

## Remembrement foncier [*Land readjustment*]

Le remembrement foncier est une méthode utilisée pour réorganiser la structure foncière d'un site comprenant plusieurs parcelles, en vue d'optimiser son utilisation. Fréquemment employé pour lutter contre le morcellement des terrains agricoles, le remembrement foncier peut aussi s'appliquer en aménagement urbain lorsque la mise en œuvre d'une nouvelle planification requiert la coopération entre plusieurs propriétaires.

La forme, la disposition, ou la taille des parcelles peuvent empêcher l'utilisation du sol d'évoluer. Trois types de méthodes permettent de les réorganiser : 1) la collaboration volontaire entre les propriétaires concernés - souvent difficile en raison de coûts de transaction élevés (Hong et Needham, 2007) ; 2) le rachat - à l'amiable ou par voie d'expropriation - de l'ensemble des terrains par un acteur capable de procéder à leur aménagement ; 3) le remembrement foncier.

Si la procédure de remembrement connaît des variations d'un pays à l'autre, les principes de base sont les suivants. Les propriétaires d'un périmètre se regroupent, de leur propre initiative ou sous l'injonction des pouvoirs publics, en une association temporaire. Ils décident ensemble des aménagements et équipements à réaliser, ainsi que des mesures de réorganisation de la propriété foncière nécessaires pour y parvenir. Les décisions sont généralement prises à une majorité qualifiée et associées à un dispositif contraignant permettant de garantir leur application. Les charges et les avantages de l'opération sont mutualisés sur l'ensemble du périmètre. À la fin du processus, une péréquation est réalisée permettant à chaque propriétaire d'obtenir une part de la valeur du projet d'ensemble proportionnelle à sa mise initiale, sous forme

d'un nouveau bien-fonds. Les infrastructures et équipements collectifs sont cédés au domaine public.

Dans un contexte de ressources publiques rares, le remembrement est une alternative intéressante - souvent moins coûteuse et plus équitable (Larsson, 1997) - au portage public des terrains. Simultanément, il permet le financement d'une partie au moins des équipements publics sur la plus-value réalisée. En établissant un processus de négociation cadré, il encourage les partenariats entre acteurs (Home, 2007), tout en rendant les stratégies individuelles beaucoup moins attractives. L'application de cette méthode aux projets de renouvellement urbain suscite aujourd'hui de l'intérêt dans de nombreux pays.

LT

→ *EXPROPRIATION - PLUS-VALUE - PORTAGE FONCIER - PROPRIÉTAIRE - RENOUVELLEMENT URBAIN*

Home R., 2007, « Land readjustment as a method of development land assembly », *Town planning review*, 78 (4), p. 459-483.

Hong Y.H. et Needham B., 2007, *Analyzing land readjustment: economics, law, and collective action*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 203 p.

Larsson G., 1997, « Land readjustment: A tool for urban development », *Habitat International*, 21(2), p. 141-152.