



RÉGION WALLONNE

*Conférence Permanente du
Développement Territorial*

2015 – 2016

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2015-2016**

**RECHERCHE R3 : SYSTEMES D'INFORMATIONS FONCIERES
ET POLITIQUES PUBLIQUES**

ANNEXE 1 : RAPPORT SCIENTIFIQUE

DÉCEMBRE 2016



Université de
Liège - Lepur



Université Catholique de
Louvain - CREAT

Pour citer ce rapport : Hendrickx S., Grandjean M., Marlier C., Zangl S., Ruelle C., Copée P., Defourny P. et Halleux J.-M. (2016). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, rapport final de la subvention 2015-2016. CPDT, Rapport de recherche, 188 p.

Responsables académiques

Pour l'UCL : Pierre DEFOURNY

Pour le Lepur-ULg : Jean-Marie HALLEUX

Chercheurs

Pour l'UCL : Martin GRANDJEAN, Catherine MARLIER

Pour le Lepur-ULg : Pierre COPEE, Sébastien HENDRICKX, Christine RUELLE,
Stéphanie ZANGL

TABLE DES MATIERES

| | |
|--|-----------|
| Introduction..... | 5 |
| Chapitre I. Introduction à la problématique..... | 6 |
| 1. Contexte et finalités de la recherche | 6 |
| 1.1 Enjeux liés au système d'information foncière | 6 |
| 1.1.1 <i>Les questions foncières au cœur des politiques publiques.....</i> | <i>6</i> |
| 1.1.2 <i>Le rôle du système d'information foncière dans la politique foncière.....</i> | <i>7</i> |
| 1.1.3 <i>Les besoins en information en liens avec l'observation foncière</i> | <i>8</i> |
| 1.2 Difficultés d'accès aux données patrimoniales | 10 |
| 1.2.1 <i>la régionalisation des compétences fiscales</i> | <i>10</i> |
| 1.2.2 <i>L'obtention de données auprès de l'Administration Fédérale</i> | <i>10</i> |
| 1.3 Développement généralisé de l'observation foncière | 13 |
| 1.3.1 <i>Les observatoires fonciers français.....</i> | <i>13</i> |
| 1.3.2 <i>Les observatoires fonciers à Bruxelles.....</i> | <i>13</i> |
| 1.3.3 <i>L'observatoire foncier agricole en Wallonie.....</i> | <i>14</i> |
| 2. Acquis antérieurs de la recherche | 14 |
| 2.1 Inventaire des données disponibles..... | 14 |
| 2.1.1 <i>Au niveau fédéral.....</i> | <i>14</i> |
| 2.1.2 <i>Au niveau régional.....</i> | <i>14</i> |
| 2.1.3 <i>Au niveau communal.....</i> | <i>15</i> |
| 2.2 Analyse comparative des systèmes d'informations foncières dans les territoires voisins | 16 |
| 2.2.1 <i>Un accès à l'information plus facile en France.....</i> | <i>16</i> |
| 2.2.2 <i>De meilleurs échanges entre communes et région en Flandre.....</i> | <i>16</i> |
| 2.2.3 <i>Des outils pour faciliter l'aide à la décision en Flandre et à Bruxelles.....</i> | <i>17</i> |
| 2.3 Analyse détaillée des référentiels spatiaux flamand et bruxellois..... | 17 |
| 2.4 Recommandations pour développer l'observation foncière en Wallonie | 18 |
| 3. Communication des résultats | 19 |
| 3.1 Communications écrites..... | 19 |
| 3.2 Communications orales..... | 19 |
| Chapitre II. Précision de la demande en informations foncières | 20 |
| 1. Objectifs et Méthodologie..... | 20 |
| 2. Enquête relative à l'opportunité de créer un Observatoire Foncier Wallon..... | 21 |
| 2.1 Eléments de méthodologie..... | 21 |
| 2.2 Description de l'échantillon | 22 |
| 2.3 Identification des besoins en données | 23 |
| 2.3.1 <i>Données relatives à l'appropriation des biens fonciers et immobiliers.....</i> | <i>23</i> |
| 2.3.2 <i>Données relatives à la valeur des biens fonciers et immobiliers.....</i> | <i>34</i> |
| 2.3.3 <i>Données relatives à l'occupation de fait des biens fonciers et immobiliers.....</i> | <i>39</i> |
| 2.3.4 <i>Données relatives à l'affectation de droit des biens fonciers et immobiliers ...</i> | <i>49</i> |
| 2.4 Politiques foncières communales..... | 50 |
| 2.5 Observatoire Foncier Wallon..... | 56 |
| 3. Identification des besoins sur base documentaire et d'entretiens auprès de témoins privilégiés | 72 |
| 3.1 Besoins généraux | 72 |
| 3.1.1 <i>Diagnostics fonciers et prospective foncière</i> | <i>72</i> |
| 3.1.2 <i>Informations foncières fines.....</i> | <i>75</i> |
| 3.1.3 <i>Evaluation des politiques foncières</i> | <i>77</i> |
| 3.1.4 <i>Animation foncière.....</i> | <i>77</i> |
| 3.2 Besoins pour le secteur de la fiscalité..... | 78 |

| | | |
|---|--|------------|
| 3.2.1 | <i>Perception du precompte immobilier</i> | 78 |
| 3.2.2 | <i>Taxes sur les Sites d'Activités Economiques Désaffectés</i> | 79 |
| 3.2.3 | <i>Taxes communales</i> | 80 |
| 3.3 | Besoins pour le secteur du logement | 82 |
| 3.3.1 | <i>Création de logements</i> | 82 |
| 3.3.2 | <i>Aide au logement</i> | 83 |
| 3.4 | Besoins pour le secteur des activités économiques | 84 |
| 3.4.1 | <i>Inventaire de l'offre en terrain à vocation économique</i> | 84 |
| 3.4.1.1 | <i>inventaire du foncier disponible</i> | 84 |
| 3.4.1.2 | <i>Développement de l'offre</i> | 85 |
| 3.4.2 | <i>Adéquation de l'usage des terrains et de l'offre en services et équipements</i> . | 85 |
| 3.4.3 | <i>Stratégie de production foncière adaptée et spécialisée</i> | 86 |
| 3.4.3.1 | <i>Une stratégie régionale pour le foncier à vocation économique</i> | 86 |
| 3.4.3.2 | <i>Besoin en informations économiques</i> | 87 |
| 3.5 | Besoins pour le secteur de l'agriculture..... | 87 |
| 3.5.1 | <i>Défis des espaces ruraux</i> | 87 |
| 3.5.2 | <i>Déterminants des prix des terres agricoles</i> | 89 |
| 3.5.3 | <i>Indicateurs développés par les observatoires fonciers français</i> | 90 |
| 3.5.4 | <i>Wallonie : mise en place d'un observatoire foncier agricole</i> | 96 |
| 4. | Conclusions | 107 |
| 4.1 | Enquête auprès des communes | 107 |
| 4.2 | Les besoins exprimés | 108 |
| 4.3 | Les besoins latents | 108 |
| Chapitre III. PRécision de l'offre en informations foncières | | 110 |
| 1. | Objectifs et Méthodologie | 110 |
| 2. | Description des données patrimoniales fédérales | 110 |
| 2.1 | Evolution du système de base de données de l'Administration Générale des Données Patrimoniales..... | 110 |
| 2.1.1 | <i>Contexte : évolution des rôles de l'AGDP</i> | 110 |
| 2.1.2 | <i>Restructuration interne de la BD cadastrale de l'AGDP – projet PATRIS – STIPAD</i> | 111 |
| 2.2 | Caractérisation des données patrimoniales..... | 112 |
| 2.2.1 | <i>Démarches réalisées en vue de l'obtention des données</i> | 112 |
| 2.2.2 | <i>Rédaction d'un protocole d'utilisation des données de l'AGDP</i> | 113 |
| 2.2.3 | <i>Description générale des fichiers reçus</i> | 113 |
| 2.2.4 | <i>Spécificités des données pour répondre aux besoins</i> | 119 |
| 3. | Utilisation potentielle des données patrimoniales | 125 |
| 4. | Performance des données pour répondre aux besoins | 126 |
| 4.1 | Identification des biens fonciers de la Région wallonne : Méthodologie..... | 126 |
| 4.1.1 | <i>Introduction</i> | 126 |
| 4.1.2 | <i>Identification sur base du Code propriétaire (CADNET)</i> | 127 |
| 4.1.3 | <i>Identification des parcelles privées ou publics via le capaty</i> | 128 |
| 4.1.4 | <i>Recherche par mots clés</i> | 130 |
| 4.1.5 | <i>Recherche selon la forme juridique</i> | 130 |
| 4.1.6 | <i>Recherche selon le numéro d'entreprise</i> | 131 |
| 4.2 | Résultats | 139 |
| 4.3 | Limites de l'exercice | 146 |
| 4.3.1 | <i>Interprétation des droits</i> | 146 |
| 4.3.2 | <i>Les parcelles plans et parcelles patrimoniales</i> | 147 |
| 4.3.3 | <i>La multiplicité de propriétaires</i> | 147 |
| 4.3.4 | <i>Actualisation</i> | 147 |
| 4.3.5 | <i>La géométrie des parcelles</i> | 148 |
| 4.3.6 | <i>Autres</i> | 149 |

| | |
|--|------------|
| 4.3.7 Exemples..... | 149 |
| 5. Conclusions et perspectives | 155 |
| Chapitre IV. Opportunité de mise en œuvre de l'observation foncière | 157 |
| 1. Objectifs et Méthodologie..... | 157 |
| 2. Présentation des acteurs | 158 |
| 3. Besoins et missions potentielles | 161 |
| 4. Scénarios..... | 163 |
| 4.1 Une nouvelle structure intégré | 163 |
| 4.2 Structure régionale autonome..... | 166 |
| 4.3 Structure régionale transversale | 168 |
| 5. Rencontres et échanges avec les Acteurs..... | 170 |
| 5.1 Missions de l'observatoire..... | 171 |
| 5.2 Rôles et compétences en lien avec l'observation foncière | 172 |
| 5.3 Statut et mode de fonctionnement de l'observatoire..... | 176 |
| 5.4 Freins et incitants pour la mise en œuvre d'un observatoire | 178 |
| 6. Perspectives d'opérationnalisation | 178 |
| 6.1 Résumé des résultats | 178 |
| 6.2 Evaluation de l'observation en France..... | 179 |
| 6.3 Conclusions..... | 180 |
| Chapitre V. Conclusions et perspectives | 182 |
| 1. Conclusions des travaux de recherche..... | 182 |
| 1.1 Enquête auprès des communes | 182 |
| 1.2 Analyse des besoins | 182 |
| 1.3 Observatoire foncier agricole | 183 |
| 1.4 Accès aux données patrimoniales | 184 |
| 1.5 Analyse de l'offre..... | 184 |
| 1.6 Opérationnalisation du dispositif d'observation foncière | 185 |
| 2. Perspectives..... | 186 |
| 2.1 Conjoncture pour la mise en œuvre de l'observation..... | 186 |
| 2.2 Perspectives pour la suite de la recherche | 187 |
| 2.2.1 Poursuite de l'analyse des données patrimoniales | 187 |
| 2.2.2 Soutien pour la mise en œuvre d'un projet d'observatoire foncier | 187 |
| Bibliographie..... | 189 |

INTRODUCTION

Le présent document constitue l'annexe 1 au rapport final de la recherche de la subvention CPDT 2015-2016 relative aux « Systèmes d'Information Foncières et Politiques Publiques ». Cette recherche s'intéresse la question de l'intérêt de développer l'observation foncière en Wallonie. La première année de recherche s'est focalisée sur la réalisation d'un état des lieux du système d'information foncière wallon et sur la comparaison de celui-ci avec ceux pouvant être observés dans les territoires voisins de France, de Bruxelles et de Flandre (VAN DER KAA *et al.*, 2015). La seconde année de recherche s'intéresse plus spécifiquement à l'identification des besoins en informations des acteurs wallons.

Cette annexe présente, sous forme de rapport scientifique, les objectifs, la méthodologie, les résultats et les conclusions à l'issue de cette deuxième année de recherche. Elle est structurée en cinq chapitres :

- Le premier chapitre synthétise le contexte et les objectifs de la recherche ainsi que les précédents acquis de celle-ci ; il vise à éclairer le lecteur quant à la problématique abordée au cours de la recherche.
- Le deuxième chapitre aborde les résultats de la première phase de la deuxième année de recherche, à savoir l'analyse des besoins des acteurs wallons en termes de données foncières et de travaux d'observation relatifs au foncier. Cette analyse constitue une première approche des missions potentielles que peut remplir un observatoire foncier pour optimiser le système d'informations foncières en Wallonie.
- Le troisième chapitre concerne la deuxième phase de la recherche, c'est-à-dire l'analyse de la qualité des données disponibles pour répondre aux besoins identifiés. Cette analyse vise à déterminer comment un observatoire foncier peut remplir un rôle transversal pour répondre aux besoins des acteurs wallons. Pour des raisons de retard dans la délivrance des données en provenance du SPF Finance, cette analyse n'a pas pu être menée dans sa totalité et s'est par conséquent focalisée sur l'identification des biens fonciers de la Région wallonne.
- Le quatrième chapitre concerne la troisième phase de la recherche. Il pose un diagnostic sur les possibilités d'intégration des multiples acteurs wallons dans la mise en œuvre d'un observatoire foncier. Il identifie à travers divers scénarios les principaux acteurs clés et les apports qu'ils pourraient représenter pour mener à bien les missions d'un observatoire foncier.
- Le cinquième chapitre se présente sous forme de conclusions mettant l'accent sur les problèmes identifiés dans les chapitres précédents et sur les questions soulevées par ceux-ci.

CHAPITRE I. INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE

Ce premier chapitre est divisé en trois parties. La première fait la synthèse des concepts abordés au cours de la première année de la recherche et rappelle les enjeux liés à cette recherche en mettant l'accent sur la notion de « besoins » relative aux systèmes d'informations foncières.

La deuxième partie présente brièvement les constats les plus importants effectués à l'issue de la première année de recherche. La bonne compréhension des concepts cités et la connaissance des acquis antérieurs de la recherche apparaissent comme des prérequis nécessaires pour une lecture avertie des chapitres suivants. Néanmoins, le lecteur informé pour qui ces rappels peuvent sembler superflus pourra débiter sa lecture au chapitre II.

La troisième partie présente les communications orales et écrites qui ont été réalisées en marge de la recherche proprement dite.

1. CONTEXTE ET FINALITES DE LA RECHERCHE

1.1 ENJEUX LIES AU SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE

1.1.1 LES QUESTIONS FONCIERES AU CŒUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

En Wallonie, comme dans les régions et pays voisins, un certain nombre d'enjeux font ressentir le besoin d'une meilleure gestion du foncier sur le territoire : lutte contre l'étalement urbain, utilisation parcimonieuse des sols et de leur ressources, préservation des espaces naturels et agricoles, production de logements adaptés aux besoins des populations, reconstruction de la ville sur la ville, gestion des risques naturels et technologiques, développement durable...

Autant de sujets où le foncier peut être la source de conflits entre des acteurs qui poursuivent des logiques opposées. Les **questions foncières** sont au cœur d'un système d'acteurs, au sein duquel sont présentes des dimensions juridiques, politiques et économiques (RENARD V., 2003), mais également sociologiques, géographiques ou anthropologiques (BUHOT C., 2012).

Elles sont la raison d'être des **politiques foncières**, qui peuvent être définies comme « l'ensemble des décisions ayant un impact sur la valeur, l'appropriation et l'usage des terrains » (COMBY J., 2004). Ces politiques foncières ont pour objectifs d'organiser les marchés, de générer des ressources financières pour les besoins collectifs, d'aménager les territoires et de mobiliser des terrains pour des projets divers. Elles peuvent s'appliquer d'une part à la **politique de l'occupation des sols** et, d'autre part, aux **politiques sectorielles** (environnement, agriculture, logement, transport, économie...). Ces dernières sont effectivement souvent liées au foncier, soit parce qu'elles requièrent la mobilisation de terrains, soit pour d'autres raisons. La politique fiscale occupe une place à part puisque pour celle-ci, les questions foncières ne concernent pas l'accès au foncier mais plutôt la génération de ressources financières liées à l'appropriation, à la valeur et à l'usage des biens fonciers et immobiliers.

Nous postulons que pour être efficaces, ces politiques foncières doivent être intégrées, c'est-à-dire être articulées selon deux niveaux de coordination : horizontalement et verticalement. D'une part, la **coordination horizontale** est liée aux relations entre la politique de l'occupation des sols et les politiques sectorielles. Cette coordination doit permettre la prise en considération des besoins sectoriels par les politiques foncières au même titre que les besoins liés à la politique de l'occupation des sols. En préalable, ceci nécessite d'évaluer correctement ces besoins sectoriels et généraux.

D'autre part, la **coordination verticale** correspond à la concordance qui devrait exister entre les composantes stratégiques (les schémas de planification territorial), réglementaire (les plans de zonage et les règlements d'urbanisme) et opérationnelle (les outils permettant la maîtrise foncière tels que l'acquisition, la préemption, l'expropriation...). Cette concordance doit être hiérarchisée de telle sorte que la composante réglementaire tienne compte des ambitions et des objectifs énoncés par la composante stratégique et que la composante opérationnelle concrétise les décisions prises par la composante réglementaire et les objectifs de la composante stratégique.

Ces deux niveaux de coordination doivent en principe aboutir à la prise en compte de l'ensemble des besoins des différents acteurs du territoire et à la concrétisation de leurs objectifs au travers des composantes stratégiques, réglementaires et opérationnelles. Une politique foncière intégrée constitue ainsi l'ensemble des décisions ayant un impact sur la valeur, l'appropriation et l'usage des terrains, consistant à permettre à l'ensemble des politiques publiques de se réaliser, en s'adaptant aux spécificités des territoires et sans compromettre leur pérennité.

1.1.2 LE ROLE DU SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE DANS LA POLITIQUE FONCIERE

Une fois intégrée, la politique foncière est d'autant plus efficace qu'elle est rendue active par une connaissance approfondie des enjeux territoriaux. Le **système d'information foncière** est ainsi le système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décision relatives aux questions foncières.

Ce système rassemble l'ensemble des informations ayant trait au foncier et à l'immobilier, à savoir les informations relatives à l'appropriation, à la valeur et à l'usage des terrains et des bâtiments mais également les informations relatives à l'environnement dans lequel ils se trouvent (données sur les populations, les activités économiques, l'accès aux différents modes de transport...). Il doit contenir également les informations relatives aux mutations et évolutions relatives à l'appropriation, à la valeur et à l'usage des terrains et des bâtiments.

La production, la collecte et l'échange, la transformation et l'analyse de données permettant l'acquisition de ces informations et leur diffusion constituent l'essence même des **systèmes d'observation foncière**. Ces systèmes existent selon deux modèles : en France, c'est le modèle du système d'observation formalisé qui prédomine, avec la mise en place de structures dédiées à l'observation foncière ; en Flandre et à Bruxelles, l'observation est réalisée de manière non formalisée au sein de différentes structures de l'administration ou par d'autres acteurs du développement territorial pour lesquels l'observation n'est pas la mission première.

Pour être efficace, le système d'information doit permettre à l'information foncière utile à la prise de décisions de circuler de manière fluide entre les acteurs. Lorsque c'est le cas, il peut alors favoriser un aménagement du territoire cohérent, faciliter la coordination des politiques sectorielles et aider à l'anticipation d'éventuels phénomènes néfastes (voir figure 1).

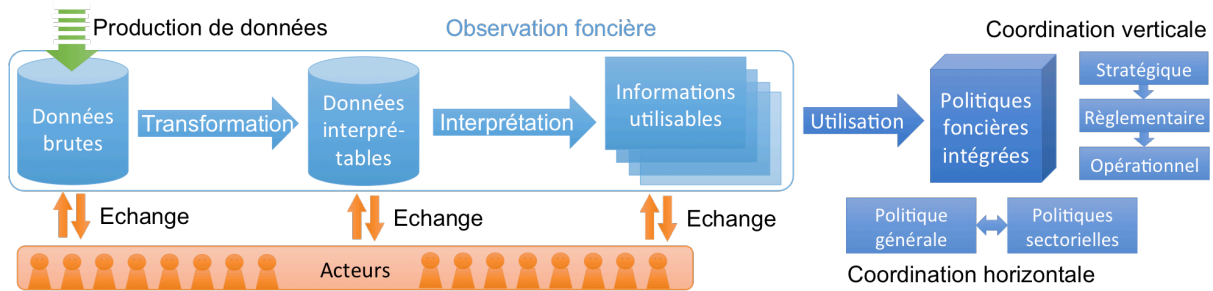


Figure 1 : Organisation de l'observation foncière

Le système d'informations foncières intègre également les informations relatives aux politiques foncières : les orientations des textes législatifs, les objectifs stratégiques, les modalités de mise en œuvre de ces objectifs, les évaluations et les diagnostics territoriaux. Ces informations constituent des informations de second niveau dans le sens où elles dépendent des décisions prises par les politiques et peuvent évoluer rapidement en fonction de ces décisions. A l'inverse, les informations foncières liées aux parcelles et à leur environnement sont des informations de premier niveau qui facilite la prise de décision.

1.1.3 LES BESOINS EN INFORMATION EN LIENS AVEC L'OBSERVATION FONCIERE

L'un des problèmes rencontrés fréquemment qui limite l'efficacité du système d'informations foncière peut être résumé dans l'expression « **cercle vicieux de l'inaction** ». D'une certaine manière, l'absence de politiques foncières actives ne suscite pas la nécessité de produire un système d'information foncière efficace, et le manque d'informations foncières rend impossible toute tentative d'amélioration des politiques foncières.

Une prise de décision efficace nécessite de quitter ce cercle vicieux et nous proposons de substituer à celui-ci un « **cercle vertueux de l'observation** » (voir figure 2). En effet, l'observation foncière contribue grandement à l'efficacité du système d'information foncière au travers de trois rôles qu'il peut jouer :

- en amont de la prise de décision liée à la composante stratégique, elle peut participer à la réflexion par l'élaboration de diagnostics fonciers généraux et sectoriels ;
- pour permettre de répondre à la demande foncière et de concrétiser les objectifs de la composante stratégique, elle peut apporter de l'information sur les opportunités de mises en œuvre, notamment par une analyse des gisements fonciers ;
- elle peut enfin analyser les actions de la composante opérationnelle afin d'évaluer si ces actions répondent aux objectifs et aux besoins des politiques générale et sectorielles.

Lorsqu'il s'agit de systèmes d'observation formalisés, un quatrième rôle s'offre aux dispositifs d'observation. Les observatoires peuvent en effet remplir une mission d'animation foncière pour susciter les projets, permettre aux acteurs territoriaux de se rencontrer ou encore améliorer les connaissances liées au foncier au travers de divers ateliers ou formations.

Ainsi, la mise en place d'une observation foncière peut constituer en soi un premier besoin pour l'amélioration du système d'informations foncières. Cette observation produit des informations nécessaires aux politiques foncières intégrées qui peuvent être réparties en quatre grandes familles de besoins en information.

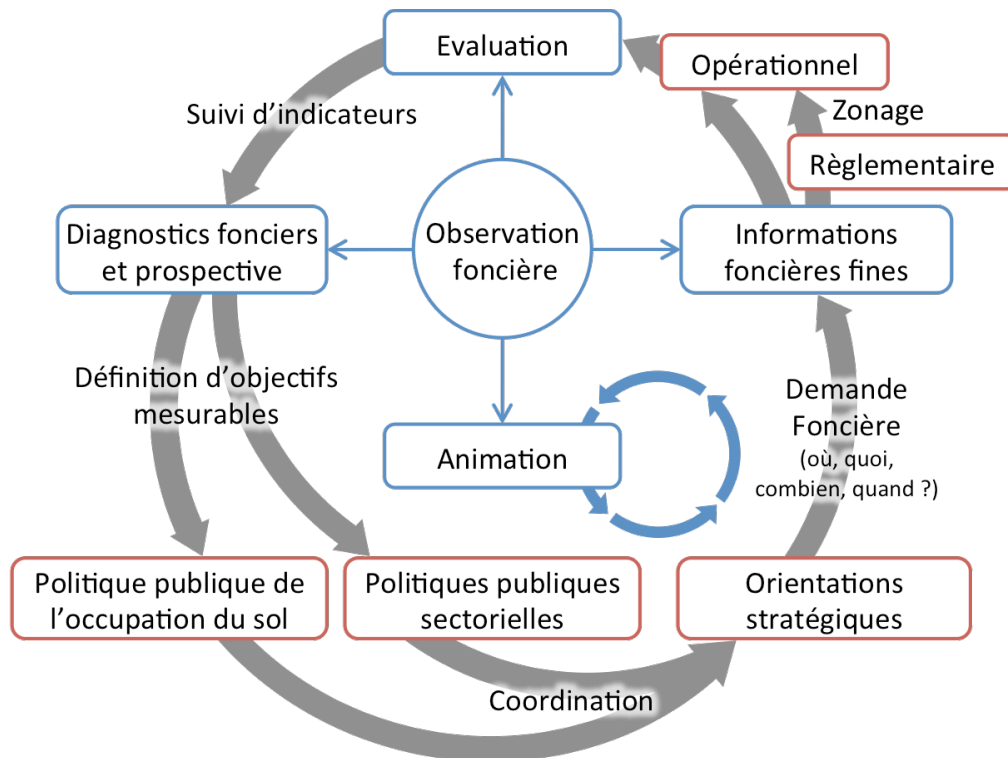


Figure 2 : Le cercle vertueux de l'observation foncière.

En premier lieu, l'élaboration des stratégies des politiques générale et sectorielles nécessite de disposer d'un état des lieux, de **diagnostics fonciers et d'une recherche prospective** qui mettent en lumière les enjeux présents et à venir et permettent de rendre compte des besoins du territoire. Fort de la connaissance de ces constats, les politiques générales et sectorielles élaborent ensuite leur stratégie commune, dans laquelle se dégagent des objectifs spécifiques déclinés en **orientations stratégiques**.

En deuxième lieu, la composante réglementaire doit également bénéficier d'une **information fine relative au foncier** afin de territorialiser les diverses orientations et prescriptions de chaque usage et ainsi répondre au mieux à la demande foncière. A cette fin, un diagnostic foncier au niveau de la parcelle permet d'identifier les gisements fonciers les plus adéquats.

La connaissance foncière fine sert également la composante opérationnelle, notamment en informant celle-ci des potentialités des terrains ou des contraintes qu'ils présentent. Cette composante opérationnelle reçoit également les instructions de la composante réglementaire au travers des zonages qui peuvent être établis à la lumière des diagnostics et des connaissances fines.

Troisièmement, pour être menées correctement sur le long terme, les politiques foncières dans leur ensemble nécessitent de pouvoir être **évaluées** afin de constater leurs succès ou échecs. Les résultats de l'évaluation ont notamment pour vocation de réintégrer les diagnostics stratégiques et permettront de conclure sur la poursuite ou sur d'éventuelles réorientations de la politique foncière.

Enfin, le rôle d'**animation foncière** et de stimulation des politiques foncières peut également s'avérer être un besoin pour l'efficacité des politiques foncières intégrées. Cette animation foncière n'est pas réellement productrice d'information au même titre que la production de diagnostics, la prospective, l'acquisition de connaissance foncière fines et l'évaluation des politiques foncières. En revanche, elle apporte un meilleur accès à l'information entre les acteurs et peut susciter des partages d'information et la mise en place de partenariats.

1.2 DIFFICULTES D'ACCES AUX DONNEES PATRIMONIALES

Un certain nombre de besoins sont directement liés aux difficultés d'accès aux données patrimoniales. Ces dernières représentent en effet la base de l'information foncière. Dans la structure fédérale belge, elles sont détenues par les instances fédérales bien qu'elles soient utiles à différentes instances régionales.

1.2.1 LA REGIONALISATION DES COMPETENCES FISCALES

La sixième réforme de l'État a entraîné le transfert de différentes compétences aux entités fédérées. En matière fiscale notamment, la Région wallonne est devenue compétente pour l'octroi d'une déduction fiscale en cas de crédit hypothécaire pour l'achat d'une habitation unique. Elle est également devenue compétente pour la perception du précompte immobilier, qui est calculé sur base du revenu cadastral et qui constitue une source importante de financement, en particulier pour les communes.

Les Comités d'Acquisition d'Immeuble (CAI) qui interviennent dans le cadre de transactions immobilières et foncières comme mandataires des pouvoirs publics ont également été régionalisés. En Wallonie, les CAI ont été intégrés à la Direction Générale Transversale du SPW et interviennent pour l'ensemble des acteurs publics de Wallonie.

En 2017, les régions devraient également hériter de l'administration de l'enregistrement qui gère la base de donnée relative aux valeurs de transaction (prix des biens). Cette dernière est sans conteste fondamentale pour mener une analyse des marchés fonciers et immobiliers.

Un des reproches qui est fait à cette réforme de l'Etat concerne le manque de coordination entre la régionalisation des compétences et la mise à disposition des données nécessaires pour remplir les missions liées à ces compétences. La donnée du « revenu cadastral » est en effet toujours détenue et mise à jour par l'administration fédérale, de même que les données relatives aux prix de vente qui sont nécessaires aux missions des CAI. Des flux de données ont cependant pu être mis en place entre l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale et les acteurs régionaux en charge des nouvelles compétences.

1.2.2 L'OBTENTION DE DONNEES AUPRES DE L'ADMINISTRATION FEDERALE

Depuis le 2 avril 2015, l'entrée en vigueur de l'accord de coopération du 18 avril 2014 entre l'Etat fédéral, la Région flamande, la Région wallonne et la Région de Bruxelles-Capitale concernant la Structure de Coordination de l'information patrimoniale (SCIP) a modifié la procédure de demande d'accès aux informations détenue par l'AGDP. En conséquence, toute demande wallonne relative à des informations patrimoniales détenues par l'Administration générale de la Documentation patrimoniale (AGDP) du SPF Finances ne peut plus être adressée directement à cette dernière.

La nouvelle procédure prévoit que les demandes d'accès soient adressées à un *Single point of contact* wallon (SPOC) qui se charge de réceptionner celles-ci et de les présenter au Conseil d'Administration de la SCIP. Si ce dernier donne son approbation, les administrateurs du SPOC ont pour tâche l'introduction de la demande auprès de l'AGDP et le suivi de celle-ci jusqu'à sa mise en œuvre.

Démarche relative à la demande introduite dans le cadre de la CPDT

Pour les besoins d'analyse propre à cette recherche ainsi qu'à d'autres recherches menées en parallèle, la CPDT a introduit une demande de données en suivant cette nouvelle procédure. La démarche pour l'obtention de ces données a été relativement longue. Elle est présentée de manière condensée dans les paragraphes suivants de manière à constituer un « retour d'expérience ».

La demande de données a fait l'objet de l'introduction d'un formulaire¹ auprès du SPOC en date du 17 décembre 2015. Ce formulaire mentionne les caractéristiques des données demandées et les justifications relatives à la nécessité d'obtenir ces données. Elle insiste également sur le caractère urgent de la demande en raison des échéances qui sont fixées à l'agenda de certaines recherches.

La demande a ensuite été présentée puis approuvée au cours des deux premiers Conseil d'Administration de la SCIP (datant respectivement du 28 janvier 2016 et du 7 mars 2016).

A la suite de cette approbation, un premier contact a été établi avec l'AGDP et une réunion de travail a été organisée en vue de nous permettre de préciser notre demande et de nous expliquer la suite de la démarche. Cette réunion a été initialement programmée pour le 23 mars mais a été reportée au 4 avril. Au terme de cette réunion, la demande introduite a été légèrement modifiée afin de mieux correspondre aux besoins des recherches de la CPDT.

Par la suite, une seconde réunion a été programmée au 17 mai avec le service « *Privacy* » de l'AGDP chargé d'identifier les questions relatives à la loi de protection de la vie privée. Au cours de cette réunion, nous avons été informés que l'une des données demandées (prix de vente) relevait des données à caractère personnel. L'accès à cette donnée nécessite donc l'approbation de la Commission Vie Privée, laquelle requiert l'introduction d'un dossier de demande d'accès plus complet. Cependant, l'accès aux autres données ne relevant pas de la problématique vie privée, l'autorisation de la transmission de celles-ci nous a été donnée. Au terme de cette réunion, la demande introduite a été à nouveau modifiée, d'une part pour en retirer la donnée à caractère personnel et d'autre part pour établir la correspondance entre les données demandées et les champs de la base de données de l'AGDP (BD PATRIS).

Suite à cela, un contact a été établi avec le service « *Data delivery* » de l'AGDP en vue de l'obtention des données pour lesquelles l'autorisation de transmission nous avait été donnée. Dans un premier temps, nous avons reçu une réponse informelle quant au délai d'attente avant transmission des données. En raison du nombre important de demandes introduites et de la priorité donnée au calcul du précompte immobilier pour les 3 régions en vue de l'exercice d'imposition 2016, la transmission des données ne pourrait pas se faire avant le début du mois de juillet 2016. Dans un second temps, nous avons obtenu une réponse officielle fixant la transmission des données pour la fin du mois d'août 2016.

La délivrance des données a cependant été à nouveau retardée en raison d'autres priorités. Malgré des contacts réguliers avec le service « *Data delivery* », une nouvelle échéance n'a cependant pas pu être clairement fixée. Les données ont finalement été délivrées en deux étapes dans le courant du mois d'octobre. Les données alphanumériques (correspondant à ce que l'on désigne communément sous le terme « matrice cadastrale ») ont été fournies le 13 octobre 2016. Les données géométriques (correspondant au plan parcellaire) ont été reçues le 28 octobre 2016.

Cette expérience témoigne principalement de la faiblesse des moyens dont dispose l'Administration Fédérale pour assurer un service efficace de délivrance des données suite à une demande introduite auprès de la SCIP. Malgré le caractère urgent exprimé dans la demande et l'insistance auprès des responsables de l'AGDP, le nombre important de demandes et les diverses missions prioritaires entraînent des délais difficilement soutenables pour un usage qui requiert un accès rapide à l'information.

¹ Le formulaire est repris en annexe I. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

Mise en place d'une plate-forme d'accès à l'usage du monde académique

En raison des nombreuses demandes, très variées, fragmentaires ou très spécifiques à traiter provenant à la fois des universités et des administrations, l'AGDP est confrontée à un surplus de travail. Pour faire face aux retards que cela engendre, l'AGDP a proposé de relancer un projet en interne destiné à étudier la mise à disposition des données cadastrales pour le monde académique (Universités et Hautes Ecoles). Ce projet a été approuvé par les gestionnaires de l'AGDP.

Ce projet consiste, dans un premier temps, à définir un jeu de données de base qui comprend les principales données du cadastre et répond aux besoins du monde académique. Le jeu de données serait actualisé annuellement et mis à disposition via un système informatisé. Ce système permettrait à l'AGDP de contrôler les accès ; de réaliser un audit sur l'utilisation des données, de vérifier qui accède aux données et comment elles sont utilisées.

Dans un deuxième temps, un dossier global serait introduit auprès de la Commission Vie Privée. Il s'agirait d'introduire une demande générale d'autorisation pour l'ensemble des acteurs. Une fois le dossier approuvé par la Commission Vie Privée, une convention d'utilisation des données et accord de confidentialité serait signée entre les utilisateurs et le producteur de données. Cette convention présenterait des clauses de confidentialité, d'anonymisation, de mention de la source, de transfert protégé et d'envoi d'un exemplaire des publications réalisées vers l'AGDP.

Un tel accès permettrait de traiter l'ensemble des instances académiques de manière équitable.

A l'heure actuelle, le jeu de donnée a été défini sur base d'une concertation entre l'AGDP et les acteurs du monde académique. Celui-ci comprendrait :

- La matrice cadastrale avec regroupement des titulaires des droits d'usage et de propriétés en catégories. Les données relatives à la parcelle et aux bâtiments (code construction) serait mises à disposition ;
- Les plans parcellaires au format shapefile ;
- Des statistiques standardisées : inventaire des bâtiments (par commune ou par secteurs statistiques), les ventes par catégories de biens (par commune ou par secteurs statistiques).
- Des données relatives aux ventes individuelles (par parcelle ou par lot) : les prix de vente médian par année et par catégorie de biens et le nombre de vente par année et par catégorie de bien, sans indication de l'identité du vendeur, ni de l'acheteur.

En ce qui concerne l'introduction d'une demande auprès de la Commission Vie Privée, celle-ci est prise en charge par la KULeuven et doit faire l'objet d'une concertation entre les différentes institutions académiques.

1.3 DEVELOPPEMENT GENERALISE DE L'OBSERVATION FONCIERE

1.3.1 LES OBSERVATOIRES FONCIERS FRANÇAIS

Depuis le début des années 2000, l'observation foncière en France s'est fortement développée au sein de structures formalisées (PEYROU A., 2007). La France compterait actuellement pas moins de 29 observatoires fonciers (FNAU, 2011). Les périmètres d'activité des observatoires sont variés. L'observation peut s'effectuer à l'échelle d'une agglomération, d'un département, ou bien d'une région.

