

SDER et politique foncière

RSDS and Land Policy

P. Fontaine¹

Le SDER adopté en 1999 évoque en une petite page la politique foncière et les objectifs attribués à celle-ci.

L'objectif poursuivi dans cette contribution au Colloque CPDT consacré au futur nouveau SDER est triple : dans un premier temps, évoquer ce que l'on entend par politique foncière dans le cadre du développement territorial ; dans un second temps, illustrer via un objectif spécifique - celui de la lutte contre la rétention foncière - la nécessité d'avoir aussi, lorsque l'on détermine les objectifs généraux d'un document stratégique, une réflexion simultanée sur la manière d'atteindre les objectifs ; enfin, évoquer brièvement les défis et enjeux de l'élaboration d'une première politique foncière wallonne.

Les quelques pages qui suivent s'inspirent des résultats de la recherche CPDT, achevée en octobre 2011, portant sur les moyens de la politique foncière en Wallonie.

The RSDS adopted in 1999 evokes, on one small page, the land policy and the various objectives allotted to it.

The objective pursued in this contribution to the CPDT Conference devoted to the future new RSDS is threefold: as a first stage, to evoke what is understood by land policy in the territorial development context; as a the second stage, to illustrate via a specific objective - that of the fight against land retention - the need for also having, when the general objectives of a strategic document are determined, a simultaneous reflection on the manner of achieving those objectives; finally, briefly to evoke the development challenges and issues of a first Walloon land policy. The few pages that follow draw inspiration from by the results of the CPDT, research, completed in October 2011, on the means of the land policy in Wallonia.

Mots-clé : Politique foncière, rétention foncière, fiscalité foncière, SDER

Keywords : Land policy, land retention, land taxation, RSDS

¹ Recherche CPDT intitulée « politique foncière » menée par Caroline d'Andrimont (ULB-IGEAT), Pierre Fontaine (ULB-IGEAT), Hélène Guérard (UCL-CREAT), Francis Haumont (UCL) et Emilie Hanson (ULB-IGEAT) sous la direction scientifique de Mathieu Van Crieelingen (ULB-IGEAT). Résultats disponibles sur www.cpdw.wallonie.be, recherches finalisées, 2010 et 2011.

Qu'est-ce qu'une politique foncière ?

Définition générale

La politique foncière est bien une politique. Elle porte sur le foncier, bâti ou non. Elle est donc intimement liée à la politique immobilière.

Elle n'est pas une fin en soi : elle sert les intérêts d'autres politiques publiques, généralistes ou sectorielles, ou ceux d'organismes publics ou privés : la politique foncière de la Wallonie, de la commune, de la SNCB, de l'intercommunale économique, de l'union professionnelle agricole, de tel organisme bancaire ou tel groupe industriel...

Une politique foncière n'est pas un ensemble de modes d'emplois de différents outils fonciers : il s'agit d'une politique, mise en œuvre par une stratégie, laquelle comprend des mesures et des outils.

Les deux définitions ci-dessous illustrent chacune à leur manière le caractère généraliste et systémique d'une politique publique foncière publique, d'une politique des sols.

La première aborde le rôle de l'Autorité publique et évoque le caractère éminemment conflictuel du sujet foncier :

« [La politique foncière est] l'ensemble des actions mises en œuvre de façon combinée, par lesquelles les pouvoirs publics s'efforcent de disposer du sol en pesant à des degrés divers sur les comportements de ses détenteurs et de ses utilisateurs, au besoin en les contrecarrant, en s'y opposant, en récupérant au moins partiellement les plus-values foncières ou même en se rendant maîtres de la propriété du sol tout en étant prêts, le cas échéant, à indemniser les moins-values.²»

La deuxième évoque l'appropriation et l'usage du sol mais également l'intervention publique visant à agir sur la valeur, c'est-à-dire sur les prix du foncier.

« [La politique foncière traite de] la matière première des aménageurs, c'est-à-dire du sol, des terrains. Elle peut être définie comme l'ensemble des actes de l'autorité publique qui ont un impact sur la valeur, l'appropriation et/ou l'usage des terrains.³»

Pour élaborer une politique foncière, l'Autorité – quel que soit son niveau – devra donc faire un choix dans les actes ayant, de près ou de loin, une incidence sur la valeur, la possession et l'usage du sol. Et pas seulement pour en avoir elle-même l'usage.

