



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

SUBVENTION 2024-2025 – RÉALISATION D'ÉTUDES SUR DES MESURES DE GESTION FONCIÈRE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COÛT DU FONCIER - RAPPORT EXECUTIF



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2025



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université catholique
de Louvain - CREAT

Responsables académiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves HANIN

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY & Anya DIEKMANN

Pour le Lepur-ULiège : Bruno BIANCHET & Jean-Marie HALLEUX

Coordinateurs scientifiques

Pour le CREAT-UCLouvain : Alexandre LECLERCQ

Pour l'IGEAT-ULB : Valérie CAWOY

Pour le Lepur-ULiège : Nadège DUVIVIER

Chercheurs

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim DUPONT

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUOROUX

Simon VERELST

Pour le Lepur-ULiège : Charlotte BERNIER

Sébastien HENDRICKX

Eva VAN HUFFEL

TABLE DES MATIÈRES

I. INTRODUCTION	8
1. PREAMBULE	8
2. CONTEXTE DE LA DEMANDE.....	8
II. OPERATIONNALISATION DE L'INVENTAIRE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET IMMOBILIERES DETENUES PAR LES POUVOIRS PUBLICS	10
1. RAPPEL DES FINALITES ET DES OBJECTIFS	10
2. APERCU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX.....	10
3. PRINCIPAUX RESULTATS	11
4. PERSPECTIVES	12
5. ANNEXES	13
6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE.....	13
III. LIMITER LA CONCURRENCE ENTRE LA DEMANDE POUR LES RESIDENCES PRINCIPALES ET LES DEMANDES LIEES AUX LOISIRS	14
1. RAPPEL DES FINALITES ET DES OBJECTIFS	14
2. APERCU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX.....	14
3. PRINCIPAUX RESULTATS	15
4. PERSPECTIVES	16
5. ANNEXES	17
6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE.....	17
IV. LES TERRAINS MUTABLES EN CENTRALITE	18
1. RAPPEL DES FINALITES ET DES OBJECTIFS	18
2. APERCU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX.....	18
3. PRINCIPAUX RESULTATS	18
4. PERSPECTIVES	22
5. ANNEXES	22
6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE.....	22
V. MESURES DE GESTION FONCIERE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COUT DU LOGEMENT 23	
1. RAPPEL DES FINALITES ET DES OBJECTIFS	23
2. APERCU GENERAL DU DEROULEMENT DES TRAVAUX.....	23
3. PRINCIPAUX RESULTATS	23
4. PERSPECTIVES	27
5. ANNEXES	27
6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE.....	27

I. INTRODUCTION

1. PRÉAMBULE

Ce document correspond au rapport du programme de la subvention de la CPDT relatif à la réalisation d'études sur des mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du foncier. Ce travail a démarré conformément à l'arrêté le 1er janvier 2024 et se termine le 31 décembre 2025.

Ce rapport expose les résultats finaux obtenus à l'issue des deux années de recherche. Il synthétise en quelques pages, pour chaque thématique du programme, le travail effectué.

Ce rapport est accompagné d'une série d'annexes qui présentent et développent les résultats. Ces annexes sont diffusées sur support informatique. La liste des annexes figure à la fin du compte-rendu de chaque volet.

Le Gouvernement wallon a adopté l'arrêté de subvention le 1er décembre 2023.

Ce rapport répond à l'article 3 et 8.2 de cet arrêté de subvention qui précise qu'un rapport final commun, aux trois centres de recherche de la CPDT, doit être exposé et approuvé par le comité de suivi de la CPDT.

2. CONTEXTE DE LA DEMANDE

La recherche menée par la CPDT entre 2020 et 2022, intitulée « *Intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture* », avait dès 2021 mis en évidence la nécessité d'accompagner la mise en œuvre de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), défini par l'Union européenne, par des mesures de politiques foncières. Ces mesures visaient à concilier la limitation de l'étalement urbain avec l'accessibilité financière au logement.

Durant l'été 2022, la CPDT a été chargée d'une expertise dans le cadre de l'actualisation du Schéma de Développement du Territoire. Cette mission portait sur la rédaction d'une note relative à des mesures potentielles de gestion foncière visant à limiter la hausse des prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale. À cette occasion, quatre objectifs et 37 actions potentielles ont été identifiés.

En avril 2023, la CPDT a été à nouveau mandatée pour formuler des recommandations visant à opérationnaliser deux de ces actions prioritaires :

- La mise en place d'une régie foncière à l'échelle régionale et l'incitation des communes à adopter une véritable politique foncière.
- Le développement de connaissances sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics.

En réponse à cette demande, une note portant sur la faisabilité de la création d'une régie foncière régionale et sur l'identification du foncier public a été rédigée à la fin du premier semestre 2023 par le Centre de ressources de la CPDT (notamment dans le cadre des missions 2 et 3).

La mission actuelle, confiée aux trois centres de recherche de la CPDT (Lepur-ULiège, CREAT-UCLouvain et IGEAT-ULB), est venu compléter le programme de travail 2024 de la CPDT. Elle a pour objectif de poursuivre les réflexions sur les politiques foncières à mettre en œuvre afin de limiter la hausse des prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale

Le programme d'expertise aborde cinq thématiques :

1. Opérationnalisation de la mise en place d'une régie foncière ;
2. Opérationnalisation de l'inventaire des disponibilités foncières et immobilières détenues par les pouvoirs publics ;
3. Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs ;
4. Les terrains mutables en centralité ;
5. Objectivation et mise en place d'un suivi des impacts sur le marché résidentiel (foncier et immobilier) de la mise en œuvre des centralités et de l'optimisation spatiale.

Lors du comité d'accompagnement du 6 février 2025, l'équipe de recherche a présenté l'actualisation du premier volet de la note relative à des mesures potentielles de gestion foncière de 2022, réalisée d'initiative. Lors de ce comité, il fut, d'une part, décidé de ne pas développer la première thématique et, d'autre part, demandé à l'équipe de recherche d'aboutir à un livrable davantage transversal. Dans cette perspective, l'équipe de recherche a proposé d'actualiser et de développer le tableau des mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du logement, second volet de la note r 2022, ce qui fut validé. Dès lors, l'actualisation et le développement de cette note remplace le point 5 initial.

II. OPÉRATIONNALISATION DE L'INVENTAIRE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DÉTENUES PAR LES POUVOIRS PUBLICS

1. RAPPEL DES FINALITÉS ET DES OBJECTIFS

L'opérationnalisation de l'inventaire des biens fonciers et immobiliers du secteur public est envisagée dans une perspective d'optimisation spatiale et de régulation du marché du logement. Les travaux réalisés visent à améliorer la connaissance du foncier public à travers l'analyse de l'inventaire des biens fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics. Il s'agit de mesurer l'évolution des propriétés du secteur public en Wallonie entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2023, en vue d'identifier les transferts de propriétés opérés entre différentes catégories d'acteurs publics ainsi que les transformations de la structure foncière du secteur public dans son ensemble.

