

Colloque de l'Observatoire universitaire de la ville et du développement durable  
UNIL, 4 et 5 septembre 2008

## Projets de quartiers durables : de l'intention à la réalisation

# Quels outils pour une meilleure gestion foncière lors d'un projet à l'échelle du quartier

Prof. Roland Prélaz-Droux



# Qu'est-ce qu'une politique foncière ?

## *Politique économique*

Comment doivent être allouées des ressources rares entre des usages concurrents.

## *Politique foncière*

Permettre de fixer, soit en termes de résultats, soit en termes de méthode, comment les terrains seront alloués entre les différentes utilisations possibles.

# Les politiques foncières...

... correspondent à l'ensemble des interventions réglementaires de l'Etat pour contrôler les marchés fonciers et orienter le développement du territoire et ... et poursuivent deux ensemble d'objectifs :

## *en termes physiques*

Organiser le développement territorial avec cohérence et rationalité

Assurer les meilleures synergies entre fonctions territoriales

Promouvoir une

**utilisation mesurée du sol**



***Planification territoriale***  
***Règles d'aménagement du territoire***  
***et d'urbanisme***

## *en termes financiers*

Infléchir les conséquences redistributives perverses générées spontanément par le droit du sol et le fonctionnement des marchés

Déterminer les règles des **péréquations foncières** (répartition des terres) **et financières** (financement des équipements)



***Fiscalité foncière***  
***Contrôle des mutations***  
***Règles de gestion foncière***

# Le processus production territoriale

Constructions sur de nouveaux espaces  
*Le cas du syndicat AF « Derrière le Château »*



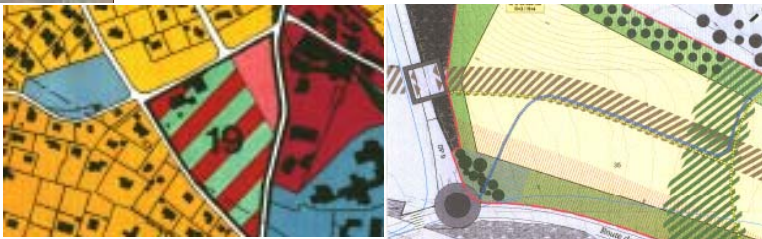
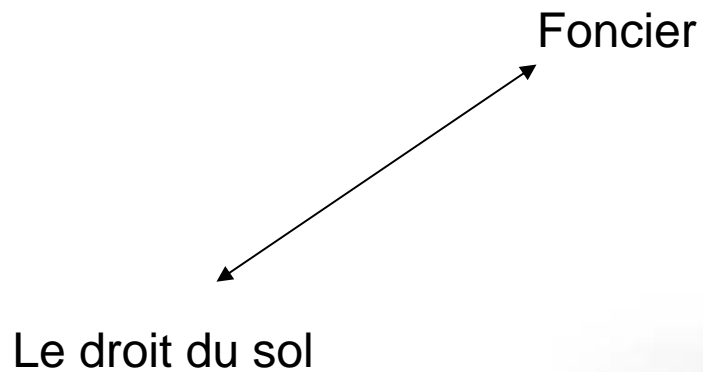
# Le processus production territoriale