Les aménageurs expriment des ambitions fortes pour un développement territorial soutenu par l'observation foncière en lien avec une prise de conscience accrue des enjeux territoriaux. Les observatoires fonciers remplissent une mission d'amélioration de l'efficacité des systèmes d'informations foncières pour deux raisons. La première raison est que la structure mutualiste et coopérative de l'observatoire permet une gestion plus efficace des données et des informations foncières, comme nous pouvions nous y attendre. Au-delà de la dimension technique de la gestion des données, un autre avantage de la structure de l'observatoire foncier est qu'elle permet de stimuler l'animation foncière, ce qui conduit notamment à faciliter le transfert de la stratégie définie au niveau régional dans les décisions foncières opérationnelles prises par les autorités locales. La conjonction de l'animation foncière et de la mutualisation des données permet aux acteurs de s'appuyer sur les mêmes données et méthodologies lorsqu'ils doivent prendre des décisions de même nature.

1.3.2 LES OBSERVATOIRES FONCIERS A BRUXELLES

La Région de Bruxelles-Capitale est dotée d'un grand nombre d'outils d'observations chargés de collecter les données, de les analyser et de rendre les résultats accessibles par des rapports annuels : Observatoire régional de l'habitat, de l'immobilier de bureau, des permis de logements... La prise de décisions est ainsi confortée ou orientée par des recommandations basées sur des données relativement précises et à jour. Ces données constituent également des indicateurs dont l'analyse récurrente permet de mesurer l'évolution des caractéristiques socio-économiques du territoire et l'impact des décisions politiques sur celles-ci. La superficie de la région est propice aux enquêtes sur des échantillons représentatifs du territoire.

L'Observatoire Régional de l'Habitat collecte des informations en vue d'analyser les évolutions tant en matière de marché acquisitif ou locatif que de réalisations des opérateurs ou dispositifs publics. Leurs résultats constituent une source d'information importante pour déterminer les besoins et fixer des objectifs d'amélioration tant au niveau régional que communal. Ils permettent également de suivre et d'évaluer l'impact des décisions prises en matière de politique du logement.

L'observatoire des permis de logement analyse les données de permis d'urbanisme et apporte des informations sur la disponibilité d'un terrain et sur l'évolution de l'environnement bâti.

Inventimmo est un service géré par Citydev, chargé depuis une trentaine d'années de produire et de tenir à jour une base de données sur l'offre immobilière professionnelle en région de Bruxelles-Capitale. Il s'agit d'un outil très intéressant, d'une part parce qu'il permet à des investisseurs de s'informer facilement sur le marché immobilier professionnel bruxellois et, d'autre part, parce qu'il constitue une source d'information très complète qui profite aux observatoires développés à Bruxelles. Ainsi, l'Observatoire de l'immobilier de bureau utilise ces données pour analyser le parc de bureaux bruxellois et la vacance immobilière.

1.3.3 L'OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE EN WALLONIE

En Wallonie, le Code de l'agriculture prévoit la mise en place d'un observatoire foncier agricole au sein de la direction de l'aménagement foncier rural de la DGO3. Ce dispositif entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2017. Cet observatoire aura pour mission d'analyser le marché des biens immobiliers agricoles, bâtis ou non bâtis, situés en zone agricole au plan de secteur.

Cette analyse vise principalement à mener une gestion foncière par une régulation du marché afin d'assurer l'accès aux terres agricoles pour les producteurs, ainsi qu'à servir de guide pour l'exercice des droits de préemption et d'expropriation.

Cet observatoire foncier agricole a fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement wallon en date du 7 juillet 2016 qui spécifie des flux de données devant être établi entre les notaires et l'observatoire en cas de vente de biens immobiliers concernés.

2. ACQUIS ANTERIEURS DE LA RECHERCHE ²

2.1 INVENTAIRE DES DONNEES DISPONIBLES

La première année de subvention visait l'analyse du système d'informations foncières wallon. Celui-ci a fait l'objet d'un travail d'inventaire des données disponibles, indépendamment de leur utilité réelle pour la prise de décision. Ce travail identifie des données issues des trois niveaux de pouvoirs représentés en Belgique : le niveau fédéral, le niveau régional et le niveau communal.

2.1.1 AU NIVEAU FEDERAL

La base de l'information foncière réside dans les données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du SPF Finances (AGDP). Cet organe constitue le fournisseur de source authentique d'un grand nombre de base de données : les données du cadastre (matrice cadastrale et plan parcellaire cadastral) et celles des bureaux d'enregistrement et d'hypothèques (prix de vente, historique des transactions immobilières, aperçu des baux, aperçu des privilèges immeubles, des hypothèques et des charges qui reposent sur un bien immobilier). Elles décrivent les biens fonciers bâtis et non bâtis en termes physiques (surface, nature), juridiques (droit de propriété) et fiscaux (base d'imposition). Elles intègrent un certain nombre de données à caractère personnel dont l'accès est soumis à l'accord préalable de la Commission Vie Privée. Outre un travail d'investigation propre, l'AGDP obtient ces informations de la part des notaires pour ce qui concernent les mutations de droits de propriétés et de la part des géomètres et des communes pour ce qui concerne les modifications physiques des bâtiments (permis d'urbanisme).

Toujours au niveau fédéral, la Direction Générale Statistique du SPF Economie produit un certain nombre de données statistiques relatives à l'occupation du sol, au parc de bâtiments, aux logements, aux ventes, aux permis d'urbanisme...

Enfin, l'Institut Géographique National est responsable de la cartographie relative aux limites administratives et à la topographie du territoire belge.

2.1.2 AU NIVEAU REGIONAL

Les données désagrégées existantes au sein du SPW en lien avec le foncier sont détenues principalement par le Secrétariat général du SPW, la DGO3 et la DGO4.

² Ce chapitre s'appuie sur les travaux de la subvention de recherche 2014-2015 dont le rapport intégral est disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/191512>

Le Secrétariat général produit plusieurs bases de données en lien avec le foncier dont le Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC), les modèles numériques de terrain (MNT) et de surface (MNS), les orthophotoplans et le registre wallon des adresses (projet ICAR). Une Infrastructure wallonne d'information géographique, InfraSIG, a été mise en place, de même qu'un Comité Stratégique pour la Géomatique. Un Plan Stratégique pour la Géomatique a été approuvé en 2014 par le Gouvernement wallon et prévoit la mise en place d'un géoréférentiel. Le principe d'un géoréférentiel est de fournir un jeu de données de référence qui servent de socle aux autres jeux de données produits. Le géoréférentiel devrait inclure notamment le PICC ainsi que d'autres cartographies de références.

Enfin, le Secrétariat Général rend accessible la plupart des données cartographiques disponibles pour le territoire wallon par le biais du géoportail.

La DGO3 est détentrice de bases de données importantes relatives à l'utilisation du sol (carte de l'occupation du sol, données agricoles du SIGeC issues des déclarations des agriculteurs, relevés Natura 2000), la caractérisation de ceux-ci (carte numérique de sols wallons, carte des aptitudes des sols) ainsi que les données relatives aux déclarations d'intention d'aliéner reçues par la DGO3 dans le cadre de l'exercice du droit de préemption au sein des périmètres de remembrement.

Les données que détient la DGO4 concernent les permis d'urbanisme ou de location, les zonages règlementaires ou encore les données relatives aux sites à réaménager (SAR).

Il existe relativement peu de transferts de données foncières de la part des autres niveaux de pouvoir vers le niveau régional. La mise en place récente de la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale (SCIP) doit améliorer cette situation par la mise en place de flux de données entre l'AGDP et le SPW.

En revanche, les informations transmises par les communes à la Région wallonne se limitent aux inventaires permanents du logement (ancrage communal) ainsi qu'aux données relatives aux permis d'urbanisme lorsque ceux-ci transitent par le fonctionnaire délégué. En réalité, une partie des permis d'urbanisme délivrés par les communes (environ 80 %) est effectivement transmise aux Services Extérieurs de la DGO4. Ces derniers sont en principe chargés d'encoder les informations relatives à ces permis dans l'application UAP Work-flow. Cependant, la capacité de travail au sein des Services Extérieurs ne leur permet pas d'être exhaustifs.

2.1.3 AU NIVEAU COMMUNAL

Les données foncières générées au niveau communal concernent principalement la délivrance des permis d'urbanisme. Dans le cadre de l'ancrage logement, des inventaires permanents doivent être réalisés et communiqués tous les trois ans à la DGO4 en vue de la délivrance des subsides. Les inventaires concernent entre autres les logements inoccupés, les terrains à bâtir, les bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public. La DGO4 est avisée des informations de base relatives à ces inventaires mais, dans les faits, il apparaît que les informations transmises sont relativement peu précises et souvent assez lacunaires. Il apparaît par ailleurs que ces informations ne sont nullement exploitées par le SPW par la suite.

Les communes participent enfin à l'amélioration des données cadastrales (auxquels elles ont accès par l'intermédiaire d'une application URBAIN mise en place par l'AGDP) grâce à leur indicateur-expert, lorsqu'elles en ont un. Elles peuvent être soutenues par des indicateurs-experts engagés au niveau provincial qui apportent un appui aux communes intéressées.

2.2 ANALYSE COMPARATIVE DES SYSTEMES D'INFORMATIONS FONCIERES DANS LES TERRITOIRES VOISINS

2.2.1 UN ACCES A L'INFORMATION PLUS FACILE EN FRANCE

Il existe en France une source d'information très riche sur les prix des transactions foncières et immobilières. Cette source est gérée par le service d'accès « Demande de Valeur Foncière » (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) du Ministère de l'Economie et des Finances. La DVF recense l'ensemble des transactions foncières et immobilières survenues au cours des cinq dernières années. Cette donnée qui est mise à jour semestriellement présente l'avantage d'être homogénéisée à l'échelle nationale. Selon l'article 142 de la loi ALUR, la DGFIP est tenue de fournir gratuitement la donnée aux collectivités territoriales et à n'importe quel autre acteur de l'aménagement qui en ferait la demande.

En comparaison du contexte belge et wallon, force est de constater les divergences de pratiques. Alors que les données de prix gérées par le SPF Finances sont d'un accès restreint par les lois en matière de Vie Privée et dans certain cas onéreux, la France présente un cadre favorable à l'ouverture des données foncières aux acteurs publics des territoires.

Sur le plan de la protection de la Vie Privée, les législations des deux pays diffèrent sur le principe de réutilisation des données publiques. Elles sont pourtant issues d'un même cadre européen au travers de la directive 95/46/CE. En France pourtant, la réutilisation de données personnelles administratives est autorisée « si une disposition législative ou réglementaire le permet ». Le principe de réutilisation doit donc être inscrit juridiquement. En Belgique, pour qu'elle soit autorisée, « le demandeur doit justifier d'un intérêt ». Il n'est ici pas mention d'inscription juridique du principe. C'est donc la finalité liée à la réutilisation qui conditionne l'accès. En France, cette réglementation a permis l'adoption de « normes-cadres » qui permettent un accès facilité à certaines données tout en préservant la vie privée et les libertés individuelles de chacun.

Un second contraste à relever porte sur la publicité des informations disponibles. En France, celles-ci sont notamment inventoriées dans les textes législatifs, tandis qu'en Belgique ce n'est pas le cas. C'est un atout majeur du cadre juridique français car les acteurs peuvent savoir ce qu'ils peuvent obtenir avant même d'avoir émis une demande. En Belgique, les acteurs ont du mal à formuler des demandes précises car ils ne disposent que d'une vague idée des données existantes.

Enfin, on peut également noter la transparence française sur les utilisations possibles des données. Les règlements émis précisent les utilisations qu'il est possible de faire des données patrimoniales. Cela permet au demandeur de savoir ce qu'il a le droit de faire ou bien ce qui lui est interdit, avant même de soumettre une demande. En Belgique, aucun règlement ne l'explique.

2.2.2 DE MEILLEURS ECHANGES ENTRE COMMUNES ET REGION EN FLANDRE

En Flandre, les communes disposent de systèmes d'encodage pour transmettre un grand nombre d'informations vers le niveau régional (permis d'urbanisme, registre des logements vacants, registre des parcelles non bâties...). Elles peuvent également transmettre les formulaires papier aux services extérieurs de la RWO (*Ruimtelijk Ordening - Woonbeleid - Onroerend Erfgoed* ; l'équivalent flamand de la DGO4), qui se chargent alors de l'encodage. Outre le fait qu'ils permettent un échange d'information entre les deux niveaux de pouvoir, ces systèmes constituent des outils de simplification administrative qui peuvent présenter un réel intérêt pour les communes du point de vue de la traçabilité de leurs données. Par ailleurs, ils évitent à l'administration flamande un travail fastidieux d'encodage puisque celui-ci est réalisé au niveau des collectivités locales.

La communication de ces informations de la part des communes permet à la Flandre de disposer d'une très bonne connaissance de son territoire, de son parc immobilier et de la façon dont celui-ci est utilisé. Cela lui permet également un monitoring de sa politique foncière (par rapport aux logements vacants, aux terrains non bâtis ou encore à la production de logements sociaux) et de percevoir des taxes ou des amendes.

2.2.3 DES OUTILS POUR FACILITER L'AIDE A LA DECISION EN FLANDRE ET A BRUXELLES

La Flandre a développé un modèle spatial prospectif d'occupation du sol, appelé « Geo-DynamiX ». Celui-ci permet d'avoir une meilleure connaissance de l'état actuel du territoire et de rendre compte du suivi de l'occupation du sol. Il permet en outre de modéliser l'impact sur l'occupation des terres en fonction de divers scénarios et constitue ainsi un réel guide aux politiques d'aménagement du territoire.

La Flandre a également entamé un inventaire des biens appartenant aux pouvoirs publics flamands. Celui-ci repose sur une collecte d'information apparentée au *crowdsourcing*. Il s'agit en effet de collecter des données par le biais d'un web-service dont l'accès est donné à un groupe de personnes. En Wallonie, la mise en place d'un tel inventaire pourrait suivre une démarche identique, avec la désignation de personnes ressources au sein des différents départements pour établir un relevé des biens détenus par celui-ci et de certaines caractéristiques liées à ces biens.

A Bruxelles, l'outil qui retient le plus notre attention et qui aura certainement un effet important sur la prise de décision foncière est le cadastre des terrains et bâtiments disponibles (CTBD). Ce dernier vise à constituer un inventaire cartographié des parcelles vacantes ou porteuses d'un bâtiment inoccupé. Il répond donc directement à un manque de connaissance du foncier et il a l'ambition d'être un outil d'aide à la décision et un instrument de veille foncière permettant d'identifier rapidement les meilleures opportunités d'installation pour des équipements publics ou des logements.

S'agissant de la transférabilité du CTBD à la Wallonie, il faut garder à l'esprit que la réalisation si rapide d'un diagnostic foncier à l'échelle de la parcelle tel que l'on peut l'observer à Bruxelles tient à la superficie restreinte de la région. Force est en effet de constater que la phase de collecte d'information du CTBD est difficilement envisageable sur la totalité du territoire wallon. Mais, à l'inverse, la grande utilité d'un tel outil réside dans le fait de pouvoir analyser l'ensemble de la région.

2.3 ANALYSE DETAILLEE DES REFERENTIELS SPATIAUX FLAMAND ET BRUXELLOIS

La Flandre et la Région de Bruxelles-Capitale ont toutes deux développés leurs propres référentiels spatiaux à partir du plan parcellaire cadastrale produit par l'Etat fédéral. Ces référentiels ont été élaborés en collaboration avec l'AGDP, en particulier pour la correction de la précision géométrique du plan parcellaire cadastral. Celle-ci pose en effet des problèmes d'interopérabilité avec d'autres géodonnées.

Dans cette évolution vers un parcellaire cadastral amélioré, les Régions flamande et bruxelloise sont en avance sur la Région wallonne. A Bruxelles, le Centre Informatique pour la Région Bruxelloises (CIRB) travaille en collaboration avec l'ADGP depuis 2002 et a produit sa première version officielle du parcellaire cadastral numérique en 2007. Par la suite, cette cartographie a fait l'objet de plusieurs mises à jour, devenues annuelles à partir de 2014. A la cartographie du parcellaire, une cartographie 2D et 3D du bâti a été ajoutée sur base d'un modèle numérique de terrain. La cartographie d'URBIS ayant fortement évoluée en parallèle à la mise à jour du parcellaire cadastral, la région de Bruxelles-Capitale collabore aujourd'hui avec l'AGDP pour améliorer l'interopérabilité du bâti sur les deux cartographies.

En Flandre, le GRB (*Grootschalig Referentiebestand*) constitue le géoréférentiel sur lequel tous les utilisateurs peuvent venir greffer leurs données. En 2011, une méthode de réinterprétation du parcellaire foncier a été conçue de manière à améliorer géométriquement la précision du parcellaire cadastral sur base des points de repères précisément géoréférencés dans le GRB. Cette méthode s'est basée sur celle mise en place pour le projet URBIS de la Région de Bruxelles-Capitale et a été adaptée pour les situations rurales de la Flandre.

Au niveau fédéral, une démarche d'amélioration du parcellaire cadastral est mise en place pour la Wallonie mais la méthode employée est lente et risque de prendre plusieurs décennies pour couvrir l'ensemble de la région... La Région wallonne, s'engageant à soutenir l'information foncière et l'interopérabilité entre ses géodonnées, aurait tout intérêt à se munir d'une représentation de ses parcelles foncières qui soit ajustée géométriquement au même niveau que celles de la Flandre et de Bruxelles. A l'heure actuelle, le manque de précision géométrique du plan parcellaire pose en effet de sérieux problèmes lorsqu'il s'agit de confronter cette données à d'autres données géoréférencées. Ce problème est régulièrement soulevé par différents acteurs, notamment les communes.

2.4 RECOMMANDATIONS POUR DEVELOPPER L'OBSERVATION FONCIERE EN WALLONIE

Les missions d'un observatoire foncier ne rencontrent pas nécessairement l'ensemble des besoins des politiques sectorielles et des gestion de l'occupation des sols pouvant être identifiés. Cependant, sur base des constats précédents, il apparaît que l'organisation d'une observation foncière à l'échelle de la Wallonie pourrait répondre à plusieurs besoins avérés :

- une connaissance fine du foncier,
- l'amélioration de la connaissance des valeurs vénales,
- l'identification et le suivi du foncier public (y compris agricole),
- l'identification et le suivi du foncier urbanisable,
- l'identification et le suivi des logements vacants et des bâtiments publics inoccupés dans la perspective de reconstruire la ville sur la ville.

Sur le plan organisationnel, deux types de structure d'observation sont possibles : coexistence de diverses observations sectorielles ou structure unique d'observation généraliste, assumant les différentes observations sectorielles. On peut penser qu'une structure d'observation unique permet plus facilement de préserver une vision transversale des politiques foncières et de réaliser des économies d'échelle. Dans un tel cas de figure, suite à son caractère transversal, il semblerait opportun de ne pas inscrire cette structure d'observation au sein d'une DGO. Le pilotage d'une structure d'observation doit être assuré par un acteur disposant d'une compétence à l'échelle spatiale prévue pour l'observation. Il devrait s'agir d'une structure publique ou parapublique constituée par un partenariat incluant entre autres les services administratifs de la Région et des représentants des communes (via l'UVCW ?). La SWL, le CEHD, l'IWEPS... seraient à tout le moins des interlocuteurs privilégiés.

Sur le plan temporel, il est nécessaire d'assurer une stabilité suffisante de l'observation pour organiser une veille à long terme. La détection des tendances des marchés et des phénomènes fonciers nécessite la prise en compte de plusieurs années de données comparables. Il faut donc prévoir et assurer l'inscription budgétaire des dépenses.

Un observatoire pourrait par ailleurs remplir un rôle d'animation foncière et faciliter les échanges de données entre les acteurs locaux et régionaux. Il pourrait faciliter la centralisation des données produites par différents acteurs.

Une telle structure devrait permettre une analyse qualitative et quantitative des besoins fonciers généraux et sectoriels. Elle devrait enfin remplir une mission d'évaluation des politiques foncières afin de voir si les résultats engrangés par celles-ci sont en adéquation avec ces besoins généraux et sectoriels.

3. COMMUNICATION DES RESULTATS

3.1 COMMUNICATIONS ECRITES

Les travaux réalisés par l'équipe de recherche au cours de la subvention CPDT 2014-2015 ont été valorisés par le biais de plusieurs communications écrites.

Ainsi, une note de recherche intitulée « L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre »³ présente les principaux aspects qui ont été retenus des investigations dans les territoires voisins. Elle met l'accent plus particulièrement sur les conclusions qui peuvent être tirées de ceux-ci pour la Wallonie.

Une deuxième note de recherche intitulée « Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres en Wallonie »⁴ analyse la dynamique de l'artificialisation des terres agricoles en Wallonie. Elle est articulée autour de quatre points : (i) la mise en évidence du contexte général de la dynamique, (ii) l'évaluation de l'impact de l'artificialisation des terres sur la superficie agricole utile, (iii) la spatialisation du phénomène et (iv) des conclusions.

Un article⁵ a été publié dans *La Revue Foncière*, un bimensuel français spécialisé dans les questions relatives au foncier. Il présente une comparaison entre les pratiques d'observation menées en Flandre et celles qui sont menées en France.

Un second article⁶ a été soumis pour publication au sein de la revue *Territoire(s)* de la CPDT. Il présente les missions assumées par les systèmes d'observations foncières et par les opérateurs fonciers dans les territoires voisins de la Wallonie.

3.2 COMMUNICATIONS ORALES

Les résultats de la recherche relatifs à l'analyse comparant le système d'informations foncières wallon et celui des régions voisines ont fait l'objet de communications orales à l'occasion de deux colloques internationaux :

- Rencontres internationales de l'APERAU (Bruxelles, Louvain-la-Neuve, du 22 au 27 mai 2016) ;
- 53^e colloque de ASRDLF (Gatineau, du 7 au 9 juillet 2016).

³ Disponible en ligne : <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-64>

⁴ Disponible en ligne : <http://cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche/note-de-recherche-66>

⁵ Le texte de cet article est repris en annexe II. Il est également disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/197002>. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

⁶ Le texte de cet article est repris dans l'annexe III. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

CHAPITRE II. PRECISION DE LA DEMANDE EN INFORMATIONS FONCIERES

Pour rappel, le rapport est organisé en 3 chapitres. Le chapitre II présente la première phase de la recherche développée dans le cadre de la subvention 2015-2016. Celle-ci consiste à inventorier et à préciser la demande en informations foncières. La deuxième phase, présentée au chapitre III, vise à analyser et évaluer les données susceptibles de répondre à cette demande en vue de déterminer la performance du système d'informations foncières vis-à-vis des attentes des acteurs. Le chapitre IV concerne la troisième phase, à savoir l'opérationnalisation du système d'observation foncière en tenant compte de la demande et de l'offre en informations foncières ainsi que des acteurs concernés.

1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

Cette partie de la recherche vise à identifier la demande des acteurs wallons en termes d'information foncière. Cette demande intègre deux types de besoins :

- d'une part, les **besoins exprimés** correspondent aux besoins immédiats pour permettre le bon fonctionnement des organismes publics mais également aux besoins identifiés par celle-ci en vue d'améliorer ce fonctionnement ;
- d'autre part, les **besoins latents** qui peuvent être identifiés sur base des expériences observées dans les territoires voisins et permettre de rendre plus efficaces les politiques foncières.

Cette demande peut intervenir à différentes échelles : régionale, supra-communale ou communale. Des besoins relatifs à la politique de l'occupation des sols ou aux politiques sectorielles peuvent s'exprimer à chacun de ces niveaux. Au niveau régional, les principaux secteurs visés sont les secteurs de l'aménagement du territoire, du logement, des zones d'activités économiques, de l'agriculture et de la fiscalité.

Pour mieux cerner la demande à cette échelle régionale, la recherche s'appuie sur une recherche documentaire ainsi que sur des enquêtes et des entretiens auprès de témoins privilégiés. Divers entretiens ont ainsi eu lieu avec les personnes suivantes :

| | |
|---------------------|---|
| M. J.-C. Jasselette | Secrétariat général, direction de la géométrie |
| M. P. Arnold | DGO2, direction des impacts économiques et environnementaux |
| M. M. Dachouffe | DGO4, direction de l'aménagement opérationnel |
| M. M. Grégoire | DGO4, département du logement |
| M. P. Deschamps | DGO4, département du logement |
| M. S. Fontaine | DGO4, département du logement |
| Mme S. Nigot | DGO7, eWBS |
| Mme N. Sondag | DGO3, Direction de l'Aménagement foncier rural |
| M. T. Berthet | Cellule de Développement Territorial |
| M. J.-C. Jaumotte | Cellule de Développement Territorial |
| M. G. Petit | DGT, Comité d'Acquisition d'Immeubles |
| M. P. Pierre | DGT, Comité d'Acquisition d'Immeubles |

La recherche documentaire consiste à identifier, au sein des principaux documents d'orientation stratégiques et réglementaires (Déclaration de Politique Régionale wallonne 2014-2019, Schéma de Développement de l'Espace Régional, programmes d'ancrage en matière de logement, Code wallon de l'Agriculture...), les éléments qui impactent les besoins en informations foncières généraux et sectoriels.

La demande à l'échelle communale est analysée par le biais d'une enquête adressée à l'ensemble des communes et destinée plus particulièrement aux services d'urbanisme et aux conseillers en aménagement du territoire et en urbanisme (CATUs). Au-delà de cette enquête, des témoins privilégiés ont été contactés et interviewés afin de préciser comment l'information foncière est susceptible d'optimiser les différentes politiques développées par les acteurs publics en Wallonie.

Ce chapitre est structuré en deux grandes parties. La première présente les premiers constats pouvant être faits sur base de l'enquête menée au niveau communal et la seconde présente les besoins généraux et sectoriels identifiés sur base de la recherche documentaire et des entretiens réalisés auprès des acteurs wallons.

2. ENQUETE RELATIVE A L'OPPORTUNITE DE CREER UN OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Une enquête¹ a été lancée en juin 2016 auprès des 262 communes wallonnes afin d'évaluer leurs besoins en matière de données foncières. Une analyse de cette enquête a été réalisée sur base des réponses reçues en date du 30 septembre 2016.

2.1 ELEMENTS DE METHODOLOGIE

Le questionnaire de l'enquête a été conçu afin d'identifier les besoins des communes en matière de données foncières : types de données foncières utilisées et pour quels usages, problèmes éventuels d'acquisition et/ou de qualité de certaines données, impact du manque de disponibilité de certaines données foncières sur les politiques communales. Le questionnaire s'intéresse également aux pratiques des communes en matière de politiques foncières, et enfin, il explore le point de vue des communes concernant la création d'un Observatoire Foncier Wallon. Au total, il comporte 34 questions et est structuré en 7 parties :

- I. Données relatives à l'appropriation des biens fonciers et immobiliers
- II. Données relatives à la valeur des biens fonciers et immobiliers
- III. Données relatives à l'occupation de fait des biens fonciers et immobiliers
- IV. Données relatives à l'affectation de droit des biens fonciers et immobiliers
- V. Les politiques foncières communales
- VI. Observatoire Foncier Wallon
- VII. Informations relatives au répondant

Le questionnaire était disponible via l'application en ligne *SurveyMonkey*. Les communes pouvaient le compléter en plusieurs fois, selon le temps dont elles disposaient.

¹ Le questionnaire de l'enquête est disponible en annexe IV. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

Une invitation à participer à l'enquête ainsi que l'adresse URL du questionnaire ont été envoyés une première fois à l'ensemble des communes wallonnes² en date du 15 juin 2016. Un premier rappel a été envoyé le 11 juillet 2016. Par ailleurs, des rappels plus ciblés ont été envoyés aux communes qui avaient répondu partiellement au questionnaire, afin qu'elles complètent leur réponse. Le 13 septembre 2016, trois types de rappels ont été envoyés : (1) un rappel général visant à augmenter la taille de l'échantillon ; (2) un rappel ciblant en particulier les communes des provinces de Liège et de Hainaut, jusqu'alors moins bien représentées, afin de rééquilibrer l'échantillon ; (3) un rappel visant les communes de plus de 50 000 habitants qui n'avaient pas encore participé à l'enquête, également dans le but de rééquilibrer l'échantillon.

En ce qui concerne l'analyse des résultats de l'enquête, nous avons choisi de présenter ci-dessous tous les commentaires ouverts émis par les répondants. Par conséquent, nous attirons l'attention du lecteur sur le fait que certains de ces commentaires ne reflètent le point de vue que de quelques répondants, voire d'un seul répondant. Ils sont donc loin d'être représentatifs de l'ensemble de l'échantillon. Nous avons fait ce choix méthodologique parce que l'ensemble de ces commentaires est susceptible de nous donner certaines clés d'interprétation des réponses aux questions fermées et parce que, en outre, ils font émerger ça et là une idée nouvelle à laquelle nous n'avions pas songé.

Nous attirons également l'attention du lecteur sur le fait que les résultats de l'enquête reflètent surtout les besoins « exprimés » par les répondants en matière de données foncières, mais qu'il peut également exister, à côté de ces besoins dont les communes sont conscientes, des besoins dits « latents ». En effet, pour un répondant, il est toujours plus facile d'identifier les données qui manquent ou posent problème dans sa pratique quotidienne actuelle, que les données qui permettraient de mener des actions utiles mais qui ne sont pas ou peu menées actuellement dans sa commune (par exemple, des politiques foncières actives, une politique du logement active, etc.). Le point de vue du répondant sur l'intérêt et le potentiel d'utilisation de certaines données foncières peut en outre varier de manière non négligeable en fonction de ses qualifications et de la fonction qu'il occupe au sein de l'administration communale.

2.2 DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON

Au total, 73 des 262 communes wallonnes ont répondu à l'enquête. Le taux de participation pour l'ensemble de la Wallonie est donc de 28 %.

La répartition par province des communes qui ont répondu à l'enquête (cf. tableau 1) indique un taux de participation légèrement plus faible dans les provinces du Hainaut et de Liège (chacune 25 %) et par contre un taux plus élevé pour la province du Brabant Wallon (37 %).

La taille des communes (en termes de population) qui ont répondu à l'enquête est très variable, comme l'indique le tableau 2. Par ailleurs, le taux de participation varie en fonction de la taille de la commune : 6 des 9 communes wallonnes de plus de 50 000 habitants ont participé à l'enquête (soit 67 %), tandis que le taux de participation pour les communes de moins de 10 000 habitants est légèrement inférieur à la moyenne (25 %).

² Au CATU lorsque nous disposons de ses coordonnées, au service d'urbanisme ou au contact général de la commune dans le cas contraire.

Le taux de participation à l'enquête varie également en fonction de la disponibilité foncière des communes en zone d'habitat (calculée par l'IWEPS sur base de données datant de 2014), comme l'illustre le tableau 3 : plus la disponibilité foncière est faible, plus le taux de participation à l'enquête est élevé. Par ailleurs, les communes disposant de moins de 30 % de disponibilité foncière ont des taux de participation plus élevés que la moyenne, tandis que les communes disposant de plus de 30 % de disponibilité foncière ont des taux de participation moins élevés que la moyenne.

La relation entre la taille des communes et le taux de participation, ainsi que la relation entre le taux de disponibilité foncière et le taux de participation, ont fait l'objet de tests statistiques³. Ces derniers aboutissent à la conclusion que ces relations sont significativement établies. La taille des communes et, indépendamment, le taux de disponibilité foncière de celles-ci, influencent significativement la probabilité que ces communes participent à l'enquête. Il en résulte une légère surreprésentation, dans l'échantillon analysé, des communes fortement peuplées et des communes à faible taux de disponibilité foncière. L'interprétation des résultats de l'enquête doit donc être réalisée en gardant ceci à l'esprit.

La complétude du questionnaire est très variable selon les communes. Certaines ont répondu à quelques questions puis ont rapidement abandonné. D'autres ont complété presque tout le questionnaire et certaines l'ont complété en entier. La complétude du questionnaire semble être liée à la taille de la commune (cf. tableau 4) ainsi qu'à la disponibilité foncière en zone d'habitat (cf. tableau 5). Ces deux facteurs semblent donc se confirmer comme facteurs explicatifs d'un intérêt des communes pour la gestion et les informations foncières. Sachant par ailleurs que la disponibilité foncière en zone d'habitat se réduit d'année en année pour de nombreuses communes, leur intérêt pour cette matière devrait donc continuer de croître.

La ou les qualification(s) du ou des répondant(s) sont très variables, avec une majorité cependant d'architectes (33 %), suivies de la catégorie « Autre » (28 %), qui regroupe une série de qualifications autres que celles de géographe, urbaniste ou architecte (cf. tableau 6).

La ou les fonction(s) du ou des répondant(s) sont très variables également, avec une large majorité cependant de CATUs (40 %) comme l'indique le tableau 7.

Notons pour terminer cette description de l'échantillon, que certaines communes, comme Andenne, ont fait le choix politique (entériné par le conseil communal) de ne pas répondre à l'enquête. La commune d'Andenne a par ailleurs exprimé par courrier son désaccord quant à la création d'un Observatoire Foncier Wallon, considérant qu'il n'était pas opportun de multiplier les organismes publics wallons, qu'elle juge déjà « assez nombreux ».

2.3 IDENTIFICATION DES BESOINS EN DONNEES

2.3.1 DONNEES RELATIVES A L'APPROPRIATION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Les données relatives à la parcelle et qui concernent l'appropriation des biens fonciers et immobiliers qui sont utilisées dans le cadre des politiques communales (cf. tableau 8) sont majoritairement : l'identité des propriétaires (94 %), l'adresse postale des propriétaires (89 %), l'adresse postale de la parcelle (86 %) et, dans une moindre mesure, l'identité des locataires (45 %), le statut juridique des propriétaires (45 %) et le contrat de bail éventuel (20 %). Les données qui seraient utiles mais ne sont pas disponibles ou difficiles à acquérir/traiter, sont principalement : le contrat de bail éventuel (35 %) et l'identité des locataires (28 %).

³ De multiples test « chi – carré » d'indépendance ont été réalisés. Les résultats de ces derniers sont repris à l'annexe V dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

Les commentaires ouverts des répondants concernant les données relatives à l'appropriation (cf. tableau 9) indiquent qu'elles sont majoritairement utilisées pour :

- effectuer des vérifications dans le cadre de diverses procédures : permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme, avis de notaire, demande de division, permis d'urbanisation, permis de location, permis d'environnement...
- prendre contact dans le cadre de diverses procédures : enquête publique (rayon de 50m), achat/vente, expropriation, dossiers d'infractions urbanistiques et environnementales, taxe sur les biens inoccupés, dossiers d'insalubrité, enquêtes déclassement/vente voirie, vente excédent voirie, vente propriété mitoyenne, projets de grande ampleur et contacts avec des investisseurs, en cas de projets pour lesquels il y a lieu de fédérer différents acteurs dont des propriétaires privés...
- prendre contact dans des « circonstances urgentes » : par exemple, avec l'exploitant d'un champ dont les terres se déversent sous forme de boue sur la voie publique, prévenir un locataire dont le logement a subi des dégâts (eau, incendie...).

Certaines données, bien que moins plébiscitées, sont utilisées par certaines communes pour établir ou adapter leur politique de logement (avoir une idée de la répartition socio-spatiale de la population, identification des besoins en matière de logement, évaluation du phénomène de mobilité résidentielle, évaluation du phénomène de division des immeubles, identification des logements inoccupés, identification des résidences principales et secondaires, dont les kots...). Il est donc possible que l'intérêt de ces données ait été sous-estimé par certaines communes, selon la personne qui a répondu au questionnaire et ses compétences.

Plusieurs répondants pointent le fait que la plupart des parcelles non bâties n'ont pas d'adresse postale, ce qui constitue pour eux une difficulté.