L'étude poursuit un double objectif :

- **quantifier** les superficies détenues par chaque type d'acteur du secteur public et leurs évolutions respectives ;
- **analyser** les flux de transfert de propriété, tant entre secteur public et privé qu'au sein du secteur public lui-même, afin d'identifier les acteurs les plus dynamiques en matière d'action foncière.

2. APERCU GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX

L'analyse s'est d'abord attachée à décrire l'état des superficies détenues par le secteur public aux 1er janvier 2016 et 1er janvier 2023. La comparaison de ces deux dates permet de mesurer l'évolution nette du patrimoine foncier public, sans toutefois éclairer les mécanismes qui sous-tendent cette évolution. En particulier, cette approche ne prend pas en considération les transferts éventuels vers des espaces non cadastrés ni les changements d'utilisation du sol susceptibles d'être intervenus au cours de la période étudiée.

Dans cette optique, il est apparu nécessaire d'examiner plus en détail les transferts de propriété ayant eu lieu entre le secteur public et le secteur privé. L'objectif est de distinguer, parmi les superficies concernées, celles qui rejoignent le patrimoine public (gains), celles qui en sortent (pertes) et celles qui demeurent sous maîtrise publique. Le solde résultant de ces mouvements permet d'établir l'évolution nette des superficies publiques. Cette évolution a été analysée selon les catégories d'utilisation du sol, les affectations au Plan de secteur et les différentes familles d'acteurs publics, en distinguant systématiquement les superficies situées en centralités de celles localisées en espaces excentrés. Une représentation spatiale de ces dynamiques a également été réalisée à l'échelle communale.

L'analyse s'est ensuite intéressée aux flux de propriété, tant entre acteurs publics qu'entre ceux-ci et le secteur privé. Les échanges présentant les volumes les plus importants ont été cartographiés sous forme de bilans communaux, de manière à situer plus précisément les territoires où les recompositions sont les plus marquées.

L'étude a ainsi porté successivement :

- sur l'ensemble du patrimoine foncier public ;
- sur les terrains non artificialisés situés en zones destinées à l'urbanisation (disponibilités foncières) ;

- et sur les terrains concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023 (terrains mobilisés).

Au sein des disponibilités foncières, une attention particulière a été accordée aux affectations résidentielles (zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural) ainsi qu'aux affectations économiques (zones d'activités économiques et zones d'aménagement communal concerté à caractère économique).

Cette distinction vise à identifier les acteurs publics les plus engagés dans le portage foncier (c'est-à-dire l'acquisition, la gestion et le transfert de réserves foncières) ainsi que ceux qui contribuent le plus directement à la mobilisation effective du foncier au cours de la période considérée.

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

L'analyse des transferts de propriétés intervenus entre 2016 et 2023 met en évidence une certaine stabilité du patrimoine foncier public, mais révèle également des recompositions internes importantes. Au premier janvier 2023, les propriétés publiques couvrent 385.562 hectares, soit 23 % du territoire wallon. Dans l'ensemble, le secteur public gagne environ 1.439 hectares, résultant d'environ 5.430 hectares acquis et 4.000 hectares cédés, auxquels s'ajoute le transfert de 145 hectares vers des espaces non cadastrés (cours d'eau, réseaux de transport). Si cette évolution est limitée au regard du patrimoine foncier initial (0,4 %), elle témoigne d'un volume d'échanges significatif entre acteurs publics et privés ainsi qu'entre organismes publics eux-mêmes.

Les gains observés relèvent principalement de l'augmentation des surfaces forestières, des prairies et, dans une moindre mesure, de terrains à vocation économique ou résidentielle. À l'inverse, certaines catégories, notamment les terres arables, enregistrent un recul, traduisant des changements d'utilisation du sol ou des cessions vers le secteur privé. En termes d'affectation, cela se traduit par des échanges concentrés sur les zones d'habitat, les zones d'activités économiques, les zones agricoles et les zones forestières. Du point de vue de leur répartition géographique, les gains et les pertes de propriétés du secteur public ne répondent à aucune logique, si ce n'est la plus forte présence des types d'utilisation et d'affectation du sol mentionnés.

La structure interne de la propriété publique se modifie ainsi progressivement : la Wallonie, les Villes et Communes et certains organismes publics renforcent leur maîtrise foncière, tandis que d'autres acteurs, notamment l'État fédéral, les CPAS ou certaines intercommunales, voient leur superficie nette diminuer malgré un volume d'échanges important.

S'agissant plus spécifiquement des disponibilités foncières en zone destinée à l'urbanisation, l'évolution nette demeure limitée, mais la composition des réserves se transforme de manière plus marquée. Globalement, les superficies non artificialisées en zones d'habitat et en zones d'activités économiques tendent à diminuer au sein du patrimoine public, en raison d'une combinaison de cessions, de mobilisations et de réaffectations internes. Si les volumes restent modestes à l'échelle régionale, les changements sont significatifs pour certains acteurs, en particulier les intercommunales, qui enregistrent une réduction nette de leurs disponibilités, principalement en zones d'activités, malgré un volume de transactions élevé. À l'opposé, les Villes et Communes ainsi que la Wallonie voient leurs disponibilités légèrement progresser ou se stabiliser, notamment du fait d'acquisitions auprès d'organismes privés sous tutelle publique.

Ainsi, si le secteur public a augmenté son capital foncier entre 2016 et 2023, il l'a fait majoritairement par l'acquisition de terrains artificialisés ou de terrains non artificialisés situés en zones non destinées à l'urbanisation. À l'inverse, il a davantage vendu de terrains disponibles en zones d'habitat et en zones d'activités économiques qu'il n'en a acquis.

L'examen des surfaces concernées par l'artificialisation entre 2016 et 2023 permet de discerner certains acteurs ayant fortement contribué à la mobilisation de terrains au cours de la période. Les intercommunales jouent à cet égard un rôle central, tant par l'ampleur des surfaces mobilisées que par leur spécialisation fonctionnelle, en particulier dans les parcs d'activités économiques. Les Villes et Communes et la Wallonie apparaissent également comme des acteurs structurants, avec des volumes d'échanges plus modérés mais relativement équilibrés entre acquisitions et cessions. Les organismes privés sous tutelle publique présentent des dynamiques plus hétérogènes, certaines catégories, comme les organismes d'utilité publique, enregistrant des volumes d'échanges élevés, tandis que d'autres ne sont concernées que marginalement.