## Restructuration urbaine

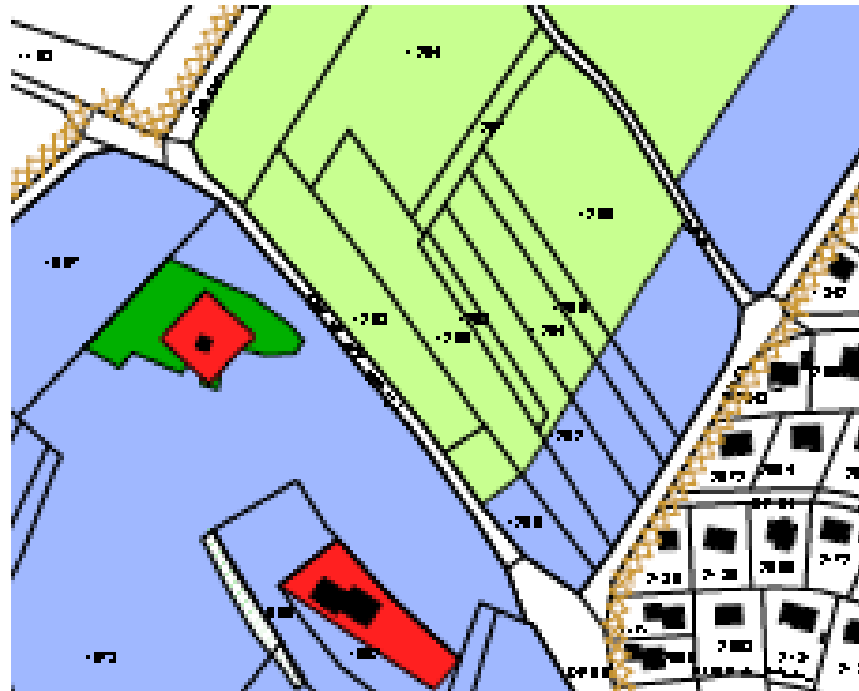


# Le processus de production territoriale

## *Approche systémique*

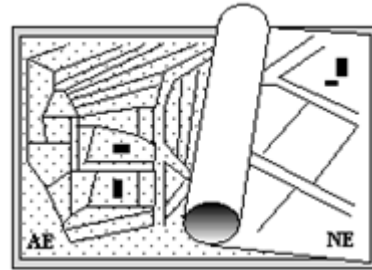


# Une trame foncière pas toujours adaptée au projet de mise en valeur prévu



# Le processus de production territoriale

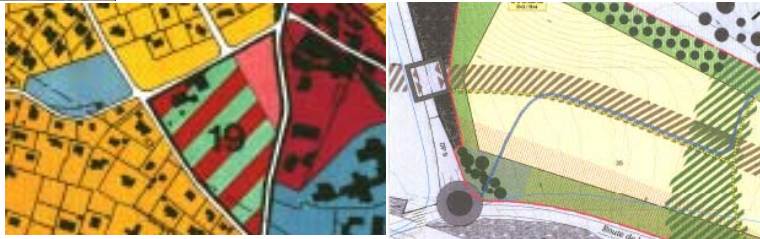
## Approche systémique



Foncier

Le droit du sol

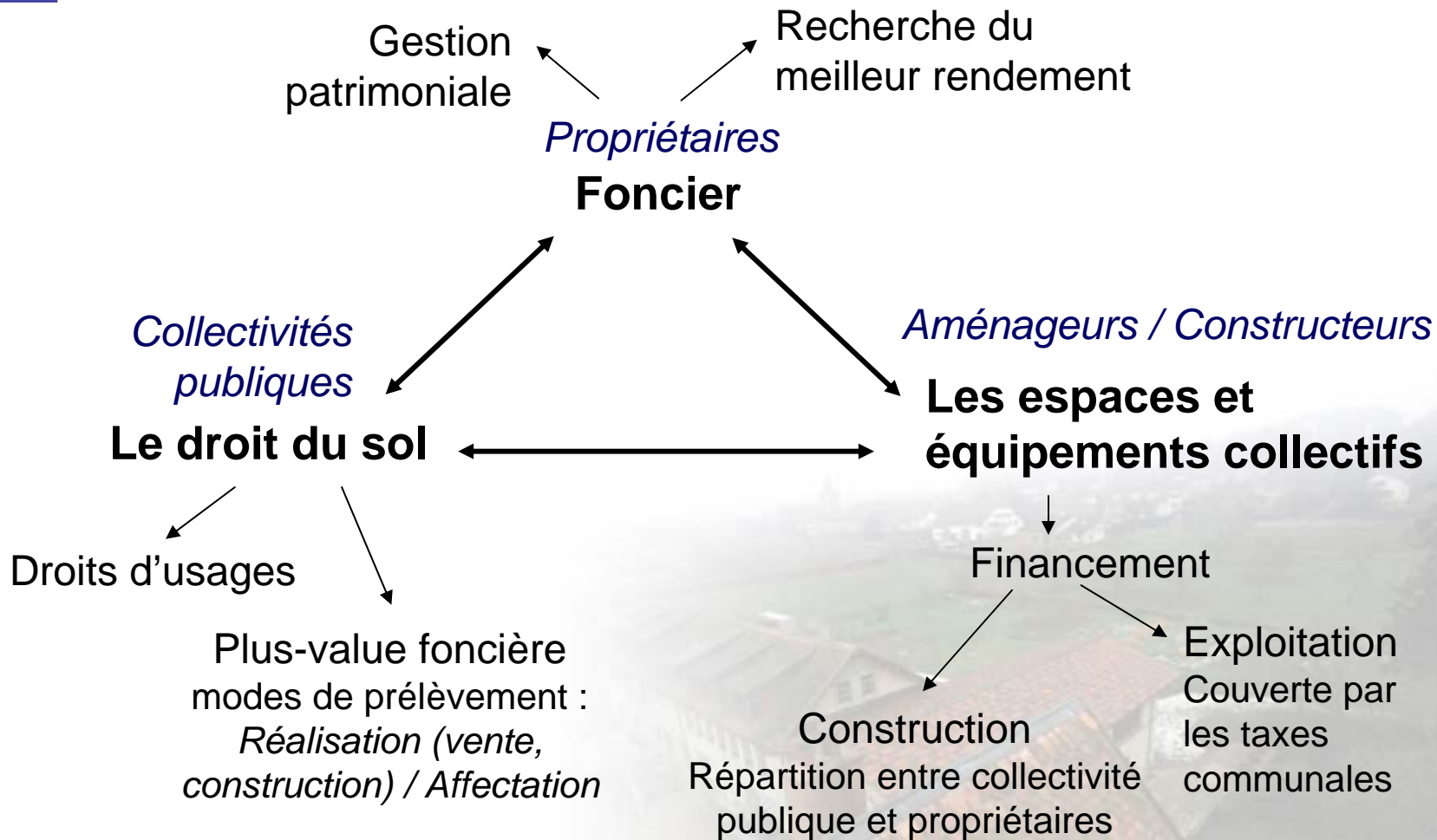
Les espaces et  
équipements collectifs





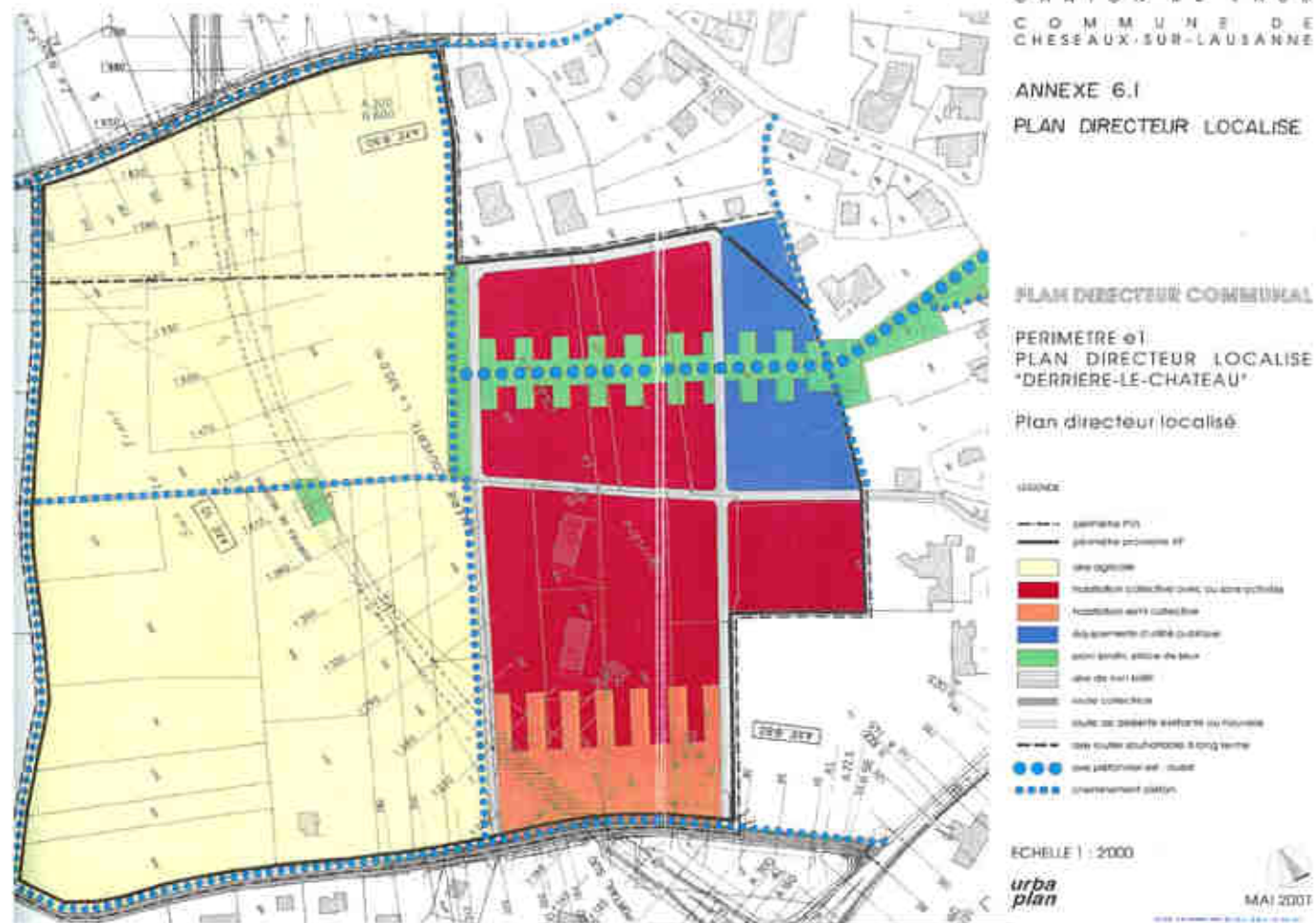
# Le processus de production territoriale

