

# **LE ROLE DU FONCIER AUX DIFFERENTES ETAPES DE LA MISE EN PLACE D'UN ECOQUARTIER**

## **Cas de référence**

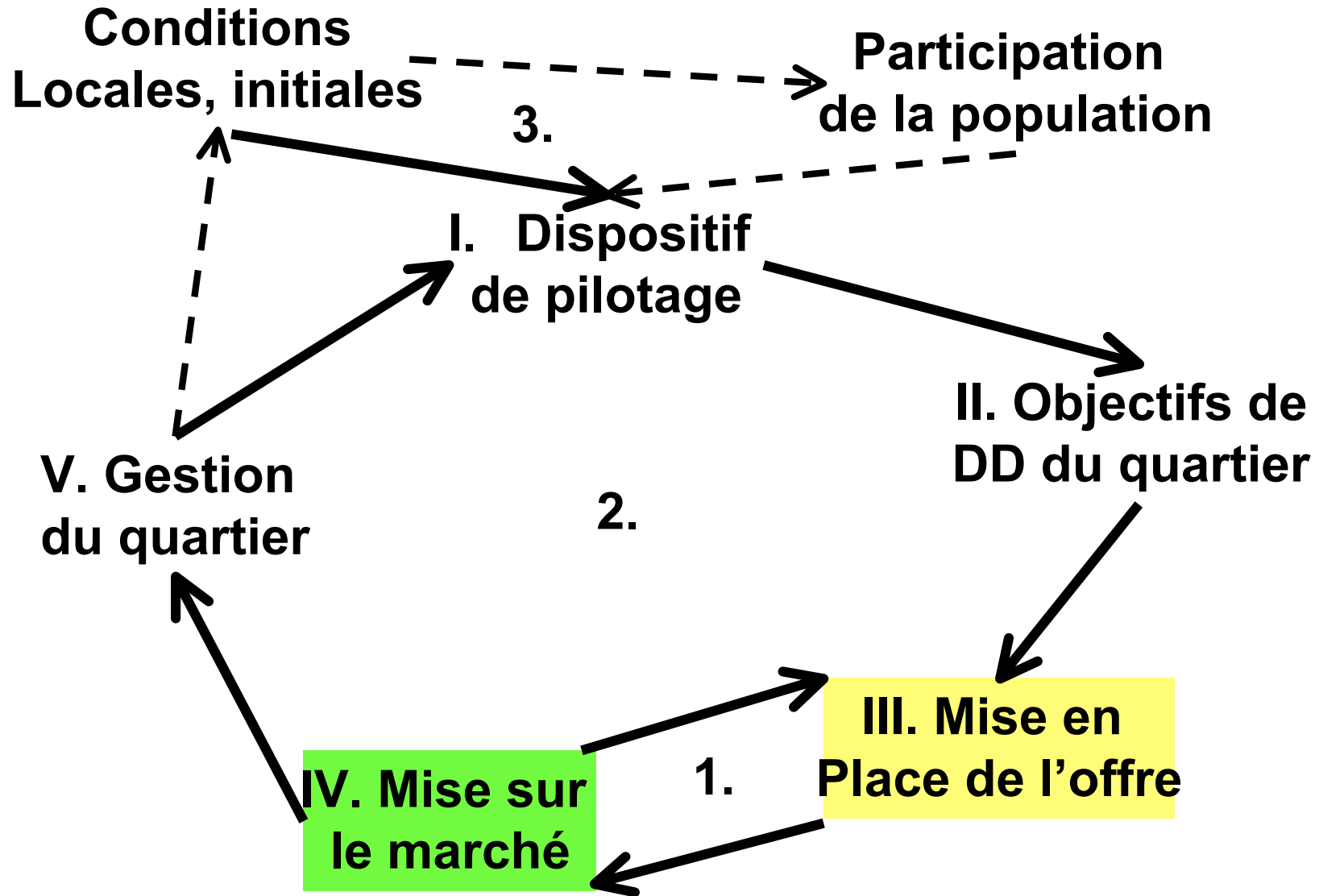
- Des friches urbaines: périmètre non-habité, occupé par d'autres activités, par exemple industrielles