Il s'agit, pour ces raisons, d'un champ d'intervention potentiellement extrêmement vaste.

Ainsi, s'il s'agit d'intervenir sur la valeur du foncier, la fiscalité foncière fera partie intégrante de la stratégie. Notamment via le revenu cadastral, le précompte immobilier, l'imposition des plus-values des ventes foncières. Mais prendre en considération la valeur, c'est aussi, par exemple, prendre en compte en amont l'incidence des actes de l'Autorité lorsqu'elle autorise à bâtir certaines zones ou lorsqu'elle équipe ou réaménage certains quartiers. La question de la captation de la rente foncière générée par l'action publique est alors en question.

Un document formalisant une « politique foncière » territoriale comprendra dès lors des objectifs qui ne sont pas seulement mis en œuvre par les outils du CWATUPE.

Enfin, il est important de préciser que, si une politique foncière régionale est formalisée dans un corpus spécifique, comme l'a fait la Flandre en 2009, les niveaux subsidiaires devront eux aussi définir la leur, donnant ainsi naissance à des politiques foncières locales (le bassin foncier, l'agglomération...) et communales.

Une politique foncière doit servir un projet territorial

Ecrire ceci peut paraître d'une extrême banalité. Aujourd'hui, les outils fonciers du CWATUPE (expropriation, préemption, remembrement-relotissement)

² F. HAUMONT, 1990.

³ J. COMBY (2004), Quelques idées simples sur les politiques foncières locales, dans *Etudes foncières*, n° 110, juillet-août 2004, p. 7.

sont liés à des périmètres planologiques (PCA, PCAR, ZACC) ou opérationnels (SAR, SRPE, PRU). Mais, dans les faits, la mise en œuvre des outils et des périmètres n'est pas souvent la traduction d'un projet territorial (tant à l'échelle régionale que locale et communale) mais plutôt d'objectifs ponctuels et opportunistes.

Sans projet de territoire, il ne peut y avoir de politique foncière. Pour illustrer ce propos, prenons l'exemple de l'échelle territoriale de la commune.

Pourquoi affirmer que le « Schéma de structure communal » (SSC) devrait être le 1er outil de la politique foncière communale⁴ ?

Une commune qui se met en réflexion en menant un SSC observe son territoire, identifie les forces, faiblesses, opportunités et menaces et ensuite les principes de développement à moyen et long termes. Ce qui l'amène à repérer des zones à enjeux pour un développement économique, pour une future urbanisation, pour la préservation de la biodiversité ou le maintien de l'économie agricole, pour la réhabilitation du bâti, la valorisation du patrimoine, pour la réservation de zones destinées aux équipements collectifs... Ce faisant, elle opère des choix et détermine des priorités traduits dans le « schéma de structure communal ». Ce n'est que sur cette base qu'elle devrait déterminer quelles zones préempter ou exproprier, quelles zones rendre prioritaires à l'urbanisation et où elle appliquera une fiscalité pesante sur le non bâti ou octroiera des droits à bâtir formateurs de valeur vénale qu'elle récupérera en partie... C'est aussi sur cette base qu'elle adoptera un plan communal d'aménagement révisionnel (PCAR) et tâchera d'acquiescer le foncier le plus en amont possible afin de se positionner en productrice foncière en vue de capter l'entièreté de la rente foncière et libérer du foncier constructible à des prix abordables et peser ainsi sur les valeurs foncières locales... En parallèle, et de façon évidente, une commune sera aussi, dans une telle démarche prospective et opérationnelle, à l'affût des opportunités, capable d'arbitrages et de flexibilité notamment eu égard aux propositions et projets émanant des acteurs privés, ou aux situations inattendues, par exemple en cas de cessation d'activité d'un acteur économique.

Cet exemple au niveau de la commune illustre le fait que, oui, la politique foncière, qu'elle soit régionale ou locale, doit et ne peut qu'être au service d'une vision globale traduite en projet stratégique. Elle doit s'articuler à cette vision et, partant, à la planification.

Au niveau communal, le périmètre d'un « noyau d'habitat » permettra lui aussi de définir un projet territorial et d'y articuler divers incitants et outils fonciers. Ce qui ne dispensera nullement la commune d'une politique foncière sur l'ensemble de son territoire.