## Approche systémique



# Le processus production territoriale

## *Le cas du syndicat AF « Derrière le Château »*

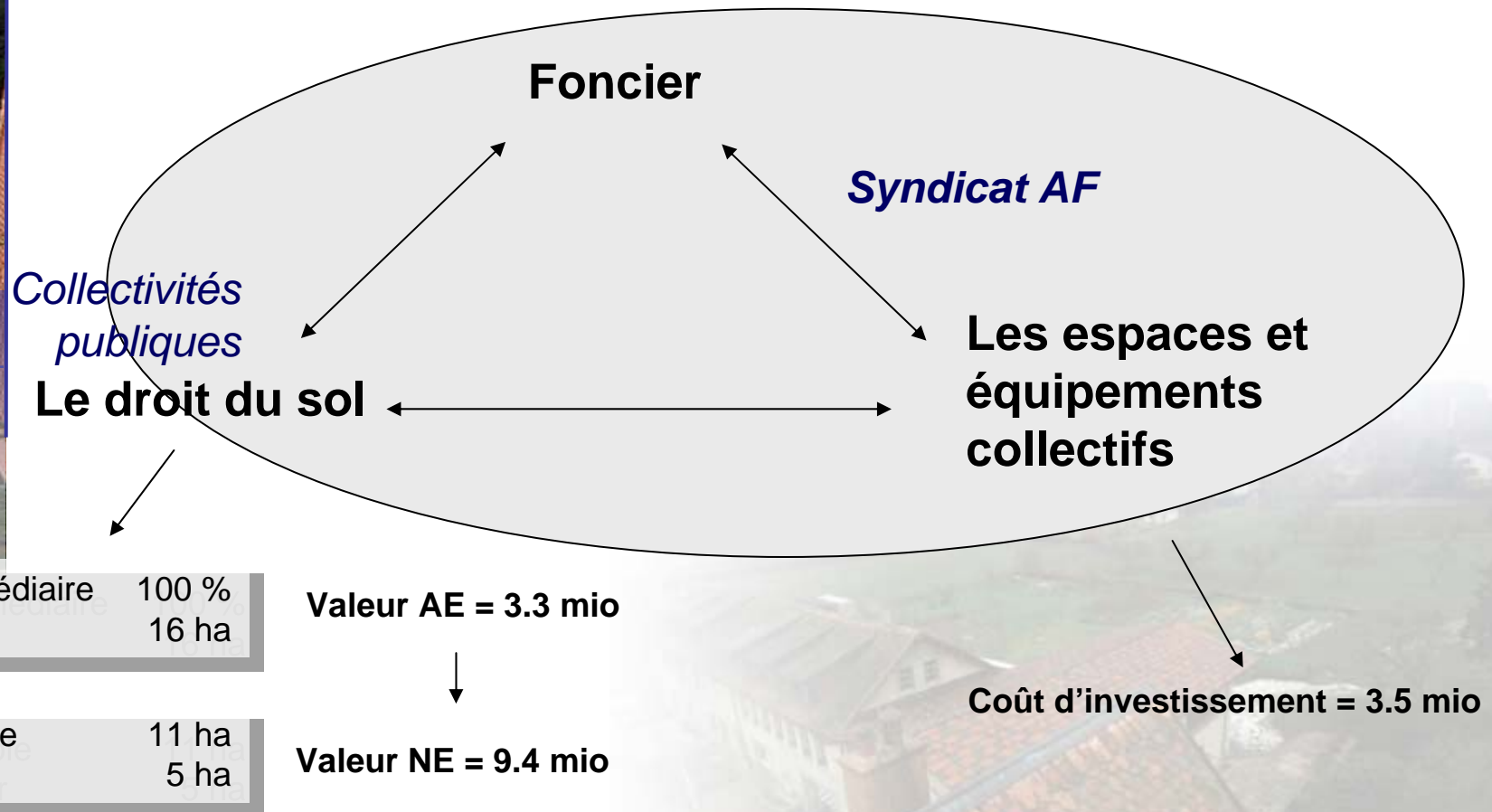


*Ancien état :*  
16 ha en zone  
intermédiaire

*Nouvel état :*  
5 ha à bâtir  
11 ha agricole

# Le processus production territoriale

## Les enjeux financiers : exemple 1



# Le processus de production territoriale

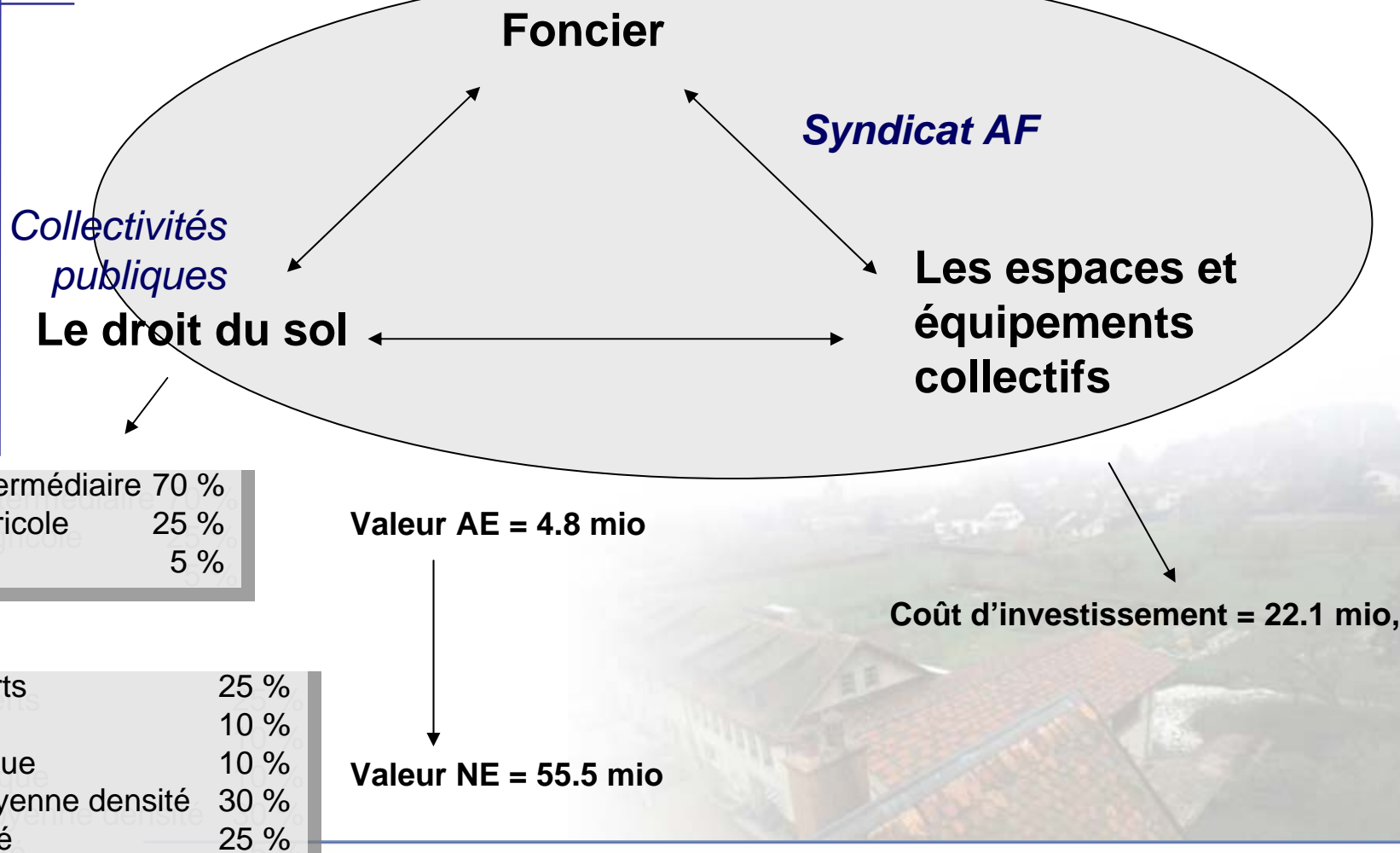
## Le cas du syndicat AF de Bussigny-Ouest