## **Enseignements préalables**

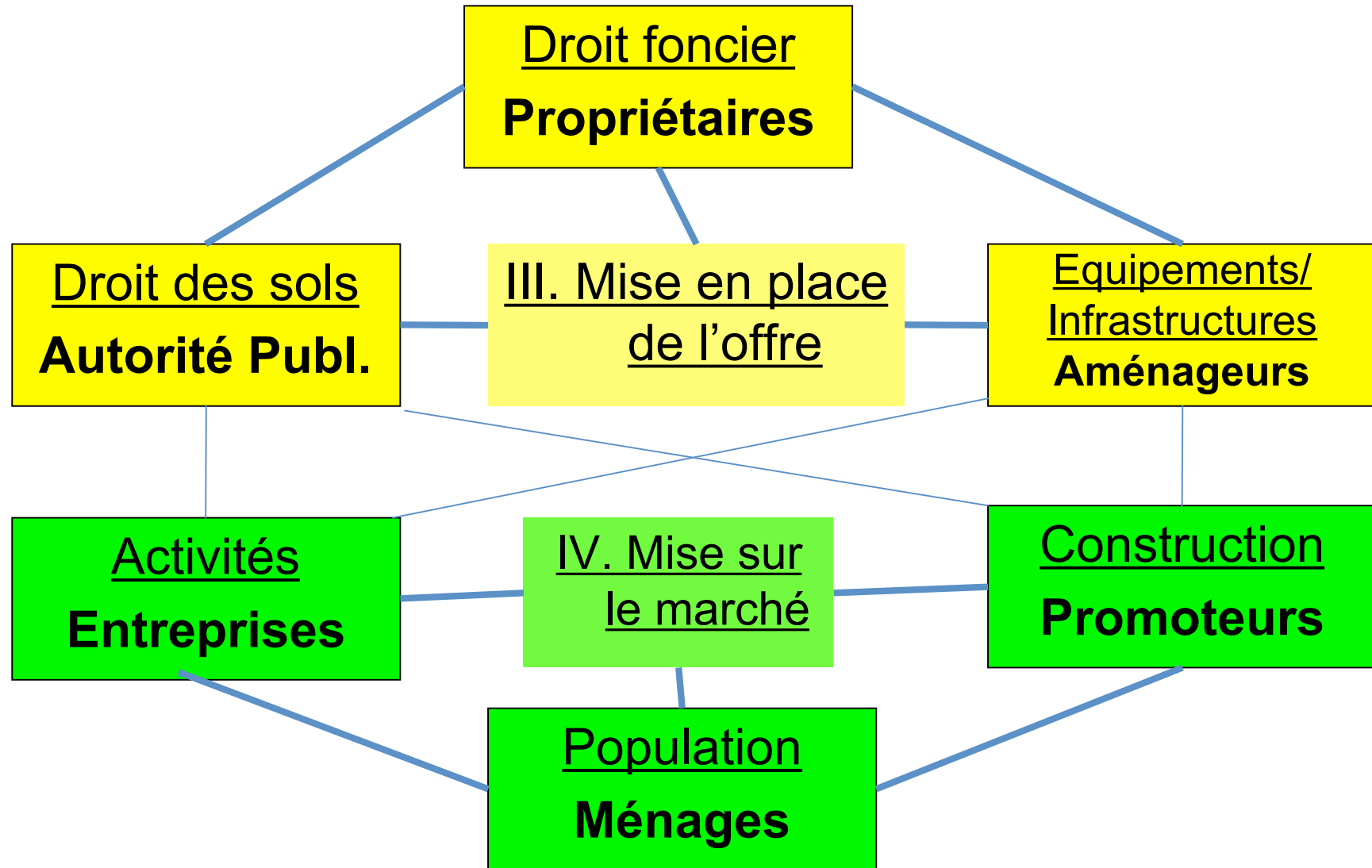
- La mise en place d'un écoquartier passe par un processus en cinq étapes, interdépendantes (voir schéma 1)
- Choix d'une approche systémique pour modéliser l'aménagement urbain (voir schéma 2)
- La négociation est au cœur de la gestion de la mise en place d'un écoquartier

C.E.A.T./L.Thévoz Colloque « Projet de quartiers durables: de l'intention à la réalisation » Lausanne 4-5 septembre 2008

