

()

:

:

* * * * *

* * * * *

_____ :

:

.(_____)

)

.(...

:

les biens communaux

)

()

(

.Collectivités publiques

Régions

:

:

/

:

.Service public

()

(()

" "

:

--

:

-

-

-

-

-

-

-

-

()

-

-

-

-

-

-

-

--

- abusus fructus usus

.la nu-propriété l'usufruit

.c'est la nu-propriété

()

—

()

(nu-propriété)

Domaine

Eminent

.....

.../...

.

...

...

...

...

...

...

...

...

.

.

⋮

⋮

⋮

-

-

"

"

-

--

-

-

-

-

-

-

:-

-

-

:

-

-

-

:

-

-

-

--

()

.

-

-

-

-

:

...

-

.

.

...

/

...

...

.

.

:

.

.

.

-

.péage

.

.

.

.

...

.../...

--

...

.../...

Fiche du groupe de travail C.2

Atelier C

ECONOMIE IMMOBILIERE ET POLITIQUES FONCIERES

GROUPE DE TRAVAIL C2

MAITRISE FONCIERE ET GESTION DU DOMAINE PUBLIC

Animateur du groupe de travail : M. Claude Massaad, directeur general des affaires techniques a la presidence du conseil des ministres.

Rapporteur : M. Jamal Abed, architecte-urbaniste. Universite Libanaise.

PROBLEMATIQUE

Le domaine foncier de l'Etat et des collectivites locales constitue une ressource importante de la puissance publique pour agir sur l'espace. Cependant, la localisation des terrains publics ne correspond pas toujours aux besoins pour implanter des equipements et des infrastructures ou favoriser des activites economiques. Une maitrise fonciere plus importante et une meilleure gestion des ressources foncieres permettrait a la puissance publique d'agir de facon plus dynamique sur les orientations du developpement.

INTERVENTION (20 minutes)

“Enjeux de la gestion du domaine public et de la maitrise fonciere”

THEMES A ABORDER (dans l'ordre)

A – Critiques positives et negatives sur la situation actuelle (10 minutes)

Quels sont les principaux problemes poses par la gestion du domaine public?

- Diversite des administrations : Travaux publics, ressources hydrauliques, transport, municipalites...
 - Mauvaise definition ou definition insuffisante du D.P
 - Le domaine public n'est pas defini au registre foncier, n'a pas de feuillet reel donc n'est pas concretise comme le bien prive.
 - Mauvais fonctionnement du corps charge de la gestion du D.P (Insuffisance en matiere de connaissance et d'effectifs)
- Negligence dans la poursuite journaliere de l'etat des lieux (ex : Le littoral)

Quelles sont les principales qualites de la legislation actuelle pour une maitrise fonciere?

La legislation actuelle ne traite que le cadre a appliquer, ce qui a permis a l'administration et aux juridictions de pouvoir s'adapter a toutes les situations sans perdre de sa legalite, sans enfreindre le texte.

On peut dire que sans avoir prevu les modifications actuelles, elle a permis aux autorites de pouvoir continuer a gerer le D.P.

Quelles sont les principales faiblesses de la legislation actuelle concernant la maitrise fonciere?

La legislation est devenue vetuste et ne s'est pas adaptee aux besoins emanant du developpement du D.P

Une refonte est necessaire et qui prendrait en consideration toutes les jurisprudences qui ont aide a resoudre les nombreux problemes qui ont survenu en 75 ans.

Les lois sur les municipalites, sur l'urbanisme, sur l'expropriation ont beaucoup aide a pallier aux manques et a trouver des solutions adequates a chaque cas.

La maitrise fonciere au Liban se fait par les lois concernant le zoning, la construction, les lois regissant les forets...

.../...

Comment l'état et les collectivités locales gèrent-ils leurs domaines ?

Il faut établir une distinction entre le D.P. utilisé quotidiennement par le citoyen et celui qui nécessite une gestion.