37 ha  
2'200 habitants  
200 emplois

# Le processus production territoriale

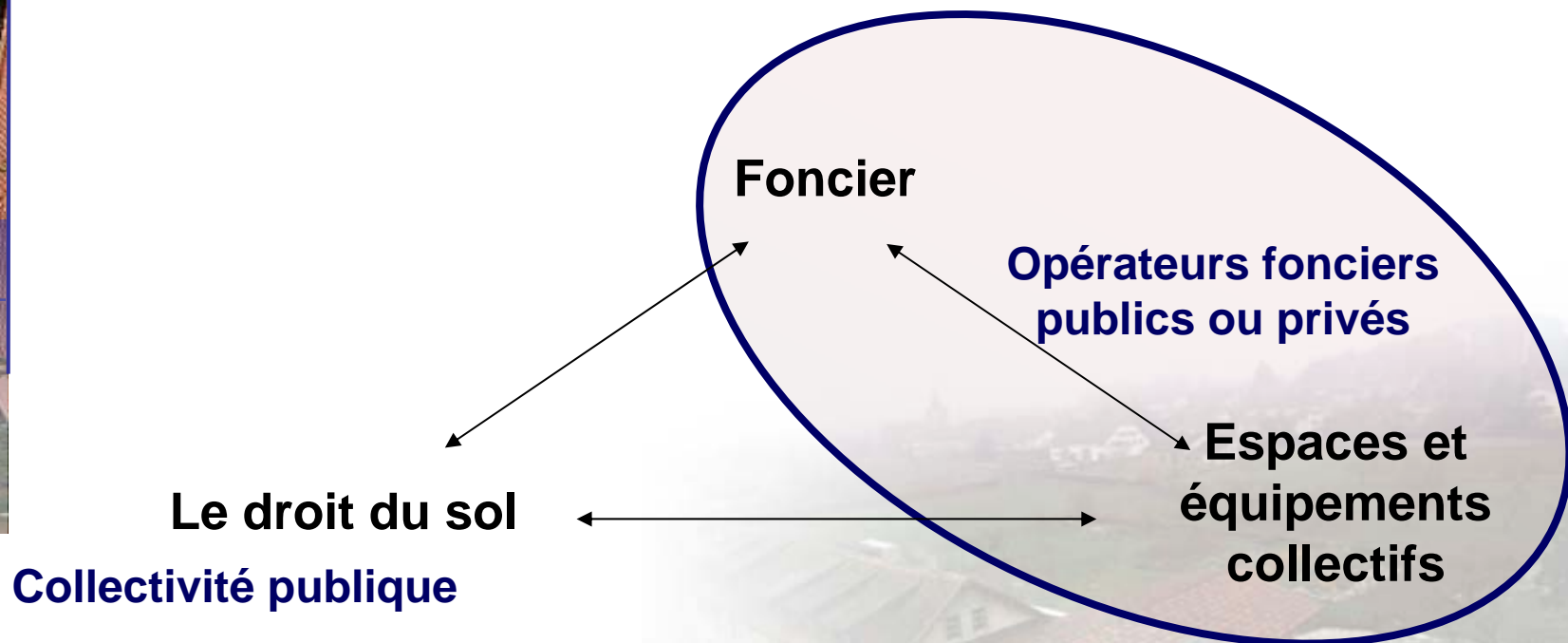
## Les enjeux financiers : exemple 2



# Les politiques foncières localisées

*Le cas de la France*

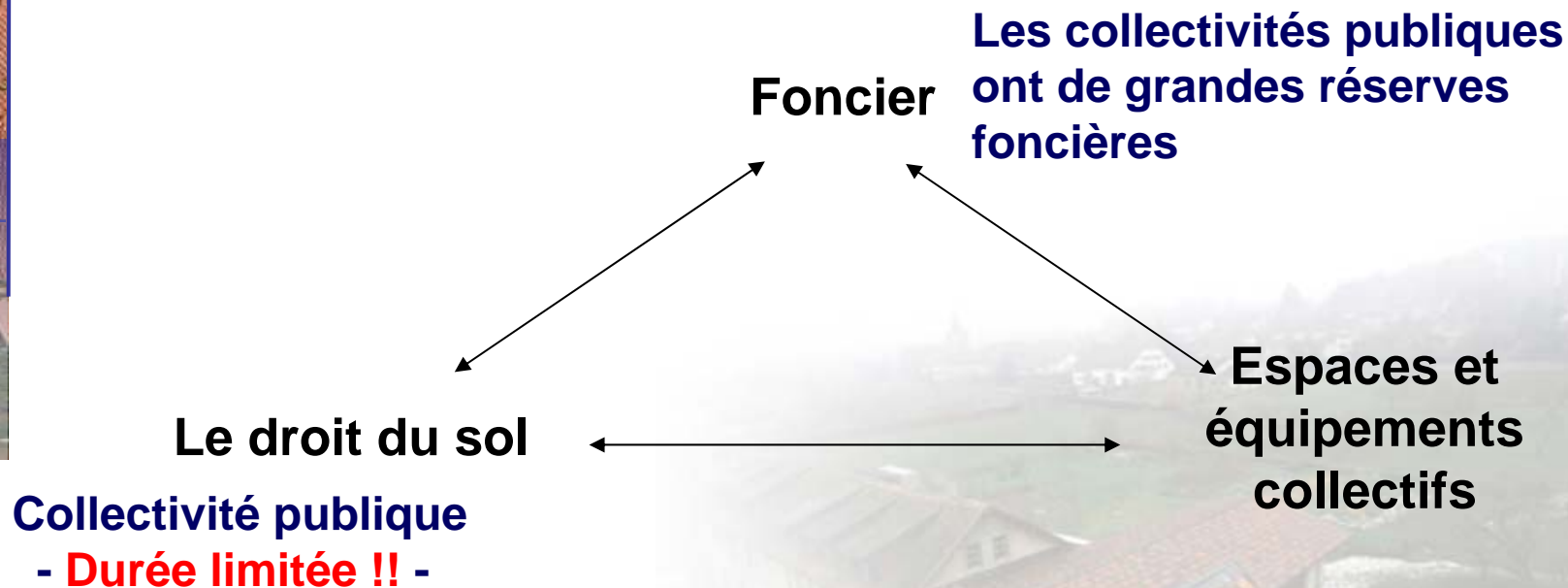
## Les acteurs du processus de production territoriale



# Les politiques foncières localisées

*Le cas de la Suède*

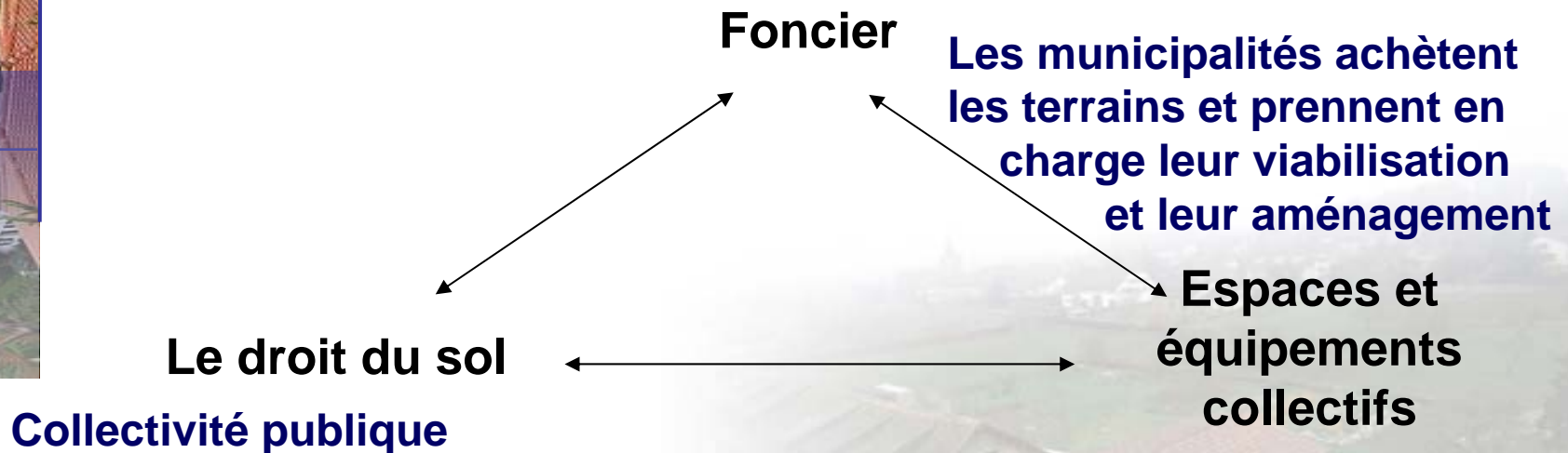
## Les acteurs du processus de production territoriale