# Schéma 1: Processus de mise en place d'un Ecoquartier



# Schéma 2: Approche systémique de l'aménagement urbain (T. Vilmin)

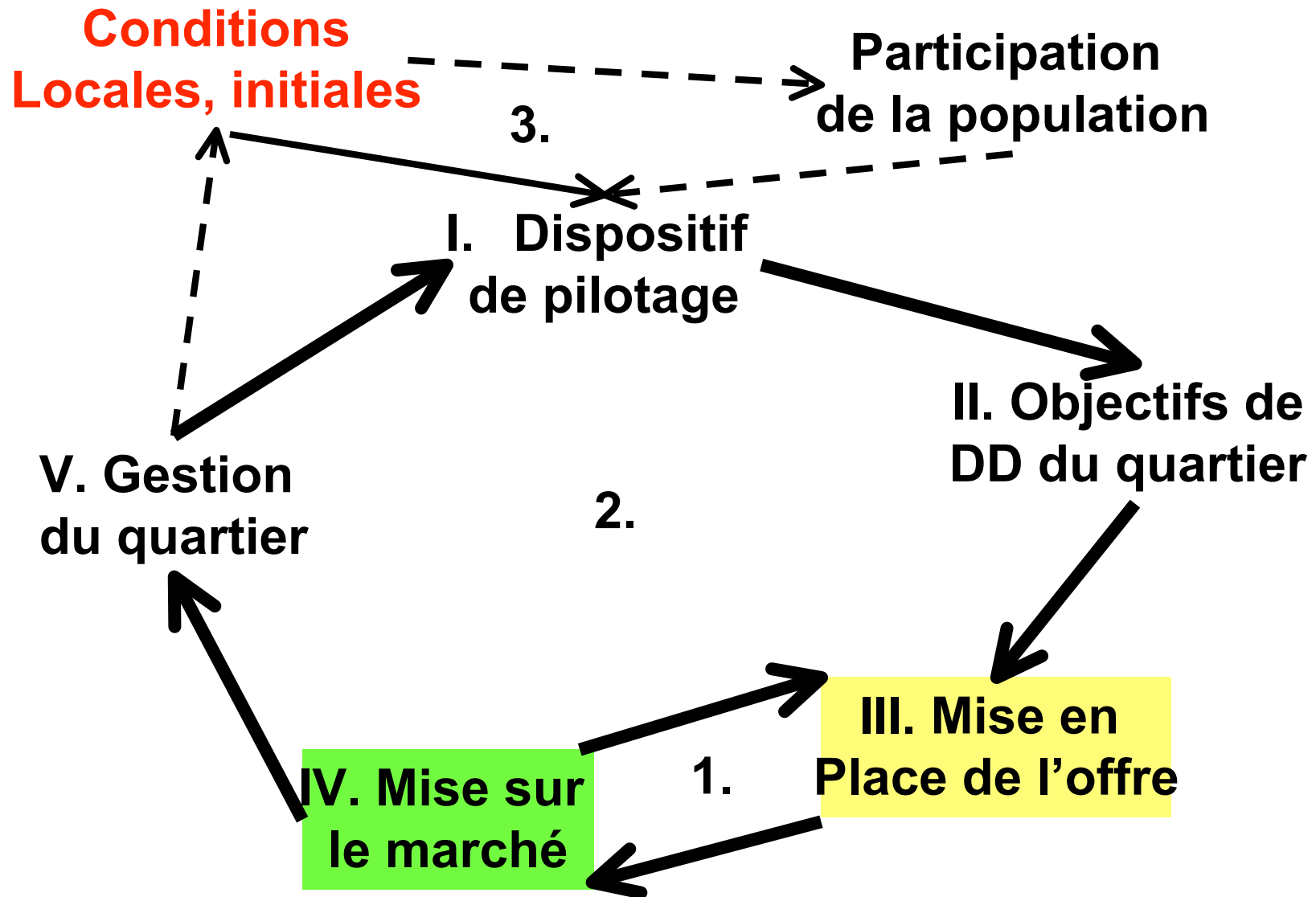


## PROBLÉMATIQUE

***Pourquoi et comment le foncier intervient dans le processus de mise en place d'un écoquartier?