Dans l'ensemble, les résultats montrent que, malgré une évolution globale modérée, la période 2016-2023 se caractérise par une redistribution progressive du foncier public entre les différents niveaux d'action territoriale. Cette recomposition se fait notamment au bénéfice des acteurs les plus directement impliqués dans la mise en œuvre des politiques régionales d'aménagement du territoire, en particulier les pouvoirs locaux, la Région et les opérateurs publics spécialisés. Elle contribue à redéfinir les marges de manœuvre foncières disponibles pour la mise en œuvre d'une stratégie d'optimisation spatiale, en particulier dans un contexte où la maîtrise publique constitue un levier important pour orienter la localisation de l'urbanisation, activer des réserves foncières ou soutenir des projets présentant un intérêt collectif.

Il faut garder à l'esprit que les situations exposées ici concernent des bilans résultant des différences entre les gains et les pertes de foncier établis à l'échelle de la Wallonie. Au niveau local, la situation relative à ces différents types d'organismes peut être très différente. Ceci est illustré par les différentes cartes présentées dans les résultats de l'analyse qui permettent de localiser à l'échelle des communes les phénomènes de transferts de propriétés entre différents types d'acteurs. Ces cartes permettent d'appréhender l'intensité globale de ces transferts et le sens des flux entre les types d'acteurs.

4. PERSPECTIVES

Il convient enfin de souligner que la consolidation et le suivi régulier des données foncières publiques constituent une condition essentielle à la compréhension des dynamiques territoriales et à l'évaluation des capacités d'action associées. La mise à jour de l'inventaire des biens publics pourrait améliorer la compréhension de l'évolution récente des réserves mobilisables, d'identifier les secteurs où la maîtrise publique pourrait jouer un rôle accru, et de renforcer la cohérence entre les objectifs régionaux en matière d'optimisation spatiale et les pratiques effectives de gestion foncière.

5. ANNEXES

Annexe 1 – Opérationnalisation de l’inventaire des disponibilités foncières et immobilières détenues par les pouvoirs publics

Fichier : CPDT_2025_Foncier_RF_Annexe1_Foncier_public

6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE

Centre de recherche principalement mobilisé : Lepur-ULiège

Supervision des travaux / chercheurs principalement mobilisés

Pour le Lepur - ULiège : Sébastien Hendrickx

III. LIMITER LA CONCURRENCE ENTRE LA DEMANDE POUR LES RÉSIDENCES PRINCIPALES ET LES DEMANDES LIÉES AUX LOISIRS

1. RAPPEL DES FINALITÉS ET DES OBJECTIFS

Dans plusieurs régions rurales de Wallonie, une concurrence croissante émerge entre les demandes liées aux résidences principales et celles générées par les usages touristiques et récréatifs, comme les résidences secondaires ou les locations touristiques commercialisées sur des plateformes en ligne. Cette dynamique exerce une pression importante sur les marchés locaux, mais reste largement sous-documentée. En effet, les outils statistiques actuels peinent à capturer ces phénomènes dans leur totalité, ce qui complique leur analyse et leur régulation.

La recherche de la CPDT intitulée « Espaces ruraux, des usages en évolution : le recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent » (2023-2025) a permis de mettre en évidence cette problématique, en croisant diverses sources de données. Elle révèle notamment que les statistiques officielles sous-estiment considérablement le nombre de biens destinés à la location touristique. Les premières analyses cartographiques, menées en 2023, ont permis d'identifier plusieurs communes rurales particulièrement affectées par ces tensions, telles que Vresse-sur-Semois, Durbuy ou La Roche-en-Ardenne.

Cette dynamique d'investissement immobilier dans les zones rurales de Wallonie s'inscrit dans un contexte de transformations socio-économiques exacerbées par la pandémie de COVID-19. L'essor du télétravail et la recherche d'un cadre de vie plus calme ont accru l'attractivité des campagnes, bien que ces migrations restent limitées en volume. Parallèlement, l'intérêt croissant pour l'achat de résidences secondaires accentue encore la pression sur les marchés locaux, surtout dans les communes touristiques. Ces tendances, combinées à des prix immobiliers relativement accessibles et à une stratégie de valorisation du tourisme rural, alimentent une concurrence de plus en plus marquée entre les résidences principales et les usages récréatifs, soulignant l'urgence d'une régulation plus adaptée.

Cette dynamique s'inscrit également dans un cadre plus large d'artificialisation continue des terres en Wallonie, en contradiction directe avec les objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) et les principes du Schéma de Développement du Territoire (SDT), qui visent une gestion parcimonieuse de l'espace et une concentration de la production de logements dans les zones déjà urbanisées. Face à ces enjeux, il est essentiel de disposer de données fiables et d'outils de régulation permettant de concilier les usages résidentiels et touristiques concurrents, de prévenir l'exclusion des populations locales, et de promouvoir un développement territorial équilibré et équitable sur le plan social.

2. APERÇU GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Les travaux menés ces deux dernières années ont été réalisés en complément et en accompagnement direct de la recherche sur l'habitat non permanent (HNP) menée entre 2023 et 2025. Cette étude a permis de quantifier et de caractériser le développement de l'HNP en Wallonie, en analysant sa géographie, ses impacts territoriaux et en réalisant une série de séjours de terrain. L'objectif principal de cette recherche est de proposer un ensemble d'outils pratiques pour l'encadrement de l'HNP, destinés aux acteurs communaux et régionaux.

La présente mission portant sur les mesures de gestion foncière a concentré ses efforts sur deux axes principaux :

- Recensement exhaustif de l'HNP : Une méthodologie rigoureuse a été mise en œuvre pour collecter, traiter, localiser et consolider les données issues de diverses sources (cadastre, plateformes de location, données fiscales locales, etc.). Cette approche a permis de créer une base de données spatiales détaillée, offrant une vision précise de la répartition des résidences secondaires et des locations touristiques dans plusieurs communes rurales wallonnes.
- Analyse spatiale et politique foncière : L'exploitation des données récoltées a permis de croiser les informations sur l'HNP avec différents référentiels territoriaux (cadastre, zones d'affectation des plans de secteur, périmètres de centralité définis par le Schéma de Développement du Territoire). Ces croisements ont permis de mieux comprendre les dynamiques territoriales complexes liées à l'HNP et d'envisager des options d'encadrement plus adaptées aux spécificités locales.

Par ailleurs, les enseignements tirés de ce travail ont nourri l'actualisation du tableau des mesures de gestion foncière (voir section consacrée à cette mission), auquel plusieurs propositions ont été intégrées ou ajustées. Une révision ciblée de ce tableau a ainsi été réalisée afin d'en améliorer l'opérationnalité, dans la continuité des outils développés pour la recherche HNP.

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

Le recensement exploratoire de l'HNP réalisé dans six communes rurales a été achevé cette année. Les analyses spatiales effectuées à partir de ces données ont permis d'obtenir une série de résultats chiffrés et qualitatifs, dont les principaux enseignements sont présentés ci-dessous :

Impacts sur l'urbanisation et le patrimoine

L'HNP contribue activement aux processus d'extension résidentielle et d'artificialisation des terres. Cette dynamique s'exprime soit par la construction de bâtiments résidentiels servant directement d'HNP, soit par l'occupation de biens anciens, retirés du marché résidentiel. Ce phénomène amplifie la demande en terrains constructibles pour les candidats à une installation permanente.