# Les politiques foncières localisées

## Le cas des Pays-Bas

Les acteurs du processus de production territoriale, → '90

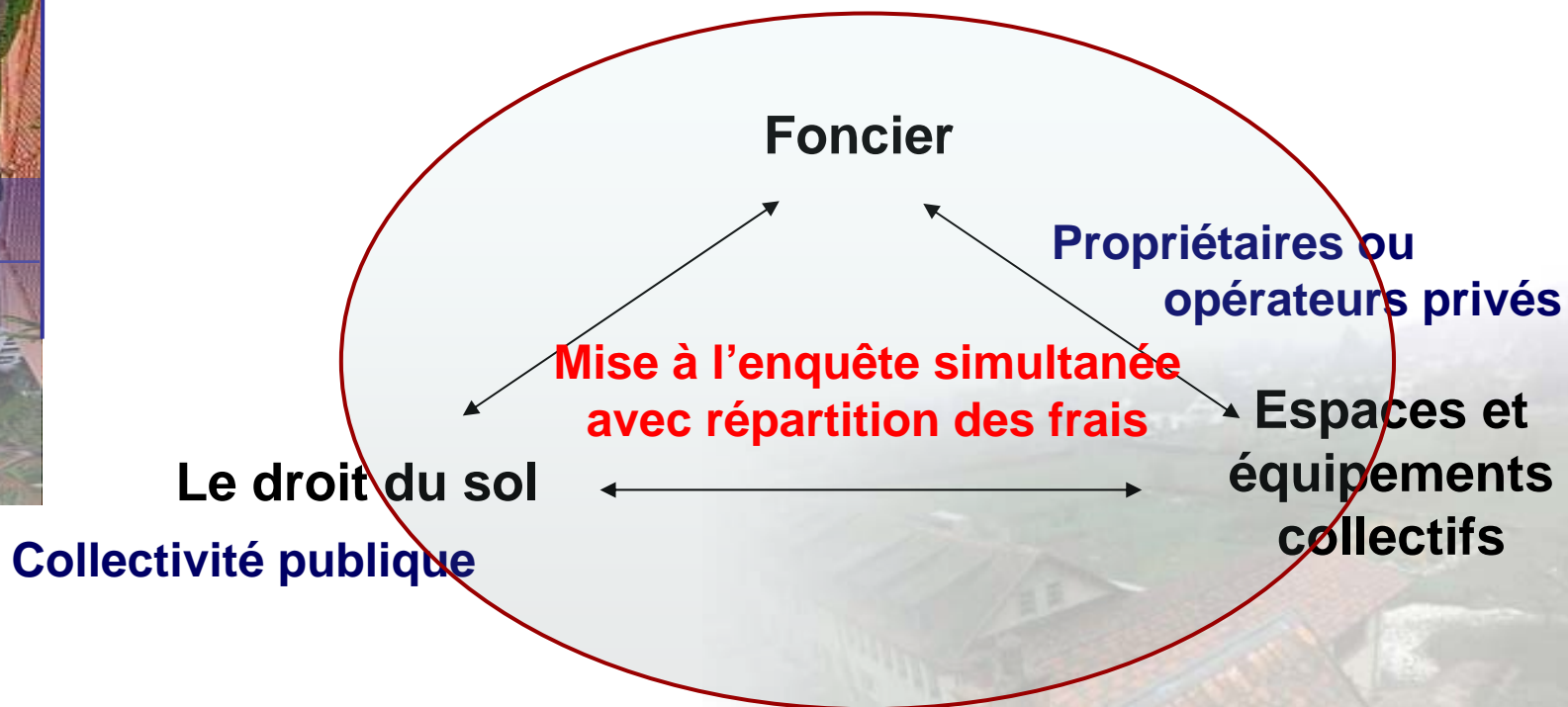




# Les politiques foncières localisées

## Le cas des Pays-Bas

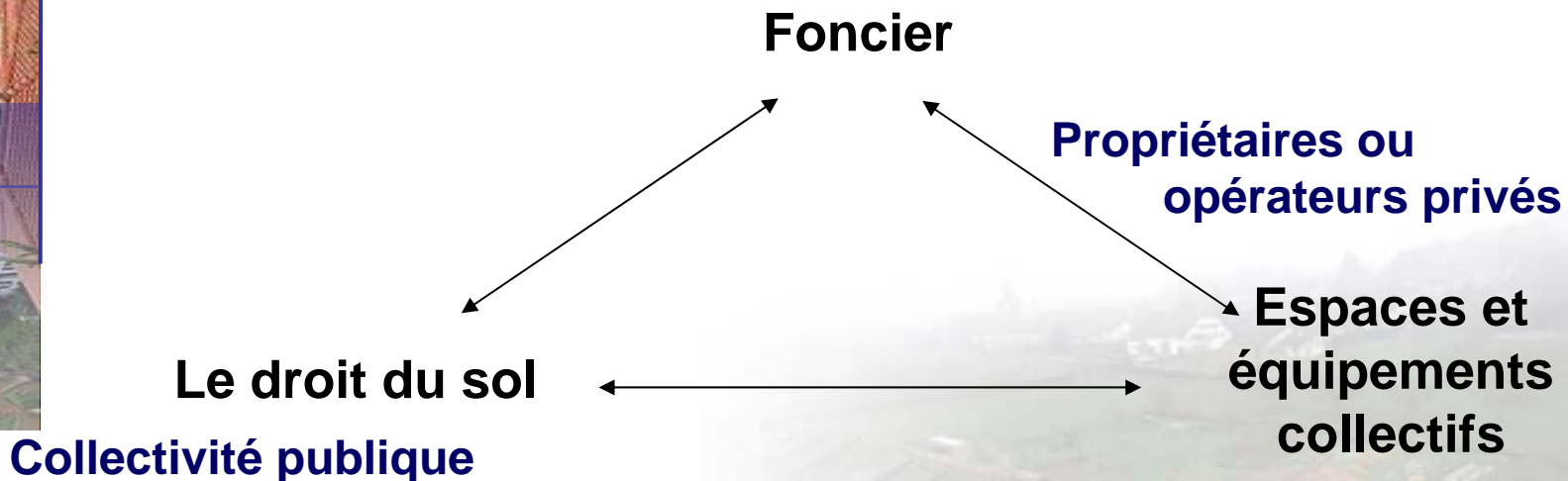
Les acteurs du processus de production territoriale, dès 2007



# Les politiques foncières localisées

*Le cas de la Suisse*

## Les acteurs du processus de production territoriale



# Coordination entre *droit du sol* et *foncier*

## Bases légales

### *Au niveau fédéral*

#### art. 20 LAT (CH)

Lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige, le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente.

### *Dans le canton de Vaud*

#### art. 55 LATC (VD)

Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaires doivent être coordonnées.

L'approbation d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier de compétence municipale peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

#### art. 4 LAF (VD)

Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées

# Coordination entre *droit du sol, foncier* et *équipements collectifs*

## Les documents

Rapport « 47 OAT », démontre :

- Conformité aux buts et aux principes de l'aménagement du territoire
- Prise en considération adéquate des observations de la population, des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération, ainsi que du plan directeur cantonal
- Respect des exigences découlant des autres dispositions légales, notamment celles de la législation sur la protection de l'environnement

Dans le canton de Vaud, si la problématique foncière est complexe ou conflictuelle, le rapport « 47 OAT » est complété par une *Etude préliminaire en améliorations foncières* qui :

- Précise les espaces et équipements collectifs à prévoir
- Précise les coûts du projet et propose un mode de financement
- Analyse la problématique foncière et propose la démarche adéquate
- Propose une programmation assurant la coordination des différentes démarches à entreprendre et précisant les responsabilités de chacun des acteurs

On parle alors, dans le canton de Vaud, d'une « *Etude de faisabilité* »

## Coordination entre *droit du sol, foncier* et *équipements collectifs*

### La pratique vaudoise

Lors de l'examen préalable (art. 56 LATC), analyse de la faisabilité foncière et financière du plan d'affectation.