Solidarité et concurrence entre entités fédérées

Derrière ces techniques et opérations interviennent solidairement ou parfois de façon concurrentielle les niveaux régional, communal mais aussi fédéral.

Un exemple de concurrence : la taxe fédérale sur les plus-values foncières (Code des Impôts sur les revenus, CIR) telle que conçue (33 % endéans cinq ans, 16,5 % entre cinq et huit ans, puis plus rien), permet au Fédéral de capter une partie des bénéfices de la spéculation. Mais, telle qu'aujourd'hui, elle favorise aussi la rétention (qui, elle, est une prérogative du CWATUPE et des communes), incitant les propriétaires de terrain à bâtir à patienter 8 ans pour maximiser leurs gains.

Un vaste champ d'intervention

On conclura donc qu'une politique foncière régionale se concrétisera par l'emploi de moyens d'agir potentiellement fort divers : des outils juridiques, d'aménagement du territoire, du Code civil, de la Constitution... ; la fiscalité foncière et immobilière ; le mécanisme de financement des communes, etc.

Si l'on ajoute qu'une politique foncière et les outils qu'elle requiert peuvent varier selon que l'on veuille l'appliquer à un secteur plutôt qu'à un autre (les zones d'activité économique, le logement, l'environnement...), on peut conclure qu'une politique foncière est inévitablement un très vaste champ d'investigation.

⁴ A l'image du PLU en France. Cf. ORF, *Le PLU, premier outil de politique foncière des collectivités locales. Pourquoi ? Comment ?*, février 2010, Paris, 24 p.

Le contenu « politique foncière » du SDER 1999

Nous l'avons écrit ci-dessus : la politique foncière est un moyen au service des politiques régionales et locales. Moyen qui, selon le choix opéré, peut être au centre ou à la marge des politiques. Et donc au centre ou à la marge des plans et schémas stratégiques.

Ce que dit le SDER 1999⁵ de la politique foncière n'est plus pertinent aujourd'hui. En particulier dans les champs sectoriels qu'elle est censée couvrir, dans les objectifs qui lui sont assignés et dans le rôle attribué aux différents niveaux de pouvoir. La politique foncière du SDER a été résumée comme suit en 2001 dans la fiche n° 20, et limitée à deux objectifs :

« 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. »

Dans le SDER (p. 156), pour ce qui concerne le premier objectif, la Région ne semble s'attribuer qu'un rôle limité, accessoire. L'initiative foncière doit surtout être assumée par les autorités et acteurs du niveau local et même en fait communaux (communes, sociétés de logement de service public, régies foncières). Les échelles d'intervention de l'agglomération (du bassin foncier) ou infra communale sont ignorées. La politique foncière à l'échelle régionale n'est, elle, explicitement abordée que par le biais des révisions des plans de secteur. La fiscalité foncière, qu'elle porte sur la détention, la mutation ou l'aménagement, n'est pas évoquée comme moyen de la politique foncière. La constitution de réserves foncières vise uniquement à permettre la

bonne localisation des « équipements publics ». Le SDER n'évoque pas explicitement le rôle que peut jouer l'autorité publique dans la production de foncier à destination du logement en général, quel qu'il soit. « 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 » : cet objectif est insuffisamment clair et peut signifier plusieurs choses. Si le foncier à l'usage de l'activité économique est brièvement évoqué, le foncier à l'usage de l'économie agricole n'est lui nullement envisagé.

La politique foncière mérite d'être définie différemment dans le SDER, puis d'être ensuite traduite en objectifs relatifs aux différents secteurs (résidentiel, économie industrielle, commerciale et agricole, environnemental), relatifs aux différentes politiques sectorielles. Quant aux objectifs et moyens spécifiques, ils seront détaillés dans d'autres plans, d'autres programmes. A moins que l'option choisie soit, comme en Flandre depuis 2009, de regrouper objectifs, moyens et outils dans un code spécifique de politique foncière et immobilière.⁶ Enfin, la communication et le soutien de la pratique des acteurs publics devront suivre.

5 Nous faisons référence aux p. 156 et 176, ainsi qu'à la fiche thématique n° 20 rédigée en décembre 2001.

6 Le premier "Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid" date du 27 mars 2009. La Flandre possède ainsi trois codes complémentaires : un Code d'aménagement du territoire, un Code du logement et un Code de politique foncière et immobilière.