Tableau 1 – Taux de participation par province.

| Province | Nb. répondants | Nb. total de communes / province | Taux de participation / province |
|----------------|----------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Brabant wallon | 10 | 27 | 37 % |
| Hainaut | 17 | 69 | 25 % |
| Liège | 21 | 84 | 25 % |
| Luxembourg | 14 | 44 | 32 % |
| Namur | 11 | 38 | 29 % |
| TOTAL | 73 | 262 | 28 % |

Tableau 2 – Taux de participation selon la taille de la commune.

| Taille de la commune | Nb. de répondants | Nb. de communes sur l'ensemble de la Wallonie | Taux de participation selon la taille de la commune |
|--|-------------------|---|---|
| Grande : plus de 50.000 habitants | 6 | 9 | 67 % |
| Moyenne : entre 10.000 et 50.000 habitants | 29 | 103 | 28 % |
| Petite : moins de 10.000 habitants | 38 | 150 | 25 % |
| Total | 73 | 262 | 28 % |

Tableau 3 – Taux de participation selon la disponibilité foncière des communes en zone d'habitat (ZH).

| Disponibilité foncière en ZH (IWEPS, 2014) | Nb de répondants | Nb. de communes sur l'ensemble de la Wallonie | Taux de participation selon la disponibilité foncière |
|--|------------------|---|---|
| Moins de 20 % | 12 | 22 | 55 % |
| 20-30 % | 21 | 75 | 28 % |
| 30-40 % | 24 | 90 | 27 % |
| 40-50 % | 12 | 51 | 24 % |
| 50-60 % | 4 | 24 | 17 % |
| TOTAL | 73 | 262 | 28 % |

Tableau 4 – Complétude du questionnaire en fonction de la taille de la commune.

| Taille de la commune | Complétude du questionnaire | | | |
|----------------------|-----------------------------|-----------------|-------------|--------------|
| | Complet | Presque complet | Partiel | TOTAL |
| Grande (n=6) | 50 % | 33 % | 17 % | 100 % |
| Moyenne (n=29) | 31 % | 31 % | 38 % | 100 % |
| Petite (n=38) | 37 % | 21 % | 42 % | 100 % |
| TOTAL (n=73) | 36 % | 26 % | 38 % | 100 % |

Tableau 5 – Complétude du questionnaire en fonction de la disponibilité foncière des communes en zone d'habitat (ZH).

| Disponibilité foncière en ZH (IWEPS, 2014) | Complétude du questionnaire | | | |
|--|-----------------------------|-----------------|-------------|--------------|
| | Complet | Presque complet | Partiel | TOTAL |
| Moins de 20 % (n=12) | 50 % | 25 % | 25 % | 100 % |
| 20-30 % (n=21) | 38 % | 43 % | 19 % | 100 % |
| 30-40 % (n=24) | 29 % | 25 % | 46 % | 100 % |
| 40-50 % (n=12) | 17 % | 8 % | 75 % | 100 % |
| 50-60 % (n=4) | 75 % | 0 % | 25 % | 100 % |
| TOTAL (n=73) | 36 % | 26 % | 38 % | 100 % |

Tableau 6 – Qualification(s) du ou des répondant(s).

| 29. Quelle(s) est (sont) votre (vos) qualification(s) (ex. architecte, géomètre...)? (n=39) | |
|---|--------------|
| Géographe | 8 % |
| Géographe - urbaniste | 10 % |
| Géographe - urbaniste - autre | 3 % |
| Urbaniste | 10 % |
| Architecte | 33 % |
| Architecte - urbaniste | 5 % |
| Autre | 28 % |
| Aucune | 3 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 7 – Fonction(s) du ou des répondant(s).

| 30. Quelle(s) est (sont) votre (vos) fonction(s) au sein de la commune (ex. conseiller en aménagement, responsable du service de l'urbanisme...)? (n=45) | |
|--|--------------|
| CATU | 40 % |
| CATU - Urba ⁴ | 18 % |
| CATU - Autre ⁵ | 9 % |
| CATU - Urba - Autre | 11 % |
| Urba | 11 % |
| Urba - Autre | 11 % |
| TOTAL | 100 % |

⁴ Urba : agent du service d'urbanisme de la commune.

⁵ Autre : agent d'un autre service communal que l'urbanisme.

Tableau 8 – Utilisation des données d'appropriation des biens.

| 1. Les données suivantes, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, concernent l'appropriation des biens fonciers et immobiliers. Sont-elles utilisées dans le cadre des politiques menées par votre commune (pour la politique d'urbanisme et d'aménagement ou pour d'autres politiques) ? | | | | | | |
|---|------|--------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Oui | Non cela n'est pas utile | Non, cela serait utile mais... | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| L'adresse postale de la parcelle (n=71) | 86 % | 11 % | 0 % | 1 % | 1 % | 100 % |
| L'identité des propriétaires (n=71) | 94 % | 6 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| L'adresse postale des propriétaires (n=71) | 89 % | 10 % | 0 % | 0 % | 1 % | 100 % |
| La nationalité des propriétaires (n=70) | 7 % | 89 % | 1 % | 1 % | 1 % | 100 % |
| La profession des propriétaires (n=70) | 4 % | 77 % | 14 % | 0 % | 4 % | 100 % |
| Le statut juridique des propriétaires (n=69) | 45 % | 33 % | 13 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| Le contrat de bail éventuel (n=71) | 20 % | 35 % | 35 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| L'identité des locataires (n=71) | 45 % | 24 % | 28 % | 0 % | 3 % | 100 % |
| La nationalité des locataires (n=70) | 3 % | 89 % | 4 % | 1 % | 3 % | 100 % |
| La profession des locataires (n=69) | 0 % | 88 % | 7 % | 0 % | 4 % | 100 % |
| Le statut juridique des locataires (n=70) | 10 % | 61 % | 19 % | 1 % | 9 % | 100 % |

Tableau 9 – Commentaires ouverts concernant l'utilisation des données d'appropriation.

| |
|---|
| 1b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser dans quel(s) cadre(s) et avec quel(s) objectif(s) les données utilisées sont effectivement utilisées ? |
| Vérifications dans diverses circonstances (permis d'urbanisme, certificat d'urbanisme, avis de notaire, demande de division, permis d'urbanisation, permis de location, permis d'environnement). |
| Prises de contact dans diverses circonstances : enquête publique (rayon de 50m), achat/vente, expropriation, dossiers d'infractions urbanistiques et environnementales, taxe sur les biens inoccupés, dossiers d'insalubrité, enquêtes déclassement/vente voirie, vente excédent voirie, vente propriété mitoyenne, projets de grande ampleur et contacts avec des investisseurs, en cas de projets pour lesquels il y a lieu de fédérer différents acteurs dont des propriétaires privés. |
| Connaître le statut juridique des propriétaires est important dans le cadre de la taxation des immeubles inoccupés. |
| Profession des propriétaires et le bail des locataires : utile pour pouvoir leur proposer des alternatives quand la commune a besoin d'acquérir leur bien dans le cadre de son action. |
| Données utilisées dans le cadre de la politique du logement. |
| Données utiles afin de connaître la répartition économique et sociale de la population. |
| Difficulté liée aux parcelles non bâties (2 répondants) : souvent elles n'ont pas d'adresse postale. |
| Certaines données pourraient être utiles pour voir si un bien change souvent de locataire ou pas (mobilité résidentielle dans le quartier), si c'est à cause d'un état particulier du bien ou d'une localisation particulière, et pouvoir contrôler les inoccupations. |
| Informations données aux particuliers et aux agences immobilières dans le cadre de la recherche d'un propriétaire. |
| La profession des propriétaires est importante en cas de transformation en zone agricole. |
| Il n'y a pas de politique d'aménagement du territoire et d'urbanisme dans ma commune. Je ne peux répondre à aucune question car si je coche "non ce n'est pas utile" cela ne reflète pas la réalité. Ce serait plutôt "non car la politique locale n'en a pas compris l'intérêt". |
| La donnée "nationalité" n'est pas pertinente pour notre commune, mais je comprends qu'elle puisse l'être pour d'autres (marchands de sommeil d'une nationalité particulière, résidences secondaires, ou autre phénomène que l'on pourrait imaginer). |
| L'adresse postale d'une parcelle n'existe pas, seule existe l'adresse postale du bien construit sur la parcelle dans certains cas. Toutes les données que nous connaissons proviennent du cadastre, il n'y a aucune difficulté à les obtenir, la collaboration étant efficiente. Nous ne connaissons l'identité d'un locataire que s'il s'agit de l'occupant officiel de l'immeuble, et ce via notre service « Population ». |
| Connaître l'exploitant ou le bailleur de la parcelle (pâturage, culture, etc.) est utile dans certaines circonstances, en cas d'urgence par exemple : inondations, ruissellements comme ces derniers temps. |
| Il serait utile d'avoir le courriel ou le numéro de téléphone des locataires pour les prévenir en cas d'urgence. |
| Attention aux noms des bailleurs et des propriétaires dans le cadre du respect de la vie privée. A la Ville, nous avons des points adresses (couche SIG) qui reprennent par immeuble le nombre de personnes domiciliées et le nombre de logements. Une couche carto par logement n'existe pas mais bien en termes de base de données (sous numérotations). Utilité de pouvoir tenir un inventaire des résidences principales et secondaires (kot,...). Le statut juridique des propriétaires : utilisation de distinction entre personnes morales ou physiques, utilisation également du statut de « propriétaire occupant ». |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Les données pourraient être utilisées dans le cadre de la politique du logement afin d'établir un « cadastre » des divisions d'immeuble (lutter contre l'insalubrité). |

Concernant à présent l'acquisition des données relatives à l'appropriation (cf. tableau 10), les données qui posent le moins de problèmes d'acquisition sont : l'adresse postale de la parcelle, l'identité des propriétaires et l'adresse postale des propriétaires (chacune utilisée et acquise sans difficulté par 83 % des répondants). Les données qui posent le plus de problèmes d'acquisition sont : le contrat de bail éventuel (26 % des répondants) et l'identité des locataires (24 %). Aucune donnée ne semble poser problème en termes de coût d'acquisition.

Les commentaires ouverts des répondants concernant l'acquisition des données relatives à l'appropriation (cf. tableau 11) montrent que les principaux problèmes qui se posent en termes d'acquisition concernent les biens locatifs : accès au bail, à l'identité des locataires et à leurs coordonnées, y compris pour des parcelles non bâties exploitées par des agriculteurs (pâturage, culture)... Plusieurs répondants mentionnent également la nécessité de recouper diverses bases de données et regrettent l'absence d'un outil qui centralise l'ensemble des données pour chaque bien (« fiche d'identité »). Un répondant mentionne également la problématique des locataires non domiciliés (résidences secondaires, kots étudiants...).

Concernant à présent la qualité des données relatives à l'appropriation (cf. tableau 12), les données qui ne posent aucun problème de qualité sont principalement : l'adresse postale de la parcelle (54 %) et l'identité des locataires (31 %). Les données qui posent des problèmes de mises à jour sont principalement : l'identité des propriétaires (45 %) et l'adresse postale des propriétaires (35 %). Les données qui sont jugées peu fiables sont principalement : l'adresse postale des propriétaires (28 %), l'adresse postale de la parcelle (20 %) et l'identité des propriétaires (18 %). Les données non géoréférencées et/ou difficile à croiser avec d'autres données sont principalement : le contrat de bail éventuel (18 %), l'identité des locataires (14 %) et la nationalité des locataires (11 %). Ces résultats sont cependant à nuancer et à mettre en relation avec les données principalement utilisées par les communes (cf. tableau 8).

Le principal problème de qualité pointé dans les commentaires ouverts des répondants (cf. tableau 13) concerne la lenteur d'actualisation de la matrice cadastrale, qui fait que certaines données sont déjà obsolètes au moment où elles sont communiquées aux communes.

Quant à l'impact du manque de données d'appropriation sur les politiques communales (question 4 ; cf. tableau 14), 70 % des répondants estiment que c'est un handicap pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire de la commune, 57 % des répondants estiment que c'est un handicap pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux, et 48 % des répondants estiment que c'est un handicap pour les autres politiques communales.

Lorsqu'on demande aux répondants en quoi ce manque de données constitue un handicap pour les politiques communales (cf. tableau 15), certains mentionnent qu'ils n'ont pas de moyen d'observation des dynamiques résidentielles et immobilières (mobilité résidentielle dans certains quartiers, phénomènes de rétention, etc.), alors que cette observation est pourtant nécessaire à la mise en place d'une politique du logement adaptée. D'autres mentionnent que des erreurs sont commises à cause de la lenteur de mise à jour et du manque de fiabilité des données disponibles.

Tableau 10 – Acquisitions des données d'appropriation des biens.

2. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées posent-elles problème en termes d'acquisition? Plusieurs réponses sont possibles.

| | Non utilisée | Utilisée et acquise sans difficulté | Utilisée mais coûteuse | Utilisée mais difficile à acquérir | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
|--|--------------|--|---------------------------|--|-----------------------------------|-------------------|-------|
| L'adresse postale de la parcelle (n=72) | 7 % | 83 % | 0 % | 1 % | 1 % | 7 % | 100 % |
| L'identité des propriétaires (n=72) | 4 % | 83 % | 1 % | 3 % | 3 % | 6 % | 100 % |
| L'adresse postale des propriétaires (n=72) | 4 % | 83 % | 0 % | 3 % | 3 % | 7 % | 100 % |
| La nationalité des propriétaires (n=70) | 73 % | 10 % | 0 % | 1 % | 4 % | 11 % | 100 % |
| La profession des propriétaires (n=71) | 68 % | 6 % | 0 % | 7 % | 3 % | 17 % | 100 % |
| Le statut juridique des propriétaires (n=70) | 50 % | 19 % | 0 % | 9 % | 4 % | 19 % | 100 % |
| Le contrat de bail éventuel (n=72) | 46 % | 1 % | 1 % | 26 % | 3 % | 22 % | 100 % |
| L'identité des locataires (n=71) | 34 % | 30 % | 0 % | 24 % | 1 % | 11 % | 100 % |
| La nationalité des locataires (n=71) | 75 % | 7 % | 0 % | 3 % | 1 % | 14 % | 100 % |
| La profession des locataires (n=70) | 69 % | 7 % | 0 % | 6 % | 1 % | 17 % | 100 % |
| Le statut juridique des locataires (n=70) | 63 % | 3 % | 1 % | 11 % | 1 % | 20 % | 100 % |

Tableau 11 – Commentaires ouverts concernant l'acquisition des données d'appropriation.

| |
|---|
| 2b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser les problèmes d'acquisition rencontrés ? |
| Pour obtenir une adresse postale correcte, il faut le plus souvent recouper diverses banques de données (cadastre, RN, rôle des taxes diverses, géoportail de Wallonie, google, BCE, etc.) ce qui prend parfois du temps et de l'énergie ! |
| Les données acquises sont fournies par le SPF Finances Cadastre et par le RN. Ces bases de données sont fournies gratuitement aux communes (?) |
| Principales difficultés : mise à jour des données, décès, changement de propriétaires... |
| Contrats de bail et identité des locataires (4 répondants) : pas facile à obtenir (alors qu'un historique permettrait d'avoir une idée de la mobilité résidentielle, des inoccupations...), aucune obligation légale de fournir une copie du bail à la Commune, nécessité de passer par les propriétaires (qui ne sont pas toujours très au courant de ce qui se passe réellement sur leurs parcelles), pas de lien entre le logiciel de la matrice cadastrale et celui de la population, qui permettrait de connaître les habitants effectifs d'un bien, aucune base de données concernant les locataires (location d'appartement, location d'entreprise, baux à ferme...), impossible de connaître l'agriculteur qui exploite une parcelle. |
| Les données ont un coût si on doit les demander au SPF-AGDP. Signalons également la problématique des locataires non domiciliés (résidence principale versus secondaire, étudiants...). |
| Toutes les parcelles n'ont pas une adresse postale... mais volonté de l'Europe d'y parvenir, mais quid de l'intérêt pour une parcelle « bois ou pâture » ? |
| Limites légales et refus de certains propriétaires ou locataires. |
| Données non utilisées : parce que non disponibles ! |
| Les baux ne sont pas accessibles via une cartographie existante, toutefois nous pouvons mener à bien notre travail sans cette information. |
| Si les propriétaires habitent la commune, leur nationalité et leur profession sont disponibles. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Parcelles non bâties : difficile voir impossible de connaître l'exploitant ou le bailleur de la parcelle (pâture, culture, etc.) car rétention d'information du service régional de l'agriculture. |
| Informations relatives aux locataires : disponibles auprès de notre service population si et seulement si les locataires sont bien inscrits. |
| Beaucoup d'informations sont disponibles sur les occupants d'immeubles via notre service Population, mais il faut leur montrer que nous avons besoin de l'information dans le cadre de notre mission de service public (protection de la vie privée). |
| Pas toujours facile de savoir qui joindre. |
| Trop souvent les outils se multiplient et aucun outil ne rassemble toutes les informations disponibles. |
| Il serait utile d'avoir une « fiche d'identité » par bien : si le bien est occupé, par qui, à qui s'adresser, un historique de location... |

Tableau 12 – Qualité des données d'appropriation.

| 3. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées ou non utilisées posent-elles problème en termes de qualité? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------|----------------------------------|---|-----------------------------|----------------|-------|
| | Pas de problème de qualité | Non mise à jour | Peu fiable, comporte des erreurs | Non géoréférencée et/ou difficile à croiser avec d'autres données | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| L'adresse postale de la parcelle (n=74) | 54 % | 12 % | 20 % | 5 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| L'identité des propriétaires (n=73) | 29 % | 45 % | 18 % | 1 % | 0 % | 7 % | 100 % |
| L'adresse postale des propriétaires (n=72) | 26 % | 35 % | 28 % | 4 % | 0 % | 7 % | 100 % |
| La nationalité des propriétaires (n=63) | 24 % | 3 % | 2 % | 6 % | 2 % | 63 % | 100 % |
| La profession des propriétaires (n=60) | 8 % | 2 % | 5 % | 8 % | 2 % | 75 % | 100 % |
| Le statut juridique des propriétaires (n=59) | 14 % | 8 % | 7 % | 5 % | 2 % | 64 % | 100 % |
| Le contrat de bail éventuel (n=62) | 8 % | 2 % | 2 % | 18 % | 3 % | 68 % | 100 % |
| L'identité des locataires (n=64) | 31 % | 11 % | 3 % | 14 % | 2 % | 39 % | 100 % |
| La nationalité des locataires (n=61) | 15 % | 2 % | 2 % | 11 % | 2 % | 69 % | 100 % |
| La profession des locataires (n=59) | 7 % | 3 % | 2 % | 8 % | 2 % | 78 % | 100 % |
| Le statut juridique des locataires (n=58) | 7 % | 2 % | 2 % | 9 % | 2 % | 79 % | 100 % |

Tableau 13 – Commentaires ouverts concernant la qualité des données d'appropriation.

| 3b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus? Pourriez-vous notamment préciser les principaux problèmes qui se posent quant à la qualité des données utilisées? |
|--|
| Lenteur d'actualisation de la matrice cadastrale (12 répondants) : données du 1er janvier de l'année n disponibles en juin de l'année n+1, de sorte que certaines données sont déjà obsolètes (vente, décès, changement d'adresse des propriétaires...). |
| Nécessité de croiser une série de données (cadastre, urbanisme, RN, etc.) pour localiser un bien. |
| Les adresses et les personnes n'étant pas géolocalisées, cela pose parfois certains problèmes. |
| Erreurs dans les données cadastrales (3 répondants) : numéros de police des parcelles pas toujours renseignés (quid des terrains non bâtis) ou ne correspondant pas à la réalité, informations erronées sur les propriétaires, données de la matrice cadastrale peu fiables (nombreuses erreurs ou imprécisions notamment au niveau des adresses des parcelles). |
| Le cadastre est une source d'information exceptionnelle. |
| La mise à jour du Cadastre devrait se faire instantanément avec le bureau de l'enregistrement. |
| A la Ville nous avons des points adresses (couche SIG) qui reprennent par immeuble le nombre de personnes domiciliées et le nombre de logements. De plus le projet ICAR va permettre d'avoir une base authentique commune à tous (ex : adresses dans le cadastre parfois fausses, ou dénomination des rues avec orthographes différentes...). Problème de suivi et de mise à jour des adresses. Le statut juridique des propriétaires est peu détaillé. Un détail socio-économique serait utile. |

Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point :
 Au niveau du Cadastre, nous constatons que des bâtiments en infraction sont représentés alors que des constructions autorisées ne sont pas nécessairement représentées.

Tableau 14 – Impact du manque de données d'appropriation sur les politiques locales.

| 4. Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur l'appropriation des terrains et des immeubles (qui est propriétaire ?) soit un problème pour les politiques communales suivantes ? | | | |
|--|--|--|---|
| | Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=69) | Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=69) | Pour les autres politiques communales (n=68) |
| Tout à fait d'accord | 32 % | 19 % | 10 % |
| D'accord | 38 % | 38 % | 38 % |
| Pas d'accord | 19 % | 20 % | 12 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 6 % | 4 % | 4 % |
| Je ne sais pas | 6 % | 19 % | 35 % |
| TOTAL | 100 % | 100 % | 100 % |

Tableau 15 – Commentaires ouverts quant à l'impact du manque de données d'appropriation sur les politiques communales.

| 4b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
|---|
| On ne peut pas vraiment parler de problème car il est toujours possible d'obtenir les informations manquantes via certains canaux (notamment des recenseurs qui peuvent aller faire des enquêtes de terrain). |
| Le principal problème est la mise à jour des données. |
| L'autre problème est l'inexactitude des noms de rue et parfois des numéros cadastraux des parcelles. |
| Beaucoup de pertes de temps en recoupements de banques de données pour trouver le renseignement correct. |
| Nous faisons des erreurs à cause de la lenteur et de la fiabilité du Cadastre (3 répondants). |
| Pour mener un politique (par exemple du logement) à long terme et réaliste, il faut avoir un maximum d'informations sur le contexte (2 répondants) : situation de fait et de droit, informations sur la mobilité des locataires, informations sur les transactions existantes sur la commune pour comprendre la dynamique existante (phénomène de rétention foncière...). |
| Pour les terrains et bâtiments sur le territoire communal, si nous ne savons pas définir qui est propriétaire ou locataire/occupant, c'est que l'organisation de l'administration communale et du service patrimoine en particulier mérite d'être revue! Nous sommes à la source de l'information. |
| Des données mises à jour chaque année permettent de mieux répondre aux objectifs communaux. |
| Ces données sont également utilisées dans le cadre des politiques de sécurité ou de logement. Le manque de données de qualité, à jour, peut poser des problèmes dans l'analyse par exemple (droit de préemption, détermination des valeurs foncières, patrimoine Ville dans les comptes annuels...) |
| La commune tient un inventaire de ses propriétés et sa propre banque de données. Les acquisitions sont plus fréquentes dans les permis d'urbanisme (voirie) donc dans des dossiers fournissant des infos. Les renseignements pour acquisition de terrain sont plus du domaine du comité d'acquisition. |

2.3.2 DONNEES RELATIVES A LA VALEUR DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Parmi les données relatives à la parcelle et qui concernent la valeur des biens fonciers et immobiliers (cf. tableau 16), les plus utilisées sont : le revenu cadastral (56 %) et, dans une moindre mesure, la date de la dernière évaluation cadastrale (25 %). Le prix de la dernière transaction serait utile (51 %) ainsi que la date de la dernière transaction (51 %) mais ces données ne sont pas disponibles ou trop difficiles à acquérir ou à traiter. Notons également qu'environ 20 % des communes estiment que l'ensemble de ces données relatives à la valeur des biens ne sont pas utiles aux politiques communales.

Les principaux commentaires ouverts sur l'utilisation des données relatives à la valeur de biens (cf. tableau 17) indiquent un intérêt particulier pour des estimations de valeur des biens fonciers. Ce besoin avait déjà été identifié au cours de la subvention de recherche précédente (Van der Kaa et al, 2015, p. 302). Ces données seraient principalement utilisées pour des opérations engageant la commune d'une part (acquisitions, échanges, expropriations...) et pour l'observation des dynamiques des marchés foncier et immobilier d'autre part (évolution des loyers commerciaux, de la valeur des logements, etc.).

En ce qui concerne l'acquisition des données relatives à la valeur des biens fonciers et immobiliers (cf. tableau 18), la donnée qui pose le moins de problèmes d'acquisition est le revenu cadastral (65 %). Les autres données restent peu utilisées (environ 45 % des répondants), notamment en raison de problèmes d'acquisition. Les données qui posent le plus de problèmes d'acquisition sont : le prix de la dernière transaction (28 %) et la date de la dernière transaction (26 %). Aucune donnée ne semble véritablement poser problème en termes de coût d'acquisition.

D'après les commentaires ouverts laissés par les répondants au sujet de l'acquisition des données relatives à la valeur (cf. tableau 19), les principaux problèmes qui se posent concernent la lenteur de la procédure d'estimation via le comité d'acquisition d'immeuble. Cette lenteur entraîne d'une part un retard dans la réalisation des transactions et d'autre part, le fait que certaines opportunités ne peuvent pas être saisies parce que le privé agit plus rapidement. Certaines communes y voient la nécessité de recourir à des méthodes « *do-it-yourself* » pour avoir une idée de la valeur des biens (enquêtes informelles et peu fiables via les petites annonces, les notaires, le bouche à oreille).

Concernant la qualité des données relatives à la valeur des biens (cf. tableau 20), la donnée qui pose le moins de problème selon les répondants est le revenu cadastral (39 %). Mais la donnée qui pose le plus de problèmes de mises à jour est également le revenu cadastral (22 %). Les répondants sont donc partagés. Par ailleurs, plus de 60 % des répondants avouent ne pas savoir si les autres données concernant la valeur posent des problèmes de qualité. Ces réponses sont à mettre directement en relation avec la faible disponibilité de ces données (excepté pour le revenu cadastral) et donc leur faible utilisation par les répondants.

Parmi les rares commentaires ouverts laissés par les répondants à ce sujet (cf. tableau 21), les principales observations concernent l'inadéquation entre le revenu cadastral et la valeur réelle du bien, la faible disponibilité des données relatives à la valeur des biens et à nouveau, des problèmes de mise à jour de certains champs de la matrice cadastrale.

Quant à l'impact du manque de données relatives à la valeur des biens sur les politiques communales (question 8 ; cf. tableau 22), 68 % des répondants estiment que c'est un handicap pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, 73 % estiment que c'est un handicap pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux, et 46 % estiment que c'est un handicap pour les autres politiques communales.

Lorsqu'on demande aux répondants en quoi ce manque de données constitue un handicap pour les politiques communales (cf. tableau 23), certains mentionnent la nécessité de disposer d'indicateurs fiables pour mieux gérer le territoire, d'autres estiment que mieux connaître la valeur des biens fonciers et immobiliers est de nature à optimiser les moyens financiers de la commune dans le cadre de la gestion de ses biens.

Tableau 16 – Utilisation des données sur la valeur des biens.

| 5. Les données suivantes, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, concernent la valeur des biens fonciers et immobiliers. Sont-elles utilisées dans le cadre des politiques menées par votre commune (pour la politique d'urbanisme et d'aménagement ou pour d'autres politiques)? | | | | | | |
|--|------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Oui | Non, cela n'est pas utile | Non, cela serait utile mais... | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Le prix de la dernière transaction (n=66) | 11 % | 22 % | 51 % | 0 % | 7 % | 100 % |
| La date de la dernière transaction (n=66) | 12 % | 21 % | 51 % | 0 % | 7 % | 100 % |
| Le revenu cadastral (n=65) | 56 % | 19 % | 5 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| La date de la dernière évaluation cadastrale (n=65) | 25 % | 22 % | 29 % | 0 % | 14 % | 100 % |

Tableau 17 – Commentaires ouverts sur l'utilisation des données relatives à la valeur.

| 5b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser dans quel(s) cadre(s) et avec quel(s) objectif(s) les données utilisées sont effectivement utilisées ? |
|--|
| Valeurs moyennes des logements : dans le cadre de la politique du logement (acquisition, location), par exemple pour l'achat d'un bien inoccupé ou en ruine ; information des particuliers et agences immobilières (demandeurs). |
| Valeurs moyennes des terrains : acquisitions, expropriations, échanges, information des particuliers et agences immobilières (demandeurs). |
| Les dates des transactions seraient intéressantes (2 répondants) : pour connaître les dynamiques et gérer la politique du logement (taxe sur les logements inoccupés), pour retracer l'historique des propriétés. |
| Revenus cadastraux : essentiellement demandés par les agriculteurs. |
| Valeurs utilisées dans le cadre du projet pilote des Indicateurs-Experts provinciaux. |
| Avoir une idée du prix du marché pour également des opérations afin de « booster » un secteur. |
| Pas utilisé car pas de politique d'aménagement du territoire dans la commune (2 répondants). |
| Pas besoin de connaître le prix de la dernière transaction d'un bien construit pour mener à bien notre travail quotidien. |
| Evolution des prix des loyers commerciaux d'un centre ville : intéressant pour une ADL par exemple. |

Tableau 18 – Acquisition des données relatives à la valeur des biens.

| 6. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées posent-elles problème en termes d'acquisition? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|---|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Non utilisée | Utilisée et acquise sans difficulté | Utilisée mais coûteuse | Utilisée mais difficile à acquérir | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Le prix de la dernière transaction (n=68) | 46 % | 1 % | 4 % | 28 % | 0 % | 21 % | 100 % |
| La date de la dernière transaction (n=66) | 44 % | 3 % | 3 % | 26 % | 0 % | 24 % | 100 % |
| Le revenu cadastral (n=65) | 18 % | 65 % | 0 % | 2 % | 0 % | 15 % | 100 % |
| La date de la dernière évaluation cadastrale (n=64) | 45 % | 14 % | 0 % | 11 % | 0 % | 30 % | 100 % |

Tableau 19 – Commentaires ouverts sur l'acquisition des données relatives à la valeur.

| 6b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser les problèmes d'acquisition rencontrés ? |
|--|
| L'administration cadastrale ne fournit pas toujours les renseignements nécessaires (seul l'indicateur expert a accès à ces données). |
| Nous sommes informés des transactions éventuelles uniquement lorsque nous recevons des demandes de certificat d'urbanisme n°1. |
| Lenteur de la procédure via le comité d'acquisition d'immeuble (2 répondants), qui désavantage les communes par rapport au privé. |
| Estimation par un notaire : coûteux. |
| Nous ne savons pas comment acquérir ces données. |
| Le prix et la date ne sont pas disponibles. |
| Données souvent non communiquées au service. |
| Logiquement ces données sont nécessaires mais en dehors du revenu cadastral qui est dans les données du cadastre, nous ne possédons pas directement ces données qui sont recherchées et fournies par le Comité d'acquisition. |
| Ces informations sont obtenues via le receveur de l'enregistrement. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Prix des transactions : en lisant les annonces, en dialoguant avec les notaires, avec les acquéreurs (3 répondants). |
| Date de la dernière transaction : via les notaires. |
| Revenu cadastral et date de la dernière évaluation cadastrale : via le Cadastre. |
| Quand les particuliers nous questionnent sur la valeur des terrains sur notre territoire, nous les dirigeons plutôt vers les notaires et les agents immobiliers. |
| Pourquoi, alors que les communes sont obligées de répondre aux demandes de renseignements des notaires, ceux-ci ne pourraient-ils pas aussi être tenus de communiquer aux communes le montant des transactions immobilières opérées sur leur territoire communal ? Ce serait plus simple, et nous fournirait des informations plus justes sur la valeur des biens que les recherches régulières que nous devons faire sur le net (genre Immoweb) pour essayer d'estimer le prix de vente des maisons, appartements et terrains sur notre territoire communal ! |
| Nous avons un indicateur expert à la ville qui collabore avec le cadastre pour la mise à jour du revenu cadastral. |

Tableau 20 – Qualité des données relatives à la valeur des biens.

| 7. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées ou non utilisées posent-elles problème en termes de qualité? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|---|----------------------------|-----------------|----------------------------------|---|-----------------------------|----------------|-------|
| | Pas de problème de qualité | Non mise à jour | Peu fiable, comporte des erreurs | Non géoréférencée et/ou difficile à croiser avec d'autres données | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Le prix de la dernière transaction (n=62) | 11 % | 5 % | 3 % | 11 % | 6 % | 63 % | 100 % |
| La date de la dernière transaction (n=58) | 16 % | 7 % | 2 % | 9 % | 7 % | 60 % | 100 % |
| Le revenu cadastral (n=64) | 39 % | 22 % | 3 % | 2 % | 2 % | 33 % | 100 % |
| La date de la dernière évaluation cadastrale (n=60) | 17 % | 10 % | 3 % | 7 % | 3 % | 60 % | 100 % |

Tableau 21 – Commentaires ouverts sur la qualité des données relatives à la valeur des biens.

| 7b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus? Pourriez-vous notamment préciser les principaux problèmes qui se posent quant à la qualité des données utilisées? |
|---|
| Revenus cadastraux : pas assez mis à jour, ne correspondent pas toujours à la réalité (3 répondants). |
| Aucun avis sur la qualité car la plupart de ces informations ne sont actuellement pas en notre possession. |
| Je n'ai pas connaissance qu'il figure une information sur la remise à jour du cadastre dans les renseignements cadastraux (site). |
| Le revenu cadastral et la date de modification posent des problèmes de qualité, ainsi que la fréquence et l'adéquation entre les bases de données. Grosses difficultés quant à la mise à jour de certains champs dans la matrice. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Les prix officiels disponibles sur le site de Statbel ne correspondent pas à ceux observés sur la Commune (via les sites de vente, les dires des habitants). |

Tableau 22 – Impact du manque de données relatives à la valeur des biens sur les politiques communales.

| 8. Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur la valeur des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales suivantes? | | | |
|---|---|---|--|
| | Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=66) | Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=67) | Pour les autres politiques communales (n=67) |
| Tout à fait d'accord | 29 % | 31 % | 22 % |
| D'accord | 39 % | 42 % | 24 % |
| Pas d'accord | 21 % | 10 % | 16 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 2 % | 1 % | 1 % |
| Je ne sais pas | 9 % | 15 % | 36 % |
| TOTAL | 100 % | 100 % | 100 % |

Tableau 23 – Commentaires ouverts quant à l'impact du manque de données relatives à la valeur des biens sur les politiques communales.

| 8b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
|---|
| En connaissant les prix, la commune disposerait d'indicateurs supplémentaires pour gérer et maîtriser son territoire. |
| Comment réaliser une bonne estimation du bien si on ne dispose pas de données sur la valeur des biens? |
| Avoir une idée du prix du marché pour également des opérations afin de « booster » un secteur. |
| Je suis d'accord mais cela ne représente néanmoins pas un frein à l'avancée de ces politiques. |
| Pour gérer certains dossiers et ou informations, ces données seraient utiles. |
| Le manque de disponibilité en données est total, donc c'est un problème à tous niveaux. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| En ce qui concerne les problèmes, ceux-ci se situent plus au niveau des moyens financiers, mais aussi quand il s'agit d'avoir une estimation fiable de la valeur du bien et des éventuels travaux à effectuer. Estimation et valeur des terrains de type Valhome. |

2.3.3 DONNEES RELATIVES A L'OCCUPATION DE FAIT DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Parmi les données relatives à la parcelle et qui concernent l'occupation de fait des biens fonciers et immobiliers (cf. tableau 24), les plus utilisées sont : la superficie de la parcelle (96 %), le caractère bâti ou non de la parcelle (96 %), le type de bâti (89 %), l'emprise du bâti (79 %), l'âge du bâti (78 %), la date du dernier permis d'urbanisme délivré (77 %) et la nature cadastrale (77 %). Parmi les données qui seraient utiles mais ne sont pas disponibles ou difficiles à acquérir/traiter, on retrouve principalement : le degré de pollution des sols (62 %), la pente du terrain (42 %), la subdivision du bâti (40 %), la qualité agronomique des terres (38 %), la desserte en réseaux d'impétrants (36 %) et la superficie artificialisée (33 %). Parmi les données jugées les plus inutiles, on retrouve la qualité agronomique des terres (25 %), ce qui s'explique notamment par le caractère urbain de certaines communes répondantes et donc leur faible intérêt pour cette donnée (cf. commentaires ouverts ci-dessous).

Les sources de données les plus utilisées pour identifier l'occupation de fait des biens (cf. tableau 25) sont : Google Street View (100 %), les orthophotos du SPW (92 %), les cartes topographiques de l'IGN (88 %) et le PICC (82 %). Les sources de données jugées les moins utiles sont : la carte géologique de Belgique (37 %), la carte numérique des sols wallons (36 %) et la carte de l'occupation du sol COSW (26 %).

Les principaux commentaires ouverts concernant l'utilisation des données relatives à l'occupation de fait (cf. tableau 26) indiquent que ces données sont utilisées dans le cadre des procédures de permis (identifier les différents avis à demander, notification notariale, avis préalable, identification de problèmes géologiques), dans le cadre de l'élaboration de différents documents de planification (SSC, RUE, PCDR, PICM, ancrage logement), ou encore dans le cadre du montage de projets (repérage de biens, analyse de projets, prospection pour des projets ou PPP, dossiers de subvention). Enfin, elles sont utiles pour identifier certaines infractions.

Concernant l'acquisition des données relatives à l'occupation de fait des biens (cf. tableau 27), les données qui posent le moins de problèmes d'acquisition sont : la superficie de la parcelle (96 %), le caractère bâti ou non de la parcelle (94 %) et la nature cadastrale (87 %). Les données qui posent le plus de problèmes d'acquisition sont : la desserte en réseaux d'impétrants (56 %), le degré de pollution des sols (49 %), la pente du terrain (35 %), la subdivision du bâti (33 %) et les lignes à haute et moyenne tensions (32 %). Aucune donnée ne semble poser de problème en termes de coût d'acquisition.

Les sources les plus utilisées pour l'acquisition des données relatives à l'occupation de fait (cf. tableau 28) sont : Google Street View (94 %), les orthophotos du SPW (94 %), les cartes topographiques de l'IGN (76 %) et le PICC (71 %). Les principales sources de données qui ne sont pas utilisées par les communes sont : la carte géologique de Belgique (40 %), la carte numérique des sols wallons (39 %) et la carte de l'occupation du sol COSW (35 %).