Trois cas de figure possibles :

- Acceptation du projet si faisabilité assurée
- Demande d'un projet de convention signé par les propriétaires avant la mise à l'enquête du plan d'affectation
- Lancement d'une étude de faisabilité dans les cas complexes ou conflictuels

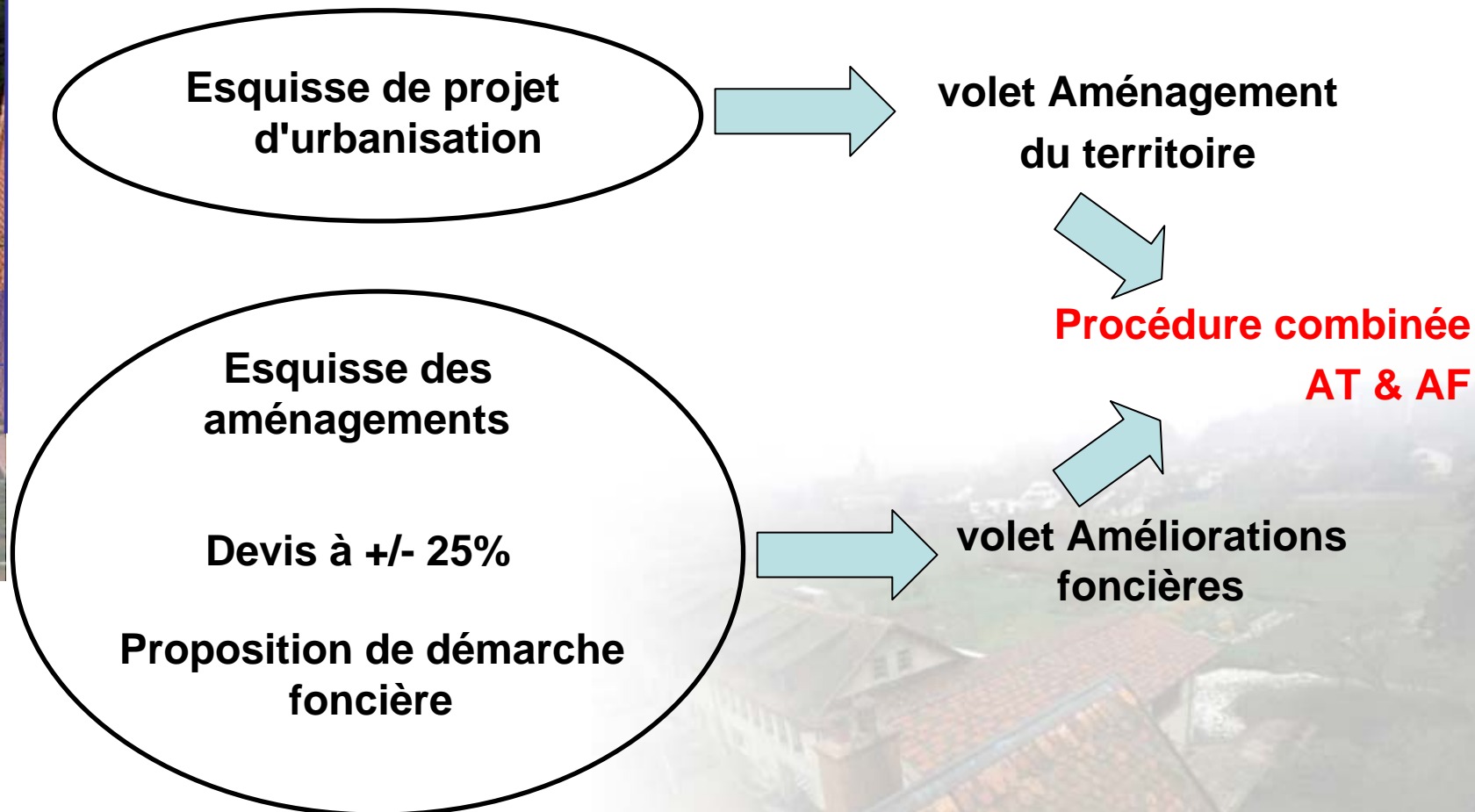
## Coordination entre *droit du sol, foncier* et *équipements collectifs* La démarche conventionnelle

### Le projet de convention doit porter sur les différents aspects du projet :

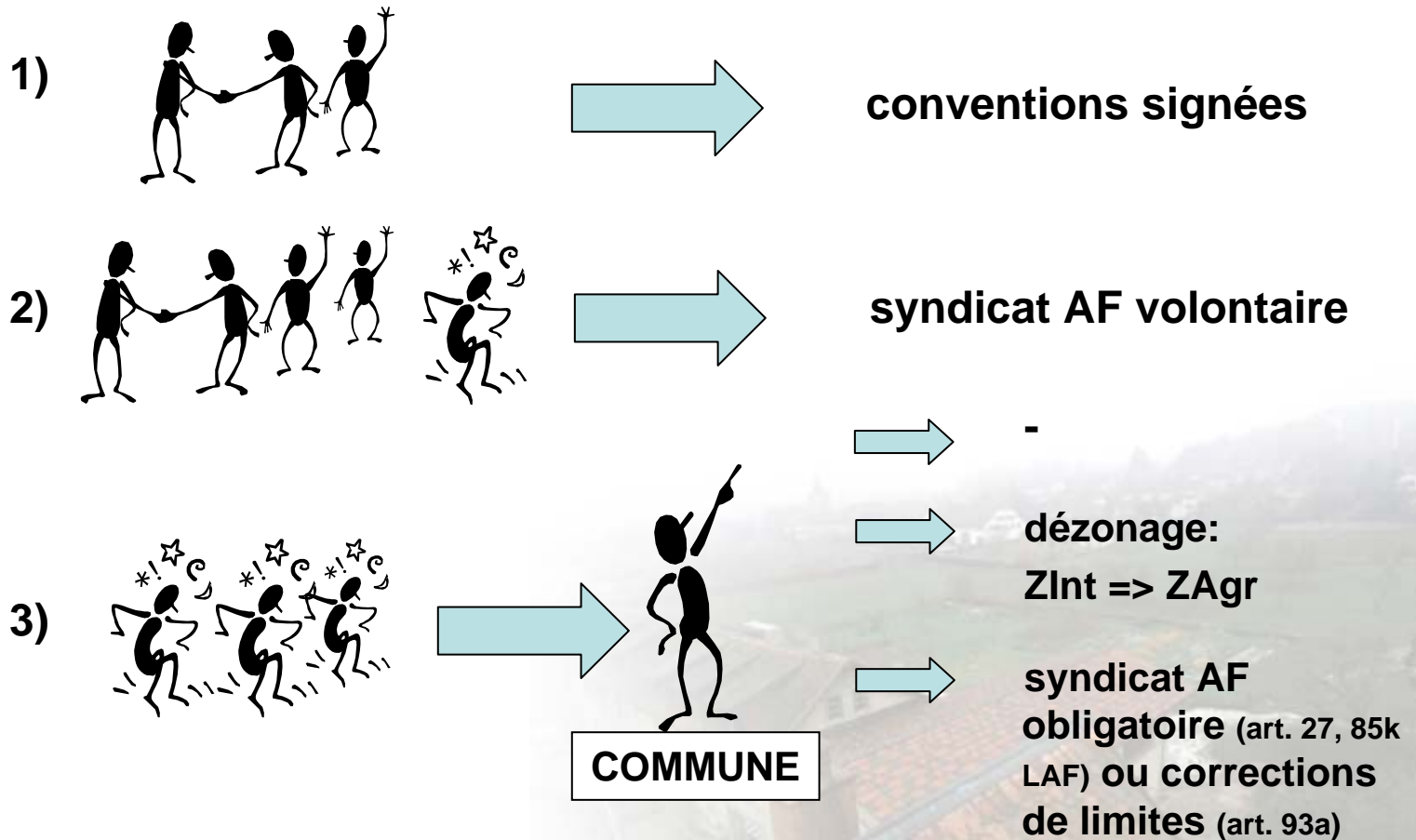
- corrections de limites, échanges de terrain, mode de mise à disposition de terrain pour les espaces et équipements collectifs
- création / modification des servitudes et autres droits inscrits au Registre foncier
- répartition des frais des équipements collectifs
- définition du mode de gestion des aménagements extérieurs
- répartition des frais d'entretien
- autres clauses de mise en oeuvre