***

→ Les enjeux spécifiques liés au foncier à chacune des étapes de la mise en place d'un écoquartier?

→ Mise en évidence en particulier du rôle de la valeur foncière et de la structure de la propriété foncière (qui est propriétaire de quoi, avec quels droits et quels devoirs?).



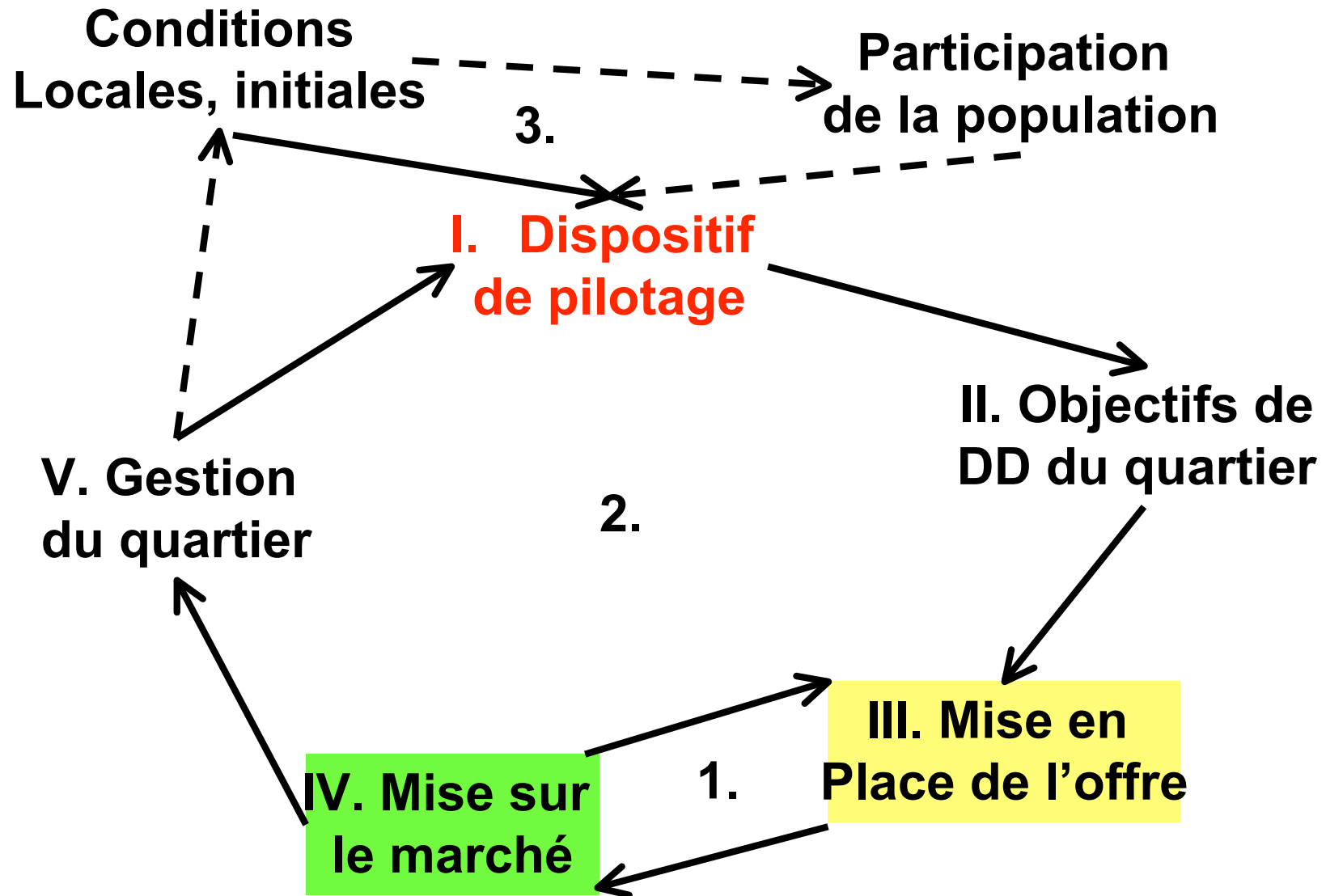
Dynamique de la mise en place d'un Ecoquartier