B – Propositions d'amélioration et ou de réformes

Quelles modifications apporter à la législation permettant ou limitant l'exploitation du D.P. ?

Une étude sérieuse des jugements du conseil d'état rendus contre l'intérêt de l'état peuvent constituer une base sérieuse pour détecter les lacunes et les faiblesses de la législation. Ces jugements permettront d'introduire les mises à jour qu'il faut adopter.

L'état travaille actuellement sur la législation concernant l'exploitation du domaine public maritime au vu des problèmes qui se sont posés durant les dernières décennies et qui ont vu l'exploitation sauvage du littoral.

Quels outils institutionnels et financiers mettre en place pour développer une maîtrise foncière publique ?

Refonte des cadres pour recruter le personnel en nombre suffisant et en qualifications adéquates et ce qui est le plus important, vérifier le rendement fourni par chacun d'eux. L'absence de contrôle est à la base de tout relâchement.

Quelles relations établir entre maîtrise foncière publique et protection des espaces naturels, agricoles ou patrimoniaux ?

L'aménagement du territoire est indispensable au niveau du pays pour que toute législation urbanistique ultérieure soit conforme aux dispositions générales du dit Aménagement.

Cet aménagement doit prévoir la protection des espaces naturels quitte à indemniser les propriétaires lésés et cela pour le bien commun.

Sur quelle base établir des orientations qui déterminent une gestion cohérente du domaine public ?

Quel système d'incitations réglementaires doit-on mettre en place au Liban pour pousser les promoteurs d'implantations touristiques à préserver l'environnement sur le littoral et la montagne ?

Le D.P. au Liban, dans le sens strict du terme, concerne les routes, canaux... Une vue plus large engloberait le domaine privé de l'état et les mouchaa.

Une exploitation en système comparable au B.O.T encouragerait peut-être les investisseurs et aiderait à créer des projets touristiques et en même temps protégerait l'environnement.

Comment utiliser le D.P. pour réguler le marché foncier et immobilier ?

Au Liban, nous ne pensons pas que le domaine public puisse réguler le marché foncier et immobilier.

Faut-il mettre en place un droit de préemption pour la puissance publique dans des zones sensibles ?

Cela pourrait être une solution, à condition que l'état ne soit pas dupe dans cette transaction. La recherche de réglementations dans les limites des dispositions légales en plus de l'application des lois sur la plus-value foncière peuvent être envisagées.

Quelles procédures de concertation/ consultation de la population et des associations mettre en place lors de définitions d'orientations d'aménagement sur le domaine public ?

.../...

- -

L'avis des collectivités locales doit servir de base dans les orientations relatives à l'aménagement.

C – Recommandations du groupe de travail

Quels sont les objectifs à donner pour :

- Gérer le domaine public

- Améliorer la maîtrise du foncier

BIEN ETRE DE LA COLLECTIVITE

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

AUTO SUFFISANCE FINANCIERE POUR PERMETTRE LA CONTINUITE

INSCRIPTION SYSTEMATIQUE DU D P AU REGISTRE FONCIER

RECENSEMENT DU D P INDEPENDEMMENT DU RECENSEMENT GENERAL

Quelles sont les priorités à donner dans les propositions d'amélioration?

La levée des empiètements sur le D.P.

La perception des différentes taxes applicables sur l'utilisation du D.P et veiller sur leur mise à jour.

Une vision globale pour l'exploitation.

Quelles actions immédiates mettre en œuvre, notamment par la D.G.U?

Pousser à l'adoption de l'Amenagement du territoire et l'utilisation d'un S.I.G pour la gestion du patrimoine en accord avec les services fonciers.

Quelles sont les études à réaliser à court terme pour aboutir à une réforme qui réponde à ces objectifs?

Une couverture aérienne récente s'impose afin de déterminer les régions susceptibles d'être protégées et aménagées et celles qui sont vouées à la mort lente.

.../...