Des commentaires ouverts laissés par les répondants au sujet de l'acquisition des données relatives à l'occupation de fait (cf. tableau 29), il ressort que les données qui posent encore problème en termes d'acquisition sont principalement : les données relatives à la pollution du sol, la superficie urbanisée et les données concernant les impétrants.

Concernant la qualité des données relatives à l'occupation de fait des biens (cf. tableau 30), les données qui posent le moins de problème de qualité selon les répondants sont : la date du dernier permis d'urbanisme délivré (63 %), la nature cadastrale (52 %), la superficie de la parcelle (52 %) et le caractère bâti ou non de la parcelle (49 %). Les principales données qui posent des problèmes de mise à jour sont selon les répondants : le caractère bâti ou non de la parcelle (33 %), la nature cadastrale (21 %), l'âge du bâti (21 %) et l'emprise du bâti (20 %). Les données jugées les moins fiables par les répondants sont : l'emprise du bâti (37 %), l'âge du bâti (32 %) et la superficie de la parcelle (30 %). Les principales données non géoréférencées et/ou difficiles à croiser avec d'autres données sont : la desserte en réseaux d'impétrants (30 %), le degré de pollution des sols (28 %) et la pente du terrain (27 %). Notons enfin que pour certaines données, un nombre important de répondants avoue ne pas savoir si elles posent problème en terme de qualité.

Les sources de données qui, selon les répondants, posent le moins de problèmes en termes de qualité (cf. tableau 31) sont : les orthophotos du SPW (69 %), les cartes topographiques de l'IGN (65 %), Google Street View (56 %) et le PICC (50 %). Paradoxalement, la source de données qui selon les répondants pose le plus de problèmes en termes de mise à jour est Google Street View (27 %). Les autres sources de données dont la mise à jour pose problème sont : les cartes topographiques de l'IGN (16 %), le PICC (14 %) et la carte de l'occupation du sol COSW (14 %). Les sources de données proposées jugées les moins fiables sont : la carte de l'occupation du sol COSW (6 %) et Google Street View (6 %). Les principales sources de données qui posent problème parce que les données sont non géoréférencées et/ou difficiles à croiser avec d'autres données sont : la carte géologique de Belgique (6 %), la carte numérique des sols wallons (6 %) et les cartes topographiques de l'IGN (6 %). Remarquons également qu'un nombre important de répondants ne sait pas si ces sources de données posent problème en termes de qualité : plus de 50 % pour la carte numérique des sols wallons, la carte géologique de Belgique ou encore la carte de l'occupation du sol COSW.

Des commentaires ouverts laissés par les répondants au sujet de la qualité des données relatives à l'occupation de fait (cf. tableau 32), il ressort que les principaux problèmes de qualité sont : des données parfois insuffisamment à jour (Google, cartographies diverses), des fréquences de mises à jour trop différentes entre les différentes sources de données, des données disponibles à des échelles trop différentes selon les sources de données (nécessitant des traitements), des problèmes de distorsion de certaines cartes, des difficultés à appréhender les occupations mixtes (pas prises en compte dans la « nature cadastrale »), la régulière inexactitude de la superficie des parcelles reprise au cadastre et enfin, l'imprécision des données concernant la subdivision du bâti. L'amélioration des données disponibles relatives à l'occupation de fait semble être une nécessité du point de vue des répondants.

En ce qui concerne l'impact du manque de données relatives à l'occupation de fait sur les politiques communales (question 12 ; cf. tableau 33), 76 % des répondants estiment que c'est un handicap pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, 61 % estiment que c'est un handicap pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux, et 54 % estiment que c'est un handicap pour les autres politiques communales.

Lorsqu'on demande aux répondants en quoi le manque de données relatives à l'occupation de fait constitue un handicap pour les politiques communales (cf. tableau 34), ils mentionnent l'impossibilité de contrôler la régularité des permis, des difficultés pour percevoir différentes taxes, ou encore pour évaluer la situation en termes de rotation commerciale, de subdivision du bâti, etc.

Enfin, en ce qui concerne les applications utilisées pour visualiser les données foncières relatives à l'occupation de fait (tableau 35), celles qui sont utilisées quotidiennement par les répondants sont : le Géoportail SPW (62 %), Google Map (56 %) et Walonmap SPW (46 %). Les applications les moins utilisées (y compris parce qu'elles ne sont pas connues des répondants) sont : Bing Map (76 %), Topomap-viewer IGN (58 %) et CIGALE DG03 (46 %).

Tableau 24 – Utilisation des données relative à l'occupation de fait des biens.

| 9a. Les données suivantes, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, concernent l'occupation de fait des biens fonciers et immobiliers. Sont-elles utilisées dans le cadre des politiques menées par votre commune (pour la politique d'urbanisme et d'aménagement ou pour d'autres politiques)? | | | | | | |
|--|------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Oui | Non, cela n'est pas utile | Non, cela serait utile mais... | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Superficie de la parcelle (n=53) | 96 % | 0 % | 2 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Parcelle bâtie ou non (n=53) | 96 % | 0 % | 2 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Type de bâti (n=53) | 89 % | 2 % | 8 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Emprise du bâti (n=52) | 79 % | 6 % | 13 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Age du bâti (n=51) | 78 % | 2 % | 14 % | 0 % | 6 % | 100 % |
| Nature cadastrale (n=53) | 77 % | 13 % | 2 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| Pente du terrain (n=52) | 44 % | 10 % | 42 % | 0 % | 4 % | 100 % |
| Superficie artificialisée (n=51) | 31 % | 10 % | 33 % | 2 % | 24 % | 100 % |
| Subdivision du bâti (n=50) | 54 % | 0 % | 40 % | 0 % | 6 % | 100 % |
| Date du dernier permis d'urbanisme délivré (n=53) | 77 % | 6 % | 13 % | 2 % | 2 % | 100 % |
| Desserte réseaux d'impétrants (gaz, eau, électricité) (n=53) | 62 % | 0 % | 36 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Lignes hautes et moyennes tension (n=52) | 63 % | 4 % | 23 % | 2 % | 8 % | 100 % |
| Degré de pollution des sols (n=52) | 33 % | 0 % | 62 % | 0 % | 6 % | 100 % |
| Qualité agronomique des terres (mesure de la fertilité) (n=52) | 19 % | 25 % | 38 % | 0 % | 17 % | 100 % |

Tableau 25 – Utilisation des sources de données relatives à l'occupation de fait.

| 9b. Utilisez-vous les sources suivantes pour obtenir des données concernant l'occupation de fait des biens fonciers et immobiliers ? | | | | | | |
|---|-------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Oui | Non, cela n'est pas utile | Non, cela serait utile mais... | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Carte numérique des sols wallons (pédologie) (n=47) | 28 % | 36 % | 26 % | 4 % | 6 % | 100 % |
| Carte géologique de Belgique (n=49) | 35 % | 37 % | 18 % | 4 % | 6 % | 100 % |
| Carte de l'occupation du sol COSW (n=47) | 43 % | 26 % | 19 % | 2 % | 11 % | 100 % |
| Carte topographique IGN (n=51) | 88 % | 6 % | 4 % | 2 % | 0 % | 100 % |
| PICC (n=49) | 82 % | 6 % | 6 % | 2 % | 4 % | 100 % |
| Orthophotos SPW (n=48) | 92 % | 2 % | 2 % | 2 % | 2 % | 100 % |
| Google Street View (n=51) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |

Tableau 26 – Commentaires ouverts sur l'utilisation des données relatives à l'occupation de fait.

| |
|---|
| 9c. Avez-vous certaines observations concernant les questions 9.a et 9.b ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser dans quel(s) cadre(s) et avec quel(s) objectif(s) les sources de données utilisées sont effectivement utilisées ? |
| Elaboration des SSC, RUE, PCDR, PICM, ancrage logement, renseignements urbanistiques, analyse de projets, prospection pour des projets ou PPP. |
| Repérage des biens, caractéristiques de ceux-ci, infractions... |
| Utilisés dans le cadre des permis principalement : identifier les différents avis à demander par exemple, notification notariale, avis préalable... (3 répondants). |
| Renseignements aux notaires. |
| Utilisés pour élaborer une ligne de conduite interne aux services (pas forcément suivie des politiques). |
| Utilisés dans les dossiers de subvention. |
| Utilisés pour examiner l'évolution de l'urbanisation des parcelles. |
| Pour l'examen du cadre environnant, par exemple identifier des problèmes géologiques (roches affleurantes, karst...). |
| La qualité agronomique est peu utile pour notre commune urbaine (ou uniquement de manière très ponctuelle). Idem pour la carte pédologique car les sols ont été remaniés. L'utilisation de bing maps est intéressante car cette application permet une vue 3D de la parcelle et autour de celle-ci. |
| Ces données sont également utilisées pour la fourniture de renseignements aux citoyens. |

Tableau 27 – Acquisition des données relatives à l'occupation de fait.

| | | | | | | | |
|--|---------------------|--|-------------------------------|---|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| 10a. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées posent-elles problème en termes d'acquisition ? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
| | Non utilisée | Utilisée et acquise sans difficulté | Utilisée mais coûteuse | Utilisée mais difficile à acquérir | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Superficie de la parcelle (n=53) | 0 % | 96 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % | 100 % |
| Parcelle bâtie ou non (n=53) | 0 % | 94 % | 0 % | 2 % | 2 % | 2 % | 100 % |
| Type de bâti (n=53) | 2 % | 75 % | 0 % | 9 % | 4 % | 9 % | 100 % |
| Emprise du bâti (n=52) | 10 % | 54 % | 0 % | 21 % | 6 % | 10 % | 100 % |
| Age du bâti (n=51) | 10 % | 69 % | 0 % | 16 % | 2 % | 4 % | 100 % |
| Nature cadastrale (n=52) | 10 % | 87 % | 0 % | 2 % | 2 % | 0 % | 100 % |
| Pente du terrain (n=49) | 18 % | 33 % | 0 % | 35 % | 2 % | 12 % | 100 % |
| Superficie artificialisée (n=49) | 33 % | 20 % | 0 % | 22 % | 2 % | 22 % | 100 % |
| Subdivision du bâti (n=51) | 24 % | 25 % | 0 % | 33 % | 2 % | 16 % | 100 % |
| Date du dernier permis d'urbanisme délivré (n=53) | 9 % | 68 % | 0 % | 19 % | 2 % | 2 % | 100 % |

| | | | | | | | |
|--|------|------|-----|------|-----|------|-------|
| Desserte réseaux d'impétrants (gaz, eau, électricité) (n=54) | 7 % | 30 % | 2 % | 56 % | 2 % | 4 % | 100 % |
| Lignes hautes et moyennes tension (n=50) | 8 % | 48 % | 2 % | 32 % | 2 % | 8 % | 100 % |
| Degré de pollution des sols (n=51) | 22 % | 4 % | 2 % | 49 % | 2 % | 22 % | 100 % |
| Qualité agronomique des terres (mesure de la fertilité) (n=49) | 53 % | 2 % | 0 % | 22 % | 2 % | 20 % | 100 % |

Tableau 28 – Sources utilisées pour l'acquisition de données relatives à l'occupation de fait.

| 10b. Les sources suivantes posent-elles problème en termes d'acquisition ? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|---|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Non utilisée | Utilisée et acquise sans difficulté | Utilisée mais coûteuse | Utilisée mais difficile à acquérir | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Carte numérique des sols wallons (pédologie) (n=46) | 39 % | 33 % | 0 % | 7 % | 4 % | 17 % | 100 % |
| Carte géologique de Belgique (n=47) | 40 % | 34 % | 0 % | 4 % | 6 % | 15 % | 100 % |
| Carte de l'occupation du sol COSW (n=49) | 35 % | 45 % | 0 % | 2 % | 4 % | 14 % | 100 % |
| Carte topographique IGN (n=51) | 8 % | 76 % | 4 % | 4 % | 2 % | 6 % | 100 % |
| PICC (Projet informatique de cartographie continue) (n=51) | 10 % | 71 % | 4 % | 4 % | 2 % | 10 % | 100 % |
| Orthophotos SPW (n=52) | 0 % | 94 % | 0 % | 0 % | 2 % | 4 % | 100 % |
| Google Street View (n=52) | 0 % | 94 % | 0 % | 0 % | 2 % | 4 % | 100 % |

Tableau 29 – Commentaires ouverts sur l'acquisition des données relatives à l'occupation de fait.

| 10c. Avez-vous certaines observations concernant les questions 10.a et 10.b ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser les problèmes d'acquisition rencontrés ? |
|--|
| La pollution du sol reste l'énigme n°1 (2 répondants) : toujours pas de cadastre des sols pollués... |
| Depuis quelques années, beaucoup de cartographies sont en ligne et disponibles facilement. La surface réellement urbanisée ne saurait être qu'estimée laborieusement et approximativement via des vues aériennes et les implantations au permis d'urbanisme. |
| Les données concernant les impétrants sont peu disponibles et difficiles d'accès (peu de lien entre l'urbanisme et les fournisseurs, et pour les réseaux communaux, difficulté d'avoir une cartographie à jour et complète). |
| Il manque un onglet « acquise sans difficulté mais difficile à utiliser » (exemple : la pente, car nécessité de géotraitements). Pour les sols pollués, nous avons travaillé avec la Spaque dans le cadre d'un inventaire du risque potentiel de pollution sur base des documents existants et des |

| |
|---|
| anciennes activités, mais ceci ne traduit pas la pollution existante... une couche régionale avec un rapport de tous les lieux ayant été étudiés au niveau des sols (étude de caractérisation, étude d'orientation...) et du risque de pollution serait opportun. |
| Les anciens permis délivrés sont plus difficiles à retrouver car pas d'archivage correct avant fusion de 1977 |
| Pour les permis, nous utilisons le logiciel Urbaweb qui est lié au GigLux de la Province et permet la consultation de nombreuses cartes (SPW, ou thèmes plus spécifiques à la commune). |
| La superficie de la parcelle (autre que celle contenue dans le cadastre) est très difficile à obtenir mais serait utile. Importance du relevé de terrain de façon générale. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Outre les différents portails cartographiques, la meilleure solution pour connaître la situation de fait est de se rendre sur le terrain. |

Tableau 30 – Qualité des données relatives à l'occupation de fait.

| 11a. Parmi les données reprises ci-dessous, qui sont relatives à l'échelle de la parcelle, certaines des données utilisées ou non utilisées posent-elles problème en termes de qualité ? Plusieurs réponses sont possibles | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------|---|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| | Pas de problème de qualité | Non mise à jour | Peu fiable, comporte des erreurs | Non géoréférencée et/ou difficile à croiser avec d'autres données | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Superficie de la parcelle (n=54) | 52 % | 17 % | 30 % | 0 % | 2 % | 0 % | 100 % |
| Parcelle bâtie ou non (n=55) | 49 % | 33 % | 16 % | 0 % | 0 % | 2 % | 100 % |
| Type de bâti (n=53) | 42 % | 17 % | 25 % | 8 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| Emprise du bâti (n=51) | 22 % | 20 % | 37 % | 10 % | 2 % | 10 % | 100 % |
| Age du bâti (n=53) | 40 % | 21 % | 32 % | 2 % | 0 % | 6 % | 100 % |
| Nature cadastrale (n=52) | 52 % | 21 % | 15 % | 0 % | 2 % | 10 % | 100 % |
| Pente du terrain (n=49) | 16 % | 6 % | 20 % | 27 % | 2 % | 29 % | 100 % |
| Superficie artificialisée (n=49) | 8 % | 10 % | 12 % | 22 % | 0 % | 47 % | 100 % |
| Subdivision du bâti (n=49) | 18 % | 10 % | 22 % | 24 % | 2 % | 22 % | 100 % |
| Date du dernier permis d'urbanisme délivré (n=52) | 63 % | 0 % | 10 % | 19 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| Desserte réseaux d'impétrants (gaz, eau, électricité) (n=53) | 19 % | 11 % | 21 % | 30 % | 2 % | 17 % | 100 % |
| Lignes hautes et moyennes tension (n=52) | 37 % | 8 % | 10 % | 19 % | 0 % | 27 % | 100 % |
| Degré de pollution des sols (n=50) | 6 % | 2 % | 14 % | 28 % | 0 % | 50 % | 100 % |
| Qualité agronomique des terres (mesure de la fertilité) (n=50) | 4 % | 2 % | 6 % | 22 % | 2 % | 64 % | 100 % |

Tableau 31 – Qualité des sources de données relatives à l'occupation de fait.

| 11b. Les sources suivantes posent-elles problème en termes de qualité? Plusieurs réponses sont possibles | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------|---|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| | Pas de problème de qualité | Non mise à jour | Peu fiable, comporte des erreurs | Non géoréférencée et/ou difficile à croiser avec d'autres données | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Carte numérique des sols wallons (pédologie) (n=49) | 24 % | 6 % | 4 % | 6 % | 4 % | 55 % | 100 % |
| Carte géologique de Belgique (n=48) | 25 % | 0 % | 2 % | 6 % | 6 % | 60 % | 100 % |
| Carte de l'occupation du sol COSW (n=51) | 22 % | 14 % | 6 % | 4 % | 4 % | 51 % | 100 % |
| Carte topographique IGN (n=51) | 65 % | 16 % | 0 % | 6 % | 0 % | 14 % | 100 % |
| PICC (Projet informatique de cartographie continue) (n=50) | 50 % | 14 % | 6 % | 4 % | 4 % | 22 % | 100 % |
| Orthophotos SPW (n=51) | 69 % | 10 % | 2 % | 2 % | 2 % | 16 % | 100 % |
| Google Street View (n=52) | 56 % | 27 % | 6 % | 2 % | 0 % | 10 % | 100 % |

Tableau 32 – Commentaires ouverts sur la qualité des données relatives à l'occupation de fait.

| 11c. Avez-vous certaines observations concernant les questions 11.a et 11.b ci-dessus? Pourriez-vous notamment préciser les principaux problèmes qui se posent quant à la qualité des sources de données utilisées ? |
|--|
| Les cartographies / vues google datent parfois de plusieurs années. |
| Je ne suis pas compétente pour juger cela. |
| Les cartes mises à disposition sont de bonne qualité mais pas toujours précises ou mises à jour et pas mal de données ne s'y retrouvent pas : qualité des sols, relief... |
| Les cartes de la région sont généralement à jour. Les cartes concernant les impétrants ne le sont pas. Trop souvent, les impétrants ne savent même pas où leurs installations passent. En ce qui concerne Google, les mises à jour ne sont pas toujours faites mais l'outil est très intéressant. Pour les Orthophotos, c'est très intéressant de garder les différentes photos prises aux différentes années car bien que l'outil soit récent, on peut constater l'évolution d'année en année. Superficie des parcelles : les bornes n'étant pas représentées et bien souvent inconnues, les informations sont malheureusement peu fiables. En ce qui concerne la pollution des sols, nous avons beaucoup de travail à réaliser (thématique fort complexe et nous avons un passif important en terme de pollution). |
| Le plan de secteur et les couches cadastrales ne se superposent pas toujours de façon exacte. |
| Google pas toujours à jour. Information du cadastre et IGN suffisante dans la plupart des cas, mais ne remplace évidemment pas un relevé de terrain quand nécessaire. La nature cadastrale ne permet pas de bien comprendre des affectations mixtes (rez commerciaux + logements, nombre d'appartements...). |
| Les données sur les permis d'urbanisme sont gérées uniquement au niveau communal. Un travail est en cours pour les géoréférencer mais ce travail est très long et les données pas toujours |

| |
|---|
| <p>précises (modification des numéros de parcelles cadastrales...). La superficie des parcelles est reprise au niveau du cadastre mais n'est pas exacte. La superficie des parties de parcelle serait parfois utile à connaître (partie d'une parcelle en zone d'habitat par exemple). Il est possible d'avoir une mesure mais très imprécise.</p> |
| <p>Il n'existe pas de problème de qualité pour ces outils qui donnent ce qu'ils peuvent comme renseignement, mais ne le font pas en continu dans le temps et, pour la plupart, ne permettent pas de retourner dans les archives pour avoir une vision de l'évolution du territoire.</p> |
| <p>Les données cadastrales en termes géométriques (surfaces et limites) n'ont pas force de loi (outil de taxation et non topographique ou juridique). La qualité générale des informations cadastrales : certaines ne sont pas mises à jour hormis certaines informations issues des permis (peu ou pas de visites in situ). Depuis la péréquation, les informations reprises dans le « code construction » de la matrice ne sont pas mises à jour de manière décennale (exemple : présence d'ascenseur, présence de chauffage, confort, présence de garage...).</p> |
| <p>La mise à jour du cadastre est vite dépassée. Les différentes cartes et photos n'ont pas le même rythme de mise à jour et les correspondances ou croisements sont donc délicats.</p> |
| <p>Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point :</p> |
| <p>Les données au niveau de la subdivision du bâti ne sont pas précises. De nombreuses divisions sont réalisées sans aucun permis et ne sont pas connues.</p> |
| <p>Problème de mise à jour.</p> |
| <p>La qualité du sol et la géologie ne sont pas à l'échelle des parcelles et donc demandent plus de temps pour être traitées.</p> |
| <p>Carte de l'occupation du sol : à trop grande échelle.</p> |
| <p>Concernant les données relatives à la subdivision du bâti, on peut estimer à 15 % le taux d'erreurs.</p> |
| <p>Certaines de ces données sont obsolètes ou lourdes en termes de traitement (par exemple le COSW ou le PICC datant de 1999). Le COSW est basé sur le cadastre et ne reflète pas finement l'occupation (limites basées sur la parcelle alors que parfois on a des parcelles très grandes avec diverses occupations). Le PICC n'a malheureusement pas une information surfacique en dehors du bâti où les fonctions définies sont peu cohérentes par rapport à la réalité du milieu urbain (qualité et mise à jour). Il existe d'autres sources de données parfois issues de collaborations participatives (openstreetmap) ou de relevés internes à la Ville. La Ville travaille avec l'ISSEP sur une méthodologie en vue d'établir une cartographie d'utilisation et d'occupation du sol sur base de différentes sources d'infos disponibles et notamment des données satellitaires. Certaines données à l'échelle de la parcelle sont disponibles avec des traitements (geoprocessing) mais peu utilisées (par exemple la pente sur base des données lidar... mais lourd). Il manque vraiment des géodonnées à jour d'utilisation et d'occupation du sol.</p> |
| <p>Les cartes des impétrants (accessibles via Urbaweb qui est lié au Giglux) sont incomplètes ou pas assez précises.</p> |

Tableau 33 – Impact du manque de données relatives à l'occupation de fait sur les politiques communales.

| 12. Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur l'occupation de fait des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales suivantes? | | | |
|--|--|--|---|
| | Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=50) | Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=49) | Pour les autres politiques communales (n=50) |
| Tout à fait d'accord | 28 % | 14 % | 12 % |
| D'accord | 48 % | 47 % | 42 % |
| Pas d'accord | 14 % | 12 % | 14 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 4 % | 4 % | 2 % |
| Je ne sais pas | 6 % | 22 % | 30 % |
| Sans réponse | 100 % | 100 % | 100 % |
| TOTAL | 28 % | 14 % | 12 % |

Tableau 34 – Commentaires ouverts quant à l'impact du manque de données relatives à l'occupation de fait sur les politiques communales.

| 12b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
|---|
| Hormis la pollution du sol et l'absence d'un cadastre sur les sols pollués, je ne vois pas de problèmes concernant l'occupation de fait. |
| En matière de Logement également. |
| En général, on contacte le propriétaire, en le priant, si nécessaire, de contacter ses locataires. |
| Encore une fois, il est impossible d'analyser une situation si des inconnues essentielles persistent. |
| Cela ne freine pas la politique mais posséder ces données permettrait d'avoir une information plus précise. |
| Ce serait utile d'avoir des informations sur la subdivision du bâti pour gérer la régularité des permis d'urbanisme. |
| Pour la perception des différentes taxes en particulier. Pour « jauger » la situation en matière de rotation commerciale, de division de bien en appartements, etc. |

Tableau 35 – Applications utilisées pour visualiser les données relatives à l'occupation de fait.

| 13. Faites-vous usage des applications suivantes pour visualiser des données foncières relatives à l'occupation de fait des terrains et des immeubles ? A quelle fréquence ? | | | | | | | |
|---|------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------|-------|
| | Je l'utilise quotidiennement | Je l'utilise de façon hebdomadaire | Je l'utilise de façon occasionnelle | Je n'utilise pas cette application | Je ne connais pas cette application | Je ne souhaite pas répondre | TOTAL |
| Google Earth (n=51) | 37 % | 14 % | 35 % | 14 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Google Map (n=52) | 56 % | 23 % | 19 % | 2 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Bing Map (n=46) | 7 % | 7 % | 9 % | 24 % | 52 % | 2 % | 100 % |
| CadGis (n=50) | 38 % | 20 % | 22 % | 12 % | 8 % | 0 % | 100 % |
| Géoportail SPW (n=53) | 62 % | 21 % | 17 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Walonmap SPW (n=50) | 46 % | 14 % | 8 % | 10 % | 20 % | 2 % | 100 % |
| CIGALE DGO3 (n=50) | 10 % | 16 % | 26 % | 10 % | 36 % | 2 % | 100 % |
| Webgis DGO4 (n=51) | 41 % | 16 % | 18 % | 8 % | 16 % | 2 % | 100 % |
| Topomapviewer IGN (n=50) | 6 % | 8 % | 26 % | 20 % | 38 % | 2 % | 100 % |

Tableau 36 – Utilisation des données relatives à l'affectation de droit.

| 14. Les zonages et les prescriptions suivants, qui sont relatifs à l'échelle de la parcelle, concernent l'affectation de droit des biens fonciers et immobiliers. Sont-elles utilisées dans le cadre des politiques menées par votre commune (pour la politique d'urbanisme et d'aménagement ou pour d'autres politiques) ? | | | | | | |
|--|-------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Oui | Non, cela n'est pas utile | Non, cela serait utile mais... | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Zonage du plan de secteur de la parcelle (n=30) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage du PCA (n=29) | 86 % | 14 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage Natura 2000 (n=29) | 83 % | 10 % | 3 % | 3 % | 0 % | 100 % |
| Bâtiments et sites classés (n=29) | 97 % | 0 % | 0 % | 3 % | 0 % | 100 % |
| Arbres et haies remarquables (n=28) | 93 % | 0 % | 4 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Périmètres d'intérêt paysager ADESA (n=27) | 81 % | 7 % | 4 % | 4 % | 4 % | 100 % |
| Zonage fouilles archéologiques (n=28) | 39 % | 21 % | 29 % | 4 % | 7 % | 100 % |
| Zonage SEVESO (n=26) | 58 % | 35 % | 0 % | 4 % | 4 % | 100 % |
| Zonage Site A Réaménager (n=28) | 68 % | 18 % | 11 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Zonages de prévention des risques naturels (inondations...) (n=30) | 97 % | 3 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage d'intérêt archéologique (n=28) | 36 % | 18 % | 32 % | 4 % | 11 % | 100 % |
| Zonage d'autres servitudes (n=28) | 57 % | 4 % | 29 % | 0 % | 11 % | 100 % |
| Prescriptions du Schéma de | 68 % | 20 % | 0 % | 4 % | 8 % | 100 % |

| | | | | | | |
|--|-------|------|-----|-----|------|-------|
| Structure Communal (n=25) | | | | | | |
| Prescriptions du SDER (n=24) | 54 % | 29 % | 4 % | 4 % | 8 % | 100 % |
| Prescriptions du plan de lotissement (n=30) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du PCDR (n=25) | 52 % | 28 % | 4 % | 8 % | 8 % | 100 % |
| Recommandations et options du PCDN (n=23) | 52 % | 26 % | 0 % | 9 % | 13 % | 100 % |

2.3.4 DONNEES RELATIVES A L'AFFECTATION DE DROIT DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

Parmi les données relatives à la parcelle et qui concernent l'affectation de droit des biens fonciers et immobiliers (cf. tableau 36), les plus utilisées sont : le zonage du plan de secteur (100 %), les prescriptions du plan de lotissement (100 %), les zonages de prévention des risques naturels (97 %), les bâtiments et sites classés (97 %), les arbres et les haies remarquables (93 %), et le zonage du PCA (86 %). Les données qui seraient utiles mais ne sont pas disponibles ou difficiles à acquérir/traiter sont principalement : les zonages d'intérêt archéologique (32 %), les zonages de fouilles archéologiques (29 %) et les zonages d'autres servitudes (29 %). Les données jugées les plus inutiles sont : le zonage SEVESO (35 %), les prescriptions du SDER (29 %), les prescriptions du PCDR (28 %) et les recommandations et options du PCDN (26 %).

Les principaux commentaires ouverts concernant l'utilisation des données relatives à l'affectation de droit (cf. tableau 37) sont peu nombreux et portent surtout sur le fait que certaines des données proposées à la question précédente ne sont pas utilisées simplement parce que la commune n'est pas concernée (absence pour le territoire communal de site SEVESO, de PCDR, de PCDN, de SSC, etc.). Un seul répondant mentionne que ces données sont nécessaires à la vente ou à l'acquisition de biens.

Concernant l'acquisition des données relatives à l'affectation de droit (cf. tableau 38), les données qui posent le moins de problèmes d'acquisition sont : le zonage du plan de secteur (93 %), les prescriptions du plan de lotissement (93 %), les bâtiments et sites classés (90 %), les arbres et haies remarquables (86 %) et les zonages de prévention des risques naturels (86 %). Les données qui posent le plus de problèmes d'acquisition sont : le zonage d'autres servitudes (31 %), le zonage de fouilles archéologiques (18 %) et les zonages d'intérêt archéologique (14 %). Aucune donnée ne semble poser de problème en termes de coût d'acquisition.

Les répondants ont laissé assez peu de commentaires ouverts sur ce point également (cf. tableau 39) et la plupart indiquent surtout, comme pour le point précédent, que la commune n'est pas concernée par les outils de planification mentionnés. Un répondant note des difficultés d'acquisition des données relatives aux sites archéologiques, et deux répondants mentionnent la faible disponibilité de données relatives à certaines servitudes.

Concernant la qualité des données relatives à l'affectation de droit (cf. tableau 40), les données qui posent le moins de problème de qualité selon les répondants sont : les bâtiments et sites classés (96 %), les prescriptions du plan de lotissement (96 %), le zonage du PCA (92 %) et le zonage Natura 2000 (88 %). Peu de données relatives à l'affectation de droit semblent poser des problèmes de mise à jour excepté peut-être les arbres et les haies remarquables (15 %). Peu de données relatives à l'affectation de droit sont jugées peu fiables par les répondants, excepté le zonage du plan de secteur (26 %). Les principales données non géoréférencées et/ou difficiles à croiser avec d'autres données sont : les zonages de prévention des risques naturels (20 %) et les zonages d'autres servitudes (17 %). Notons enfin que pour certaines données (fouilles et intérêt archéologique, PCDR, PCDN), un nombre important de répondants avoue ne pas savoir si elles posent problème en terme de qualité.

Les principaux commentaires ouverts laissés par les répondants au sujet de la qualité des données relatives à l'affectation de droit (cf. tableau 41) portent sur l'imprécision du plan de secteur (6 répondants), qui crée parfois de l'insécurité juridique. Un autre répondant relève l'imprécision d'autres zonages établis à une échelle trop éloignée de la parcelle, comme les zonages Natura 2000. Ce même répondant mentionne également des problèmes de format des données (peu accessibles au format SIG, etc.).

En ce qui concerne l'impact du manque de données relatives à l'affectation de droit sur les politiques communales (question 17 ; cf. tableau 42), 61 % des répondants estiment que c'est un handicap pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire, 56 % estiment que c'est un handicap pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux, et 48 % estiment que c'est un handicap pour les autres politiques communales.

Toujours concernant l'impact du manque de données relatives à l'affectation de droit sur les politiques communales (cf. tableau 43), très peu de répondants ont laissé un commentaire ouvert. L'un d'eux rappelle qu'elles sont indispensables pour estimer la valeur d'un bien et établir un programme pour ce bien, un autre rappelle leur importance pour les politiques du logement et deux répondants considèrent qu'il n'y a pas de manque relatif à ces données.

2.4 POLITIQUES FONCIERES COMMUNALES

Parmi les répondants, 34 % estiment que la politique de leur commune en matière de délivrance de permis est très efficace, 53 % la jugent moyennement efficace, et seulement 6 % la jugent peu efficace (tableau 44).

Parmi les répondants, 32 % sont d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que la politique communale en matière de délivrance des permis est rendue moins efficace en raison de problèmes liés à la disponibilité en données foncières, mais 57 % ne sont pas d'accord avec cette affirmation (tableau 45).

Les raisons qui limitent l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance des permis (tableau 46) sont, selon les répondants, le fait que cette politique n'est pas suffisamment soutenue par les autorités communales (27 %) et le fait que le personnel n'est pas suffisant et/ou insuffisamment formé (27 %) et, dans une moindre mesure, la mauvaise disponibilité en données foncières (14 %).