## L'importance des conditions initiales du foncier

- Centralité des terrains → grande attractivité des lieux
- Passé industriel des lieux? → moins value prévisible (décontamination)?
- Volonté de ré-urbanisation → Revalorisation du foncier par sa réaffectation et la modification des indices → Rôle incontournable des pouvoirs publics locaux
- Attente/ anticipation d'une plus-value foncière par et pour les propriétaires fonciers

**Enjeux: qui va décider de la répartition des plus et des moins values et comment?**

**Indépendamment (pour l'instant) du caractère durable du quartier.**



**Dynamique de la mise en place d'un Ecoquartier**

# Etape I. Dispositif de pilotage

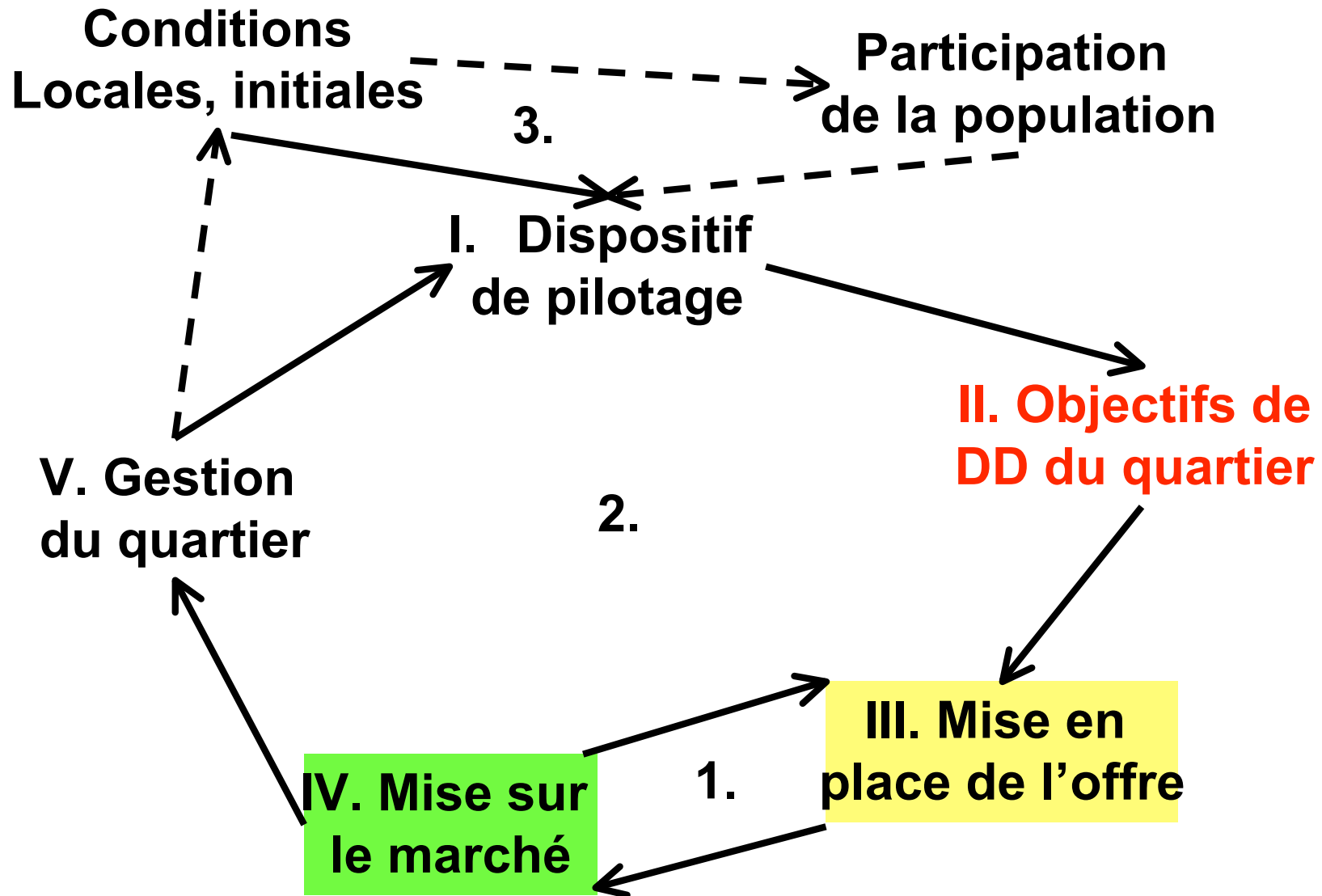
## **Principaux enjeux pour définir un dispositif de pilotage**