Les pierres d'achoppement en Wallonie

Sans avoir le temps de développer ici⁷, il peut être écrit – certes de manière lapidaire – que les principaux points qui handicapent l'émergence d'une politique foncière sont que :

- Il n'y a pas d'observation foncière organisée au niveau régional. Cette situation nuit à l'émergence d'une stratégie de politique foncière
- La fiscalité foncière (régionale et fédérale) est contre-productive en matière d'aménagement du territoire. Elle participe de la dispersion de l'habitat, de la rétention et de la spéculation
- Il n'y a pas de stratégie de captation des plus-values. Des outils existent mais sont peu utilisés et parfois pas adaptés aux situations qu'ils sont censés gérer

- Il n'y a pas de stratégie de production foncière (à différencier de l'offre)
- Des outils existent mais ils ne sont pas toujours utilisables à bon escient
- Les outils planologiques ne sont pas, aussi, utilisés à des fins de politique foncière
- La politique foncière (régionale ou communale) ne fait pas l'objet de dotation(s) spécifique(s)

Examen d'un des deux objectifs fonciers du SDER 1999

La politique foncière est un des moyens de concrétisation du SDER. Document dans lequel (p. 154) il est stipulé qu'elle doit servir deux objectifs :

- lutter contre la rétention et la spéculation foncières [habitat et économie],
- constituer des réserves foncières en vue de réaliser des projets d'intérêt collectif.

Douze ans après, nous avons fait le constat que les objectifs n'ont pas été atteints.

Examinons l'échec en ce qui concerne le premier objectif, la lutte contre la rétention.

En premier lieu, en Wallonie, la rétention n'est ni quantifiée ni analysée.

La rétention n'est pas à confondre avec la disponibilité planologique (brute et nette).

Elle n'existe que là où il y a une demande, des projets ou des intentions de politique publique. Elle n'est donc pas un problème partout. Elle varie en intensité selon les lieux et marchés fonciers locaux, selon les volontés publiques d'organisation du territoire.

Pourquoi la rétention est-elle un problème pour l'aménagement du territoire ? Parce qu'elle participe à la hausse des prix et aussi, par incidence, à une localisation de l'habitat autre que celle souhaitée dans les documents traduisant les intentions politiques générales.

La rétention est-elle un comportement coupable ? Le principal responsable de cette situation est le système en vigueur de revenu cadastral et de précompte immobilier. Système qui fait que les terrains à bâtir non bâtis sont taxés à la valeur agricole et non à la valeur de terrain à bâtir. Ce régime incite donc à la rétention. Est-elle impossible à juguler ? Aujourd'hui, oui.

7 Voir le rapport final 2011.

Pour agir plus spécifiquement contre la rétention, le CWATUPE propose l'utilisation de l'outil « taxe sur le non bâti », art. 160). Cet outil n'est cependant pas adapté.

Voici pourquoi.

Précisons tout d'abord que la lutte contre la rétention n'est en fait qu'un sous-objectif de l'objectif supérieur suivant : fluidifier le stock foncier résidentiel existant.

Fluidifier le stock foncier existant doit passer par une stratégie de mise en œuvre de différentes mesures et outils préventifs, incitatifs et curatifs. Dont les suivants, qui ont été étudiés dans le cadre de la recherche CPDT achevée récemment :

Mesures préventives

- 1 Emphytéose et superficie
- 2 Systématiser la réversibilité des affectations
- 3 Améliorer et systématiser la pratique de la faculté de rachat
- 4 Pratiquer le délai maximal pour le dépôt du permis de construire
- 5 Pratiquer la vente assortie d'une obligation de construire avant revente

Mesures incitatives

- 1 Agir via la réforme du précompte immobilier
- 2 Agir via le coût du « stockage foncier » : taxer le non bâti
- 3 Capturer les plus-values de changements d'affectations
- 4 Taxer différemment les plus-values sur vente de non bâti
- 5 Avantager financièrement la cession à l'autorité publique

Mesures curatives

- 1 Exproprier, préempter...
- 2 Remembrement, remembrement-relotissement...
- 3 Activer le foncier prioritaire par l'obligation de construire
- 4 Activer les biens publics et semi-publics
- 5 Intervention de la Région à la place de la commune