# Coordination entre *droit du sol, foncier* et *équipements collectifs*

## L'étude de faisabilité



## Coordination entre *droit du sol, foncier et équipements collectifs* L'étude de faisabilité – la suite de la démarche





## Coordination entre **droit du sol, foncier** et **équipements collectifs**

# Le syndicat d'améliorations foncières

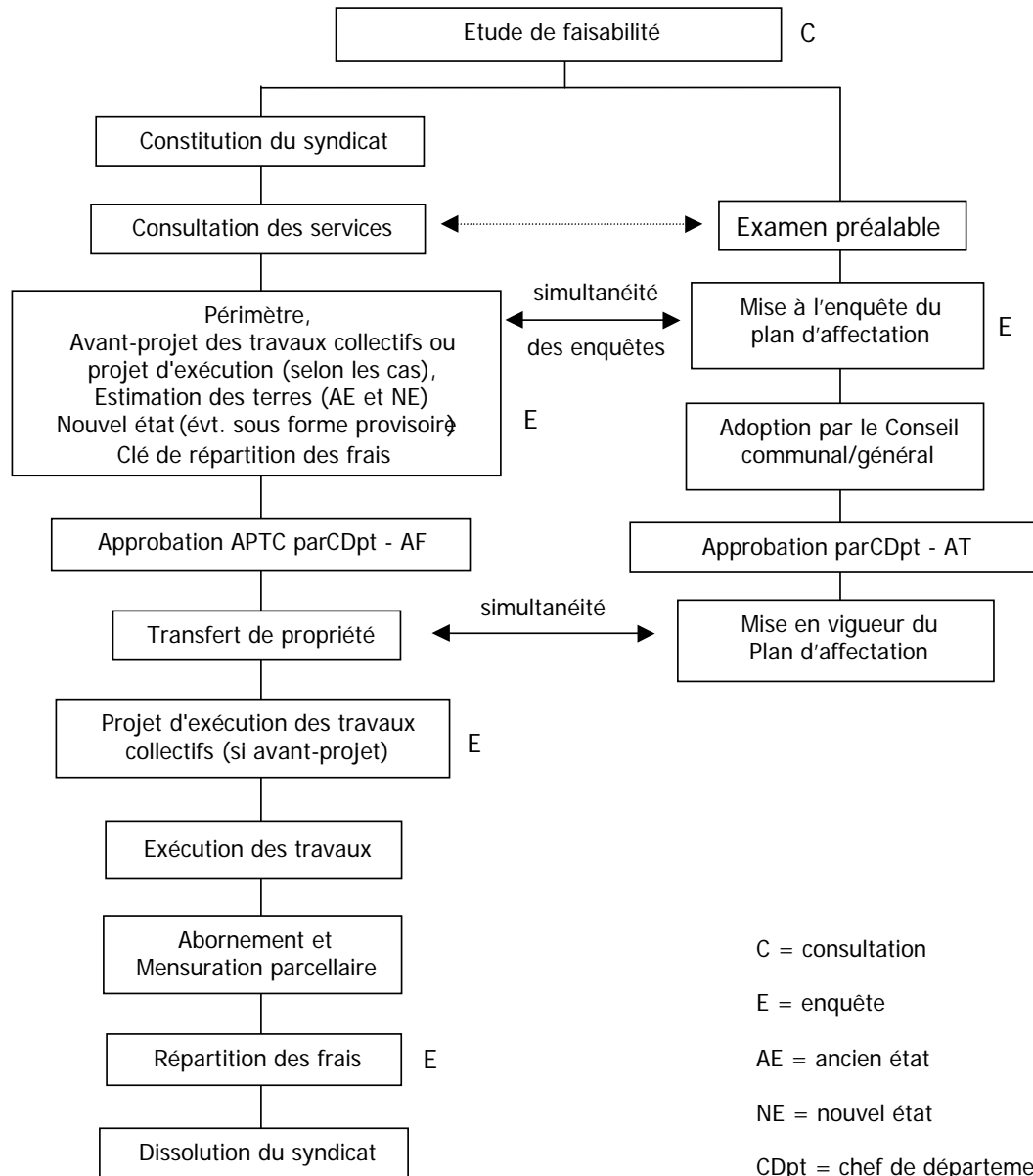
Les syndicats AF sont des **corporations de droit public** au sens des art. 702 et 703 du Code civil, constituées de propriétaires fonciers qui cherchent ensemble à :

- **réorganiser la propriété foncière** pour permettre la réalisation d'un projet de mise en valeur du sol (plan de quartier, pôle de développement économique, exploitation agricole, logements, etc.) ;
- **équiper leurs terrains** en conséquence (dessertes, assainissement, espaces publics, aménagements écologiques et paysagers, etc.)
- **Mettre à jour les droits du sol** en fonction du projet de mise en valeur retenu



Procédure LAF  
Remaniement parcellaire

Procédure LATC  
Plan d'affectation



**COORDINATION**

**Coordination des procédures**

- C = consultation
- E = enquête
- AE = ancien état
- NE = nouvel état
- CDpt = chef de département