- La clause du besoin
- Le périmètre?
- Les partenaires?
- Les règles de la prise de décision et du financement de l'aménagement urbain

## **Enjeux spécifiques, liés au foncier**

- Propriétaires = les seuls partenaires incontournables des pouvoirs publics?
- Le double statut possible? des pouvoirs publics est un atout stratégique: réglementer le foncier et disposer du bien-fonds!
- La maîtrise du foncier par les pouvoirs publics est une donnée majeur, qui conditionne leur marge de manoeuvre
- Ouverture des partenaires à la négociation de la plus-value foncière et la qualité de leurs relations?





Dynamique de la mise en place d'un Ecoquartier

## Etape II. Les objectifs de DD du quartier

### Principaux Enjeux

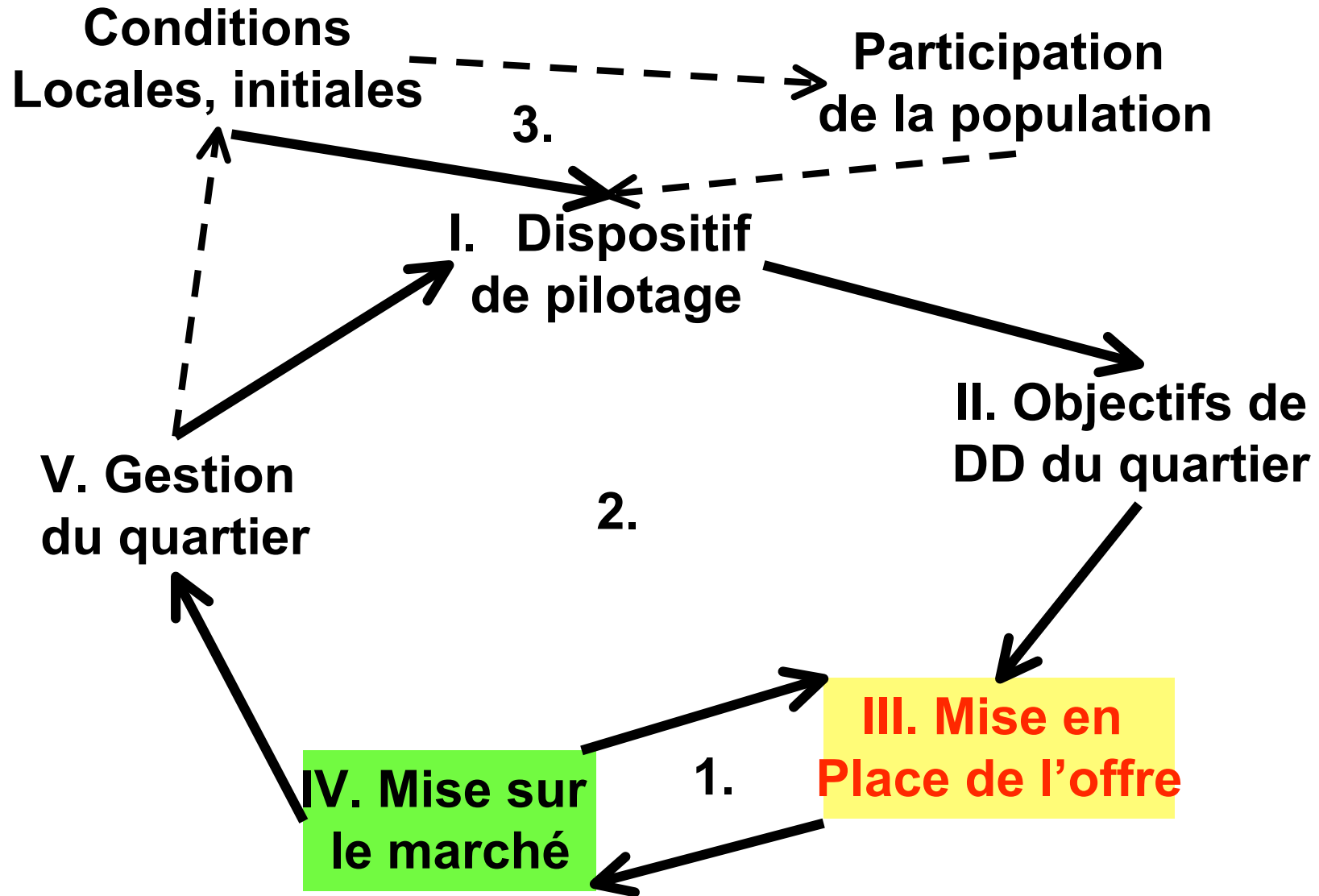
- Performance de durabilité d'un écoquartier: ce qui n'est pas défini au départ aura de la peine à se retrouver à la fin (nécessaire et pas suffisant)
- Le processus de définition des standards du DD à respecter (pour quoi?), en anticipant leur rentabilité économique et leur acceptabilité sociale.
- L'épineuse question de la mixité sociale