Tableau 37 – Commentaires ouverts sur l'utilisation des données relatives à l'affectation de droit.

| |
|---|
| 14b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser dans quel(s) cadre(s) et avec quel(s) objectif(s) les données utilisées sont effectivement utilisées ? |
| Notre commune ne dispose ni d'un PCDR ni d'un PCDN. |
| Pas de SEVESO chez nous, pas de schéma de structure, pas de règlement communal d'urbanisme. SDER, PCDR, PCDN : le Collège n'en tient jamais compte, sauf lorsqu'il s'agit d'argumenter contre un projet. |
| Renseignements Notaire et urbanisme. |
| Données nécessaires à la vente ou à l'acquisition de biens. |
| Les zones non cochées signifient que nous n'en avons pas sur notre commune. |
| Pas de SEVESO, SSC ni PCDN chez nous. Les règlements régionaux ne sont pas cartographiés pour ce que j'en sais > lecture au CWATUPE. |
| Il manque la case « pas d'objet » (ex : pas de SSC sur notre commune). |
| Certaines informations sont sans objet pour notre commune. |
| Les données sont utilisées dans les renseignements urbanistiques, l'examen des avants projets, les permis. Nous ne possédons pas de SSC terminé, ni PCDR, ni PCDN. |

Tableau 38 – Acquisition des données relatives à l'affectation de droit.

| 15. Parmi les zonages et prescriptions repris ci-dessous, qui sont relatifs à l'échelle de la parcelle, certains posent-ils problème en termes d'acquisition? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|---|--------------|-------------------------------------|------------------------|------------------------------------|-----------------------------|----------------|-------|
| | Non utilisée | Utilisée et acquise sans difficulté | Utilisée mais coûteuse | Utilisée mais difficile à acquérir | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Zonage du plan de secteur de la parcelle (n=29) | 7 % | 93 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage du PCA (n=27) | 19 % | 81 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage Natura 2000 (n=27) | 15 % | 81 % | 0 % | 4 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Bâtiments et sites classés (n=29) | 7 % | 90 % | 0 % | 0 % | 3 % | 0 % | 100 % |
| Arbres et haies remarquables (n=29) | 7 % | 86 % | 0 % | 3 % | 3 % | 0 % | 100 % |
| Périmètres d'intérêt paysager ADESA (n=26) | 8 % | 81 % | 0 % | 4 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| Zonage fouilles archéologiques (n=28) | 29 % | 29 % | 0 % | 18 % | 4 % | 21 % | 100 % |
| Zonage SEVESO (n=25) | 24 % | 64 % | 0 % | 4 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| Zonage Site A Réaménager (n=30) | 20 % | 63 % | 0 % | 7 % | 3 % | 7 % | 100 % |
| Zonages de prévention des risques naturels (inondations...) (n=29) | 7 % | 86 % | 0 % | 7 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage d'intérêt archéologique (n=28) | 36 % | 29 % | 0 % | 14 % | 4 % | 18 % | 100 % |
| Zonage d'autres servitudes (n=26) | 27 % | 35 % | 0 % | 31 % | 0 % | 8 % | 100 % |

| | | | | | | | |
|---|------|------|-----|------|-----|-----|-------|
| Prescriptions du Schéma de Structure Communal (n=25) | 28 % | 64 % | 0 % | 4 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du SDER (n=24) | 33 % | 50 % | 0 % | 13 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du Rapport Urbanistique Environnemental (n=27) | 37 % | 52 % | 0 % | 7 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme (n=29) | 34 % | 52 % | 0 % | 10 % | 3 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (n=24) | 42 % | 54 % | 0 % | 0 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du plan de lotissement (n=29) | 7 % | 93 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du PCDR (n=25) | 40 % | 40 % | 0 % | 12 % | 4 % | 4 % | 100 % |
| Recommandations et options du PCDN (n=23) | 39 % | 43 % | 0 % | 9 % | 4 % | 4 % | 100 % |

Tableau 39 – Commentaires ouverts sur l'acquisition des données relatives à l'affectation de droit.

| |
|--|
| 15b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser les problèmes d'acquisition rencontrés? |
| Pas de PCDR et de PCDN à Aubange. |
| Tout ce qui est archéologique n'est pas utilisé car nous ne sommes jamais parvenu à obtenir les cartes. Presque tout le reste est disponible sur la cartographie régionale. |
| Nous ne possédons pas tous les outils mentionnés. |
| Pas de PAC, ni de SSC, ni de RUE, ni de RCU sur notre commune. |
| Il manque la case "pas d'objet". Données du SDER peu transposables à la parcelle. Zonage du PCA : papier ou numérique, en fonction des anciens ou nouveaux PCA? |
| La plupart des zonages sont repris dans notre carto (Giglux). Les données archéologiques ne sont pas un domaine qui a retenu notre attention jusqu'à présent. Les données concernant les servitudes sont toujours insuffisantes. |
| Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Les servitudes ne sont pas toutes disponibles sur les différents sites, nous utilisons donc notre vieil atlas des chemins et sentiers vicinaux, ainsi que la consultation du service de repérage. |

Tableau 40 – Qualité des données relatives à l'affectation de droit.

| 16. Parmi les zonages et prescriptions repris ci-dessous, qui sont relatifs à l'échelle de la parcelle, certains posent-ils problème en termes de qualité? Plusieurs réponses sont possibles. | | | | | | | |
|--|-----------------------------------|------------------------|---|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| | Pas de problème de qualité | Non mise à jour | Peu fiable, comporte des erreurs | Non géoréférencée et/ou difficile à croiser avec d'autres données | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Zonage du plan de secteur de la parcelle (n=27) | 67 % | 0 % | 26 % | 7 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage du PCA (n=24) | 92 % | 8 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage Natura 2000 (n=26) | 88 % | 0 % | 0 % | 8 % | 0 % | 4 % | 100 % |
| Bâtiments et sites classés (n=27) | 96 % | 4 % | 0 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Arbres et haies remarquables (n=27) | 67 % | 15 % | 7 % | 0 % | 0 % | 11 % | 100 % |
| Périmètres d'intérêt paysager ADESA (n=25) | 68 % | 4 % | 0 % | 12 % | 8 % | 8 % | 100 % |
| Zonage fouilles archéologiques (n=24) | 17 % | 4 % | 4 % | 13 % | 13 % | 50 % | 100 % |
| Zonage SEVESO (n=23) | 52 % | 9 % | 0 % | 0 % | 4 % | 35 % | 100 % |
| Zonage Site A Réaménager (n=25) | 60 % | 8 % | 0 % | 4 % | 0 % | 28 % | 100 % |
| Zonages de prévention des risques naturels (inondations...) (n=25) | 68 % | 0 % | 12 % | 20 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| Zonage d'intérêt archéologique (n=23) | 17 % | 4 % | 0 % | 13 % | 9 % | 57 % | 100 % |
| Zonage d'autres servitudes (n=23) | 26 % | 9 % | 4 % | 17 % | 13 % | 30 % | 100 % |
| Prescriptions du Schéma de Structure Communal (n=22) | 77 % | 0 % | 0 % | 0 % | 14 % | 9 % | 100 % |
| Prescriptions du SDER (n=21) | 62 % | 0 % | 0 % | 5 % | 14 % | 19 % | 100 % |
| Prescriptions du Rapport Urbanistique Environnemental (n=22) | 82 % | 0 % | 0 % | 0 % | 14 % | 5 % | 100 % |
| Prescriptions du Règlement Régional d'urbanisme (n=24) | 63 % | 0 % | 4 % | 4 % | 13 % | 17 % | 100 % |
| Prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (n=19) | 63 % | 0 % | 0 % | 5 % | 21 % | 11 % | 100 % |
| Prescriptions du plan de lotissement (n=25) | 96 % | 0 % | 0 % | 0 % | 4 % | 0 % | 100 % |
| Prescriptions du PCDR (n=21) | 29 % | 0 % | 0 % | 10 % | 19 % | 43 % | 100 % |
| Recommandations et options du PCDN (n=18) | 33 % | 0 % | 0 % | 0 % | 17 % | 50 % | 100 % |

Tableau 41 – Commentaires ouverts sur la qualité des données sur l'affectation de droit.

| |
|--|
| 16b. Avez-vous certaines observations concernant la question ci-dessus? Pourriez-vous notamment préciser les principaux problèmes qui se posent quant à la qualité des données utilisées ? |
| La limite entre deux zones du plan de secteur peu parfois poser problème entre la version originale au 1/25 000ème et la version vectorielle. Nous avons déjà été confrontés à ce cas avec des conséquences pour l'acheteur du terrain. |
| Concernant les lotissements, il n'est pas rare que les limites renseignées sur le logiciel cartographique (GIGwal) ne correspondent pas à la réalité. Certains ne sont même pas mentionnés alors qu'ils ne sont pas périmés. |
| La limite de zone du plan de secteur a une épaisseur non négligeable à la carto. De plus nous n'avons plus d'outil de mesure pour évaluer la proportion urbanisable d'une parcelle à cheval sur deux zones. De mon expérience, il n'y a pas de prescriptions au PCDR, c'est plutôt un mode de financement d'espaces et locaux publics... |
| A l'époque où nous sommes et avec les outils disponibles, les imprécisions du plan de secteur sont inadmissibles et scandaleuses. |
| Il existe des divergences entre les infos du plan de secteur digital et les interprétations de la DGO4, ce qui conduit (rarement, certes) à des litiges en termes de zonage. |
| La qualité géométrique est différente en fonction du support (exemple : le plan de secteur ayant force de loi est la version papier et non numérique). Certaines données sont établies au niveau numérique à des échelles qui, une fois « descendues » au niveau de la parcelle, posent des problèmes de limites et de typologie (Plan de secteur, Natura 2000). Zonage du PCA version papier versus numérique, selon qu'il s'agit d'anciens ou de nouveaux PCA (important dans le cadre du CODT pour les PCAR). Dommage que les nombreuses données accessibles le soient au format wms et non wfs. Les données relatives aux zones inondables sont peu accessibles en format SIG (uniquement papier ou image). Les monuments classés sont repris en SIG uniquement en ponctuel et non en surfacique, à la différence des zones de protection des monuments. |
| Commentaires émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Le zonage au plan de secteur est approximatif, nous pouvons demander l'avis des services supérieurs Namur et Liège mais même ceux-ci n'ont pas la même version et donnent donc des réponses différentes... |

Tableau 42 – Impact du manque de données relatives à l'affectation de droit sur les politiques communales.

| | | | |
|---|--|--|---|
| 17. Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur l'affectation de droit des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales suivantes ? | | | |
| | Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=41) | Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=41) | Pour les autres politiques communales (n=40) |
| Tout à fait d'accord | 29 % | 24 % | 20 % |
| D'accord | 32 % | 32 % | 28 % |
| Pas d'accord | 20 % | 22 % | 18 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % | 0 % | 0 % |
| Je ne sais pas | 20 % | 22 % | 35 % |
| TOTAL | 100 % | 100 % | 100 % |

Tableau 43 – Commentaires ouverts quant à l'impact du manque de données relatives à la valeur des biens sur les politiques communales.

| | |
|--|--|
| 17b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? | |
| D'accord, mais je pense que nous n'avons pas de problème de disponibilité pour ce type de données. | |
| Ces données sont indispensables à la détermination des estimations des terrains et d'un programme compatible avec les données et contraintes du site étudié. | |
| Je pense à la politique du logement. | |
| Je ne trouve pas qu'il y a un manque de données. | |

Tableau 44 – Politique communale en matière de permis.

| | |
|---|--------------|
| 18a. Comment évaluez-vous la politique de votre commune en matière de délivrance de permis? (n=47) | |
| Très efficace | 34 % |
| Moyennement efficace | 53 % |
| Peu efficace | 6 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 6 % |
| Je ne sais pas | 0 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 45 – Impact de la disponibilité en données foncières sur la politique communale en matière de permis.

| | |
|--|--------------|
| 18b. La politique communale en matière de délivrance des permis est-elle rendue moins efficace en raison de problèmes liés à la disponibilité en données foncières ? (n=47) | |
| Tout à fait d'accord | 9 % |
| D'accord | 23 % |
| Pas d'accord | 57 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 4 % |
| Je ne sais pas | 6 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 46 – Impact de la disponibilité en données foncières sur la politique communale en matière de permis.

| | |
|--|--------------|
| 18d. Quelles sont les raisons qui limitent l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance des permis? Plusieurs réponses sont possibles (n=44) | |
| Le personnel n'est pas suffisant et/ou insuffisamment formé | 27 % |
| La mauvaise disponibilité en données foncières | 14 % |
| Cette politique n'est pas suffisamment soutenue par les autorités communales | 27 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 20 % |
| Je ne sais pas | 11 % |
| TOTAL | 100 % |

Lorsqu'on demande aux répondants en quoi le manque de disponibilité en données foncières peut affecter l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance de permis (cf. tableau 47), les commentaires ouverts reçus portent surtout sur le temps et l'énergie dépensés dans des recherches, interprétations et multiples vérifications de données (5 répondants). Un répondant mentionne également que le manque de données constitue un handicap au niveau de la gestion des infractions urbanistiques. Un répondant estime que l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance de permis (et plus généralement en matière d'aménagement du territoire) est entachée par le fait que les responsables politiques la vivent comme un rapport aux électeurs. Enfin, un répondant regrette que l'octroi de permis individuels se fasse trop souvent sans une réflexion plus globale, par exemple à l'échelle de l'ilot.

En ce qui concerne les domaines d'action dans lesquels les communes mènent une politique foncière active (cf. tableau 48), les répondants mentionnent principalement : la gestion des terrains et des bâtiments communaux (69 %), la gestion des nouveaux projets d'urbanisation (69 %), la reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (45 %) et le renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (41 %). Par contre, la plupart des répondants jugent ces politiques foncières actives moyennement efficaces.

Certaines politiques foncières actives semblent plus ou moins développées en fonction de la disponibilité foncière des communes (cf. tableau 49). Par exemple, il semble exister une relation entre une faible disponibilité foncière et le fait de mener des politiques foncières actives pour le renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis, pour la gestion des nouveaux projets d'urbanisation, et pour la reconversion et/ou le réaménagement des friches (SAR). Par contre, les communes qui ont une faible disponibilité foncière développent moins de politiques foncières actives pour la réorganisation des terres agricoles et pour la gestion de l'environnement non bâti et non cultivé.

La principale raison qui limite l'efficacité des politiques foncières actives des communes sont, selon les répondants (cf. tableau 50), le fait que ces politiques ne sont pas suffisamment soutenues par les autorités communales. Le manque de données disponibles et le manque de personnel et/ou de formation de ce personnel viennent très loin derrière cette principale raison.

Lorsqu'on demande aux répondants s'ils ont des remarques ou observations concernant les politiques foncières actives (tableau 51), 3 répondants mentionnent le manque de moyens financiers pour mener de telles politiques, et l'un des répondants souligne à nouveau le temps et l'énergie déployées pour rechercher des données, ainsi que la longueur de la procédure pour obtenir une estimation de la valeur d'un bien. Enfin, un répondant mentionne le faible soutien des autorités fédérales et régionales pour mener ce type de politiques.

2.5 OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

Parmi les répondants, 63 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon (cf. tableau 52), 13 % des répondants ne sont pas d'accord et 24 % ne savent pas.

Par ailleurs, les avis concernant cette question varient en fonction de différents facteurs, et tout d'abord avec la localisation de la commune (cf. tableau 53). Les communes situées dans le Brabant wallon sont par exemple davantage en faveur de la création d'un Observatoire Foncier Wallon (80 %), suivies par les communes de la Province de Liège (71 %). Ce sont les communes des provinces du Hainaut (60 %), du Luxembourg (55 %) et de Namur (50 %) qui sont les moins intéressées par la création d'un tel Observatoire.

Il semble également exister un lien entre la disponibilité foncière en zone d'habitat de la commune et son intérêt pour la création d'un Observatoire Foncier Wallon (cf. tableau 54) : les communes qui ont moins de 30 % de disponibilité de foncière sont davantage que la moyenne d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que la Région devrait créer un tel Observatoire.

Le lien avec la taille de la commune n'est pas évident (cf. tableau 55). Cependant les communes de grande taille semblent davantage intéressées par la création d'un Observatoire Foncier (80 %), ainsi que les communes de petite taille bien que dans une moindre mesure (64 %). Ceci s'explique sans doute par des facteurs différents : les communes de grande taille présentent généralement davantage de problèmes en terme de disponibilité foncière (la gestion foncière est dès lors davantage un enjeu), tandis que pour les communes de petite taille, leur intérêt pour l'Observatoire réside sans doute davantage dans l'accès à l'information et l'aide potentielle dont elles pourraient bénéficier.

Quand on demande aux répondants de détailler leur réponse et notamment quelles seraient les principales raisons qui justifieraient la création d'un Observatoire (cf. tableau 56), la majorité des commentaires portent sur le gain de temps que représenterait un outil unique où seraient disponibles et mises à jour toutes les données relatives à un bien (7 répondants). D'autres observations sont en réalité des craintes : crainte que cet outil soit utilisé à sens unique, c'est-à-dire que les communes transmettent à l'Observatoire des données sans en percevoir un bénéfice en retour (3 répondants), crainte que de l'argent public soit investi dans la création de cet outil sans qu'il y ait derrière une réelle volonté des autorités régionales et/ou communales de mener une politique active en matière d'aménagement du territoire (3 répondants). L'égalité d'accès à l'information pour toutes les communes wallonnes est également mentionnée comme un argument en faveur de la création d'un Observatoire (1 répondant). Enfin, 3 répondants doutent de la réelle plus-value d'un tel dispositif.

En ce qui concerne l'impact de la création d'un Observatoire Foncier Wallon sur la disponibilité en données foncières (tableau 57), 62 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que la création d'un Observatoire améliorera la disponibilité en données foncières, 27 % ne savent pas et 11 % ne sont pas d'accord.

Lorsqu'on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 58), 5 répondants espèrent que la création d'un Observatoire améliorera la qualité et la disponibilité de diverses données foncières, 3 répondants espèrent que des estimations de la valeur des biens pourront être fournies par l'Observatoire, 1 répondant voit dans la création de l'Observatoire la possibilité d'accéder aux données d'autres communes, et enfin 1 répondant espère pouvoir situer sa commune par rapport à d'autres afin d'adapter l'action communale.

En ce qui concerne l'impact de la création d'un Observatoire Foncier Wallon sur les moyens dédiés par les communes à la gestion des données foncières (tableau 58), 30 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord pour dire qu'il représentera une économie, mais 39 % ne sont pas d'accord avec cette affirmation et 32 % ne savent pas.

Lorsqu'on demande aux répondants d'estimer le gain de temps que représenterait pour leur commune la création d'un Observatoire Foncier Wallon (cf. tableau 59), 28 % des répondants l'évaluent à moins de 0,5 équivalent temps-plein, 12 % l'évaluent entre 0,5 et 1 équivalent temps-plein, 2 % l'évaluent entre 1 et 2 équivalent temps-plein, mais 56 % ne savent pas.

Lorsqu'on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 60), 1 répondant précise qu'il espère regagner le temps perdu actuellement à vérifier l'information, et 3 répondants que, vu la faiblesse de moyens humains dont elles disposent actuellement, il n'y aurait pas de possibilité de gain de temps.

Tableau 47 – Commentaires ouverts sur l'impact du manque de disponibilité en données foncières sur la politique communale en matière de permis.

| |
|--|
| <p>18e. Avez-vous certaines observations concernant les questions 18.a, 18.b et 18.c ci-dessus? Pourriez-vous notamment préciser comment le problème de la disponibilité en données foncières limite l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance des permis?</p> |
| <p>La discordance entre la situation de droit et de fait rend parfois l'analyse d'une demande de permis d'urbanisme très compliquée. Idem pour la recherche sur le nombre de logements avant 1994, les demandes de notaires, etc.</p> |
| <p>Un équivalent temps-plein supplémentaire, bien formé, serait le bienvenu !</p> |
| <p>Des dossiers peuvent être retardés car nous ne sommes pas sûrs des titres de propriété.</p> |
| <p>Multiplication des cartes à consulter pour avoir une information complète et ne pas oublier une thématique. Bien que des outils se soient mis en place, certaines informations sont difficiles à obtenir.</p> |
| <p>La réponse « les délais absurdes fixés dans le Code Wallon » mériterait un bouton de réponse.</p> |
| <p>Connaître la division d'un bien ou les superficies artificialisée / bâties permettrait de régulariser des infractions urbanistiques. Mieux connaître la situation foncière de notre commune permettrait parfois de mieux statuer sur les permis.</p> |
| <p>Beaucoup d'études via leur diagnostic mettent à notre disposition des données objectives et subjectives (c'est systématique). Cela prouve bien que le problème n'est pas de les avoir. Après encore faut-il savoir les lire et leur donner un sens (ça devient aléatoire). Et encore après faut-il en tirer une stratégie d'action (là, c'est carrément l'exception).</p> |
| <p>Les données doivent être mises à jour.</p> |
| <p>L'aménagement du territoire est vécu politiquement comme un rapport aux électeurs ou comme un aménagement esthétique d'un quartier ou d'une parcelle, mais sans réelle vision d'aménagement.</p> |
| <p>Personnel insuffisant, n'a pas le temps de se former ; les renseignements urbanistiques pour les notaires occupent au moins 1 temps plein, malgré la mise à disposition de logiciels de cartographie et d'urbanisme.</p> |
| <p>Nous sommes débordés depuis 2 ans suite à la mise en œuvre d'une ZACC (avant cela, je pense que nous étions efficaces).</p> |
| <p>Absence d'une réflexion plus globale dans l'octroi de permis en fonction d'outils existants (PCA, SAR) ou à venir. Par exemple : octroi d'un permis sur une parcelle sans réflexion à l'échelle de l'îlot.</p> |

Tableau 48 – Domaines d'action dans lesquels la commune mène une politique foncière active.

| 19a. Comment évaluez-vous les politiques foncières actives de votre commune par rapport aux thèmes suivants? Cette question ne concerne plus le problème de la délivrance des permis mais elle porte sur les actions opérationnelles menées par votre commune (notamment les achats et ventes de terrains et d'immeubles). | | | | | | |
|---|---|---|--|------------------------------------|-----------------------|--------------|
| | Pas de politique foncière active | Politique foncière active moyennement efficace | Politique foncière active très efficace | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (rénovation, revitalisation...) (n=44) | 45 % | 30 % | 11 % | 2 % | 11 % | 100 % |
| Gestion des nouveaux projets d'urbanisation (projets publics et/ou en partenariat avec des promoteurs privés) (n=44) | 23 % | 55 % | 14 % | 2 % | 7 % | 100 % |
| Réorganisation des terres agricoles (remembrement) (n=44) | 68 % | 9 % | 2 % | 2 % | 18 % | 100 % |
| Gestion de l'environnement non bâti et non cultivé (n=44) | 66 % | 20 % | 2 % | 2 % | 9 % | 100 % |
| Reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (n=44) | 43 % | 36 % | 9 % | 2 % | 9 % | 100 % |
| Gestion des terrains et des bâtiments communaux (n=45) | 16 % | 58 % | 11 % | 7 % | 9 % | 100 % |

Tableau 49 – Politiques foncières communales, en fonction de la disponibilité foncière de la commune.

19a. Comment évaluez-vous les politiques foncières actives de votre commune par rapport aux thèmes suivants? Cette question ne concerne plus le problème de la délivrance des permis mais elle porte sur les actions opérationnelles menées par votre commune (notamment les achats et ventes de terrains et d'immeubles).

| | Disponibilité foncière (IWEPS, 2014) | Pas de politique foncière active | Politiques foncières actives (total) | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
|--|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (rénovation, revitalisation...) (n=44) | Moins de 20 % (n=6) | 0 % | 83 % | 17 % | 0 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=15) | 33 % | 47 % | 0 % | 20 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 73 % | 18 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 60 % | 30 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 50 % | 50 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=44) | 45 % | 41 % | 2 % | 11 % | 100 % |
| Gestion des nouveaux projets d'urbanisation (projets publics et/ou en partenariat avec des promoteurs privés) (n=44) | Moins de 20 % (n=6) | 0 % | 83 % | 17 % | 0 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=15) | 13 % | 80 % | 0 % | 7 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 27 % | 64 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 40 % | 50 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 50 % | 50 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=44) | 23 % | 68 % | 2 % | 7 % | 100 % |
| Réorganisation des terres agricoles (remembrement) (n=44) | Moins de 20 % (n=6) | 83 % | 0 % | 0 % | 17 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=15) | 53 % | 13 % | 7 % | 27 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 64 % | 18 % | 0 % | 18 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 80 % | 10 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=44) | 68 % | 11 % | 2 % | 18 % | 100 % |
| Gestion de l'environnement non bâti et non cultivé (n=44) | Moins de 20 % (n=6) | 67 % | 17 % | 0 % | 17 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=15) | 60 % | 27 % | 7 % | 7 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 55 % | 36 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 90 % | 0 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 50 % | 50 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=44) | 66 % | 23 % | 2 % | 9 % | 100 % |
| Reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (n=44) | Moins de 20 % (n=6) | 17 % | 67 % | 17 % | 0 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=15) | 40 % | 47 % | 0 % | 13 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 36 % | 55 % | 0 % | 9 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 60 % | 30 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=44) | 43 % | 45 % | 2 % | 9 % | 100 % |
| Gestion des terrains et des bâtiments communaux (n=45) | Moins de 20 % (n=6) | 33 % | 50 % | 17 % | 0 % | 100 % |
| | 20-30 % (n=16) | 0 % | 81 % | 13 % | 6 % | 100 % |
| | 30-40 % (n=11) | 18 % | 64 % | 0 % | 18 % | 100 % |
| | 40-50 % (n=10) | 20 % | 70 % | 0 % | 10 % | 100 % |
| | 50-60 % (n=2) | 50 % | 50 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| | TOTAL (n=45) | 16 % | 69 % | 7 % | 9 % | 100 % |

Tableau 50 – Raisons qui limitent l'efficacité des politiques foncières actives de la commune.

| | Les politiques foncières sont efficaces | Il n'est pas nécessaire de mener ces politiques foncières actives | Le personnel n'est pas suffisant et/ou insuffisamment formé | La mauvaise disponibilité en données foncières | Cette politique n'est pas suffisamment soutenue par les autorités communales | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
|--|---|---|---|--|--|-----------------------------|----------------|-------|
| Renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (rénovation, revitalisation...) (n=41) | 20 % | 5 % | 7 % | 10 % | 39 % | 5 % | 15 % | 100 % |
| Gestion des nouveaux projets d'urbanisation (projets publics et/ou en partenariat avec des promoteurs privés) (n=41) | 29 % | 2 % | 5 % | 7 % | 34 % | 7 % | 15 % | 100 % |
| Réorganisation des terres agricoles (remembrement) (n=36) | 3 % | 28 % | 3 % | 3 % | 25 % | 6 % | 33 % | 100 % |
| Gestion de l'environnement non bâti et non cultivé (n=40) | 8 % | 8 % | 10 % | 5 % | 38 % | 5 % | 28 % | 100 % |
| Reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (n=39) | 18 % | 10 % | 8 % | 5 % | 28 % | 10 % | 21 % | 100 % |
| Gestion des terrains et des bâtiments communaux (n=40) | 23 % | 3 % | 13 % | 5 % | 25 % | 10 % | 23 % | 100 % |

Tableau 51 – Commentaires ouverts sur les politiques foncières actives et l'impact du manque de disponibilité en données foncières.

| 19c. Avez-vous certaines observations concernant les questions 19.a et 19.b ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser comment le problème de la disponibilité en données foncières limite l'efficacité des politiques foncières actives de votre commune? |
|---|
| Budget insuffisant. |
| Recherches de données via une multiplication de canaux ; pas de "fiches techniques" par bien ; procédures longues pour obtenir des estimations de biens... |
| Il s'agit aussi d'une question de moyens financiers comme par exemple pour la mise en place d'une régie foncière. |
| La principale limitation à la politique foncière que pourrait développer une commune réside dans l'incapacité où elle se trouve à dégager des fonds pour procéder à des acquisitions, même temporaires, de certains biens qui pourraient participer dynamiquement à une réelle politique d'aménagement du territoire. |
| Les actions que l'on mène sont efficaces ou moyennement efficaces. Quand il y a un bémol, ce n'est pas dû à un problème d'accessibilité à des données. |
| Pas assez de soutien des autorités fédérales et régionales (par exemple, les moyens mis à disposition dans la rénovation urbaine ou les SAR). |

Tableau 52 – Intérêt pour la mise en place d'un Observatoire Foncier Wallon (OFW).

| 20. Pensez-vous que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon afin d'aider les communes pour la gestion des données foncières ? (n=46) | |
|--|--------------|
| Tout à fait d'accord | 33 % |
| D'accord | 30 % |
| Pas d'accord | 13 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 24 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 53 - Intérêt pour la mise en place d'un OFW selon la localisation de la commune.

| 20. Pensez-vous que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon afin d'aider les communes pour la gestion des données foncières ? | | | | | |
|---|----------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Localisation (Province) | D'accord ou tout à fait d'accord | Pas d'accord | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Brabant Wallon (n=5) | 80 % | 0 % | 0 % | 20 % | 100 % |
| Hainaut (n=11) | 60 % | 20 % | 0 % | 20 % | 100 % |
| Liège (n=14) | 71 % | 7 % | 0 % | 21 % | 100 % |
| Luxembourg (n=11) | 55 % | 9 % | 0 % | 36 % | 100 % |
| Namur (n=6) | 50 % | 33 % | 0 % | 17 % | 100 % |
| TOTAL (n=46) | 63 % | 13 % | 0 % | 24 % | 100 % |

Tableau 54 - Intérêt pour la mise en place d'un OFW selon la disponibilité foncière de la commune.

| 20. Pensez-vous que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon afin d'aider les communes pour la gestion des données foncières ? | | | | | |
|---|----------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| Disponibilité foncière en zone d'habitat (IWEPS, 2014) | D'accord ou tout à fait d'accord | Pas d'accord | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Moins de 20 % (n=7) | 86 % | 0 % | 0 % | 14 % | 100 % |
| 20-30 % (n=13) | 77 % | 15 % | 0 % | 8 % | 100 % |
| 30-40 % (n=13) | 54 % | 23 % | 0 % | 23 % | 100 % |
| 40-50 % (n=11) | 36 % | 9 % | 0 % | 55 % | 100 % |
| 50-60 % (n=2) | 100 % | 0 % | 0 % | 0 % | 100 % |
| TOTAL (n=46) | 63 % | 13 % | 0 % | 24 % | 100 % |

Tableau 55 - Intérêt pour la mise en place d'un OFW selon la taille de la commune.

| 20. Pensez-vous que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon afin d'aider les communes pour la gestion des données foncières ? | | | | | |
|--|----------------------------------|--------------|-----------------------------|----------------|-------|
| Taille de la commune : | D'accord ou tout à fait d'accord | Pas d'accord | Je ne souhaite pas répondre | Je ne sais pas | TOTAL |
| Petite (n=22) | 64 % | 5 % | 0 % | 32 % | 100 % |
| Moyenne (n=19) | 58 % | 26 % | 0 % | 16 % | 100 % |
| Grande (n=5) | 80 % | 0 % | 0 % | 20 % | 100 % |
| TOTAL (n=46) | 63 % | 13 % | 0 % | 24 % | 100 % |

Tableau 56 – Commentaires ouverts sur la création d'un Observatoire Foncier Wallon.

| 20b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? Quelles sont selon vous les principales raisons qui devraient justifier la création d'un Observatoire Foncier Wallon ? |
|--|
| Le mot observatoire fait peur, on se demande si nous allons juste introduire des données ou bien si un nouvel outil va être créé. Il serait judicieux de regrouper les informations dans un seul outil, ceci afin de simplifier réellement la tâche administrative de traitement et de regroupement des données. Que toutes les informations concernant une parcelle soient accessibles d'une seule manœuvre. |
| Je ne suis pas sûr que cet organisme apportera une réelle plus-value. Quelles seront les retombées de l'argent public qui y sera injecté ? Concrètement je ne saurais pas personnellement justifier la création de cet Observatoire. Toutefois, je suis conscient que ma vue du problème est limitée. Il pourrait être utile si la Région mettait en œuvre une politique d'aménagement du territoire ambitieuse pour faire face au défi démographique à venir. |
| Je ne vois pas comment un observatoire régional va pouvoir améliorer la gestion de données régionales qui pose déjà problème (mise à jour et exactitude principalement)... |
| J'imagine mal ce que cet observatoire pourrait apporter...Il y a déjà tellement d'organes payés pour gérer tout ça! |
| Pour avoir les données foncières regroupées sur une même base de données mise à jour. |
| Pourquoi pas? Toutefois il faut que l'outil rassemble toutes les informations disponibles, mais ne soit pas un énième outil à consulter. |
| Difficile d'estimer l'utilité réelle. |
| Des fonctionnaires wallons qui font quelque chose d'utile et pour l'ensemble de la Wallonie, avec une vraie base de données organisée par un seul « service » et disponible pour toutes les communes. |
| A quoi cela servirait-il sans une volonté derrière ? |
| Il faudrait surtout une éducation des politiques ! |
| Une cartographie plus complète et plus croisée me semble suffisante dans un premier temps. |
| Il a toujours été très difficile d'obtenir les informations contenues dans certaines études et/ou réflexions menées par la CPDT. Il y a un décalage entre les données réelles et les statistiques... ça dépend de la source. |
| Nécessité de données patrimoniales authentiques mises à jour et accessibles ; identification des zones mutables ; nécessité pour développement d'une réelle politique foncière communale ; aide pour les autorités locales. |
| OK si cet observatoire apporte des renseignements au niveau des parcelles, mais si c'est de manière plus globale (au niveau communal), je ne vois pas l'intérêt. |
| Expérience et connaissance de projets reproductibles. |
| Regrouper à un seul endroit toutes les informations (pour l'instant beaucoup de temps perdu à chercher à différents endroits les informations adéquates). |

| |
|---|
| Nécessaire si une gestion sur le LT est souhaitée. |
| Commentaires émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point : |
| Centralisation facilitant les recherches. |
| Si cela simplifie l'acquisition des données, oui. |
| La rationalisation des données permettrait de répondre de manière identique à l'ensemble des communes wallonnes et de leur donner à toutes le même niveau d'information. Certaines communes sont mieux équipées que d'autres en matière d'accès aux données (matériel informatique, personnel suffisant et formé...). Une base de données commune serait déjà un bon début! |

Tableau 57 – Impact de la création d'un Observatoire sur la disponibilité en données foncières.

| | |
|---|--------------|
| 21. Pensez-vous que la création d'un Observatoire Foncier Wallon permettra à votre commune de disposer de données foncières qui ne sont actuellement pas disponibles ou trop difficilement disponibles? (n=45) | |
| Tout à fait d'accord | 18 % |
| D'accord | 44 % |
| Pas d'accord | 11 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 27 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 58 – Commentaires ouverts sur l'impact de la création d'un observatoire sur la disponibilité en données foncières.

| |
|---|
| 21b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question? Quelles sont les données susceptibles d'être rendues disponibles grâce à la création d'un Observatoire Foncier Wallon? |
| Les données liées aux acquisitions et aux prix pourraient être fournies par l'Observatoire. |
| J'espère. |
| Mais on peut l'espérer !!! |
| Je l'espère. |
| On se débrouille avec ce que l'on a pour ce que l'on en fait. |
| Uniquement dans des cas particuliers. |
| L'intérêt pourrait résider dans la possibilité d'accéder aux données d'autres communes. Non pas pour entrer en concurrence mais pour estimer des intérêts communs éventuels. |
| Données sur les propriétaires mises à jour, données sur les locataires, la valeur du foncier, les dates d'acquisition, les droits de propriété détaillés. |
| Accès aux impétrants, aux prix de vente, accès à certaines données du géoportail actuellement en accès limité. |
| Cela permettrait surtout de savoir comment notre commune se situe par rapport aux autres communes et, le cas échéant, de développer des projets territoriaux en fonction. |

Tableau 59 – Impact de la création d'un Observatoire sur les moyens communaux.

| 22a. Pensez-vous que la création d'un Observatoire Foncier Wallon permettra à votre commune de consacrer moins de moyens à la gestion des données foncières? (n=44) | |
|--|--------------|
| Tout à fait d'accord | 7 % |
| D'accord | 23 % |
| Pas d'accord | 39 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 32 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 60 – Estimation du gain de temps généré par la création d'un Observatoire.

| 22b. A combien estimeriez-vous le gain potentiel en équivalent temps plein? (n=43) | |
|---|--------------|
| Moins de 0,5 ETP | 28 % |
| Entre 0,5 et 1 ETP | 12 % |
| Entre 1 et 2 ETP | 2 % |
| Entre 2 et 3 ETP | 0 % |
| Plus de 3 ETP | 0 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 2 % |
| Je ne sais pas | 56 % |
| TOTAL | 100 % |

Parmi les services que pourrait proposer l'Observatoire Foncier Wallon, la possibilité de formuler des requêtes de type « carte d'identité à la parcelle » intéresse 80 % des répondants (cf. tableau 61). Seuls 9 % des répondants ne sont pas intéressés, et 11 % des répondants ne savent pas si cela présente un intérêt pour eux.

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 62), 2 répondants mentionnent le risque de doublon avec l'outil GIGwal, 3 répondants mentionnent que cet outil pourrait être utile pour les demandes notariales, 2 répondants pensent encore que cela permettrait d'avoir une meilleure connaissance du territoire (et d'ainsi mettre en place des politiques adéquates). Notons cependant que les répondants semblent avoir compris que des « cartes d'identité à la parcelle » pourraient être établies pour l'ensemble du territoire wallon, ce qui paraît peu réaliste⁶.

En ce qui concerne la possibilité d'organiser des formations en gestion des données et géomatique, 77 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que l'Observatoire Foncier Wallon devrait proposer de telles formations (cf. tableau 63), seulement 9 % ne sont pas d'accord et 14 % ne savent pas.

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 64), 4 répondants suggèrent une formation pour apprendre à utiliser l'outil et mieux comprendre les données fournies par l'Observatoire (notamment être conscient des limites, éviter des erreurs de traitement et d'interprétation), et 1 répondant mentionne que c'est important notamment pour les agents plus âgés, peu familiers des outils informatiques.

⁶ Dans le cas des observatoires fonciers français, des « carte d'identité à la parcelle » sont établies uniquement pour les gisements fonciers potentiels (cf. VAN DER KAA *et al.*, 2015, p. 145).

Concernant la possibilité de communiquer aux communes des données qui concernent des biens situés en dehors de leur territoire communal (cf. tableau 65), 62 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord, 24 % ne sont pas d'accord et 13 % ne savent pas.

Lorsqu'on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 66), 6 répondants expliquent que certaines parcelles sont limitrophes ou à cheval sur plusieurs communes, 5 répondants expliquent que certains projets / problématiques d'urbanisme concernent plusieurs communes limitrophes, et enfin 4 répondants estiment que cela aiderait à avoir une vision supracommunale.

Concernant l'intérêt que représenterait la publication, par l'Observatoire Foncier Wallon, d'analyses de synthèse sur les marchés fonciers et immobiliers (cf. tableau 67), 80 % des répondants sont d'accord ou tout à fait d'accord, 9 % ne sont pas d'accord, 9 % ne savent pas et 2 % ne souhaitent pas répondre.

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 68), 3 répondants sont intéressés mais pensent qu'il faut veiller à rationaliser le coût de ces publications (fréquence, frais d'impression...), 2 répondants attirent l'attention sur le fait que prendre connaissance de ces analyses et les comprendre prend aussi du temps, 1 répondant insiste pour que cela reste une démarche d'intérêt public et non une aide au « commerce » et enfin 1 répondant estime que cela pourrait apporter des pistes de solution au problème de la rétention foncière.

En ce qui concerne la forme que devrait prendre l'Observatoire Foncier Wallon (cf. tableau 69), 42 % des répondants pensent qu'un seul point de contact devrait être créé, 23 % des répondants pensent que l'Observatoire devrait prendre la forme d'une structure décentralisée à l'échelle provinciale, 14 % des répondants pensent qu'il devrait prendre la forme d'une structure décentralisée à l'échelle supra-communale (infra-provinciale) et 21 % ne savent pas.

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 70), parmi ceux qui ont une préférence pour une structure unique, 6 répondants justifient ce choix par une logique de centralisation, de cohérence et d'économie d'échelle, et 1 répondant justifie ce choix par la possibilité d'avoir une vue d'ensemble du territoire wallon et de pouvoir effectuer des comparaisons. Parmi les répondants qui ont une préférence pour une structure décentralisée, 2 répondants justifient ce choix par la nécessité d'une analyse plus fine étant donné les disparités qui existent entre sous-régions (en termes de dynamiques) et 2 répondants justifient ce choix par un contact plus facile, pour les communes, avec une structure décentralisée.

Quant à savoir si les communes pourraient alimenter l'Observatoire Foncier Wallon en données foncières (cf. tableau 71), 70 % des répondants pensent que oui et 30 % pensent que non.