Par ailleurs, l'HNP joue un rôle ambivalent dans la préservation du patrimoine. D'un côté, il permet de redonner vie à des bâtis anciens, souvent délaissés. De l'autre, son usage intensif à des fins touristiques, notamment via la transformation fonctionnelle de certaines demeures, peut limiter leur retour à une vocation résidentielle. Cela renforce ainsi l'inadéquation entre les biens ainsi reconfigurés et la demande locale en logements.

Redéfinition des usages des logements

Le développement de l'HNP redessine sensiblement l'occupation « traditionnelle » du bâti. Aujourd'hui, les zones d'habitat des villes, et surtout des villages touristiques, sont de plus en plus marquées par la présence de biens relevant de l'HNP. Ces biens peuvent être majoritairement des résidences secondaires ou des locations touristiques, en fonction des spécificités locales. Dans certains cas, l'ampleur du phénomène est telle qu'un basculement des usages vers une fonction essentiellement axée sur les loisirs et le tourisme devient manifeste.

Dans les zones de loisirs, des dynamiques contrastées émergent. Par exemple, dans certains parcs résidentiels de week-end (PRWE) situés dans des communes touristiques, de nombreuses « habitations de vacances » sont reconverties en locations touristiques. À l'inverse, dans d'autres zones de loisirs, souvent caractérisées par un bâti plus modeste, un phénomène différent s'observe : l'usage croissant des « habitations de vacances » comme résidences principales. Ces constats, fondés à la fois sur des observations éparses et sur la confrontation de différentes sources de données, mettent en lumière une redéfinition des usages des logements, avec des redistributions notables entre leurs diverses fonctions. Ces dynamiques mériteraient d'être étudiées plus en détail.

Vers une meilleure prise en compte de l'HNP dans les politiques publiques¹

Pour intégrer pleinement l'HNP dans les outils de politique foncière et d'aménagement du territoire, plusieurs leviers d'action émergent :

- Clarification des définitions juridiques et fonctionnelles : Les termes « logement », « habitation », « résidence secondaire », « location touristique » ou encore « équipement de loisirs » sont souvent utilisés sans en donner une définition précise ou commune, créant des incohérences. Une clarification conceptuelle et terminologique en adéquation avec les polices connexes à l'aménagement du territoire serait toutefois essentielle pour une planification territoriale cohérente.
- Adaptation des schémas de développement : Les outils tels que les SDC et SDP devraient intégrer des éléments spécifiques relatifs à l'HNP afin d'anticiper et/ou encadrer leurs impacts sur les territoires.
- Création d'un référentiel commun sur l'usage des logements : La mise en place d'un cadre partagé pour localiser, dénombrer et distinguer clairement les résidences principales, résidences secondaires, locations touristiques, autres usages et biens inoccupés constituerait une avancée majeure pour objectiver l'évolution des usages des logements et la place qu'y prend l'HNP.

4. PERSPECTIVES

La finalisation de la recherche sur l'HNP en 2025 a permis d'intégrer les principaux enseignements issus de la présente mission, en particulier pour objectiver une série de dynamiques spécifiques qui appellent à des mesures de gestion foncière adaptés à l'HNP.

Bien que le travail réalisé ait un caractère exploratoire, il a permis de poser des bases solides pour une meilleure compréhension de ces phénomènes. Certaines questions mériteraient néanmoins des approfondissements, notamment pour enrichir les analyses et consolider les conclusions. Une poursuite des travaux, incluant l'étude de cas supplémentaires, aurait permis d'affiner les observations initiales et d'en renforcer la portée.

La CPDT se tient à la disposition de l'administration pour partager les enseignements de cette démarche, fournir toute précision méthodologique sur les recensements effectués et contribuer à poser les bases d'un possible cadastre de l'habitat. Elle est également prête à accompagner toute initiative visant à élargir le panel de cas étudiés.

¹ Voir également : le guide « Encadrer l'usage touristique de l'habitat » et l'annexe 3 (« Outils d'encadrement ») au rapport scientifique relatif à la recherche CPDT sur l'HNP.

5. ANNEXES

Annexe 2 - Rapport scientifique 2024-2025 relatif à la thématique « Limiter la concurrence entre la demande pour les résidences principales et les demandes liées aux loisirs ».

Fichier : CPDT_2025_Foncier_RF_Annexe2_Concurrence_Residences

6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE

Centre de recherche principalement mobilisé : IGEAT - ULB

Responsables scientifiques

Pour l'IGEAT - ULB : Pr Jean-Michel Decroly

Chercheurs

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUROUX

IV. LES TERRAINS MUTABLES EN CENTRALITÉ

1. RAPPEL DES FINALITÉS ET DES OBJECTIFS

L'objectif final de ce rapport est de fournir un premier éclairage sur :

- Le foncier mobilisable en centralité,
- Les modalités actuelles de mobilisation, en analysant les freins et leviers identifiés.

Sur base des enseignements exploratoires, ce travail vise *in fine* à proposer des perspectives de recherches sur les mécanismes de mobilisation foncière, dans une logique opérationnelle.

2. APERCU GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Les travaux se sont concentrés sur la poursuite des travaux menés en 1^{ère} année d'identification et de caractérisation de terrains mutables en centralité pour de l'activité résidentielle et sur l'analyse des outils territoriaux permettant la mobilisation des terrains mutables en centralité.

Le présent rapport s'articule autour de trois volets complémentaires :

- Un **premier volet** « Eléments de cadrage, notions et état de la question » qui vise à explorer les concepts et les enjeux du renouvellement urbain, tout en dressant un état des connaissances sur les liens entre cette dynamique et les questions de mobilisation foncière. L'objectif principal est de clarifier les notions clés (de quoi parle-t-on ?) ainsi que les enjeux fonciers actuels ;
- Un **deuxième volet** qui se concentre sur l'analyse des caractéristiques foncières en centralité, afin d'offrir une vue d'ensemble de la situation et d'éclairer les enjeux spécifiques liés à la mobilisation du foncier dans ces espaces (quels défis se posent en centralité ?) ;
- Un **troisième volet** examine les modalités de mobilisation du foncier, en s'appuyant sur une analyse des pratiques actuelles (retours d'expérience d'acteurs privilégiés). Sur cette base, une première identification des freins et leviers relevant de la mobilisation foncière en centralité sera proposée.

L'objectif final de ce rapport est de fournir un premier éclairage sur :

- Le foncier mobilisable en centralité,
- Les modalités actuelles de mobilisation, en analysant les freins et leviers identifiés.

Sur base des enseignements exploratoires, ce travail vise *in fine* à proposer des perspectives de recherches sur les mécanismes de mobilisation foncière, dans une logique opérationnelle.