### Enjeux spécifiques, liés au foncier

- Répartition de la plus-value entre les différents acteurs de la filière (chaîne de valeur), y compris les futurs locataires?
- La participation et le pouvoir de négociation des futurs usagers/habitants; ainsi que ceux des opérateurs spécialisés dans les opérations nécessaires à la mixité sociale? (place des non-proprétaires fonciers?)

C.E.A.T./L.Thévoz Colloque « Projet de quartiers durables: de l'intention à la réalisation » Lausanne 4-5 septembre 2008

# Processus de mise en place d'un Ecoquartier



## Etape III. Mise en place de l'offre

### Principaux enjeux

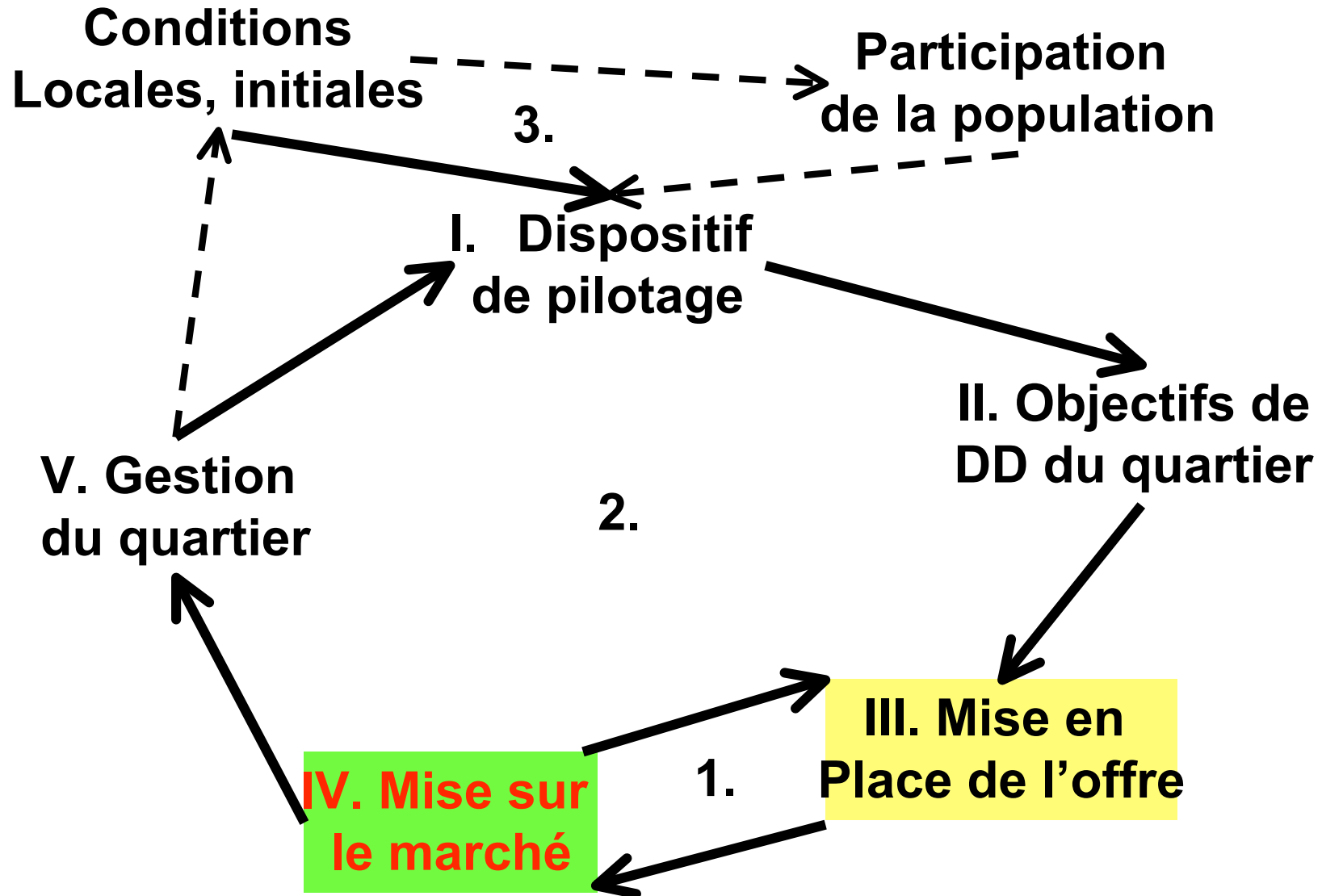
- Vision de l'aménagement du périmètre (où?) et/ou optimisation de la répartition de la plus-value pour chaque parcelle/propriété (pour qui?)
- Arbitrage entre les besoins collectifs (mixité fonctionnelle et sociale, infrastructures, équipements, espaces publics, gestion de la mobilité,...) et les attentes des privés (propriétaires fonciers et futurs locataires: entreprises et ménages)
- Estimation des coûts de la moins value et des besoins collectifs
- Processus de négociation de la répartition des coûts entre les partenaires, à chacun des stades de la planification de l'offre?