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 72), 6 répondants attirent l'attention sur le manque de moyens humains des communes, 4 répondants pensent que les données déjà collectées par les communes pourraient être utiles et transmises à l'Observatoire, 2 répondants notent que la plupart des données utilisées par les communes viennent de l'extérieur, et enfin 2 répondants sont prêts à collaborer mais selon des modalités à définir.

Tableau 61 – Commentaires ouverts sur le gain de temps généré par la création d'un Observatoire.

| |
|---|
| 22c. Pourriez-vous détailler votre réponse aux questions 22.a et 22.b ci-dessus ? |
| Le temps perdu à chercher puis vérifier l'information nous permettrait un travail mieux organisé en termes de temps. Nous sommes constamment pressés en termes de délais. |
| Les données actuelles viennent d'ailleurs (cadastre et RW) donc peu de personnes s'en occupent. |
| Puisqu'on n'a pas le temps de s'en occuper actuellement. |
| Je ne vois pas l'intérêt donc je ne sais pas répondre. |
| La gestion foncière se fait au cas par cas, en fonction de projets ponctuels, il n'y a pas réellement de gestion continue dans le temps. |
| Interview nécessaire pour détailler. |
| Il n'y a qu'une seule personne au service urbanisme de notre commune... |
| Le citoyen plus âgé viendra toujours chercher les données au guichet de la sa commune. |

Tableau 62 – Intérêt pour des requêtes de type « carte d'identité à la parcelle ».

| | |
|--|-------|
| 23. Parmi les services de l'Observatoire Foncier Wallon, seriez-vous intéressé par la possibilité de formuler des requêtes du type « carte d'identité à la parcelle »? (n=46) | |
| Très intéressé | 43 % |
| Intéressé | 37 % |
| Pas intéressé | 9 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 11 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 63 – Commentaires ouverts sur l'outil « carte d'identité à la parcelle ».

| |
|---|
| 23b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus? Quelles pourraient être les applications concrètes de l'outil « carte d'identité à la parcelle »? |
| Nous avons déjà une application cartographique assez performante (GIGwal) qui inclut un grand nombre de données. Ce type de carte d'identité à la parcelle existe déjà et nous l'utilisons. Je demande à voir quelle plus-value pourrait nous apporter l'application de l'Observatoire Foncier Wallon. |
| Toutes les infos citées ici. |
| ATTENTION! Aux deux conditions suivantes : zéro dépense pour la Ville, et données correctes en temps réel. |
| Cela pourrait être utile pour les demandes notariales. |
| Toutes les informations reprises dans les questions précédentes : historique du bien, âge du bâti, en location par qui et pour combien de temps, propriétaires, adresse du bien, permis obtenus et pour quels types de travaux, n° par bien si plusieurs logements... |
| Avoir toutes les données de la parcelle : cadastre, propriétaire, valeur, permis... |
| Ca pourrait, en premier lieu, permettre de comprendre si une politique foncière plus active est nécessaire et, en tout cas, avoir une meilleure connaissance du territoire. |
| Toutefois, cette carte d'identité ne doit pas être un doublon avec le logiciel cartographique des communes (GIGWal) qui possède déjà une partie des informations. |
| Oui pour tout ce qui est relatif à la location. |
| S'agit-il d'un logement public ? Cela permettrait d'observer la proportion légale de ces logements au fur et à mesure de la fluctuation des autres logements (part des 10 %). Raccordement à l'égout ou équipement? Surface imperméabilisée? Système de rétention? Cela serait utile pour le listing des terrains à bâtir disponibles que nous sommes censés faire. |

| |
|--|
| Interview nécessaire pour détailler : notamment pour les demandes d'informations urbanistiques adressées par les notaires. |
| Renseignements aux notaires, certificats d'urbanisme, renseignements aux particuliers. |
| C'est en effet le type de demandes qui seraient le plus souvent formulées. |

Tableau 64 – Intérêt pour des formations en gestion des données et géomatique.

| | |
|--|--------------|
| 24. Pensez-vous que l'Observatoire Foncier Wallon devrait développer des formations sur la gestion des données et la géomatique (éventuellement en partenariat avec la CPDT et/ou l'UVCW)? (n=44) | |
| Tout à fait d'accord | 36 % |
| D'accord | 41 % |
| Pas d'accord | 9 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 14 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 65 – Commentaires ouverts sur l'intérêt de formations en gestion des données et géomatique.

| |
|--|
| 24b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
| Une formation nous permettrait d'appréhender plus rapidement l'outil mis à notre disposition. Nous serions plus efficaces après celle-ci. Elle permettrait aussi d'éviter certaines erreurs de traitement et d'interprétation. |
| Je suis d'accord pour autant que... |
| Nous avons déjà ces formations, et ce n'est pas compliqué du tout à expliquer aux nouveaux utilisateurs ! |
| Principalement sur comment utiliser ces données. |
| Pour les agents plus âgés, qui apprennent sur le tas mais qui ne sont pas habitués à l'informatique. |
| Il ne suffit pas d'avoir accès aux données. Il faut connaître les limites et savoir quoi en faire. Nécessité de formations pointues spécifiques avec l'ensemble des données foncières afin de pouvoir agir comme acteur du foncier (pas l'abc du SIG). |
| Si oui, alors ça n'apporte aucun gain de temps tel que supposé dans les précédentes questions. Soit il s'agit d'un outil proposé en gestion aux communes soit il s'agit d'un outil disponible à la consultation. |
| Si on développe un outil, il convient de proposer également une formation à cet outil... |
| Cela paraît indispensable pour un fonctionnement optimal et rapide. |

Tableau 66 – Avis sur la communication de données qui ne concernent pas le territoire communal.

| | |
|--|--------------|
| 25. Pensez-vous que l'Observatoire Foncier Wallon devrait communiquer aux communes des données à la parcelle sur des terrains situés en dehors du territoire communal? (n=45) | |
| Tout à fait d'accord | 11 % |
| D'accord | 51 % |
| Pas d'accord | 24 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 13 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 67 – Commentaires ouverts sur l'intérêt d'avoir accès à des données qui concernent d'autres territoires communaux.

| | |
|--|--|
| 25b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? | |
| Les citoyens seraient tentés d'aller dans leur commune pour demander des informations sur une commune voisine (ce qui arrive déjà). Certaines informations propres à une commune et non répertoriées dans l'observatoire pourrait les induire en erreur. | |
| Dans mon travail journalier, je n'en vois pas l'intérêt. Toutefois, si ça peut aider à ce que nos élus aient une vision « supracommunale » pertinente (et non intéressée), je suis preneur. | |
| Certains projets concernent plusieurs communes. | |
| Cas de parcelle sur deux communes, par exemple. | |
| A part les données cadastrales, tout est déjà disponible! | |
| Il y a des parcelles mitoyennes aux limites communales (quid buffer 50m). | |
| Sur des parcelles limitrophes au minimum. | |
| Il est parfois intéressant d'avoir un minimum d'informations sur les zones limitrophes. L'urbanisme ne s'arrête pas aux limites communales. | |
| Oui, car la commune d'à côté est presque dans la même situation que la mienne. | |
| Dans des cas particuliers comme le long des voiries régionales quand il n'y a pas vraiment de différence d'occupation de fait lorsqu'on passe d'une commune à l'autre. | |
| Cela permettrait de se situer par rapport à l'ensemble du territoire, et de comprendre les raisons de l'attractivité de notre territoire par rapport aux autres, de comparer et de comprendre les politiques « à succès ». | |
| Réflexion à l'échelle métropolitaine : nécessité pour une stratégie de planification supracommunale (bassin de vie). | |
| Pour les parcelles directement limitrophes, afin de maintenir une cohérence dans le développement du territoire. | |
| Pour les terrains limitrophes. | |
| Pour les terrains limitrophes à leur territoire et ceux pour lesquels les communes sont propriétaires. | |
| Utilité pour des parcelles limitrophes à d'autres communes, pour des projets dont l'impact dépasse les limites communales. Par ailleurs, la commune dispose de parcelles sur les communes voisines. | |
| D'accord dans le cadre de l'évaluation du prix d'un terrain, et où l'on pourrait comparer avec une commune semblable (tri par critères de superficie, de nombre d'habitants...). | |
| Si on veut permettre une vision et une compréhension globale, notamment de la part des autorités communales, il importe de permettre un accès à l'information. | |

Tableau 68 – Intérêt pour la publication d'analyses de synthèse sur les marchés fonciers et immobiliers.

| | |
|--|-------|
| 26. Pensez-vous que l'Observatoire Foncier Wallon devrait régulièrement publier des analyses de synthèse sur les marchés fonciers et immobiliers (terres agricoles, à bâtir, logement...) et sur l'évolution de l'occupation du sol? (n=44) | |
| Tout à fait d'accord | 25 % |
| D'accord | 55 % |
| Pas d'accord | 9 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 2 % |
| Je ne sais pas | 9 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 69 – Commentaires ouverts sur l'intérêt de publier des analyses de synthèse.

| |
|---|
| 26b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
| Oui mais pas trop souvent. Un rapport annuel serait suffisant. |
| Je pense que c'est le rôle de l'observatoire par définition. S'il ne produit pas ce genre de rapport, quelles seraient ses missions? |
| Faire l'analyse de façon régulière, oui, imprimer des publications bien chères : non, personne ne les lit! Les données devraient être disponibles en ligne. |
| Il faut de l'efficacité et ne pas se perdre dans de nouvelles publications coûteuses qui ne seront pas lues... |
| Utile pour avoir une idée du marché et anticiper au mieux l'évolution. |
| Encore faut-il avoir le temps de les lire, savoir les lire, les comprendre... Rien que pour la présente enquête, il m'a fallu lire toutes les questions au moins deux fois, et je n'ai pourtant pas la sensation d'être une débile! |
| Attention l'observation foncière doit rester un outil public et non une aide pour le « commerce ». |
| Pas à l'échelle de la Wallonie. |
| Permettrait de débloquent le phénomène de rétention foncière ou de surenchère, qui reste encore obscur. Avec un rapport global cela serait plus transparent. |

Tableau 70 – Forme que devrait prendre l'Observatoire Foncier Wallon.

| | |
|--|-------|
| 27. Pensez-vous que l'Observatoire Foncier Wallon devrait être une structure centralisée (un seul point de contact pour toute la Wallonie) ou une structure décentralisée à l'échelle provinciale ou supra-locale? (n=43) | |
| Un seul point de contact | 42 % |
| Structure décentralisée à l'échelle provinciale | 23 % |
| Structure décentralisée à l'échelle supra-communale (infra-provinciale) | 14 % |
| Je ne souhaite pas répondre | 0 % |
| Je ne sais pas | 21 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 71 – Commentaires ouverts sur la forme que devrait prendre l'Observatoire.

| |
|---|
| 27b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
| Cela me semble suffisant. (<i>structure décentralisée à l'échelle provinciale</i>) |
| Du point de vue de la rationalisation et des missions qui, je l'imagine, lui seraient assignées, je dirais qu'une seule structure suffirait amplement. Toutefois, ce thème nécessite une bonne connaissance des dynamiques territoriales. En sud-luxembourg, nous avons souvent l'impression d'être oubliés par le pouvoir central. Or, est-il utile de créer une structure décentralisée coûteuse pour moins de 300 000 personnes (en province de Luxembourg)? Poser la question c'est déjà y répondre. Si cet Observatoire devait être créé, il faudrait plutôt créer une administration centrale avec des agents mobiles rencontrant les acteurs de terrain. (<i>un seul point de contact</i>) |
| Si l'observatoire centralise les données, il ne va pas les re-décentraliser... (<i>un seul point de contact</i>) |
| Economie d'échelle! (<i>un seul point de contact</i>) |
| Afin d'obtenir des points de comparaisons sur toute la Wallonie. (<i>un seul point de contact</i>) |
| Bien que la gestion ne soit pas évidente, morceler les informations peu aboutir à un manque de cohérence. (<i>un seul point de contact</i>) |
| Permet des contacts plus faciles. (<i>structure décentralisée à l'échelle supra-locale</i>) |
| Une même méthode et toute la carto wallonne gérée par un même service. (<i>un seul point de contact</i>) |
| Il y a trop de disparités à mon sens pour que cela soit pertinent au-delà du supra communal. |

| |
|--|
| <i>(structure décentralisée à l'échelle supra-locale)</i> |
| L'échelle supra communale pour la finesse mais pas nécessairement provinciale (pas de réalité de bassin de vie). Néanmoins, un seul point de contact pour compiler l'ensemble des infos est également utile. <i>(Structure décentralisée à l'échelle supra-locale)</i> |
| Il faut une structure centralisée à l'échelle de la région pour maintenir une cohérence d'analyse et d'aménagement mais une échelle plus locale (bien que supra locale) est aussi indispensable pour l'aide et la connaissance du terrain. <i>(Sans réponse)</i> |
| Sans connaître les fonctions précises qu'aura l'observatoire (simple mise à disposition de données ou service aux communes/citoyens), un seul point semble suffisant. <i>(Un seul point de contact)</i> |
| Economie d'échelle (un seul point de contact). <i>(Un seul point de contact)</i> |

Tableau 72 – Participation des communes à la constitution des bases de données de l'Observatoire.

| 28. Pensez-vous que les communes pourraient aider l'Observatoire Foncier Wallon à constituer ses bases de données? (n=44) | |
|--|-------|
| Oui | 70 % |
| Non | 30 % |
| TOTAL | 100 % |

Tableau 73 – Commentaires ouverts sur la participation des communes à la constitution des bases de données de l'Observatoire.

| |
|---|
| 28b. Pourriez-vous détailler votre réponse à la question ci-dessus ? |
| Le temps gagné pour la recherche des informations serait perdu à la constitution et la mise à jour des bases de données. |
| Il faudrait d'abord définir ce que l'on compte retrouver dans cette base de données mais je pense que les communes pourraient collaborer en fonction des moyens humains et des données dont elles disposent. Nous avons des recenseurs sur le terrain, ceux-ci pourraient récolter des données utiles. |
| Communication de données. |
| Collecte des informations déjà disponibles. |
| Les données dont disposent les communes viennent de l'extérieur ! Le personnel communal est de plus en plus réduit. |
| Mais attention aux moyens humains limités dans les communes. |
| « Boîte » d'envoi des informations, permis, permis de location... |
| On n'arrive déjà pas à s'intéresser à la matière, donc on n'a guère de données disponibles. Et si on devait les chercher, alors on manquerait de moyens humains. |
| En termes d'actualisation, la commune est le premier échelon où les changements sont visibles. Une collaboration pourrait être intéressante. Comment ? Je ne sais pas. |
| Je ne sais pas trop comment, mais je crois que l'information pertinente est toujours au niveau local. |
| La commune de Tintigny se tient à votre disposition. |
| Mais avec quels moyens ? |
| Les données en notre possession sont généralement distillées par les échelles supra-communales. |
| Les communes ne doivent pas être les fournisseurs principaux (pas les ressources nécessaires et disparités entre communes) ou alors, il faut prévoir une forte aide pour l'engagement de personnel spécialement dédié. Attention aussi à la standardisation des outils géomatiques et à la nécessité d'une méthodologie et d'aide pour les méga bases de données. |
| En théorie oui, mais en pratique, risque de problèmes de disponibilité. |
| Existence d'outils et d'initiatives communales comme le master plan de Seraing... |
| Chaque commune a déjà rassemblé les informations pour son territoire mais n'a pas les moyens humains/technologiques pour les mettre sur support informatique. |

3. IDENTIFICATION DES BESOINS SUR BASE DOCUMENTAIRE ET D'ENTRETIENS AUPRES DE TEMOINS PRIVILEGIES

Cette section a pour objectif de faire l'inventaire des besoins en informations foncières sur base des informations recueillies par une recherche documentaire et lors des entretiens auprès des témoins privilégiés. Elle reprend également un certain nombre de besoins identifiés par le biais de l'enquête auprès des communes et qui s'avèrent récurrents entre les différentes échelles étudiées.

L'inventaire est structuré en deux parties. En premier lieu, il reprend des besoins généraux, communs à différents secteurs. En second lieu, il présente des besoins propres à chacun des secteurs étudiés. Les besoins généraux sont classés en 4 catégories de besoins en référence aux catégories reprises dans le « cercle vertueux de l'observation foncière » :

- diagnostics fonciers et prospective foncière ;
- informations foncières fines ;
- évaluation des politiques foncières ;
- animation foncière.

Ces besoins généraux pourraient notamment constituer les principales missions d'un observatoire. Les besoins sectoriels sont plus spécialisés et concernent des informations nécessaires au bon déroulement des missions propres à un secteur particulier.

3.1 BESOINS GENERAUX

3.1.1 DIAGNOSTICS FONCIERS ET PROSPECTIVE FONCIERE

La compréhension des dynamiques foncières passe par une connaissance précise du territoire, de l'occupation des sols, de la progression de l'urbanisation et de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers. Elle doit permettre d'identifier les tendances lourdes relatives à ces dynamiques foncières afin de mieux cerner les besoins futurs et les enjeux généraux et sectoriels. Le besoin de diagnostics fonciers s'applique en effet tant à la politique d'aménagement du territoire qu'à chacun des secteurs étudiés.

En aménagement du territoire, ces diagnostics visent une meilleure structuration et une utilisation plus rationnelle de l'espace. Ils permettent de déterminer des zones soumises à une plus forte pression foncière ou des zones susceptibles de le devenir afin d'agir en conséquence. Concernant la politique du logement, ils doivent permettre d'anticiper le manque d'offre foncière et immobilière par rapport à l'évolution de la démographie. En matière de fiscalité, la connaissance des zones à forte pression foncière permet une fluctuation des taux d'imposition facilitant un accès au logement. En ce qui concerne le développement économique, la connaissance des tendances lourdes est susceptible de détecter des opportunités de développement économique vis-à-vis de l'évolution du territoire. En termes de politique agricole, ils permettent de prévenir un accroissement démesuré des prix du foncier agricole et de mieux connaître la pression exercée par l'urbanisation sur les terrains agricoles.

Analyse des marchés fonciers et immobiliers

L'analyse des marchés fonciers et immobiliers porte sur l'évolution des transactions foncières et immobilières en termes de prix, de nombre, de localisation, de types de biens... Elle permet un suivi de cette évolution pour dégager des tendances telles que la baisse ou l'augmentation des prix de ventes, un appauvrissement de l'offre par rapport aux évolutions démographiques ou encore les mutations d'un type de biens vers un autre type de biens.

Pour conduire cette analyse, le recours à des informations relatives aux annonces de ventes de biens fonciers et immobiliers est tentante vu le manque d'accessibilité actuel aux sources d'informations officielles. Il faut cependant conserver à l'esprit que ces informations d'annonce ne renseignent que les demandes de prix et les descriptions des biens faites par les vendeurs et limitées selon le bon vouloir de ceux-ci. En outre, elles ne permettent que rarement de savoir si une transaction a eu lieu, auquel cas elles ne mentionnent pas le prix réel de la vente.

Pour avoir une source d'information fiable, il est nécessaire de se tourner soit vers les notaires qui constituent les premiers récepteurs de l'information, soit vers l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) du SPF Finances qui collecte cette information par le biais des bureaux d'enregistrement et d'hypothèques. Par ailleurs, l'obtention des données relatives aux prix de ventes, aux types de transaction et à l'historique de ces transactions est soumis aux conditions relatives à la Loi Vie Privée et nécessite par conséquent l'accord de la Commission Vie Privée.

En France, les extraits d'actes notariés sont recensés dans la base de données Perval, qui est accessible à tous et qui offre une connaissance importante relative à l'évolution des marchés (voir chapitre I, section 2.2.1). Néanmoins, même à partir des actes notariés, des difficultés d'analyse peuvent se poser dans le cas où la transaction ne concerne pas un bien immobilier unique mais bien un ensemble de biens immobiliers. Dans de tels cas, il semble difficile en effet de tenir compte des données enregistrées (prix et caractéristiques du bien vendus), l'ensemble des biens étant vendu comme s'il s'agissait d'un bien unique.

Les marchés fonciers et immobiliers évoluent rapidement, ce qui nécessite une mise à jour régulière des informations. Dans le meilleur des cas, cette analyse devrait être annuelle pour permettre un certain recul par rapport à ces évolutions. Une analyse plus régulière, trimestrielle par exemple, nécessiterait beaucoup de moyens et apporterait un suivi pratiquement « en temps réel » de ces évolutions. Mais cela ne fournirait pas énormément d'informations d'une grande utilité sur le long terme. A l'inverse, une analyse moins régulière, bisannuelle par exemple, risquerait de passer à côté d'informations intéressantes par rapport aux fluctuations de ces marchés.

Suivi de l'occupation du sol

Une autre manière d'analyser les dynamiques foncières consiste à effectuer un suivi de l'occupation du sol. Celui-ci peut être mené à différentes échelles en fonction des moyens qui y sont consacrés mais dans une logique d'économie, la solution la plus réaliste réside dans l'analyse par photogrammétrie de photographies aériennes. Une telle analyse permet de différencier les milieux urbanisés, herbacés, cultivés et forestiers et, au moyen de levés photographiques réguliers (annuel de préférence), d'étudier la progression ou la régression de ces milieux sur le territoire.

Ce suivi vise à établir les tendances relatives à l'évolution du foncier sur le territoire pour en retirer des enseignements quant aux besoins futurs. Il permet de spatialiser ces besoins ainsi que les pressions qu'exerce l'urbanisation sur les milieux non bâtis.

En Flandre, l'outil « GéoDynamix » permet en outre de réaliser une modélisation prospective de l'évolution de l'occupation du sol pour les 30 années à venir sur base de ce suivi, des tendances qui en découlent et des options prises par les autorités.

Suivi de la consommation foncière

Le suivi de la consommation foncière vise à maîtriser la consommation d'espaces (naturels et agricoles principalement) par l'urbanisation dans un but de lutter contre l'étalement urbain et d'anticiper les besoins des politiques sectorielles. L'AGDP réalise indirectement ce suivi par la mise à jour du cadastre fédéral mais ce suivi est effectué dans un but essentiellement fiscal. En termes de données, ce suivi fait principalement intervenir les données relatives aux permis délivrés. Ce sont ces données, transmises par les communes, qui permettent la mise à jour de la base de données du cadastre fédéral.

La DGO4, formellement court-circuitée par le SPF en matière de permis, tente de son mieux de constituer une base de données exhaustive par rapport aux permis des différents types. Elle collecte ainsi les données présentes dans ses services extérieurs. Il s'agit de données relatives aux dossiers de permis introduits dans ces centres, et pas de permis délivrés (sauf dans le cas de permis à caractère public délivrés par le fonctionnaire-délégué).

Par ailleurs, alors qu'un arrêté royal impose aux communes d'informer le SPF des permis qu'elle délivre, il n'existe pas de dispositif équivalent imposant d'en informer la Région wallonne. Celle-ci ne dispose donc systématiquement d'informations que dans les cas où son intervention est requise. Pour le reste, les communes n'informent pas systématiquement la Région des permis qu'elles délivrent, de sorte que les données possédées par la DGO4 ne sont pas exhaustives.

Néanmoins, le suivi de la consommation peut également se baser sur d'autres données telles que des données cartographiques d'occupation du sol pour autant que celles-ci présentent un rythme de mise à jour satisfaisant.

Suivi du renouvellement urbain

L'IWEPS s'est penché, dans le cadre de l'Observatoire du Développement Territorial, sur les apports de la statistique de la DGS relative aux permis d'urbanisme délivrés⁷ pour l'évaluation des processus de reconstruction de la ville sur la ville (IWEPS, 2014). Ces processus sont appréhendés en distinguant différents cas de création de nouveaux logements :

- sur des terrains vierges,
- sur des terrains déjà artificialisés : dans ce cas, on différencie les terrains n'abritant pas encore de logements de ceux qui en accueillent déjà ; on distingue alors les cas de subdivisions de ceux liés à de nouvelles extensions ou constructions et ceux qui connaissent une démolition préalable.

L'IWEPS constate que la statistique de la DGS présente certaines limites pour identifier ces catégories de permis. En effet :

- La part de nouvelles constructions ayant lieu sur des terrains suite à une démolition préalable n'est pas directement appréhendable. Elle peut être mesurée, mais seulement en recourant à l'identifiant parcellaire, ce qui nécessiterait un traitement assez lourd de la base de données.
- Les cas de création de logement sur parcelle déjà bâtie mais subdivisée ne peuvent pas non plus être mis en évidence ; ils sont identifiés par les statistiques comme nouvelles constructions.

Pour pallier à ces faiblesses, l'Observatoire du Développement Territorial travaille à mettre en place d'autres sources permettant de mieux caractériser ces phénomènes. Simultanément, l'obtention de statistiques à une échelle infra-communale sera recherchée.

⁷ Plus exactement, sur les apports des données reçues de la DGS, incluant les valeurs relatives aux démolitions, qui ne sont pas publiées.

3.1.2 INFORMATIONS FONCIERES FINES

Pour rappel, les « informations foncières fines » concernent l'ensemble des caractéristiques pouvant être rattachées à une parcelle cadastrale ou à un bâtiment. Il peut s'agir du propriétaire de ce bien, de ses coordonnées, de la localisation de ce bien (adresse, identifiant parcellaire, coordonnées géographiques), du type de bien (terrain à bâtir, bureaux, ateliers, commerces, dépôts), de la surface disponible, de la surface bâtie, de la surface habitable, du nombre de niveaux, du nombre de pièces, de la pente du terrain, de la nature cadastrale, de la mutabilité du bien, de l'existence de parkings et de la proximité de ceux-ci, de l'accessibilité à des transports en commun ou à des routes principales, de la proximité d'écoles, de commerces ou de loisirs, des possibilités d'équipements, des contraintes liées au plan de secteur, aux zones protégées...

Une connaissance accrue de ces caractéristiques parcellaires répond à de nombreux besoins de l'aménagement du territoire et des politiques sectorielles.

Identification des propriétaires

Le besoin d'identifier les propriétaires de bien fonciers concerne l'ensemble des acteurs wallons. L'identification des propriétaires peut se faire à différentes fins : information, avertissement, sanction, indemnisation, demande de rachat de terrain, expropriation, fiscalité...

L'identification des propriétaires, de leurs adresses et l'envoi de courrier constituent une charge de travail fastidieuse et chronophage. Les principaux détenteurs de l'information sont les notaires, l'AGDP (cadastre) et le registre national. Des autorisations d'accès à des fins diverses permettent à l'administration d'en prendre connaissance et la mise en place de la SCIP devrait par ailleurs faciliter cet accès auprès de l'AGDP.

Néanmoins, la charge de travail des administrations communales et régionales pourrait être allégée au moyen d'outils permettant un envoi automatisé de courrier qui puisse être défini en fonction d'une zone géographique, d'un type de bien ou encore de l'inclusion au sein d'un périmètre particulier (préemption, Natura 2000, etc.). Un tel outil serait une application concrète du potentiel que représente l'acquisition de connaissances fines à la parcelle.

Identification du patrimoine foncier public

Que ce soit à l'échelle régionale ou à l'échelle communale, afin d'identifier des opportunités de logement, de développement ou de ventes en vue de dégager de la trésorerie ou encore à des simples fins de comptabilité, la connaissance du foncier public est nécessaire et en réaliser l'inventaire reste problématique. Les propriétaires sont en effet disparates (incluant les fabriques d'église, la SNCB...), et il ne faut pas ignorer le foncier non cadastré pour lequel l'information est fortement lacunaire.

A l'échelle communale, l'information cadastrale reçue est susceptible de fournir l'inventaire du foncier public local, mais sur base d'un traitement important de la base de données, pour lequel il serait nécessaire de fournir une note méthodologique détaillée aux communes. Toutes ne seraient en outre pas capables, faute de personnel compétent ou de disponibilité en temps, de réaliser ce traitement.

Au sein de l'administration régionale, l'information patrimoniale reçue n'est que partielle et limitée aux propriétés privées du SPW. Cette information est transmise à la Direction Générale Transversale (DGT) aux fins d'établissement de sa comptabilité patrimoniale (à l'instar d'ailleurs de la comptabilité que doivent établir les communes). L'administration n'est informée du patrimoine public des autres acteurs qu'au travers des inventaires qu'elle demande dans le cadre de l'ancrage logement, et l'information qu'elle collecte dans ce cadre laisse à désirer.

Une solution à cette problématique consiste à analyser l'information patrimoniale du cadastre pour en extraire, sur base des données relatives aux propriétaires, l'ensemble des biens détenus par des instances publiques. Ceci nécessiterait néanmoins un important travail de tri en vue d'identifier précisément les propriétaires concernés. L'AGDP mène de son côté une telle analyse en vue de permettre à l'avenir une distinction des propriétaires suivant qu'ils relèvent du droit public ou du droit privé. Cependant, rien ne nous permet de savoir si cette analyse aboutira prochainement.

Estimation des valeurs vénales

L'accès aux estimations des valeurs vénales reste un réel enjeu pour les acteurs publics régionaux et locaux. C'est principalement lors de l'achat ou de la vente de biens fonciers et immobiliers par des acteurs publics que ces estimations sont nécessaires. Elles sont dès lors utiles à l'ensemble des secteurs. En parallèle, une connaissance des valeurs vénales pourrait également constituer une alternative au revenu cadastral pour le calcul du précompte immobilier (voir point 3.2.1).

L'estimation des valeurs vénales constitue l'une des principales missions des Comités d'Acquisition d'Immeubles (CAI). Suite à leur régionalisation, ces CAI se sont retrouvés pendant un certain temps dépossédés de l'accès aux données patrimoniales des points de comparaison détenues par l'AGDP. Ce problème a été en grande partie résolu avec la mise en place de l'application Consultimmo qui permet aux agents des CAI de consulter les données patrimoniales de l'AGDP.

Pour remplir leur mission d'estimation, les CAI se basent sur des visites de terrain et sur l'utilisation de points de comparaison. Ces derniers sont dégagés par leur soin à partir des prix de vente obtenus de l'AGDP, de base de données publiques notariales ou non (par exemple la base de donnée Stadim⁸), de leur connaissance des marchés locaux et de la consultation de tout autre types d'information (par exemple le géoportail pour tout ce qui concerne des risques naturels, la nature du sol etc.).

Les flux de données venant de l'AGDP grâce à l'application Consultimmo fonctionnent de manière globale. Néanmoins, des difficultés subsistent ; ces dernières sont collectés et transmises à la SCIP afin d'améliorer encore l'accessibilité aux données patrimoniales. La mise à disposition des données patrimoniales est basée sur un accord préalable à la mise en place de la SCIP moyennant l'accord de la Commission Vie Privée ; ces données ne peuvent être transmises à des tiers que dans le strict respect des conditions de l'autorisation de la Commission Vie Privée.

Les CAI font également appel aux conservateurs des hypothèques (intervention tarifée), qui assurent la publicité des (de certains) actes notariés/administratifs, afin de vérifier l'absence (ou l'existence) de charges pouvant grever le bien ou les droits de propriétés qui y sont associés.

⁸ <http://www.stadim.be/fr/home-2>

Identification de la disponibilité foncière

Afin de pouvoir répondre efficacement à la nécessité d'identifier les meilleurs sites potentiels pour l'implantation d'un projet particulier, il est intéressant de disposer d'une connaissance des disponibilités foncières qui intègre le plus finement possible les caractéristiques des biens fonciers. En France, l'outil mis en place par certains Etablissements Publics Fonciers correspond à une carte d'identité à la parcelle qui permet de discriminer rapidement entre plusieurs sites disponibles pour mettre en œuvre un projet d'aménagement. A Bruxelles, le Cadastre des Terrains et Bâtiments Disponibles fait également l'inventaire des caractéristiques des parcelles et des bâtiments considérés comme disponibles. Cet outil doit permettre d'identifier la ou les meilleure(s) implantation(s) disponible(s) en fonction des caractéristiques souhaitées.

Ce besoin est particulièrement important dans les zones où la pression urbaine est telle qu'il est nécessaire de faire des arbitrages pour déterminer l'utilisation du foncier. En parallèle, les informations foncières fines peuvent également s'avérer nécessaire à la reconstruction de la ville sur la ville dans une optique d'utilisation rationnelle des ressources foncières.

La base de données des sites à réaménager (SAR) constitue un apport intéressant à cette caractérisation du foncier disponible. L'inventaire des SAR, organisé sous la tutelle de la DGO4 et complété par la DGO7 en vue de la taxation des sites d'activités économiques désaffectés (voir point 3.2.2), comprend en effet un grand nombre d'informations quant aux caractéristiques de ces sites sur base d'enquêtes de terrains.

3.1.3 EVALUATION DES POLITIQUES FONCIERES

Les options prises par la politique de l'occupation des sols et par les politiques sectorielles font souvent l'objet d'une analyse *a priori* par le biais d'études réalisées en amont de la planification. Dans certains cas, ces études vont jusqu'à définir des objectifs qualitatifs et quantitatifs que la planification doit permettre d'atteindre. Dans le meilleur des cas, ces objectifs sont repris dans les documents de la composante stratégique.

Ces options sont plus rarement soumises à des études *a posteriori* qui visent à évaluer si les objectifs sont réellement atteints et si un changement peut s'avérer nécessaire en vue de rencontrer ceux-ci.

Les missions d'un observatoire devraient pallier à ce manque d'évaluation par un suivi d'indicateurs qui permettent d'apprécier l'atteinte ou non des objectifs fixés par les politiques foncières. Ces indicateurs pourraient concerner l'utilisation rationnelle de l'espace, la création de logements, l'offre et l'occupation de terrains à vocation économique, le réaménagement des friches industrielles, l'accès à la terre pour les agriculteurs...

3.1.4 ANIMATION FONCIERE

L'amélioration de la politique de l'occupation des sols et des politiques sectorielles passe par une augmentation de l'efficacité des politiques foncières. Ceci n'implique pas seulement d'avoir une connaissance améliorée des gisements fonciers et des marchés fonciers et immobiliers, mais cela nécessite également une stimulation de l'action des politiques foncières.

En France, certains observatoires ont pour mission l'animation d'ateliers permettant la rencontre entre acteurs et la réflexion en commun autour de problématiques foncières. L'intérêt d'une telle mission ne doit pas être négligé dans la mesure où elle permet d'informer les acteurs des résultats de l'observation foncière, de susciter des partenariats pour l'acquisition foncière et la mise en œuvre de projets, de mettre au courant les acteurs d'une politique sectorielle des difficultés et des priorités des autres politiques sectorielles... Cette animation constitue ainsi une composante-clé de la coordination verticale qui rend plus performantes les politiques foncières intégrées (voir chapitre I, section 1.1.1).

Ce besoin de stimulation peut également aller au delà du simple cadre des pouvoirs publics et s'adresser aux promoteurs immobiliers, notamment pour la mise en place de partenariats publics-privés permettant la mise en œuvre de projets.

3.2 BESOINS POUR LE SECTEUR DE LA FISCALITE

3.2.1 PERCEPTION DU PRECOMPTE IMMOBILIER

Dans la situation actuelle, la fiscalité foncière s'appuie principalement sur la donnée du revenu cadastral, utilisé comme base d'imposition pour fixer le montant du précompte immobilier dû. Cette donnée est gérée par l'AGDP.

Le précompte immobilier est un impôt régional. Il constitue toutefois une source importante de rentrées financières pour les provinces et communes qui prélèvent un montant additionnel à l'impôt de base.

La donnée « revenu cadastral » est supposée représenter le revenu locatif annuel moyen d'une propriété immobilière. Elle fait régulièrement l'objet de critiques concernant sa faiblesse qualitative qui introduit une iniquité de traitement entre les citoyens. Ces critiques portent principalement sur l'absence de mise à jour de la donnée. Il était initialement prévu que le revenu cadastral de l'ensemble des biens immobiliers soit réévalué tous les dix ans. Cependant, vu l'ampleur de la tâche (et les moyens financiers à mettre en œuvre), aucune réévaluation globale n'a eu lieu depuis 1980, année où les revenus cadastraux ont été établis sur base des revenus perçus en 1975.

Néanmoins, depuis 1992, les revenus cadastraux sont indexés sur base de l'indice des prix à la consommation. Cette méthode de revalorisation n'est guère satisfaisante puisqu'elle est homogène sur l'ensemble du territoire alors que les marchés immobiliers ont suivi une évolution hétérogène (dans l'espace et par segments). Par conséquent, les revenus cadastraux ne représentent plus correctement les revenus locatifs escomptables des biens fonciers. En outre, toutes les modifications apportées aux biens bâtis ne sont pas encodées dans la base de données, alors que la réalisation de travaux peut avoir des conséquences significatives sur les loyers exigibles.

Dans son rapport de 2006 relatif à la réévaluation du revenu cadastral, la Cour des Comptes concluait que, d'une part, les informations détenues par le cadastre ne correspondent pas à la réalité actuelle et que, d'autre part, il existe des carences au niveau des sources d'information (COUR DES COMPTES, 2006). Ces carences concernent les points suivants :

- quasi inexistence des déclarations spontanées des contribuables ;
- les listes que les administrations communales doivent rentrer trimestriellement auprès du cadastre sur les changements intervenus dans les propriétés sont souvent limitées aux seuls travaux qui requièrent l'obtention d'un permis ;
- les infractions constatées par les communes en matière d'urbanisme devraient être renseignées au cadastre ;
- les indicateurs-experts communaux devraient collaborer davantage avec le cadastre.

