

	FICHES THÉMATIQUES	
	FICHE 20	GESTION FONCIERE

DEFINITION

La politique foncière a pour but de rendre disponibles, au moment voulu et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires au bon aménagement du territoire et particulièrement à la réponse aux besoins collectifs. Elle comporte un ensemble de mesures "préventives" et "curatives" qui visent :

- d'une part, à lutter contre la rétention et la spéculation foncières pratiquées par les propriétaires qui gardent en portefeuille leurs biens immobiliers en attendant une augmentation des prix;
- d'autre part, à constituer des réserves foncières en vue de réaliser des projets d'intérêt collectif.

PRINCIPE GENERAL

Le SDER recommande de mettre en œuvre dans ces deux objectifs les techniques de politique foncière prévues par la législation, telles que les zones d'initiatives privilégiées de type 1, le droit de préemption, l'emphytéose, la vente à réméré ou le remembrement des biens tel qu'il est prévu dans les dispositions concernant le plan communal d'aménagement.

OBJECTIFS ET MOYENS DE MISE EN OEUVRE

Lutte contre la pression foncière (pp.156, 176)

En raison d'une pression immobilière particulièrement vive, certaines régions sont confrontées à un problème d'accroissement du prix du logement sur les marchés locatifs et acquisitifs. C'est le cas en Brabant wallon, dans la région namuroise et dans les régions d'Eupen et d'Arlon. Ce problème se pose également avec moins d'intensité dans les régions d'Enghien et de Tournai ainsi que dans les périphéries de Liège et de Charleroi.

Il est nécessaire de mener dans ces zones une politique volontariste permettant aux ménages à revenu modeste d'accéder à un logement, afin d'éviter l'exclusion d'une partie de la population.

Pour combattre la spéculation, diverses mesures existantes devront être mises en œuvre :

- les communes, les sociétés de logement de service public et les régies foncières seront encouragées à agir massivement sur l'offre de terrains à bâtir;
- le recours au droit de préemption et aux dispositions foncières prévues pour les zones d'initiatives privilégiées de type 1 sera également encouragé;
- les contraintes administratives des régies foncières seront allégées en sorte qu'elles puissent jouer un rôle plus actif et plus dynamique dans la régulation des marchés.

Disponibilité foncière (p.156)

Zones d'activité économique

Un autre problème se pose dans les zones d'activité économique où des terrains sont "gelés" dans un but spéculatif, ce qui oblige à prévoir l'extension des zones existantes ou la mise en œuvre de nouvelles zones. Les instances publiques qui gèrent ces zones assortiront la vente de terrains de l'obligation de réaliser les constructions dans un délai donné, sous peine de devoir restituer le terrain.

D'autres formules permettant un meilleur contrôle de l'usage du sol, comme le bail emphytéotique ou la vente à réméré, seront appliquées.

Remembrement

Dans certains cas, un parcellaire fort découpé et entremêlé rend particulièrement complexe, voire impossible, l'élaboration d'un projet urbanistique de qualité. Le remembrement des biens peut alors s'avérer une technique appropriée. Cette technique doit être bien maîtrisée et la Région aidera les communes à la mettre en œuvre.

Réserves foncières

Les pouvoirs publics mèneront une stratégie sur le plan foncier en vue d'acquérir, à des endroits propices, des terrains destinés à réaliser des équipements publics. Cette pratique permettra d'éviter d'édifier ces équipements dans des endroits inappropriés par rapport à la structure spatiale. Le droit de préemption est une technique particulièrement adaptée à cet objectif d'acquisition de terrains.

Disponibilité des terrains

La disponibilité foncière constitue très fréquemment un problème majeur lorsqu'il s'agit de mener des opérations de restructuration, même d'une envergure réduite. Des techniques particulières (expropriation, relotissement, remembrement, exercice du droit de préemption, bail emphytéotique, vente à réméré, etc.) ou d'autres à définir seront mises au point et appliquées pour apporter une solution rapide à ce type de situation.

Politique foncière régionale

Une réflexion sera menée en collaboration avec le niveau fédéral sur la possibilité de mettre en œuvre de nouveaux mécanismes permettant de pratiquer une politique foncière à l'échelle régionale, notamment dans le cadre des révisions des plans de secteur.

Les fiches "Opérationnalisation du SDER" ont été réalisées par la Division de l'aménagement et de l'urbanisme (DAU) de la Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine (DGATLP) avec la collaboration du Centre de recherche en aménagement du territoire (CREAT) de l'Université catholique de Louvain (U.C.L.) et du Laboratoire d'aménagement des territoires (Faculté universitaire des sciences agronomiques de Gembloux). Elles sont destinées aux professionnels concernés par l'aménagement de l'espace et le développement territorial (responsables politiques, fonctionnaires régionaux et communaux, chercheurs, aménageurs, urbanistes, architectes, etc.) ainsi qu'aux usagers impliqués dans ces démarches (commissions consultatives, mouvements associatifs ou organisations professionnelles, etc.). Elles présentent les options et mesures du SDER en les classant par thèmes. La fiche 00 expose la méthodologie et un index thématique. La liste des fiches est la suivante :

1. structuration de l'espace	9. patrimoine bâti	17. risques naturels et technologiques
2. contexte suprarégional	10. organisation de l'espace bâti	18. révisions du plan de secteur
3. coopération entre communes	11. logement	19. aménagement opérationnel
4. activités économiques	12. paysages	20. gestion foncière
5. mobilité	13. agriculture, forêts	21. administrations régionales
6. patrimoine naturel, biodiversité	14. tourisme	22. politiques communales
7. environnement	15. équipements et services publics	23. permis d'urbanisme et de lotir
8. ressources naturelles	16. énergie	24. sensibilisation et responsabilisation