## Etape III. Mise en place de l'offre - suite

### **Enjeux spécifiques, liés au foncier**

- Programme d'aménagement (quoi et combien?) pour aménager le foncier (où?) en fonction des différents besoins, droits et attentes des parties
- Remaniement parcellaire urbain pour que le foncier corresponde au projet d'aménagement
- En parallèle, élaboration de la réglementation du sol (AT) et appréciation technico-financière des coûts des aménagements et de leur répartition entre les propriétaires et avec les pouvoirs publics (règles AT et faisabilité technique, en parallèle), avec en particulier:
  - Le calcul du prix du foncier dans l'équilibre économique des opérations
  - La prise en compte des contraintes et des opportunités provenant du marché immobilier régional (foncier hors-périmètre).

# Processus de mise en place d'un Ecoquartier



## Etape IV. Mise sur le marché

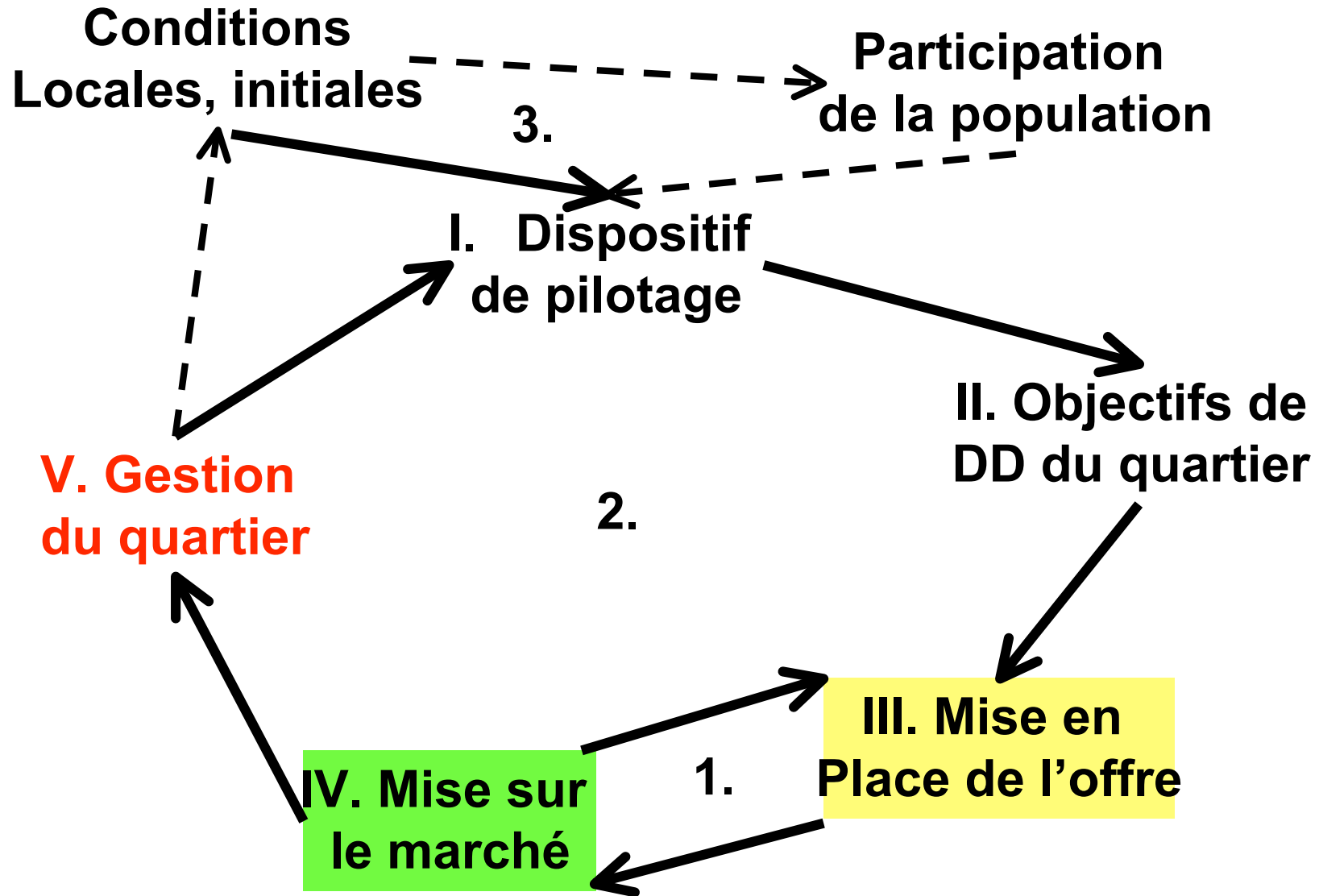
### **Principaux enjeux**

- Mise sur le marché de l'offre planifiée, par étape et de manière flexible
- Respect des objectifs de DD par les propriétaires fonciers/investisseurs

### **Enjeux spécifiques, liés au foncier**

- Prise en compte lors de la réalisation (mise en valeur de la plus-value) des modifications des conditions initiales; comme par exemple le marché immobilier régional, (le progrès technique, les préférences des usagers, .... )
- Transparence et négociation des réalisations immobilières et de leurs adaptation éventuelles

# Processus de mise en place d'un Ecoquartier





## Etape V. Gestion du quartier

### **Principaux enjeux**

- Nécessité et caractéristique des ajustements à réaliser à postériori pour améliorer les conditions de vie dans le quartier
- (Permanence des éco-comportements des usagers des éco-quartiers)

### **Enjeux spécifiques, liés au foncier**

- Intérêt et participation aussi financière des nouveaux propriétaires fonciers (mutations)
- (Participation des habitants et des usagers)

## CONCLUSION

### ***Pourquoi le foncier intervient dans la mise en place d'un éco-quartier?***

- Parce que la négociation de la plus et de la moins value foncière intervient à toutes les étapes du processus

### ***Quand et Comment le foncier intervient dans la mise en place d'un éco-quartier?***

***La structure du foncier*** d'un périmètre donné conditionne directement ***la structure des négociations*** qui président à la mise en place d'un éco-quartier.



## La structure foncière de l'éco-quartier conditionne la structure des négociations de sa mise en place

1. Réglementation par les pouvoirs publics

1. Les pouvoirs publics doivent être capable d'assumer la conduite du processus de négociation



2. Propriétaires

2. Partenaires incontournables

3. La proportion du foncier en main publique

3. Marge de manœuvre des pouvoirs publics pour promouvoir le DD, et en particulier la mixité sociale

La structure foncière de l'éco-quartier conditionne la structure des négociations de sa mise en place

4. Mutations foncières et de locataires

4. Incertitude quant à la durabilité de la gestion du quartier par des acteurs nouveaux



5. Le marché foncier et immobilier local

5. Opportunité et caractéristiques de l'éco-quartier et de son évolution

## CONCLUSION - suite

Les protagonistes impliqués dans une opération d'éco-quartier doivent relever les enjeux liés à la réalisation d'un éco-quartier en tenant compte , au-delà de leurs préférences individuelles et des conditions locales toujours spécifiques, que la structure foncière:

- **oblige** les pouvoirs publics locaux à assumer le rôle stratégique de conducteur du processus de mise en place: ce sont eux qui créent et répartissent, par la réglementation du territoire, la valeur foncière aux différentes étapes du processus
- **désigne** des acteurs incontournables de la négociation de la mise en place d'un éco-quartier: les propriétaires fonciers

## CONCLUSION - suite

- ***affecte*** directement la capacité des pouvoirs publics à promouvoir le caractère durable des éco-quartiers: plus ils maîtrisent le foncier, plus ils peuvent recourir à la plus-value générée par l'aménagement pour favoriser un aménagement favorable au DD
- ***conditionne*** la possibilité de promouvoir la mixité sociale: l'accès au foncier reste le premier obstacle pour les opérateurs spécialisés
- ***laisse ouverte*** la question du comportement des nouveaux propriétaires fonciers (mutations), chargés de la gestion durable du quartier (améliorations)

Le marché foncier et immobilier local conditionne, lui, le moment (l'opportunité), le contenu (les caractéristiques) des projets d'éco-quartiers et leur évolution.