La mise à jour de la matrice cadastrale n'est effectivement pas, en théorie, du seul ressort de l'AGDP. En effet, le législateur prévoit que les communes désignent un indicateur-expert cadastral. Dans les faits, toutes les communes ne disposent pas des moyens pour s'acquitter de cette charge.

Les grandes communes supportent plus facilement la charge financière que représente l'engagement d'un membre supplémentaire de personnel, mais le travail est également plus conséquent dans ces communes urbanisées. Des communes telles que Liège, Verviers, Mons, Tournai, Andenne ou Mouscron disposent d'un, voire de deux, indicateur-expert(s).

Dans les plus petites communes ou dans les communes rurales, l'engagement d'un expert à temps plein n'est pas forcément justifié. Par exemple, les communes de Brunehaut et Péruwelz ont signé une convention pour mutualiser l'engagement en 2013 d'un indicateur-expert qui preste dès lors un temps partiel dans chacune des communes.

L'impact ou le retour sur investissement de l'action de l'indicateur-expert n'est pas facile à quantifier. Néanmoins, il faut se rappeler que toute amélioration de l'évaluation du revenu cadastral se répercute de façon récurrente dans la perception du précompte immobilier ; l'impact de l'action de l'indicateur-expert est de type cumulatif.

L'amélioration de la donnée du revenu cadastral est un enjeu réel dans la mesure où il continue à constituer la base de calcul du précompte immobilier et est également utilisé pour la taxation de certains revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques ainsi que pour déterminer si, lors de l'achat d'un bien immobilier, un régime de faveur en matière de droits d'enregistrement peut être appliqué ou non. Alternativement à l'amélioration de la donnée, il est possible pour la Région wallonne de substituer au revenu cadastral une autre base de taxation, et ce, depuis que la sixième réforme de l'État a transféré cette compétence. À ce sujet, la recherche de la CPDT Fiscalité et aménagement du territoire de la subvention 2014-2015⁹ (BIANCHET B. *et al.*, 2015) a investigué différentes pistes de substitution au revenu cadastral.

Réaliser la péréquation cadastrale, c'est-à-dire réévaluer l'ensemble des revenus cadastraux, est une compétence fédérale et n'est donc pas du ressort de la Région wallonne. Or, c'est une opération dont les retombées financières pour le pouvoir fédéral seraient relativement faibles et qui lui coûterait certainement en popularité auprès des citoyens puisque la quasi-totalité des biens verraient leur revenu cadastral augmenter. Il est dès lors peu probable que cette option se concrétise, ce qui est regrettable puisque c'est une opération qui libérerait le revenu cadastral de la majeure partie de ses défauts.

Il est possible de ne pas changer la base de taxation pour le précompte immobilier mais d'en actualiser la valeur. C'est d'ailleurs ce qui est fait depuis 1992 puisque le RC est indexé sur base de l'indice des prix à la consommation. L'utilisation de cet indice est peu satisfaisante puisqu'il est calculé de façon homogène sur l'ensemble du territoire, mais il est envisageable d'y substituer le taux de croissance des prix des biens immobiliers (différencié par zones géographiques et/ou types de biens), qui reflète évidemment mieux la variation de la valeur des biens immobiliers.

La Région wallonne est également libre d'utiliser une base de taxation qui ne fait pas référence au revenu cadastral. Les possibilités sont alors nombreuses et le choix à poser est d'ordre politique. Toutefois, dans l'hypothèse où l'objectif serait de taxer la propriété immobilière en tant qu'actif, la façon la plus directe de procéder est de calculer le montant du précompte immobilier sur base du prix d'achat du bien, indexé par le taux de croissance du prix moyen des biens du même type dans des zones géographiques similaires. Dans ce cas, l'évaluation du taux de croissance des prix en fonction des zones géographiques entrerait pertinemment dans les missions de suivi des marchés d'un observatoire foncier.

3.2.2 TAXES SUR LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DESAFFECTES

La Région wallonne dispose d'un outil fiscal lui permettant d'imposer une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés¹⁰. Le montant de la taxe en question est notamment fonction de la taille du terrain et des bâtiments qui y sont érigés.

⁹ Le rapport est disponible dans son intégralité à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/178366>
Les bases de taxation alternatives au revenu cadastral y sont traitées au point 5.

¹⁰ La définition des SAR selon l'aménagement du territoire diffère légèrement de celle des SAED pour la taxation suite à la révision du CWATUP en 2010.

L'imposition d'une telle taxe nécessite, d'une part, l'identification des parcelles et, d'autre part, l'identification des propriétaires. En pratique, la DGO7 reçoit de la DGO4 une liste de sites qui semblent désaffectés, identifiés par leur adresse sur base de l'inventaire des Sites à Réaménager. Il est ensuite nécessaire de se rendre sur le site et de constater l'état de la parcelle. Dans l'hypothèse où le caractère désaffecté du site est confirmé, l'AGDP est interrogée pour déterminer l'identité du propriétaire de la parcelle, qui est alors prévenu de la nécessité de réaménager le site, à défaut de quoi une taxe sera imposée.

En termes de données, deux problèmes se posent lors de ce processus. D'abord l'identification physique des parcelles, aux adresses parfois approximatives ; ensuite, l'identification des propriétaires qui doivent être contactés par envoi recommandé, sur base des informations cadastrales de la parcelle en question.

3.2.3 TAXES COMMUNALES

Plusieurs taxes peuvent s'appliquer au niveau communal en ce qui concerne la non-utilisation de parcelles urbanisables ou de logements :

- le CWATUP permet aux communes de prélever une taxe sur les parcelles urbanisables non urbanisées (article 160) ;
- le Code wallon du logement aborde la taxe sur les logements inoccupés (article 190) ;
- une taxation communale est possible sur les immeubles abandonnés. Elle concerne donc les logements vacants, mais pas exclusivement.

L'application de ces taxes nécessite une identification de leur objet.

Identification des terrains à bâtir non bâtis

Le CWATUP spécifie qu'un inventaire des parcelles à bâtir doit être tenu par les communes (art. 151), mais la notion de terrain à bâtir n'est pas toujours clairement interprétée. En effet, toutes les parcelles en zone d'habitat au plan de secteur ne peuvent être considérées comme parcelles à bâtir dans la mesure où elles ne sont pas actuellement raccordées à l'électricité, aux réseaux de distribution ou aux égouts. Or, les taxes communales prévues par l'article 160 du CWATUP concernent deux types de parcelles non bâties : soit des « parcelles non bâties comprises dans un périmètre de lotissement non périmé », soit des « terrains non bâtis situés dans les zones d'habitat, d'habitat à caractère rural ou de constructions prévues par un plan d'aménagement en vigueur et en bordure d'une voie publique suffisamment équipée en eau et électricité, pourvue d'un revêtement solide et d'une largeur suffisante, compte tenu de la situation des lieux. »

Dans le second cas, le Code ne spécifie pas que la zone visée par la taxation corresponde à une parcelle cadastrale. Ainsi, une parcelle bâtie mais dont la surface et la disposition permettent encore la construction de bâtiments supplémentaires pourrait être taxée. La taxation est souvent forfaitaire, au mètre courant de bordure à front de voirie. Il faut également noter qu'une dispense de la taxe est prévue pour les propriétaires dont le patrimoine foncier se limite à ces seules parcelles ou terrain non bâtis.

Une identification de ces terrains devrait être possible de façon systématique à condition de pouvoir mobiliser les données suivantes :

- les données relatives aux périmètres de lotissement en cours ;
- le plan de secteur et les éventuels périmètres de PCA en vigueur ;
- les données du cadastre permettant de distinguer si le bien est bâti ou non ;
- les données du cadastre permettant d'identifier l'ensemble du patrimoine foncier des propriétaires concernés ;
- le réseau d'adduction d'eau potable ;
- le réseau électrique ;
- la caractérisation de la voirie.

Identification des logements inoccupés

Le Code du Logement (article 80) définit les logements inoccupés comme devant correspondre à l'un des cas suivants :

- « le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;
- le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;
- le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité déterminée ou estimée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs sur la base des index disponibles est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement, sauf si le propriétaire ou le titulaire d'un droit réel peut justifier l'inoccupation du logement par des raisons légitimes ou un cas de force majeure. »

Dans le cadre de l'ancrage communal du logement, le Code du Logement demande aux communes d'établir différents inventaires, dont ceux des terrains non bâtis et logements inoccupés. Ils sont transmis à la DGO4 simultanément aux fiches-projets pour lesquels les communes sollicitent les subsides régionaux. Dans les faits, cette obligation n'est pas observée par l'ensemble des communes et la délivrance des subsides ne dépend pas de la réalisation effective des inventaires. En outre, pour les inventaires reçus, l'information reçue par la DGO4 présente une grande hétérogénéité et est assez imprécise : ni les références cadastrales ni les cartographies des biens inventoriés ne sont demandées. Elles ne font pas l'objet d'une réelle réutilisation, faute de moyens disponibles pour les traiter.

Le système d'information foncière pourrait être ici amélioré par une informatisation de la collecte des informations. Ceci permettrait de faciliter le travail des communes et le traitement des informations par le SPW. Les informations recueillies constitueraient alors un inventaire permanent pouvant être mis à jour régulièrement à la fois par la région et par les communes. Idéalement, ce système ferait intervenir des données cartographiques sur base du plan parcellaire cadastral.

Le CEHD a investigué les diverses méthodologies appliquées par les communes pour identifier les logements inoccupés et en a rendu compte dans le rapport final de sa mission relative aux logements vacants.

Le repérage visuel est la méthode souvent utilisée par les services de taxation des communes. « Des agents constatateurs parcourent à pied les différentes rues ciblées selon un programme préétabli. La méthode d'identification visuelle des logements inoccupés consiste au repérage de signes d'inoccupation. Plusieurs critères sont pris en compte :

- fenêtres ou portes obstruées ;
- absence de noms sur les sonnettes ;
- absence de noms sur les boîtes aux lettres ;
- absence de rideaux ;
- absence de mobilier (si visible depuis l'extérieur) ;
- vitres cassées ;
- végétation abondante, toiles d'araignées, etc. ;
- traces d'humidité ;
- graffitis ;
- risque de chutes de briques ;
- témoignages des voisins ou du facteur ;
- etc.

Si plusieurs indices d'inoccupation sont répertoriés, ceux-ci sont notés et l'adresse est notifiée au service population de l'administration communale pour vérifier s'il y a une domiciliation effective à cette adresse. Si aucune domiciliation n'est enregistrée, le bâtiment est considéré comme inhabité. Il s'agit donc d'une double vérification, à la fois visuelle et administrative » (LEMAIRE E. *et al.*, 2014, p.19).

Un travail est en cours d'élaboration au niveau du département du logement de la DGO4 en vue d'améliorer les listes de biens supposés inoccupés transmises aux communes. Celui-ci étudie la possibilité de recourir aux données des fournisseurs d'eau et d'énergie pour identifier ces biens inoccupés. L'exploitation de ces données demande cependant des manœuvres délicates notamment suite au fait que les adresses des compteurs ne sont pas issues du registre centralisé des adresses, qui n'est pas encore effectif, mais des bases de données « adresse » propres aux fournisseurs. L'exploitation des données implique aussi l'accès à l'information patrimoniale et différentes recherches dans cette documentation.

3.3 BESOINS POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT

La parc de logements wallons présente diverses faiblesses telles que sa vétusté, ses mauvaises performances énergétiques, son étalement, son caractère peu flexible au regard de l'évolution de la taille des ménages... Une information foncière fiable relative à ces faiblesses serait la bienvenue, notamment afin d'évaluer les opportunités de reconstruction de la ville sur la ville.

Par ailleurs, le parc de logements va faire face à un accroissement important de la demande en lien avec la progression démographique attendue. Ceci implique un besoin d'amélioration de l'offre en logement et d'amélioration de l'accès au logement.

La Déclaration de Politique Régionale (DPR) établit un certain nombre d'objectifs pour la politique du logement qui peuvent être convertis en besoins pour ce secteur : favoriser la création de logements, déterminer des loyers de références à l'échelle locale pour le conditionnement des aides publiques, distinguer des zones en fonction de la pression foncière et de la valeur moyenne des biens fonciers en vue d'adapter les droits d'enregistrement (voir tableau 74). L'objectif de création de nouveaux logements fait intervenir trois questions qui peuvent faire l'objet d'une analyse foncière plus approfondie qui entrerait dans les missions d'un observatoire foncier : celle de la quantité des logements nécessaire, celle de type de logement nécessaire et celle de la localisation de ces nouveaux logements. La question de l'accessibilité financière de ces logements ne relève par contre pas du domaine de l'information foncière.

En termes d'informations foncières, les besoins exprimés par la DPR relèvent de deux types : des besoins en inventaires d'une part, et des besoins en analyse des valeurs et des marchés d'autre part.

3.3.1 CREATION DE LOGEMENTS

Les ressources foncières mobilisables pour la création de nouveaux logements sont de plusieurs types. Il peut s'agir de biens publics, de logements vacants, de bâtiments disponibles ou encore de gisements fonciers pour la construction.

Le besoin d'identification des logements vacants et des bâtiments inoccupés s'applique à la politique du logement de la même manière que pour les besoins fiscaux (voir point 3.1.4). Les possibilités de réponses à ce besoin souffrent par conséquent des mêmes manques. L'utilisation des données de consommation d'eau et d'électricité peut permettre l'identification de ces ressources mais le croisement des bases de données des fournisseurs en ce qui concerne l'identification des biens n'est pas encore effectif. En effet, cette identification est basée sur les adresses relatives aux compteurs d'eau et d'électricité, adresses dont la structure n'est pas homogène entre bases de données.

Tableau 74 : information foncière nécessaire et outils préconisés pour satisfaire aux objectifs de la politique du logement exprimés dans la DPR 2014-2019.

| Objectifs | Outils préconisés | Information foncière nécessaire |
|--|---|---|
| Favoriser la création de logements | | |
| <ul style="list-style-type: none"> • mobilisation des terrains publics et des ZACC | Bail emphytéotique, droit de superficie ou <i>Community Land Trust</i> | Inventaire du foncier public |
| <ul style="list-style-type: none"> • mobilisation des logements inoccupés | Taxe communale avec taux minimal obligatoire Prise en gestion | Inventaire des logements vacants |
| <ul style="list-style-type: none"> • transformation en logements des bâtiments inoccupés | Incitants fiscaux sur le précompte immobilier, mécanisme de tiers investisseur public | Inventaire des bâtiments inoccupés |
| <ul style="list-style-type: none"> • localisation judicieuse des nouveaux développements | Création de nouveaux quartiers et de une ou plusieurs villes nouvelles en extension des pôles urbains existants | Inventaire des gisements fonciers mobilisables |
| Conditionner les aides publiques au respect de loyers de référence déterminés à l'échelle locale | Grille des loyers de référence | Loyers Analyse du marché locatif |
| Adapter éventuellement la progressivité des droits d'enregistrement en fonction de la valeur du bien acheté et en tenant compte de la pression foncière de la zone où se situe le bien concerné et des risques de concurrence avec les régions et pays voisins | | Estimation des valeurs vénales. Analyse des marchés fonciers et immobiliers acquisitifs y compris en périphérie de la Wallonie |

3.3.2 AIDE AU LOGEMENT

L'analyse des marchés fonciers et immobiliers vise une modulation de la fiscalité en vue de corriger les tensions de ces marchés. En ce qui concerne les marchés locatifs, une analyse peut conduire à la mise en place d'une grille des loyers de référence favorisant une plus grande équité au niveau du coût des loyers.

Idéalement, l'analyse des marchés doit être menée à l'échelle des bassins fonciers et permettre une discrimination fine des biens immobiliers en fonction de leurs caractéristiques (nombres de chambres...). Les données actuellement disponibles sont les données publiées par la Direction Générale Statistique (DGS) mais celles-ci ne tiennent pas compte des caractéristiques particulières des biens immobiliers et sont généralement délivrées avec un certain retard compte tenu des évolutions rapides des marchés. Une alternative à ces données serait d'avoir recours aux petites annonces mais ce travail requiert un traitement d'information qui peut s'avérer fastidieux. La mise en place d'un observatoire foncier apparaît tout à fait opportune pour remplir une mission de ce type.

3.4 BESOINS POUR LE SECTEUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES

3.4.1 INVENTAIRE DE L'OFFRE EN TERRAIN A VOCATION ECONOMIQUE

3.4.1.1 INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE

Adopté en 2015, le plan Marshall 4.0 se structure autour de 5 axes dont l'un consiste en la « mobilisation du territoire à destination du développement économique » afin de renforcer l'attractivité du territoire. Cet objectif se traduit par différentes actions visant, entre autres, les sites à réaménager et les zones d'activités économiques. Parallèlement, la déclaration de politique régionale du Gouvernement wallon énonce l'ambition de créer et développer des activités économiques sur le territoire, notamment via une amélioration de l'offre de terrains considérés comme attractifs pour les entreprises.

Ces politiques expriment indirectement le besoin d'une connaissance du foncier à vocation économique sur le territoire wallon. En effet, un inventaire des sites mobilisables à des fins économiques est un atout sérieux pour leur mise en œuvre. Il permet non seulement une meilleure connaissance du territoire concerné et peut alors servir d'outil d'aide à la décision, mais il peut aussi être utilisé à des fins commerciales, en visant un public d'investisseurs potentiels. A titre d'exemple, l'inventaire des terrains de la ville de Stuttgart remplit ces deux objectifs. Les données sur lesquelles repose cet inventaire sont présentées ci-dessous, une description plus complète de son fonctionnement est reprise dans la note de recherche n°54 de la CPDT (Leclercq & Meuris, 2014).

Plusieurs centaines de sites sont repris dans l'inventaire, qui n'en diffuse que quelques dizaines à des fins commerciales. Ce sont les sites qui sont considérés comme les mieux adaptés à la demande en terrains à vocation économique qui sont présentés. Qu'ils soient destinés à un usage interne ou à une diffusion publique, chaque terrain repris dans l'inventaire doit être accompagné des informations suivantes :

- l'identité du propriétaire (bien que le nom du propriétaire, pour des raisons de confidentialités, ne soit pas publié sur la plateforme destinée aux investisseurs potentiels) ;
- l'adresse du site ;
- la superficie de la parcelle ;
- la délimitation de la parcelle ;
- le type d'exploitation possible.

A ces informations indispensables s'ajoutent toute une série de champs facultatifs mais qui participent néanmoins à une connaissance approfondie des disponibilités foncières du territoire :

- l'exploitation précédente ;
- les voies de communications à proximité ;
- le prix du bien foncier ;
- les éventuelles procédures d'aménagement en cours ;
- l'état du bâtiment ;
- ...

En termes de moyens humains, l'implémentation et la gestion de l'inventaire n'ont pas nécessité l'embauche de personnel supplémentaire, l'alimentation de la base de données étant intégrée aux activités quotidiennes du personnel des différentes communes.

En région de Bruxelles-Capitale, la base de donnée Inventimmo gérée par Citydev répond de la même manière à ce besoin de connaissance du foncier (voir chapitre I, section 1.3.2).

3.4.1.2 DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

En Wallonie, en 2015, 1,6 % du territoire est inscrit au plan de secteur en tant que zones destinées aux activités économiques. Une majorité de ces zones est gérée par un nombre restreint d'opérateurs : les intercommunales de développement économique et les ports autonomes. Sur certaines parties du territoire régional, les zones d'activité économique présentent un taux d'occupation proche de la saturation. L'objectivation de cette saturation n'est toutefois pas possible « spontanément » pour l'autorité régionale et il lui est nécessaire de passer par des recherches scientifiques, dont une part importante du temps de travail est consacrée à la collecte des données auprès des différents opérateurs. Bien qu'elles soient utiles à plusieurs acteurs, la ponctualité de ces recherches implique que leurs résultats perdent de leur pertinence sur le long terme.

Dans les zones où les taux d'occupation du foncier sont élevés (et donc où les disponibilités sont faibles), plusieurs solutions peuvent être combinées pour permettre de rencontrer la demande en terrains des entreprises. D'une part, la création de nouvelles ZAE, dont il est alors nécessaire de déterminer la localisation optimale. Une telle décision nécessite l'analyse de données micro-spatiales relatives aux zones considérées (accessibilité, incidence sur les zones agricoles, contraintes géotechniques...). D'autre part, la mise en œuvre des potentialités dans les ZAE déjà existantes (sites densifiables, sites inactifs...). L'identification des potentialités en question ne peut se faire sans l'analyse de données relatives à l'occupation du sol dans les ZAE et à l'(in-)activité des entreprises qui y résident. A ce sujet, la Cellule de Développement Territorial a fait part à l'équipe de recherche de son intérêt pour l'utilisation de ratios, tels la superficie occupée par emploi ou bien le rapport de la surface réellement urbanisée sur la surface totale. La volonté de conférer un caractère durable aux nouveaux développements élargit l'éventail de données qu'il est nécessaire de considérer.

Dans le cadre du développement de l'offre foncière, des problèmes d'ordre pratique sont rencontrés par les opérateurs ; problèmes auxquels une meilleure disponibilité d'informations foncières pourrait répondre. Le premier concerne la nécessité de compensations planologiques. Le mécanisme vise à une protection de la superficie non urbanisable du territoire wallon. Dans l'hypothèse où une zone non urbanisable au plan de secteur devait être transformée en zone urbanisable (dans ce contexte, à des fins économiques) il est nécessaire, en échange, de transformer une zone urbanisable en zone non-urbanisable. Or, dans certaines parties du territoire wallon, plus densément urbanisées que d'autres, les disponibilités foncières pour ce genre d'opération sont peu nombreuses. Une fois le terrain identifié, un second problème apparaît puisqu'il est nécessaire d'en contacter le propriétaire et, à ce propos, la qualité de données cadastrales transmises par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale n'est pas toujours satisfaisante. Après avoir identifié les parcelles qui serviront à la compensation ainsi que les propriétaires de ces parcelles, se pose la question du montant de l'indemnisation qu'ils sont en droit de recevoir.

3.4.2 ADEQUATION DE L'USAGE DES TERRAINS ET DE L'OFFRE EN SERVICES ET EQUIPEMENTS

Au-delà de caractéristiques directement relatives au foncier, l'attrait d'investisseurs dépend inévitablement de l'équipement qui y est proposé. Le projet du décret infrastructures du Gouvernement wallon (qui fixe des objectifs en termes d'équipements pour les ZAE, mais aussi en termes de gestion durable du foncier) traduit d'ailleurs la conscience de ces enjeux. Une vision d'ensemble de l'état des équipements dans les zones d'activité, une connaissance des zones mieux dotées et de celles qui nécessitent des investissements plus conséquents, serait un atout pour une bonne gestion globale de ces zones.

De plus, une meilleure connaissance des équipements qui accompagnent les terrains, si elle est couplée avec des informations sur les activités qui y prennent place permettrait d'évaluer l'adéquation de l'un avec l'autre. En d'autres mots, les activités qui prennent place dans des zones présentant des caractéristiques spécifiques font-elles usage de ces caractéristiques ? Une étude de 2011 sur l' « identification du potentiel territorial permettant le développement de nouveaux projets le long du réseau wallon des voies navigables » (TELLER J. *et al.*, 2011) mettait en avant le fait que, dans les zones gérées par les Ports Autonomes wallons, certaines concessions sont inactives ou ne font pas utilisation de la voie d'eau. Des exigences plus strictes en matière d'activité sur les sites gérés par les ports pourraient permettre de dégager certaines surfaces stratégiques. Un raisonnement similaire s'applique aux concessions actives mais qui ne font pas utilisation de la voie d'eau et pourraient donc être localisées sur d'autres terrains, générant ainsi des disponibilités pour de potentiels investisseurs dans des activités faisant un usage significatif de la voie d'eau. La bonne utilisation des voies d'eau par les entreprises sur les zones gérées par les Ports Autonomes est d'autant plus importante que ces terrains sont rares et représentent une opportunité pour la Wallonie de profiter de sa position centrale au sein de l'Europe.

L'utilisation de données relatives aux activités des entreprises s'applique similairement à d'autres situations :

- l'usage du transport ferroviaire par les entreprises présentes sur des terrains connectés au rail ;
- la présence dans les zones d'activités économiques industrielles d'entreprises qui ont effectivement une activité industrielle et non de commerce de détail ;
- ...

3.4.3 STRATEGIE DE PRODUCTION FONCIERE ADAPTEE ET SPECIALISEE

3.4.3.1 UNE STRATÉGIE RÉGIONALE POUR LE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE

La centralisation des données relatives au foncier à vocation économique, mais aussi des données concernant les équipements et les activités en lien avec ce foncier, permettrait une identification plus aisée des enjeux régionaux concernant ce type de terrains. L'alimentation de cette base de données mettrait idéalement à contribution les différents acteurs (principalement les IDE et les PA) qui en tireraient en retour un avantage via la meilleure visibilité qu'un point de contact unique apporterait au foncier disponible. Cette centralisation de données ne retirerait pas aux opérateurs leurs compétences actuelles, mais un tel mécanisme d'alimentation de la base de données permettrait à l'autorité régionale d'avoir une vision régulièrement mise à jour de la situation sur son territoire.

Un accès plus aisé aux données permettrait également un meilleur suivi de la stratégie mise en place pour répondre aux enjeux préalablement identifiés. S'il est décidé de favoriser un type d'activité donné à un endroit donné du territoire, il est nécessaire de vérifier si les activités qui s'y développent correspondent bien à ce qui était désiré/programmé. Si le suivi réalisé met en évidence un écart trop important entre la situation observée et ce qui avait été programmé, la Région wallonne devrait disposer d'un mécanisme de type « sonnette d'alarme » qu'elle pourrait actionner et qui lui permettrait, à tout le moins, d'attirer l'attention sur la situation en question (par exemple, s'il est constaté que les terrains mouillés sont utilisés par des activités qui ne profitent pas de l'accès du terrain à la voie d'eau, ou bien si trop d'activités de commerce se développent dans les ZAEI).

3.4.3.2 BESOIN EN INFORMATIONS ÉCONOMIQUES

En dehors d'un contrôle de l'adéquation des activités avec les spécificités du foncier sur lequel elles prennent place, avoir un accès aisé aux informations concernant les activités qui ont lieu au sein des ZAE permettrait, par le traitement de ces données, de produire des informations relatives à ces activités. Par exemple, évaluer la concentration de certaines activités identiques au sein d'un parc, ou l'agglomération sur un territoire restreint d'activités qui s'intègrent dans une chaîne de valeur.

En effet, le besoin en données pour le secteur des activités économiques ne se limite pas à l'accumulation et la consultation de données mais fait également appel à leur traitement et interprétation. Le besoin d'études et d'analyses de l'état de l'activité économique-industrielle en Wallonie et de son évolution est exprimé par différents acteurs. Il s'agit principalement de l'étude de l'évolution de la demande en foncier à vocation économique, qu'elle soit générale ou qu'elle concerne un type de terrain en particulier (terrains mouillés, terrains de grande superficie, parcs d'activités spécialisés...).

Plus particulièrement, il existe le besoin d'une veille informationnelle concentrée sur les activités économiques. Il s'agirait de surveiller les évolutions et les tendances naissantes dans le secteur des activités économiques, et qui sont susceptibles d'avoir un impact sur le foncier. Si elles sont anticipées, ces évolutions peuvent faire l'objet d'une meilleure prise en compte dans la planification du territoire.

3.5 BESOINS POUR LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

3.5.1 DEFIS DES ESPACES RURAUX

Les évolutions des espaces ruraux dessinent une série d'enjeux propres à ceux-ci et par conséquent un intérêt à suivre sur le terrain les mutations en cours.

Il est en effet aujourd'hui largement reconnu que les espaces ruraux ont connu de profonds changements économiques, sociaux et environnementaux. Impactés par des tendances majeures (mondialisation des échanges, changement climatique, conscience environnementale, transition énergétique...), les espaces ruraux ont évolué. L'image d'un espace rural relativement homogène ne résiste pas à une analyse plus détaillée. Les espaces ruraux se sont recomposés et diversifiés. *« Les réalités territoriales qui composent les espaces ruraux wallons présentent des ressemblances, mais également d'importantes spécificités, ce qui conduit à envisager ces espaces de manière distincte. À l'échelle sous régionale, on observe dans les zones rurales, des combinaisons diverses entre fonctions à l'origine d'une mixité d'usages du sol. L'arbitrage entre les différentes fonctions apparaît comme un des enjeux majeurs »*. (CPDT, 2015, p.3).

De manière générale, quatre fonctions principales des espaces ruraux sont identifiées à la lecture des travaux sur le sujet : la fonction résidentielle, la fonction productive, la fonction de récréation et de tourisme et la fonction environnementale.

L'agriculture, activité incontournable de la fonction productive, est elle-même poussée à la diversification. Cette diversification est encouragée par différentes mesures. Or, les choix de gestion et d'utilisation des terres agricoles ne sont pas sans conséquence sur l'environnement et leurs impacts sont relativement complexes à appréhender. Ils peuvent avoir des effets sur d'autres usages au sein du territoire concerné, influencer sur les superficies relatives des grandes cultures, des cultures permanentes et des pâturages, et modifier les droits de propriété liés à la terre (OCDE, 2009).

Nous assistons non seulement à une compétition pour l'accès aux terres entre les quatre grandes fonctions mais également au niveau des activités agricoles en tant que telles. La question foncière est donc au cœur de l'évolution des espaces ruraux. Celle-ci se décline sous la problématique de la maîtrise du foncier, la maîtrise de son usage ou la maîtrise de son appropriation (BOISSON J.-P., 2005).

Cette compétition accrue entre les fonctions sur certaines parties du territoire influe sur la formation des prix des terres agricoles avec comme conséquence un écart parfois grandissant entre le prix du terrain et la capacité d'achat de l'agriculteur. D'autres facteurs non agricoles peuvent également venir aggraver la situation (spéculation, politique agricole...). La pérennité de la fonction nourricière de l'agriculture, fonction principale de l'agriculture wallonne¹¹, peut ainsi être remise en question localement.

Il apparaît dès lors que la connaissance des processus à l'œuvre sur le territoire est un enjeu majeur. Or, l'identification de ces processus ne peut se faire qu'à partir d'un ensemble de données qui, traitées et exprimées sous forme d'indicateurs, peuvent fournir une idée générale de la situation et amener une base de réflexion en vue de poser des stratégies foncières efficaces. Selon l'ADEF (2007), ces analyses peuvent être réalisées à travers une observation foncière qui devrait porter sur :

- le stock par l'observation territoriale (par la connaissance de l'usage, de l'appropriation et du droit des sols des terrains) ;
- les flux par le suivi des marchés fonciers.

C'est la combinaison de l'analyse de ces deux sources de données qui doit amener une meilleure compréhension des formations de la valeur des biens. De même, « *c'est l'énoncé des problématiques foncières propres au territoire qui permet de déduire les diagnostics à faire* » (ADEF, 2007, p. 9).

La Wallonie dispose d'un ensemble de données et de publications relatives à l'observation territoriale. Un observatoire est d'ailleurs en place au sein de l'IWEPS¹². Par contre, le suivi des flux des marchés fonciers est peu développé. La nécessité de disposer d'une information sur les prix du foncier agricole a d'ailleurs été clairement identifiée dans le nouveau code wallon de l'agriculture (CWA). Ainsi, afin de « *servir la politique foncière agricole conformément à l'article D.1^{er}* ¹³, il est créé au sein de l'Administration, un observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les ventes de biens immobiliers agricoles sur l'entièreté du territoire régional » (CWA, art. D357).

La mise en place de cet observatoire a fait l'objet d'un arrêté, ce qui semble être une étape importante quant à sa réalisation. L'arrêté permet également de mieux cerner les missions qui sont confiées à cet observatoire ainsi que les données qui seront effectivement collectées.

Afin d'amener des pistes de réflexions concrètes pour un fonctionnement optimal de cet observatoire, les chapitres qui suivent s'attachent à présenter :

- les déterminants des prix des terres agricoles ;
- des exemples d'indicateurs développés par les observatoires fonciers ruraux français ;
- les besoins auxquels un observatoire foncier agricole pourrait être amené à répondre en Wallonie ;

¹¹ Code Wallon de l'agriculture (CWA), article D 1^{er}.

¹² L'Observatoire du Développement Territorial (ODT) est intégré à la Direction Population, Développement territorial et Mobilité de l'IWEPS (notification du Gouvernement wallon 13 juillet 2006 et décision du 10 mai 2007). Source : www.iweps.be

¹³ L'article 1^{er} du code wallon de l'agriculture reprend les fonctions premières que l'agriculture wallonne doit remplir et les objectifs qu'elle doit atteindre.

- l'arrêté relatif au nouvel observatoire foncier agricole qui devrait être mis en place en Wallonie ;
- en conclusion : les potentialités et limites identifiées de ce nouvel observatoire.

3.5.2 DETERMINANTS DES PRIX DES TERRES AGRICOLES

Avant d'aborder la question des indicateurs développés par les observatoires ruraux français, il semble utile de rapidement dresser les déterminants qui influent sur le marché des terres agricoles et les caractéristiques de celui-ci.

Premièrement, si le marché est bien régit par l'offre et la demande, il faut relever que le marché est imparfait et que l'offre est fortement inélastique sur une courte période. Ceci peut être expliqué par (HARMIGNIES O., 2001) :

- le processus d'urbanisation à l'œuvre qui est particulièrement marqué en Belgique ;
- la superficie agricole a tendance à diminuer ;
- l'offre est occasionnelle (principalement lors d'héritages, de succession ou d'arrêt d'activité...) ;
- la demande est généralement limitée à quelques personnes (essentiellement des agriculteurs).

L'auteur précise qu'au vu des caractéristiques du bien échangé « terre », cette imperfection du marché est encore amplifiée par les caractéristiques spatiales et physiques des parcelles qui peuvent varier fortement à une échelle locale.

De manière synthétique, les principaux facteurs déterminant le prix des terres sont les suivants (DIGE G. *et al.*, 2010) :

- a. les taxes foncières : les taxes sur les ventes des biens, les droits d'enregistrements, le revenu cadastral... ;
- b. les aspects financiers : inflation, taux d'intérêts, la variation des revenus futurs espérés ;
- c. les subsides et à travers eux les politiques agricoles ou autres qui sont menées : niveau des subsides apportés à la production agricole, programme de crédit pour aider à l'achat des terres, le régime d'aide à l'agriculture et son mode d'application ;
- d. prix des produits et des intrants ;
- e. productivité de la terre ;
- f. la pression urbaine : distance à un centre urbain, présence d'infrastructures, aménités récréatives...

L'influence de la pression urbaine sur le marché des terres agricoles est particulièrement élevée dans les régions périurbaines. Ainsi, J. Cavailhès relève que la compétition entre les différents usages du sol se règle sur le marché foncier où le plus offrant acquiert le droit d'en choisir l'usage dans le respect de la réglementation et démontre que « *sur le segment le plus agricole du marché (destination agricole, achat par un agriculteur, pas de bâtiment), le prix des terres est influencé par le système urbain* » (Cavailhès J. *et al.*, 2011, p. 100). Ce point nous paraît essentiel à garder à l'esprit dans l'analyse des prix des terres agricoles au niveau wallon.

3.5.3 INDICATEURS DEVELOPPES PAR LES OBSERVATOIRES FONCIERS FRANÇAIS

Les dynamiques foncières des terres agricoles sont en liens avec diverses dynamiques externes (population, urbanisation, usages...). Les déterminants des prix des terres agricoles sont nombreux (voir-ci-dessus). Il importe dès lors de caractériser l'environnement dans lequel le marché se déroule. Il y a lieu de refléter l'hétérogénéité territoriale des marchés. Le marché du foncier agricole et rural est celui le plus soumis aux pressions périurbaines. Dès lors, outre le suivi des ventes, les observatoires fonciers ruraux établissent une série d'indicateurs relatifs au contexte local.

À travers l'analyse de documents étrangers, nous relevons dans les chapitres qui suivent un ensemble d'indicateurs potentiels sur lesquels un observatoire foncier agricole pourrait s'appuyer afin d'analyser les processus à l'œuvre.

Dans un premier temps, nous abordons les indicateurs qui relèvent davantage du contexte territorial, pour ensuite aborder le suivi des flux sur le marché.

Les flux sur le marché sont considérés comme « *les mutations foncières et immobilières à titre onéreux ou non, sans modification systématique de la nature du stock.* » (CERTU, 2013). L'analyse de ces transferts, même si elle ne porte que sur de faibles superficies, peut révéler dans certains cas des dynamiques spatiales fortes. Relevons ainsi (CERTU, 2013) :

- des changements de valeurs (et différenciation d'attractivité des territoires) ;
- des changements sociaux (propriétaires) ;
- des changements d'usages (fonction des territoires et durabilité environnementale, sociale et économique).