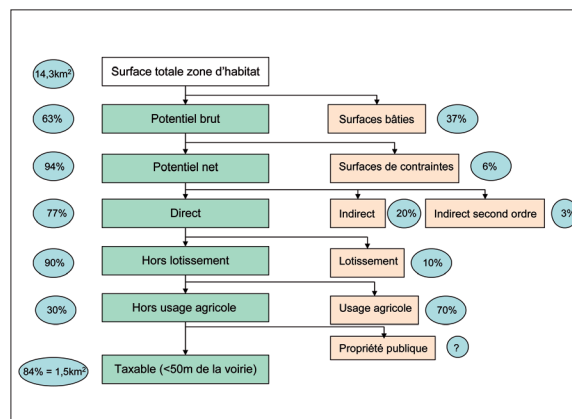
Agir sur le foncier « presque disponible »

- 1 Différents types de remembrement
- 2 Le mini-remembrement
- 3 Revoir des dogmes urbanistiques

Pour ce qui concerne plus spécifiquement la taxe sur le non bâti du CWATUPE (art. 160), elle ne peut être activée que par la commune. Dans deux cas distincts : les « zones d'habitat » et/ou les « lotissements non périmés ». Mais uniquement si les parcelles sont à front de voirie suffisamment équipée, exceptions faites de celles qui appartiennent à des sociétés agréées ou qui sont effectivement à usage agricole ou horticole.

Le constat est que, des 262 communes wallonnes, 65 % n'activent aucune des deux taxes, 27,5 % l'activent dans les lotissements non périmés et seulement 7,5 % des communes l'activent dans les deux cas. Plus précisément, pour ce qui est des 39 communes « HT+ » dites à forte pression foncière, seules trois activent les deux taxes...

Le schéma ci-dessous illustre la manière dont on peut faire la différence entre la disponibilité brute, la disponibilité nette et la « quantité » de surfaces en rétention susceptible d'être activée par la taxe sur le non bâti.



Sur quelle(s) superficie(s) taxer le non-bâti en zone d'habitat ?

Aujourd'hui, la lutte contre la rétention via l'art. 160 du CWATUPE subit trois freins majeurs :

1. Le lieu de taxation

Le zonage infracommunal est presque impossible aujourd'hui, sauf via phasage par ailleurs (art. 41 du CWATUPE), outil très rarement utilisé. Les communes qui voudraient spatialiser leur taxe sans phasage (art. 41) se mettraient en grande insécurité juridique (principe d'égalité). Celles qui taxeraient partout sans phasage prendraient le risque de rendre très onéreuse une future révision du plan de secteur.

Cet outil – comme d'autres (préemption...) – devrait pouvoir être appliqué dans les « zones de projets », là où les communes souhaitent voir s'établir l'habitat.

2. Le montant

La circulaire ministérielle actuelle recommande un maximum de 350 €/an/parcelle. Ce qui n'est pas de nature à inciter à la mise sur le marché. La taxe n'a aujourd'hui majoritairement qu'une visée budgétaire et pas d'aménagement du territoire ni de politique du logement.