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

Après avoir identifié et caractérisé certains gisements fonciers en centralité (volet 2), le volet 3 a pour objectif d'identifier les outils, les bonnes pratiques et les freins en matière de mobilisation foncière en centralité. Pour ce faire, un recensement et une catégorisation des outils territoriaux impactant la mobilisation du foncier en centralité a été réalisé. Cette catégorisation s'inspire de la classification opérée par le Législateur au sein du Code du Développement Territorial (CoDT).

Cette mission distingue quatre catégories types d'outils :

- les **outils de planification** (intégrant les outils du Livre II du CoDT),
- les **outils de maîtrise foncière** (intégrant les outils du Livre VI du CoDT),
- les **outils d'aménagement** (intégrant les outils du Livre V du CoDT),
- et les **régimes d'autorisation** (intégrant les outils du Livre IV du CoDT).

Sur cette base, des entretiens auprès d'acteurs privilégiés ont été menés afin d'identifier les outils ayant trait au renouvellement urbain utilisés par les acteurs de terrain, de comprendre leur utilisation et d'en questionner l'efficacité. Plus largement, ces acteurs ont été interrogés sur les freins et les leviers rencontrés en matière de mobilisation du foncier en centralité, ces entretiens ont été entièrement retranscrits et analysés par thèmes.

Dates	Acteurs privilégiés interrogés	Fonction
28/05/2025	Bertrand Ippersiel	Chef de service technique de développement territorial de la ville de Namur Expert à l'union des villes et communes
02/07/2025	Dimitri Bouchat	Chef de service de la régie foncière de la ville de Namur
10/07/2025	François-Xavier Jordens	Directeur du bureau AUXILIANS qui accompagne les particuliers ou professionnels dans leurs démarches et transactions immobilières
25/09/2025	Pierre-Hugues Charlier	Directeur de l'entreprise Géophar active dans la promotion immobilière Président du pôle aménagement du territoire

Il ressort de cette analyse qu'un nombre important d'outils territoriaux influe sur la mobilisation foncière en centralité et ces derniers agissent souvent de manière complémentaire.

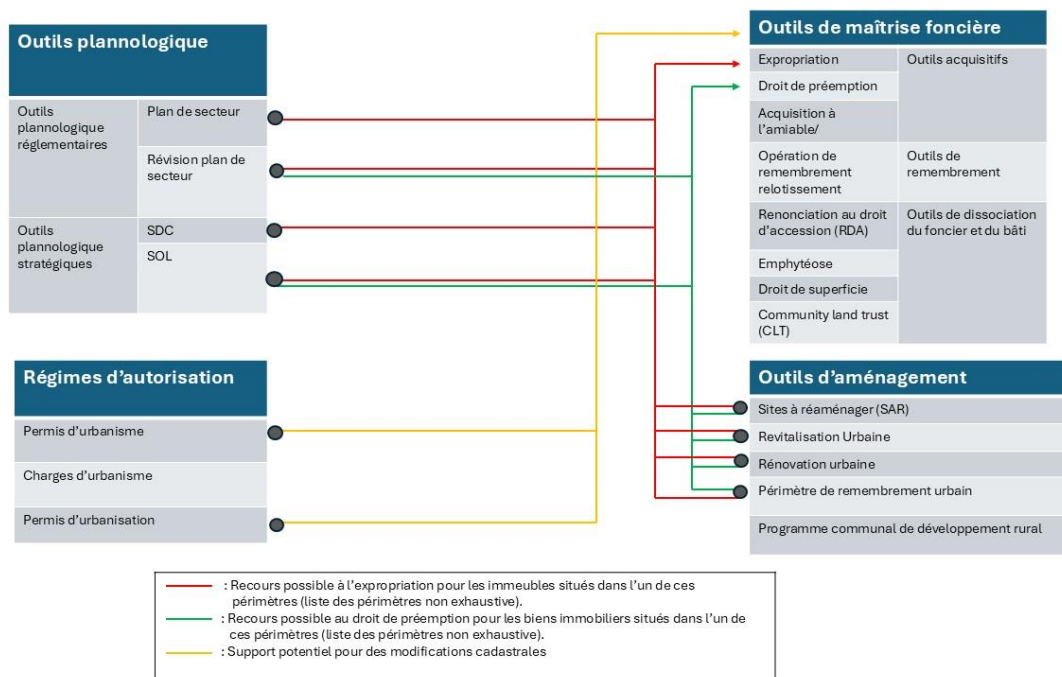


Figure 1: Typologie d'outils territoriaux et liens associés (CPDT CREAT-UCLouvain, 2025)

En matière de **planification**, la mission a mis en évidence l'effet incitatif de la planification stratégique, qui favorise une meilleure orientation des projets urbains vers les centralités particulièrement en matière d'encadrement de projets de construction neufs et de réhabilitation de sites SAR lorsque ces derniers sont identifiés comme prioritaires dans des documents de planification stratégique. La mission identifiait également la difficulté de coordination entre acteurs publics issus de secteurs différents pour permettre une politique foncière publique davantage cohérente. La planification à valeur réglementaire, régie par les plans de secteur, exerce un rôle déterminant dans l'encadrement des activités autorisées au sein du périmètre de la centralité. La complexité liée à la procédure de révision en limite l'usage par les opérateurs, qu'ils appartiennent au secteur public ou privé.

Concernant la **maîtrise foncière**, les résultats de la mission soulignent la complexité particulière de cette question en centralité, où la pression foncière et la fragmentation du parcellaire constituent des freins majeurs. En matière d'outil acquisitif, il ressort que les acteurs publics, autant pour des raisons culturelles, politiques ou économiques, recourent peu au droit de préemption et d'expropriation. Par ailleurs, dans un contexte économique incertain, les opérateurs immobiliers privilégient de plus en plus des mécanismes de dissociation du foncier et du bâti (RDA, droit de superficie, emphytéose) conclus avec les propriétaires fonciers, afin de réduire le capital à mobiliser. S'agissant des outils de remembrement, il apparaît que l'opération de remembrement-relotissement est peu connue et n'est pas mobilisée par les opérateurs. Il serait dès lors pertinent d'en préciser les modalités de mise en œuvre, notamment en lien avec les problématiques de double morcellement².

² Morcellement du terrain entre propriétaires et morcellement des droits de propriété au sein d'une parcelle.

Par ailleurs, la valorisation des propriétés foncières publiques, notamment au moyen de partenariats public-privé et d'utilisation des outils de dissociation du bâti et du foncier, constitue une piste d'action importante dans un contexte de ressources budgétaires limitées. En ce sens, la DPR vise le développement de partenariats public-privé pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable notamment par des actions de démembrement du droit de propriété, avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics. L'intégration de la politique foncière à la planification territoriale demeure un enjeu central.