## Les garanties financières liées à un syndicat AF

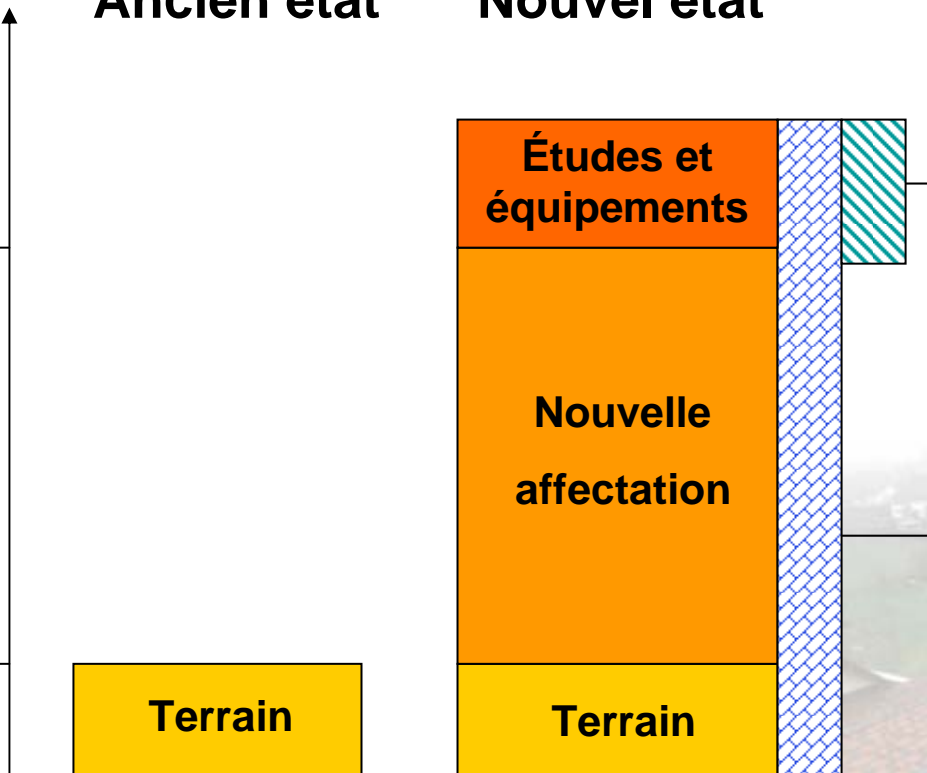


Valeur du terrain à  
bâtir sur le  
marché

Valeur agricole

Ancien état

Nouvel état



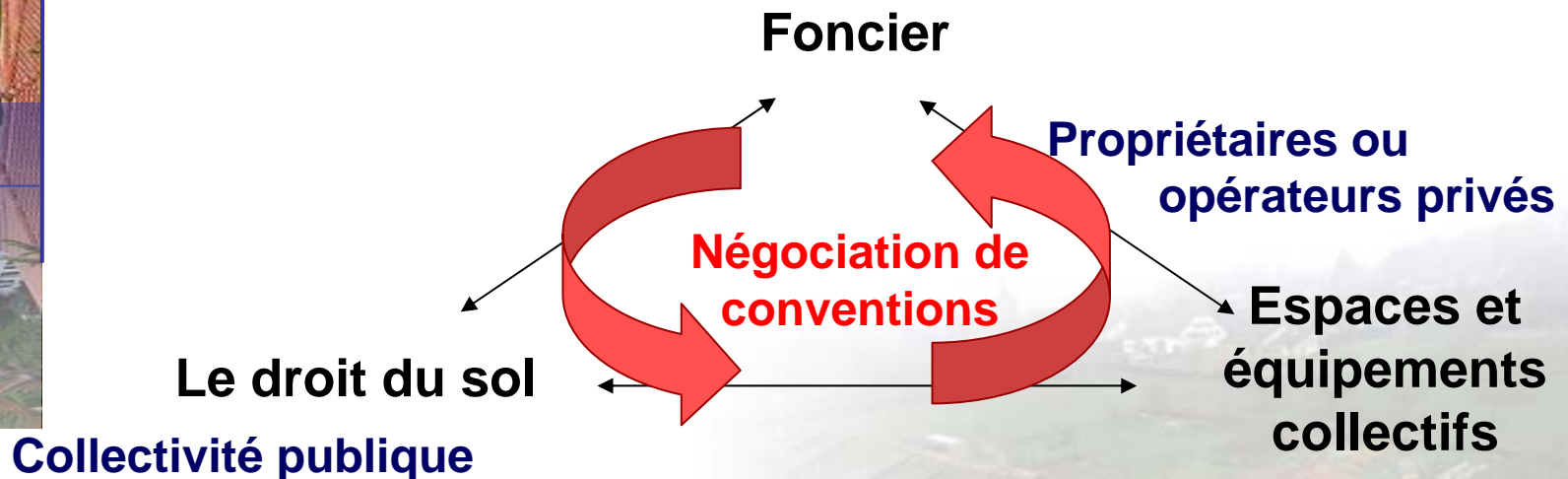
Part à financer  
(autofinancement et  
emprunt)

La garantie financière  
pour le créancier  
s'opère sur l'entier de  
la valeur du terrain

# Les politiques foncières localisées

*Le cas de la Suisse*

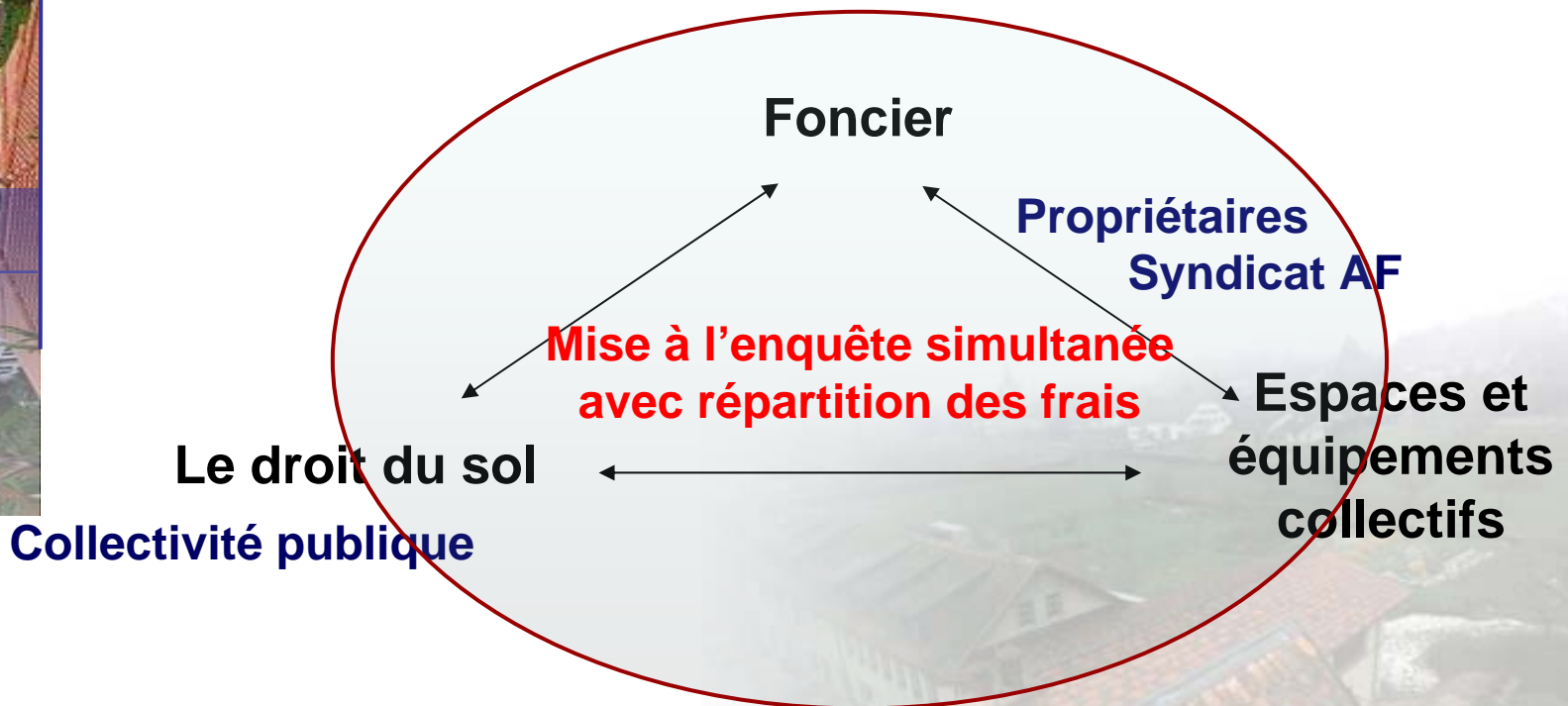
## Les acteurs du processus de production territoriale



# Les politiques foncières localisées

*Le cas de la Suisse*

## Les acteurs du processus de production territoriale



## En conclusion

- Les collectivités publiques ont peu de moyens pour mener des politiques foncière efficaces, soit essentiellement :
  - Acquisition de terrains pour accroître la maîtrise foncière
  - Négociation avec les propriétaires privés
- L'expérience vaudoise montre que, dès que les collectivités disposent de moyens d'action ou de pression, il devient possible de trouver des solutions à des cas complexes ou conflictuels
- Les expériences faites dans tous les pays démontrent l'importance de traiter simultanément les trois composantes clés du processus de production territoriale, soit : l'affectation, le foncier et les équipements collectifs
- Les instruments permettant d'accompagner les processus en cadrant les jeux d'acteurs sont plus efficaces que les instruments normatifs ou de fortes restrictions à la propriété foncière