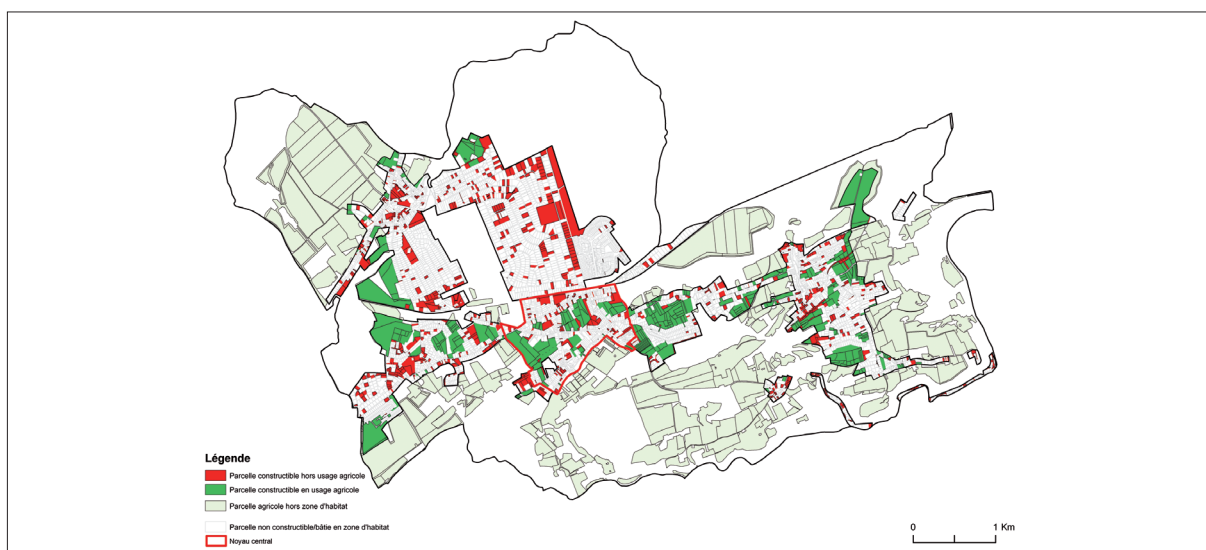
3. L'usage agricole

S'il est souhaitable de préserver l'économie agricole, en particulier lorsqu'il s'agit de terres de bonne qualité, si les parcelles à usage agricole participent aussi, notamment, à la qualité environnementale, patrimoniale et de vie en général, l'exemption de la taxe amène à une situation paradoxale où, malgré l'affectation planologique définissant des zones à l'habitat, les communes ne sont pas en mesure d'agir sur ces parcelles.

La carte ci-dessous montre pour une commune de l'agglomération liégeoise les parcelles à bâtir à front de voirie sur lesquelles la commune va pouvoir activer la taxe (en rouge) ou ne pas pouvoir le faire (en vert) car elles sont à usage agricole. Le noyau central de ce village est figuré par le liseré rouge. Cette carte illustre la difficulté des communes à agir dans le cadre de l'article actuel du CWATUPE.

L'analyse qui a été faite des moyens existants pour lutter aujourd'hui contre la rétention et la spéculation foncières nous a conduit à dresser le constat que les outils ne sont pas adaptés à l'objectif car :

- la fiscalité foncière régionale favorise la rétention,
- la taxe sur le non bâti du CWATUPE est très délicate à mettre en œuvre, sauf dans le cas des villes



Parcelles constructibles et usage agricole — SOURCES : PARCELLAIRE AGRICOLE 2011 D'GARNE

- déjà fortement urbanisées,
- la taxe fédérale sur la spéculation est faible et favorise la rétention.

Pour passer des intentions à la concrétisation, la politique foncière a besoin d'outils fonciers et planologiques adéquats, adaptés.

En synthèse, nous avons montré que, pour agir contre la rétention privée, si une réforme du précompte immobilier sur le non bâti est adoptée, suivant le changement choisi, l'actuelle taxe communale du CWATUPE pourrait ne plus être nécessaire.

En attendant cette réforme, la taxe actuelle du CWATUPE devrait être adaptée dans le sens suivant :

- qu'elle devienne une prérogative régionale (partagée avec le niveau communal)
- que des zones prioritaires puissent dès lors être sélectionnées, où la taxe serait activée au niveau infracommunal
- que le choix des zones puisse être régulièrement revu en fonction de l'évolution des objectifs et besoins

- que les taux pratiqués varient selon les lieux (sur base des prix fonciers « locaux » effectifs) et tiennent compte de la durée de rétention

Nous avons ensuite analysé l'utilité d'un renforcement de cette mesure par la création d'un nouvel outil, « l'obligation de construire ».

La lutte contre la rétention étant à notre sens un sous objectif du SDER, nous avons prolongé l'analyse en suggérant d'intégrer l'adaptation de l'outil « taxe sur le non bâti » dans une stratégie globale de « fluidification ». Stratégie passant notamment par l'amélioration des règles d'urbanisme pour « déstocker » le « presque disponible », c'est-à-dire le foncier qui ne peut être l'objet de la taxe actuelle : questionnement du principe « le long d'une voirie suffisamment équipée », pratique du phasage de l'urbanisation, révision des missions du schéma de structure communal, amélioration de la qualité des actes de lotissement (car trop de gaspillage de foncier), amélioration de la procédure de remembrement...