Il ressort de cette mission que les **outils d'aménagement** revêtent une utilité particulière en centralité, car ils permettent de mieux appréhender et de surmonter la complexité propre aux projets urbains. Lorsque les outils d'aménagement sont associés à une stratégie claire, ils permettent de renforcer la cohérence des interventions publiques. En ce sens l'opération de développement urbain ouverte aux villes et communes à caractère urbain articulé au regard d'un outil de perspective de développement urbain (PDU) permet d'aborder conjointement les outils de rénovation et de revitalisation urbaine. Ainsi, elle permet de davantage s'inscrire dans une logique de stratégie et non d'appel à projet lié à un seul outil. De plus, l'opération permet l'engagement d'un conseiller en développement urbain qui accompagne la poursuite de l'opération et poursuit une formation continue. Ces opérations sont positives pour le renouvellement urbain des centralités et tendent à accroître la politique foncière publique. Par ailleurs, les fonds associés à ce type d'outils peuvent contribuer à améliorer la rentabilité des opérations situées dans des zones moins attractives. L'opération de revitalisation urbaine constitue également une base solide pour la mise en place de partenariats public-privé. L'opération SAR permet, quant à elle, de corriger certaines incohérences du plan de secteur, elle pourrait également être davantage utilisée pour accompagner la mutation des sites en y intégrant des modalités d'occupation temporaire le temps de la réhabilitation, de la reconversion du site. Certains acteurs plaident pour une accélération des procédures de reconnaissance d'un site comme SAR et plaident pour un renforcement des liens entre outils stratégiques et outils opérationnels afin de sortir d'une logique d'opportunité pour aller vers une politique davantage structurelle.

Enfin, s'agissant des **régimes d'autorisation**, la mission a relevé l'importance du temps et du niveau d'exigence des procédures. La DPR entend développer l'administration wallonne comme facilitateur porté sur l'accompagnement des demandeurs et vise une simplification et une dématérialisation des permis. Par ailleurs, la mission met en évidence la difficulté pour les acteurs privés d'intégrer et d'anticiper le montant des charges d'urbanisme, celles-ci variant d'une commune à l'autre. Les acteurs privés plaident ainsi en faveur d'une gestion davantage uniformisée de ces charges afin de renforcer leur prévisibilité.

Au-delà des instruments existants, la création de **nouvelles instances et dispositifs de suivi** apparaît essentielle. En matière de suivi, un observatoire foncier permettrait une meilleure connaissance du foncier, informations nécessaires à toute politique foncière efficace. En ce sens, le SDT promeut la création d'un tel organe. Également, la création de nouvelles régies foncières communales ou supra-communales chargée de valoriser le foncier public en centralité permettrait d'exercer une politique foncière davantage active et d'inférer sur des objectifs politiques tels que le renforcement des centralités, l'accessibilité au logement.

En définitive, la mobilisation du foncier en centralité dépend moins de l'existence d'outils nombreux que de leur articulation stratégique, de la clarté des objectifs poursuivis et de la capacité collective à coordonner les interventions publiques et privées au service d'un développement urbain durable et cohérent.

Ces 2 années de recherche traitant des terrains mutables en centralité ont permis d'initier, d'une part, un travail d'objectivation du foncier en centralité pouvant accueillir de l'activité résidentielle. D'autre part, un travail d'analyse des outils territoriaux permettant la mobilisation du foncier en centralité. Enfin, ces résultats ont permis d'alimenter le tableau de mesures de gestion foncière réalisé dans le cadre de la subvention foncière.

4. PERSPECTIVES

En matière d'objectivation des disponibilités foncières en centralité, la mission a identifié et caractérisé en centralité des gisements fonciers remobilisables et des terrains restants disponibles pour l'urbanisation. Le travail opéré a essentiellement consisté à actualiser la couche des contraintes à l'urbanisation. Ce travail mené dans le cadre de la mission pourrait, à l'avenir, intégrer davantage de contraintes dans le modèle. Également, une approche surfacique a été choisie pour appréhender les terrains mutables, il serait pertinent de développer une approche par site. Enfin, il serait pertinent de développer des méthodes pour approcher les gisements fonciers « reconstitués ». De manière générale, il convient de continuer à produire des études, à développer des méthodes pour observer le foncier en centralité. En ce sens, le projet d'observatoire du foncier inscrit dans le Schéma de Développement du Territoire poursuit l'objectif d'une meilleure connaissance du foncier, informations nécessaires à toute politique foncière efficace.

Cette première analyse a permis de mieux comprendre les outils mobilisés par les acteurs de terrain. Dans une perspective de valorisation du foncier public en centralité, il apparaît nécessaire de renforcer le partage et la coordination d'une véritable politique foncière entre acteurs publics. Il importe également de maîtriser l'ensemble des outils disponibles ainsi que leurs articulations. Par ailleurs, des organismes disposant d'une expertise sur ces outils pourraient être mandatés pour valoriser le foncier public, à l'image de certaines régions, tout en tenant compte du contexte de contraction budgétaire.

Dans cette optique, la poursuite de l'analyse des outils territoriaux s'avère essentielle afin d'assurer leur utilisation cohérente, tant au regard des objectifs poursuivis que des spécificités propres à chaque site.

5. ANNEXES

Annexe 3a : Rapport scientifique : mission foncière_les terrains mutables en centralité

Fichier : CPDT_2025_foncier_RF_Annexe3_terrainsmutablescentralité.pdf

6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE

Centre de recherche principalement mobilisé : CREAT - UCLouvain

Responsables scientifiques : Pour le CREAT - UCLouvain : Pr Yves Hanin

Supervision des travaux / chercheurs principalement mobilisés :

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim Dupont, Alexandre Leclercq

V. MESURES DE GESTION FONCIÈRE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COÛT DU LOGEMENT

1. RAPPEL DES FINALITÉS ET DES OBJECTIFS

Concernant le volet « Opérationnalisation de la mise en place d'une régie foncière », il fut explicitement demandé par le Cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire de ne pas poursuivre la réflexion entamée en 2023 sur la mise en place d'une régie foncière régionale lors du Comité d'accompagnement du Centre de ressources de la CPDT du 22 janvier 2024. Cette instruction fut répétée lors des Comités d'accompagnement du 5 juillet 2023, dans la perspective d'un nouveau Gouvernement wallon, du 18 novembre 2024 et du 6 février 2025.

Face à cette consigne, nous avons pris l'initiative d'actualiser le premier volet de la réflexion « Appui à l'actualisation du Schéma de Développement du Territoire - Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique d'optimisation spatiale » (Halleux et Al., 2022) réalisée en 2022 à la demande du Cabinet du Ministre de l'Aménagement du territoire afin d'alimenter la réflexion du groupe de travail inter-cabinet chargé d'examiner les mesures de gestion foncière destinées à éviter ou à limiter la hausse des coûts du foncier et du logement dans le cadre de l'implémentation de « l'optimisation spatiale ». Cette initiative fut approuvée lors du Comité du 2 février 2025.

Dans la foulée, il fut proposé par l'équipe de recherche d'actualiser et de développer le tableau des mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du logement réalisé en 2022, ce qui fut validé. Ce tableau constitue le livrable transversal commun aux trois centres de recherche.

2. APERCU GÉNÉRAL DU DÉROULEMENT DES TRAVAUX

Afin d'actualiser la note relative à « de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en oeuvre d'une politique d'optimisation spatiale », Nous nous sommes appuyés sur deux réflexions complémentaires menées après la rédaction de la note de 2022.

D'une part, le Lepur a accompagné le SPW TLPE dans le cadre de la Présidence belge du Conseil de l'Union européenne, et a eu l'occasion de mener une réflexion sur l'impact du Not Net Land Take sur le coût du logement. D'autre part, Charlotte Bernier (Lepur-ULiège), termine sa thèse de Doctorat dont la thématique est : « Comment concilier la limitation de l'artificialisation et l'accès au logement en Wallonie ? ».

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

3.1 UNE NOTE EN DEUX VOLETS

La note est de deux chapitres. Le premier vise à introduire et éclairer la problématique et le second à formuler des mesures susceptibles d'y apporter des réponses. Ces deux volets ont été actualisés et succinctement présenté ci-après.

3.2 UN PREMIER CHAPITRE POUR CERNER LA PROBLÉMATIQUE

3.2.1 Une crise structurelle de l'abordabilité éclairée par la dynamique foncière

L'évolution récente du marché résidentiel wallon s'inscrit dans une dynamique structurelle profonde : le logement coûte de plus en plus cher et représente une part croissante du budget des ménages. Les données européennes le confirment : entre 1999 et 2020, la part du budget consacré au logement est passée de 22 % à 32 %, et en Wallonie, elle atteint 31 % en 2022. Si cette pression touche désormais les ménages à revenus moyens, elle reste particulièrement marquée pour les ménages locataires, les familles monoparentales, les isolés et les jeunes ménages. L'effort financier pour se loger dépasse fréquemment « le raisonnable » au sens des définitions classiques de l'abordabilité, et devient un facteur créant ou aggravant des inégalités sociales et territoriales.

Si cette évolution se manifeste aujourd'hui avec une grande acuité, elle ne s'explique pas seulement par des facteurs conjoncturels tels que l'inflation ou la hausse des taux hypothécaires. Dans la durée, la hausse des prix résulte avant tout d'une augmentation structurelle de la valeur des terrains (c'est-à-dire de la rente foncière) plutôt que d'une augmentation des coûts techniques de construction. En étudiant la situation dans 17 économies avancées, il ressort que jusqu'à 80 % de l'augmentation des prix réels des logements sur le long terme est imputable à la hausse du prix des terrains, et non à celle des matériaux ou de la main-d'œuvre. En Belgique, ce taux est estimé à 73 %, et 54 % en Wallonie. À cela s'ajoutent des phénomènes de spéculation immobilière et de financiarisation, qui accentuent la pression sur les marchés résidentiels.

Il ressort également que « plus le logement est coûteux, plus le foncier impacte son prix ». Le différentiel de prix qui existe entre la Wallonie et la Flandre s'explique en partie par la rareté foncière plus importante en Flandre. En Wallonie, il reste cependant à identifier si l'augmentation du prix du foncier est dû à la raréfaction de terrains constructibles, à d'autres facteurs tels que la spéculation foncière et immobilière ou à une combinaison de divers facteurs selon le contexte territorial.

Ce mécanisme confère à la gestion foncière un rôle essentiel dans toute stratégie visant à préserver l'accessibilité financière au logement. Mais il opère dans un contexte économique particulier marqué par une inélasticité de l'offre de logements : le marché du logement réagit très faiblement aux variations de la demande à court terme. Les projets immobiliers exigent du temps, rencontrent des obstacles nombreux (rétention foncière, recours, incertitudes réglementaires), et les biens existants ne répondent pas toujours aux besoins en termes de taille, de qualité ou de localisation. L'inélasticité explique pourquoi une hausse de la demande, qu'elle soit démographique, spéculative, financière ou liée à de nouveaux comportements d'investissement immobilier, se traduit avant tout par une hausse des prix plutôt que par une augmentation significative de l'offre.

3.2.2 Optimisation spatiale, ZAN et logement : un risque d'aggravation sans politiques volontaristes

C'est dans ce contexte déjà tendu qu'intervient la mise en œuvre des politiques d'optimisation spatiale et de Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Une question centrale se pose alors : une limitation de l'offre en terrain peut-elle conduire à une hausse des coûts du logement ? Les conclusions de la note sont claires : oui, si cette limitation n'est pas accompagnée de politiques volontaristes en faveur du logement abordable.

Les expériences internationales mobilisées dans la note convergent : lorsque la limitation de l'étalement urbain ou la densification se combinent à un marché libéralisé sans instruments spécifiques en faveur du logement abordable, les prix augmentent et les inégalités socio-spatiales se creusent (cas de la Norvège, du Royaume-Uni et de la Suisse). Autrement dit, sans

garde-fous, les objectifs environnementaux - réduire l'artificialisation, densifier, rapprocher les fonctions - peuvent produire des effets socio-spatiaux indésirables et alimenter de nouvelles disparités territoriales. Pour concilier la dimension écologique de la densification et la dimension sociale de l'accès au logement, une volonté politique forte est nécessaire, de même que la mise à disposition d'outils d'aménagement et de politiques sociales adéquats.

À cet égard, la note insiste sur le fait qu'il n'existe pas de solution unique ni d'outil « magique ». La voie la plus prometteuse pour concilier sobriété foncière et accessibilité financière consiste à activer des combinaisons d'instruments, en puisant simultanément dans plusieurs registres d'action (urbanisme, foncier, politique du logement, fiscalité, production immobilière publique, etc.) et en les articulant de manière coordonnée et stratégique. L'intensité et la nature de ces instruments doivent varier selon les territoires, les dynamiques de marché et les profils fonciers : ce qui est pertinent dans une métropole en tension ne l'est pas nécessairement dans un territoire touristique ou dans une commune rurale.

Cette conclusion conduit à un renversement important dans la manière d'aborder la problématique de l'accessibilité : le débat ne peut pas se limiter aux politiques du logement (aides à la pierre, aides à la personne, dynamisation de la production, réforme des normes). Il doit intégrer pleinement la dimension foncière (maîtrise publique du sol, lutte contre la rétention, mobilisation du foncier économique ou résidentiel sous-utilisé, régulation de la densification) et la dimension territoriale (pressions différenciées selon les marchés urbains, ruraux et touristiques).