Les enjeux wallons en terme de politique foncière

Au terme de notre recherche, les principaux défis liés à l'émergence d'une pratique de politique foncière en Wallonie nous semblent être les suivants :

- organiser l'observation foncière** (marchés, prix, mutations, types de propriétaires...) et immobilière
- adapter la **fiscalité foncière, en particulier sur le non bâti**
- adapter le **CWATUPE** : améliorations techniques des outils fonciers existant mais aussi les moyens pour **produire du foncier**, pour inciter au **phasage**, pour **pouvoir mieux travailler au niveau local** par « zone de projet »...
- adopter une stratégie globale de captation des plus-values foncières** (a minima si changement d'affectation)

- acquérir une **autorité sur le stock foncier public** et semi-public
- gérer la **question des zones constructibles utilisées par l'économie agricole**
- organiser un **début de dotation** de la politique foncière
- envisager la production de foncier résidentiel à **partir du niveau de l'agglomération (du bassin foncier)**
- faire évoluer l'outil « **schéma de structure communal** » pour qu'il puisse devenir aussi le **1er outil** de la politique foncière au niveau communal
- former aux **charges d'urbanisme** (compte à rebours, etc.), au **phasage**, au **zonage par projet**...

Ces défis sont ensuite à traduire en objectifs ou sous-objectifs. Exemples...

- revoir la **fiscalité foncière** pour mettre fin à ses travers en terme de désurbanisation, de rétention, de spéculation
- adopter une stratégie pour **mettre sur le marché le foncier constructible existant** (tant pour le foncier habitat que pour le foncier économie)
- adopter une stratégie pour **capter les plus-values foncières** générées par l'action publique
- **obliger le secteur privé à produire du foncier et de l'immobilier** destiné au logement public, abordable, spécifique... (cf. PLU France)
- **utiliser largement la préemption** pour disposer du foncier nécessaire à l'action publique, et au meilleur prix
- aider financièrement les Autorités locales à garder la maîtrise de leur foncier en **pratiquant une politique de cession par emphytéose/superficie**
- ...

L'efficacité d'une politique foncière se marque assurément sur le long terme. Dès lors, il y a urgence à commencer, même modestement.

Dans le court terme, nous avons suggéré en priorité :

- de doter en ressources humaines une **cellule « politique foncière »** au sein de la DGO4,
- **de réformer la taxe sur le non bâti,**
- **d'adopter effectivement des périmètres de préemption,**
- **de quantifier et caractériser le foncier public et semi-public,**
- **de déclarer la gestion des rentes foncières prioritaire** (en particulier pour les communes) et organiser le choix des mesures permettant une répartition équilibrée des plus-values entre les différentes parties prenantes (publiques et privées),
- de confier l'examen de la question de la **réforme de la fiscalité foncière à un groupe de travail au sein du Parlement wallon.**

Conclusion

Une politique foncière est-elle un luxe dans le contexte budgétaire actuel ? Non car elle est aussi un moyen de gérer les dépenses et recettes publiques.

Le contexte est aujourd'hui favorable à la sélection des éléments clés d'une première politique foncière wallonne. Grâce, entre autres, à la révision SDER, à l'évaluation du CWATUPE, aux avancées sur la sélection des « noyaux d'habitat », à l'analyse faite par l'UVCW des différentes voies possibles de réforme du précompte immobilier⁸, à l'étude CPDT « plans de secteurs durables », à l'existence des « permis d'urbanisation », à notre étude CPDT « politique foncière »...

Le SDER offre l'occasion d'identifier les grands objectifs de la politique foncière wallonne.

La mise en œuvre passera ensuite par l'amélioration de la boîte à outils et l'élaboration de stratégies spécifiques à chacun des objectifs.

8 O. DUBOIS (2010), *Quel avenir pour le précompte immobilier en Région wallonne ? Évaluation du mécanisme de précompte immobilier et de l'étude de solutions alternatives visant à assurer la rentabilité, l'équité et la durabilité de la taxation foncière*, dans *Mouvement communal* n°844 (p. 26 à 30) et 845 (p. 28-32). Disponible à l'adresse : http://www.uvcw.be/no_index/articles-pdf/3312.pdf