Enfin, la note rappelle que, dans un contexte de droit de propriété fort, le véritable enjeu réside moins dans la conception que dans la mise en œuvre effective des dispositifs. L'intervention publique suppose la capacité de sécuriser des opérations, de mobiliser le foncier public ou d'influencer la mobilisation du foncier privé, faute de quoi les objectifs de logement abordable restent théoriques. À ce titre, les acteurs publics locaux apparaissent comme des opérateurs centraux : leur maîtrise foncière, leur capacité à structurer des partenariats et à orienter des projets immobiliers conditionnent la possibilité d'accueillir des ménages à revenus modestes tout en limitant l'artificialisation.

3.2.3 Conclusion pour la suite de la note technique

Les travaux montrent clairement que préserver l'abordabilité du logement en période d'optimisation spatiale suppose d'agir sur le foncier, mais pas uniquement sur le foncier. L'enjeu est complexe, car les territoires, les marchés immobiliers et les dynamiques socio-démographiques sont hétérogènes : aucune réponse uniforme ne peut convenir partout. Une politique efficace relève donc moins d'un instrument isolé que de la combinaison de plusieurs leviers, adaptés à la réalité des lieux et coordonnés dans le temps.

Dans cette perspective, l'action publique doit pouvoir s'appuyer sur une boîte à outils large et mixte, mobilisant idéalement des instruments complémentaires relevant de registres différents. Leur portée et leurs modalités de mise en œuvre varient selon les contextes : certains agissent sur le prix, d'autres sur l'offre, d'autres encore sur la structure ou la localisation du foncier ; certains sont directs, d'autres indirects ; certains produisent des effets rapides, d'autres relèvent d'un investissement de long terme.

L'enjeu n'est donc pas de trouver « la » bonne mesure, mais d'apprendre à mobiliser les bons instruments, au bon endroit, au bon moment, dans les bonnes combinaisons. La section qui suit propose précisément cette lecture : une boîte à outils structurée, conçue pour nourrir la décision publique et faciliter la construction de stratégies foncières et immobilières adaptées aux réalités wallonnes.

3.3 UN DEUXIÈME CHAPITRE QUI FORMULE DES MESURES DE GESTION FONCIÈRE

Le répertoire de mesures présenté ci-après constitue une version enrichie du tableau développé dans la note de 2022 et repris sous une forme synthétique dans la note de janvier 2025.

Cette actualisation repose sur

- une relecture structurée des outils recensés dans la note initiale, en proposant une nouvelle organisation ;
- l'intégration de priorités ou d'orientations générales d'ordre politique découlant des changements institutionnels récents, notamment les réformes du Code du Développement Territorial (CoDT ; 2023), le Schéma de Développement du Territoire (SDT ; 2024) et la Déclaration de Politique Régionale 2024-2029 ;
- les enseignements tirés de travaux de recherche récents, notamment ceux menés dans le cadre de la présente subvention CPDT (inventaire des disponibilités foncières et immobilières publiques, identification des terrains mutables en centralité, encadrement des usages touristiques du logement) ;
- une mise en regard d'expériences et d'instruments de gestion foncière et d'encadrement des marchés immobiliers résidentiels développés dans d'autres contextes européens.

Cette actualisation est le fruit d'un travail collaboratif mené par les trois centres de recherche de l'équipe CPDT. Plusieurs réunions de mise en commun ont permis de discuter des aménagements à apporter au tableau, de revoir le contenu, de mettre à jour les références et de compléter les champs complémentaires ajoutés dans cette nouvelle version.

Les principales adaptations sont :

1. Les différentes mesures ont été reformulées et, surtout, redistribuées et regroupées en (sous-)familles stratégiques. Cette structuration, jugée plus pertinente pour la lecture stratégique, a conduit à abandonner le classement initial par objectif qui ont néanmoins été conservés.
2. Un quinzième et seizième objectifs ont été ajoutés (« Suivi des dynamiques macroéconomiques et territoriales » / « Créer un espace d'échange de données et d'analyse des enjeux fonciers entre les différents niveaux de pouvoir »), ainsi que plusieurs nouvelles mesures y afférentes.
3. Tous les champs présents dans le tableau initial de 2022 ont été conservés. Leur contenu a toutefois fait l'objet d'une relecture complète, en vue de garantir leur actualité et leur pertinence.
4. Certaines mesures figurant dans le répertoire de 2022 ne sont plus reprises telles quelles dans le présent tableau. Plusieurs raisons peuvent expliquer leur retrait :
 - Fusion ou réorganisation : certaines ont été intégrées dans une mesure élargie ou, à l'inverse, ont été scindées en plusieurs mesures plus ciblées ;
 - Périmètre redondant : d'autres sont désormais absorbées dans des dispositifs désormais en vigueur, tel que la réduction des droits d'enregistrement entrée en vigueur en 2025 ;
 - Pertinence jugée insuffisante : enfin, quelques mesures ont été écartées car leur effet potentiel est jugé faible, incertain ou inadapté aux objectifs poursuivis.
5. De nouveaux champs de caractérisation des mesures ont été introduits afin d'enrichir l'analyse : niveau de complexité de mise en œuvre, échelle d'application, pertinence de la mesure au regard du SDT et de la DPR, entre autres.

4. PERSPECTIVES

Outre la note théorique et méthodologique reprise en annexe 4, le livrable des mesures se présente sous la forme d'un tableau (annexe 5) et de fiches (annexe 6).

Bien évidemment, chacune des mesures pourrait, voire mériterait, d'être approfondie d'une part, au niveau de sa faisabilité et mise en œuvre et, d'autre part, du point de vue des impacts. En effet, comme le souligne le Conseil de l'Union Européenne dans sa note sur le « futur plan européen pour le logement abordable » du 20 novembre 2025 : « le coût prohibitif du logement est un problème important et urgent dans toute l'UE, exacerbé par la hausse du coût de la vie et des prix de l'énergie, et qu'il touche toutes les catégories de population, en particulier les ménages à faibles et moyens revenus, les jeunes et les sans-abri (...) ».

5. ANNEXES

Annexe 4 : Optimisation spatiale et mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse du coût du logement

Fichier : CPDT_2025_Foncier_RF_Annexe4_Mesures_gestion_fonciere

Annexe 5 : Répertoire des mesures (tableau)

Fichier : CPDT_2025_Foncier_RF_Annexe5_Mesures_Tableau

Annexe 6 : Répertoire des mesures (fiches)

Fichier : CPDT_2025_Foncier_RF_Annexe6_Mesures_Fiches

6. MOBILISATION ET SUPERVISION SCIENTIFIQUE

Centre de recherche principalement mobilisé : Lepur-ULiège – IGEAT-ULB - CREAT - UCLouvain

Responsable scientifique

Pour le Lepur - Ulg : Bruno Bianchet

Pour le CREAT-UCLouvain : Yves HANIN

Pour l'IGEAT-ULB : Jean-Michel DECROLY & Anya DIEKMANN

Chercheurs :

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim DUPONT

Pour l'IGEAT-ULB : Christian DESSOUROUX

Simon VERELST

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX

Eva VAN HUFFEL