Observatoire territorial

Ce premier champ d'étude est relativement vaste. L'analyse exhaustive de celui-ci sort du cadre de l'étude en cours.

De manière synthétique, nous reprenons au tableau 75, dressé par une équipe de chercheurs français (BRIQUEL V. *et al.*, 2013), les indicateurs qui permettent d'aborder les questions relatives aux usages de l'espace ou à la demande de foncier agricole et rural.

Les flux

a) Segmentation du marché

Le marché foncier agricole est relativement diversifié. « *Il serait d'ailleurs plus juste de parler de marchés fonciers au pluriel, chacun fonctionnant selon une logique propre et répondant à une demande particulière. L'observateur doit ainsi faire face à une grande variété de contextes : ruraux, périurbains, urbains...* » (CEREMA, 2014, p. 22). Or, il y a lieu, afin d'amener des conclusions pertinentes à une échelle fine, de déterminer la logique du marché sur base d'une relative unité de celui-ci.

Le marché peut (doit) dès lors être subdivisé. Par exemple, en fonction de la destination d'usage du bien ou selon des critères spatiaux. Ainsi, au niveau des SAFER en France, sur base des informations tirées des déclarations d'intention d'aliéner, différents marchés sont définis. La destination la plus probable des biens à la vente est utilisée comme critère déterminant.

La première segmentation principale s'opère entre un marché agricole, un marché non agricole et un marché forestier (voir Figure 3).

Tableau 75 : Indicateurs pour situer les effets des processus de développement sur le foncier (BRIQUEL V., BORG D., GUERINGER A. , 2013)

| Thématique | Questionnement sur le foncier et ses usages | Indicateurs s'y rapportant |
|---|--|--|
| L'expansion urbaine | Les pressions sur les espaces situés dans les aires d'influence des villes | Position des communes dans la typologie des Zauer ¹⁴ |
| L'urbanisation | L'artificialisation du territoire | Évolution et part des territoires artificialisés dans l'occupation du territoire |
| Le développement des fonctions résidentielles des territoires | Les pressions liées aux accroissements de population | Densité de population, évolution démographique, évolution du parc de logements, part des maisons individuelles ou des résidences secondaires |
| | La demande de terrains à bâtir, la réponse à la demande de logement | Mises en chantier de logements |
| Les changements de composition sociale de la population | Les pressions sur les prix du foncier du logement | Part des cadres supérieurs, part des ouvriers et employés ou des retraités |
| Le développement des emplois | La demande de foncier pour des activités économiques | Densité d'emplois, évolution des emplois, construction de locaux d'activité, zones d'activité |
| Le développement des infrastructures et des équipements | La demande de foncier pour équipements et services publics | Construction de locaux de services publics |
| La valorisation des aménités récréatives et touristiques | La demande de foncier d'agrément ou de loisirs | Densités de places de camping, de chambres d'hôtel et de résidences secondaires |
| Le territoire agricole | L'importance et l'évolution du territoire agricole | Evolution et part du territoire agricole dans l'occupation du territoire, détail selon le type d'occupation agricole du territoire |
| L'importance de l'agriculture dans l'économie locale | La présence d'exploitations et d'agriculteurs | Densité d'exploitation, densité d'emplois agricoles, part des agriculteurs dans les actifs |
| | La place de l'agriculture professionnelle | Part et SAU moyenne des exploitations professionnelles |
| Les exploitations agricoles | Les exploitations pouvant rechercher du foncier agricole supplémentaire | SAU moyenne des exploitations, part du fermage dans la SAU, part des chefs à temps complet et des chefs < 40 ans, part des exploitations en Gaec ¹⁵ ou sous forme sociétaire, unités de travail annuelles totales en moyenne par exploitation |
| | Les spécificités des exploitations agricoles périurbaines | Part des exploitations élevant des équidés |
| La préservation des milieux semi-naturels | L'importance des milieux semi-naturels | Évolution et part des territoires boisés et des autres milieux semi-naturels dans l'occupation du territoire |
| | La qualité des milieux semi-naturels | Part des surfaces à intérêt paysager ou écologique |

¹⁴ Zonage en aire urbaine

¹⁵ Groupement agricole d'exploitation en commun

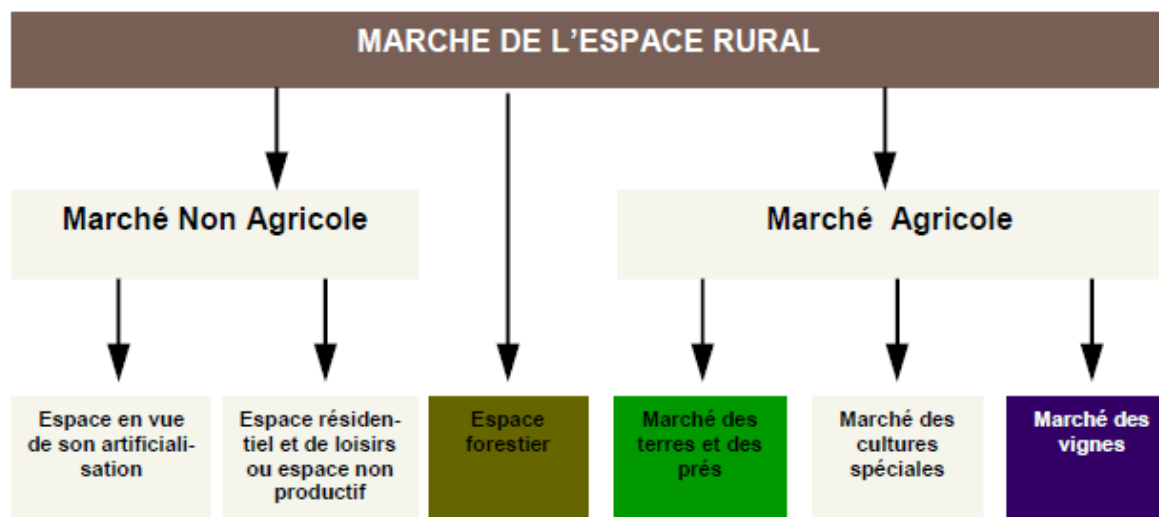


Figure 3 : Segmentation du marché de l'espace rural. Source : SAFER Languedoc-Roussillon (2015)

Le marché non agricole rassemble l'ensemble des transactions qui portent sur des biens dont la destination après la vente est considérée comme non agricole.

Ce marché se subdivise en deux sous marchés : le marché des espaces qui seront vraisemblablement artificialisés (construction résidentielle, réalisation d'infrastructures, carrières) et celui des espaces résidentiels et de loisirs ou des espaces non productifs. Ce dernier sous marché concerne des terrains qui ne seront pas artificialisés mais qui échappent à l'activité agricole (maisons de vacances, jardins de loisirs, activités récréatives...). Ils comportent également les terres non productives telles que les landes, les friches...

Le marché relatif à l'espace agricole est subdivisé en trois sous marchés : le marché des terres et des prés, le marché des cultures spéciales (maraichage, cultures légumières, horticulture, serres et tunnels...) et le marché des vignes.

Quant au découpage du marché selon des critères spatiaux, il peut tenir compte de critères variés tels que le zonage d'affectation du bien mis en vente, la proximité à un centre urbain, la région agricole...

b) Les données collectées

À minima, les informations relatives aux flux sur le marché qui devraient être relevées par un observatoire foncier doivent porter sur (ADEF, 2007) :

- Le prix
 - o Par m² de terrain
 - o Par lot
- La superficie du terrain
- Le type d'acquéreur
- La localisation
- Les informations inhérentes aux règles d'urbanisme

c) Les indicateurs

Sur base des données collectées, et en fonction des problématiques identifiées préalablement, un ensemble d'indicateurs peuvent être développés.

On relève ainsi d'une part des indicateurs généraux sur les ventes et d'autres part des indicateurs relatifs aux pressions foncières.

Les indicateurs généraux sur les ventes

- a. Le nombre moyen de ventes par période / le nombre total de ventes ;
- b. La surface moyenne des ventes / la surface totale échangée (Figure 4) ;
- c. Valeur moyenne des ventes / la valeur totale des ventes ;
- d. La segmentation du marché et son évolution (par exemple selon les catégories décrites à la Figure 5 ci-dessus) ;
- e. Une typologie des acquéreurs selon les différents marchés (Figure 6) ;
- f. Origine géographique des acteurs.

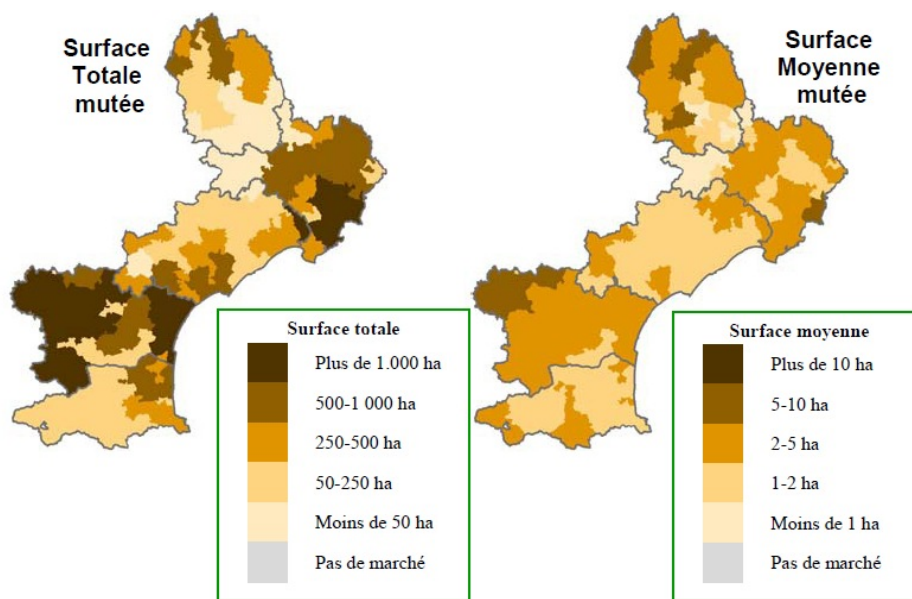


Figure 4 : illustration. Répartition du marché des terres et prés de 2004 à 2013. Source : Safer Languedoc-Roussillon (2015).

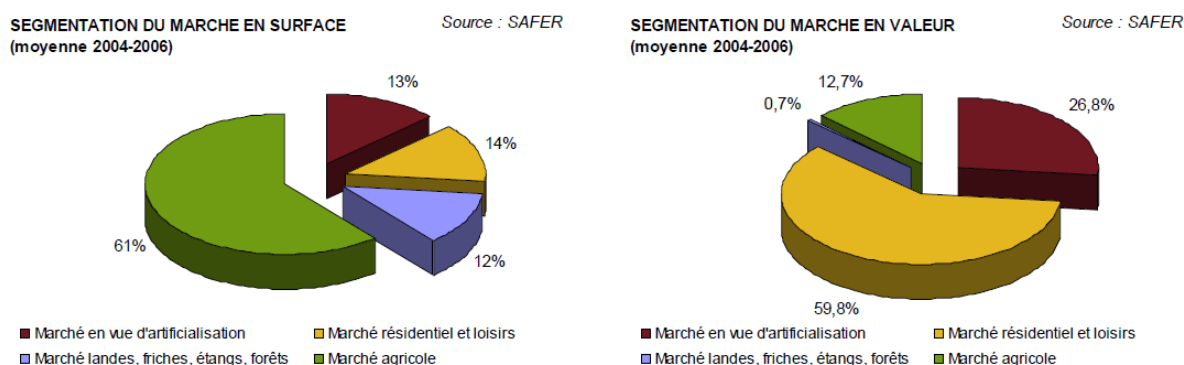


Figure 5 : Illustration. Analyse de la segmentation du marché. Source : Safer Rhône-Alpe (2007)

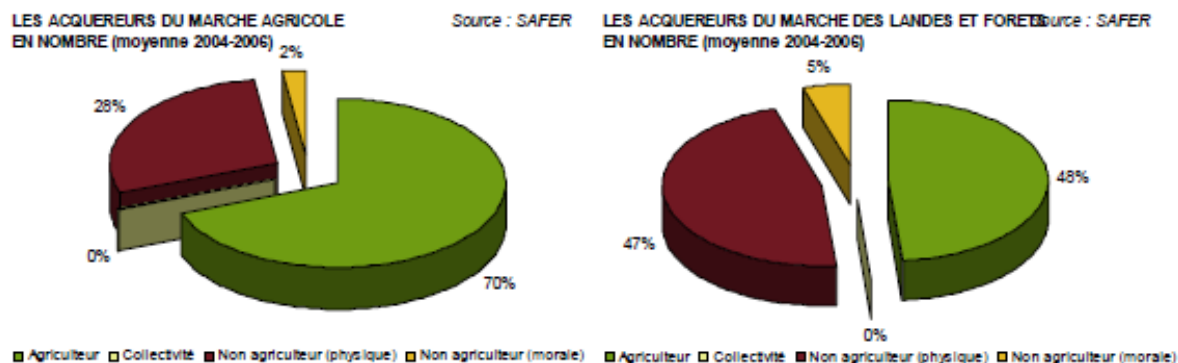


Figure 6 : Illustration. Typologie des acheteurs pour le marché agricole et le marché des landes et forêt. Source : Safer Rhône-Alpe (2007).

Les indicateurs de pressions foncières

Des travaux récents se penchent plus spécifiquement sur la question de la pression foncière et la manière de la traduire à partir de l'analyse des ventes. Briquel V. et Léger Y. (2013) ont analysé différents indicateurs révélateurs de pressions sur le foncier agricole et rural.

Les indicateurs tentent de répondre à différentes questions : quelle est l'origine de la pression exercée sur les terres agricoles, quelle en est son intensité ou quels en sont les effets pressentis. Les principales conclusions de leur étude portent sur l'intérêt et les limites de ces indicateurs.

Quatre indicateurs sont relevés :

- (i) L'intensité de la concurrence pour l'accès au foncier à usage agricole.
Description : l'indicateur représente la part des ventes de foncier destiné à des usages agricoles dans l'ensemble des ventes destinées aux divers usages en concurrence sur le marché. Il peut être exprimé en termes de surfaces vendues ou en termes de valeur des ventes.
- (ii) Le second reflète la perturbation du marché des terres agricoles (Figure 7)
Description : l'indicateur est le rapport entre les surfaces des terres dont les prix indiquent qu'elles semblent vouées à l'urbanisation, alors qu'elles ne devraient pas l'être vu leur localisation et leur classement dans le document d'urbanisme et la SAU des communes. Il est ramené sur une base 100 (AUA T, SAFER, SCAFR, 2012).
- (iii) Un troisième évalue le marché sous influence urbaine
Description : l'indicateur repose sur une analyse détaillée des conditions dans lesquelles les biens vendus ne pourront pas conserver des usages agricoles. Différents critères sont analysés : destination des biens vendus – statut des acquéreurs – taille des biens vendus – prix des biens vendus. Il s'agit d'identifier dans la base de données les biens pour lesquels les valeurs sont non compatibles avec l'usage agricole après mutation.
- (iv) Le dernier type d'indicateurs s'intéresse à la vulnérabilité du foncier agricole
Description : part des ventes où des possibilités d'usages agricoles ne pourront pas se maintenir.

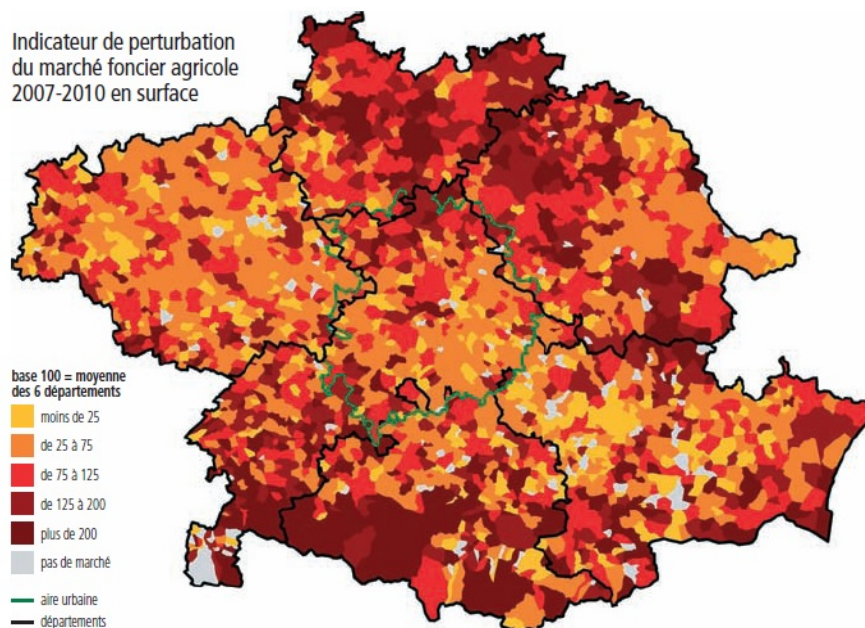


Figure 7 : Exemple d'indicateur de perturbation du marché foncier agricole. Sources : AUA Toulouse, SAFER, Terres d'Europe SCAFR (2012).

Les deux premiers indicateurs sont relativement simples à construire. C'est d'ailleurs un de leurs points forts. Ils sont de plus largement utilisés. L'indicateur de perturbation du marché foncier agricole est intéressant pour identifier facilement les zones où la demande de foncier d'agrément est importante. Par contre, les auteurs reprochent à ces deux indicateurs de ne pas préciser l'effet de la pression sur le marché.

Les deux derniers sont plus complexes dans le sens où ils font appels à une série de seuils (prix/m² ; superficie minimum...) pour évaluer si un bien reste ou non à destination agricole. Ils sont d'ailleurs le plus souvent critiqués pour la pertinence des seuils retenus. De plus, la nécessité de développer des indicateurs de plus en plus complexes peut être remise en cause. Par contre, mobiliser plusieurs critères d'analyse du marché foncier permet des analyses plus fines.

Les auteurs proposent par la suite de mettre en place des indicateurs qui s'intéresseraient aux ventes de foncier pour lesquelles des usages agricoles sont possibles. La présence d'un bail à ferme pourrait dans ce cas être un élément à retenir.

Relevons également un indicateur élaboré par le CEREMA qui évalue la perte potentielle d'espace agricole (voir Figure 8). Celle-ci correspond au rapport entre la surface du marché de l'urbanisation et des espaces résidentiels et de loisirs de l'espace agricole et la surface de l'espace agricole. Il est exprimé en pourcentages.

Au final, l'analyse des indicateurs de pression sur le foncier montre « *qu'il n'existe pas encore d'indicateur reconnu donnant une représentation d'ensemble des nombreuses questions que soulève la maîtrise de ces pressions* » (Briquel V. et Léger Y. ,2013, p. 34).

Ainsi l'analyse des pressions foncières et leurs représentations à travers un ensemble d'indicateurs restent en construction.

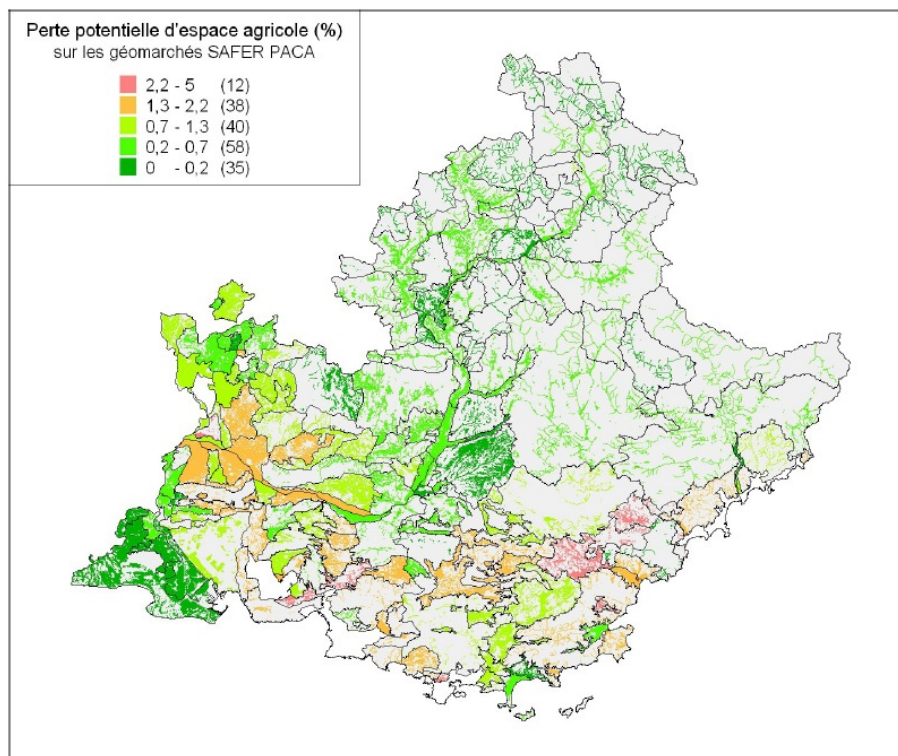


Figure 8 : Perte potentielle d'espace agricole (%). Sources : CEREMA et SAFER PACA (2014)

3.5.4 WALLONIE : MISE EN PLACE D'UN OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE

Les besoins

La première année de la recherche a permis de mettre plusieurs points en évidence quant à la réussite d'un observatoire et notamment la nécessaire « *adéquation des informations produites par rapport aux besoins des utilisateurs. Il ne s'agit pas d'observer pour observer, mais d'observer parce qu'il y a un besoin* » (VAN DER KAA *et al.*, 2015, p. 21).

Une des motivations de la recherche était d'ailleurs justifiée par le constat qu'il y avait un réel besoin en Wallonie de mieux connaître le marché foncier des terres agricoles, grâce notamment à la publication des prix de ces terres en vue de davantage soutenir l'accès à la terre aux agriculteurs.

Après avoir présenté les indicateurs relevés dans les exemples français, nous passons ici en revue les problématiques soulevées par une série d'acteurs wallons (autorités publiques, propriétaires terriens, agriculteurs, associations...) et pour lesquelles un besoin de diagnostic sur le foncier apparaît. L'objectif est ici d'illustrer la variété des besoins potentiels en information foncière. Il peut s'agir de besoins pour mettre en place une stratégie ou une politique, le suivi de celles-ci ou plus simplement un besoin d'information exprimé en tant que tel.

Dans un deuxième temps nous présenterons brièvement les (l'absence de) données disponibles pour y répondre actuellement avant d'aborder les informations relatives au futur observatoire foncier agricole.

a) Déclaration de Politique Régionale 2014-2019

Dans son chapitre consacré à l'agriculture, la déclaration de politique régionale wallonne esquisse quatre axes stratégiques pour le secteur agricole. Elle insiste au préalable sur la volonté du Gouvernement de s'appuyer sur les orientations prises au niveau du Code wallon de l'agriculture : « *privilégier les exploitations familiales, à taille humaine, rentables, pourvoyeuses d'emplois et évoluant vers une agriculture respectant l'environnement* ». Il est relevé que « *la pérennité des exploitations agricoles est fortement liée à la capacité d'avoir accès à la terre* ».

Ces préoccupations sont traduites dans le deuxième axe stratégique :

- faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs et garantir aux agriculteurs un accès durable à la terre.

Où le Gouvernement entend :

- être attentif à préserver les surfaces effectivement affectées à l'agriculture ;
- en application du code wallon de l'agriculture, mettre en œuvre l'observatoire du foncier agricole au sein de la DGO3 et activer la possibilité de préemption publique de manière à accroître la transparence des opérations foncières ;
- mettre en place la banque foncière wallonne créée par le code, chargée de gérer les terres agricoles wallonnes et, sur base volontaire, celles d'autres propriétaires publics ou privés.

b) Code du développement Territorial et Schéma de développement de l'espace régional

Le SDER identifie huit objectifs et une série d'options qui leurs sont rattachées comme choix fondamentaux pour l'avenir de la Wallonie. Les besoins en information foncière agricole exprimés à travers ceux-ci découlent principalement du cinquième objectif¹⁶ et de l'option numéro quatre. En effet, sous celle-ci, le SDER avance comme mesure prioritaire, le fait d'assurer la consolidation de l'agriculture. Il est ainsi relevé que « *le maintien de l'agriculture dans tout le territoire wallon implique que des mesures soient prises pour réduire les pressions de l'urbanisation ou du boisement sur les terres agricoles* » et que « *la viabilité de l'agriculture en zone péri-urbaine fera l'objet d'une attention particulière* ». La multifonctionnalité de l'espace rural est également souligné : « *l'élargissement des filières couvre le renforcement de productions dont l'horticulture (ornementale ou fruitière), le développement de la chimie verte pour la production notamment de biocarburant, le développement de l'agriculture biologique et des produits du terroir et les nouvelles activités rurales telles que les loisirs de plein air et les actions d'animation rurale.* »

Le nouveau Code wallon du Développement Territorial quant à lui se fixe pour objectif la lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources. Il précise également (article DII.36, §3) que la zone agricole peut comporter des activités de diversification complémentaires à l'activité agricole des exploitants.

c) Code Wallon de l'Agriculture

En premier lieu, le code wallon de l'agriculture en son article 1^{er} définit la fonction principale de l'agriculture wallonne ainsi que trois autres fonctions secondaires qu'elle est amenée à remplir : « *la fonction principale de l'agriculture wallonne est la fonction nourricière, elle est envisagée en intégrant d'autres fonctions à remplir (préservation et gestion des ressources naturelles, de la biodiversité et des sols ; développement socio-économique du territoire ; préservation et gestion du territoire et des paysages) (Code Wallon de l'agriculture, Article D.1^{er}).* »

¹⁶ Contribuer à la création d'emplois et de richesses

Pour y parvenir, la région doit mener une politique agricole qui réponde à une série d'objectifs, dont notamment :

- permettre aux agriculteurs d'accéder à un revenu décent et assurer la pérennité de l'activité agricole ;
- encourager et soutenir l'installation des jeunes agriculteurs ;
- conserver les surfaces affectées à la production agricole et contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière ;
- promouvoir et soutenir la diversification des activités agricoles et non agricoles.

Comme mentionné en introduction, la mise en place d'un observatoire foncier agricole est reprise en tant que telle au sein du Code wallon de l'agriculture. En effet, au sein du titre IX, relatif à la gestion de l'espace agricole et rural, le chapitre IV se penche plus spécifiquement sur les dispositions relatives à la politique foncière agricole. La première section est consacrée à la gestion foncière tandis que la seconde concerne la mise en place d'un observatoire foncier. Cet observatoire est ainsi clairement identifié comme un des outils d'aide à la décision pour mener à bien une politique foncière efficace.

Fédération Wallonne de l'Agriculture /Fédérations des jeunes agriculteurs

Les besoins exprimés par la Fédération Wallonne de l'Agriculture (FWA) ont été analysés à travers le mémorandum qu'elle a produit en 2014 et sur sa position vis-à-vis du code wallon de l'agriculture¹⁷.

À la lecture du mémorandum, le besoin en information foncière ressort faiblement. Tout au plus, en introduction, dans sa vision de l'agriculture qu'elle défend, la FWA soulève la problématique de la transmission des exploitations agricoles : « *La FWA défend une agriculture wallonne durable qui combine à la fois la rentabilité économique, l'équilibre social et le respect de l'environnement et, familiale en ce qu'elle assure une autonomie dans la mise en œuvre des outils de gestion et permet la transmission des exploitations agricoles* » (FWA, 2014). Cette problématique de la transmission des exploitations agricoles n'est cependant pas développée davantage.

Néanmoins, en complément à la FWA, la fédération des jeunes agriculteurs (FJA) complète ce mémorandum en abordant le problème de la pénurie de candidats à l'installation. Elle relève quatre causes principales à cette problématique :

- le niveau des prix agricoles (baisse)
- le régime de prix
- le poids des capitaux
- l'influence du foncier (renchérissement du prix et surévaluation de la terre).

La position de la FWA vis-à-vis du développement d'un observatoire foncier et d'une politique foncière agricole peut également être illustrée par son positionnement sur les articles du code y relatifs :

« *Si la FWA peut apprécier la volonté manifeste du rédacteur de mettre sur pied un outil foncier utile aux agriculteurs, il n'en revient pas moins sur la question foncière que nous continuerons de revendiquer que :*

- *une terre dédiée à l'agriculture doit rester affectée à de la production agricole ;*
- *l'accès à la propriété n'est pas une fin en soi, le bail à ferme reste une structure de travail intéressante et indispensable pour assurer la pérennité de l'exploitation de l'agriculteur-preneur. »*

¹⁷ Jaumotte I., Dossier code wallon de l'agriculture. Téléchargé de <http://www.fwa.be>, le 20/07/2016.

FUGEA

La Fédération Unie de Groupements d'Éleveurs et d'Agriculteurs (FUGEA) est un mouvement paysan et de jeunesse. Il élabore et met en œuvre une politique d'installation en agriculture. (www.fugea.be).

Cette fédération est particulièrement attentive à la question du droit d'accès à la terre pour les agriculteurs. Ses prises de positions vont jusqu'à demander actuellement un moratoire sur l'urbanisation des terres agricoles afin de préserver cette ressource¹⁸. À travers cette initiative, l'importance que la fédération accorde à la question foncière est manifeste.

De manière générale, les facteurs avancés pour expliquer la difficulté d'accès à la terre par les jeunes agriculteurs sont :

- la diminution des terres agricoles ;
- la concentration des terres au profit d'exploitations trop grandes et trop spécialisées ;
- l'augmentation du prix du foncier ;
- les difficultés de renouvellement des générations en agriculture et de transmission des fermes ;
- la spéculation ;
- ...

NTF

NTF est une association qui représente et défend les intérêts moraux et matériels des propriétaires de biens ruraux. Elle agit pour les propriétaires de forêts et terres agricoles en Wallonie notamment en luttant pour la reconnaissance de leur rôle économique d'entrepreneur rural en vue de¹⁹ :

- garantir le développement économique des espaces ruraux dans une durabilité sociale et environnementale ;
- défendre une rémunération équitable du foncier agricole.

Plate-forme foncier agricole

Cette plateforme regroupe des syndicats paysans, d'organisations de producteurs, de défense de l'environnement, de consommateurs, de solidarité internationale, de coopératives foncières et d'autres organisations de la société civile (PFFA, 2015). La FUGEA (voir-ci-dessus) en fait partie.

Elle entend faire valoir le point de vue des différentes organisations qu'elle regroupe sur la question du foncier agricole. Elle dresse la liste d'un ensemble d'obstacles à l'accès au foncier²⁰.

¹⁸ Il est demandé au Gouvernement wallon (source : <http://www.fugea.be>) :

1. d'appliquer un moratoire sur les terres agricoles wallonnes tant que les friches industrielles n'auront pas été réhabilitées ;
2. de soutenir et poursuivre la réhabilitation des friches industrielles ;
3. d'instaurer un cadastre reprenant l'ensemble des zones d'activités économiques inoccupées ou sous-utilisées ;
4. d'enregistrer le parcours des entreprises en quête de terres supplémentaires, ceci afin d'éviter des délocalisations ;
5. de classer les terres afin de ne pas exproprier les terres agricoles les plus productives.

¹⁹ www.ntf.be

²⁰ Concentration de la terre, diminution de la SAU, augmentation rapide du prix de vente de la terre, spéculation foncière, contournement du bail à ferme, multiples échanges de terres entre agriculteurs, des terres sous bail ne sont pas libérées, pas ou peu de soutien à la transmission en dehors du cadre familial, opacité du marché de la location et de la vente.

Pour remédier à cette problématique, elle dresse une série d'objectifs relatifs à l'évolution des outils de régulation foncière, tels que :

- faciliter la mise à disposition de terres à des fermiers ;
- garantir et favoriser l'accès à la terre pour des projets agricoles durables ;
- favoriser l'installation de nouveaux paysans ;
- diminuer la pression financière et spéculative sur l'accès à la terre ;
- arrêter l'artificialisation des terres agricoles ;
- mettre fin à l'opacité du marché foncier.

d) *Synthèse des besoins en information foncière*

À la lecture des paragraphes précédents, il nous semble que la mise en place d'un observatoire foncier en Wallonie, spécifiquement dédié au secteur agricole, rencontre des besoins relativement larges. Celui-ci devrait, entre autres, favoriser un meilleur suivi de deux dynamiques spécifiques : l'évolution des terres agricoles (occupation, utilisation) et le marché des terres agricoles (voir tableau 76).

Données disponibles pour le suivi des marchés fonciers agricoles

a) *Indicateurs territoriaux*

Depuis ses débuts, la CPDT s'est intéressée aux mutations spatiales. Dans ce cadre, différents indicateurs ont été produits pour caractériser le territoire. L'IWEPS de son côté publie à travers l'observatoire du développement territorial, un ensemble d'indicateurs décrivant l'état du territoire et son évolution. L'objectif n'est pas ici d'analyser l'ensemble de ceux-ci. Relevons qu'une grande partie des indicateurs présentés dans la Figure 4 sont disponibles en Wallonie notamment à l'échelle communale.

Ces informations territoriales peuvent en outre être complétées par une série de données relatives au secteur agricole et produite par la DGO3. Le SIGEC, source d'information authentique, est d'ailleurs une source majeure d'information quant à l'usage du sol.

Il y a lieu cependant de relever l'écart qui existe entre les données du cadastre (relatives à l'occupation du sol) ou de la carte numérique d'occupation des sols (CNOSW) et celle du SIGEC (relatives à l'utilisation du sol) en ce qui concerne respectivement les terres agricoles et la surface agricole utile. Jusqu'à présent la connaissance de ce qui constitue les 100 000 hectares de différences reste relativement floue (GRANDJEAN M., 2016).

a. *Suivi des flux du marché agricole*

Contrairement aux données disponibles pour caractériser le territoire, les données relatives aux flux (mutations et/ou flux) sont nettement plus éparses.

Tableau 76 : Tableau de synthèse des besoins en information foncière pour le secteur de l'agriculture

| Objectifs | Outils/actions préconisés | Information foncière nécessaire |
|---|--|---|
| Réduire les pressions de l'urbanisation ou du boisement sur les terres agricoles | | Suivi de l'utilisation des terres agricoles Suivi des marchés |
| Lutte contre l'étalement urbain Préserver les surfaces effectivement affectées à l'agriculture Maintenir la superficie des terres agricoles | | Suivi de l'utilisation des terres agricoles Suivi de l'occupation du sol |
| Accès durable à la terre Contribuer à la baisse de la pression et de la spéculation foncière | <ul style="list-style-type: none"> - Accroître la transparence des opérations foncières - Réflexion avec les parties concernées pour adapter la législation sur le bail à ferme - Mettre en place la banque foncière wallonne | Suivi des marchés Cadastre des baux Inventaire du foncier public |
| Rémunérer équitablement le foncier agricole | | Suivi des marchés |
| Promouvoir et soutenir la diversification des activités agricoles et non agricoles | | Suivi de l'utilisation des terres agricoles |
| Favoriser une agriculture à taille humaine | | Suivi des marchés |

CPDT

Lors de la réalisation du diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT, 2011), un croisement entre deux cartes d'occupation du sol²¹ a permis de dresser une synthèse des flux entre huit classes d'occupation du sol²². Il en ressortait que les terres agricoles avaient subi les changements les plus significatifs.

À notre connaissance, l'exercice n'a pas été répété depuis et aucun travail sur les flux relatifs en termes d'utilisation du sol n'a été réalisé jusqu'à présent à l'échelle de la Wallonie.

²¹ COSW V1 01 et COSW V2 07.

²² Terrains artificialisés – terres agricoles-forêts-milieu-semi naturels-zones humides-surfaces en eau - non cadastré et « non classé ».

Direction Générale de la Statistique

Extrait de VAN DER KAA C. et al. (2015). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : rapport final de la subvention 2014-2015*. CPDT, rapport de recherche, 310 p.

« Jusqu'en 2007, la DGS publiait des statistiques relatives aux prix des terres agricoles. Ces statistiques différençaient la vente de terres de culture, la vente de prairies, la vente simultanées de terres de cultures et de prairies, la vente de terrains horticoles, la vente de vergers et la vente de terrains agricoles mixtes.

Ayant constaté des incohérences dans ses résultats, la DGS a décidé en 2007 de suspendre la publication des statistiques relatives aux ventes de terres agricoles, le temps de rechercher les raisons des valeurs aberrantes observées et difficilement interprétables. Les derniers chiffres disponibles sont relatifs à l'année 2004.

Nous avons contacté la DGS, pour plus d'informations. La reprise de la publication des prix des terres agricoles serait prévue pour cette année ; la DGS est, en effet, poussée à cette publication par Eurostat.

Comme pour les autres statistiques de vente, la statistique des ventes de terres agricoles indiquait le nombre de transactions, le prix total, la superficie totale et le prix moyen, cela jusqu'à l'échelle communale. A cette échelle cependant, le nombre de transactions observées sur une année peut être très bas. Pour respecter la législation vie privée, les valeurs ne sont pas indiquées pour les communes n'ayant connu que une ou deux transactions. Les chiffres sont donc absents non seulement pour ces communes, mais aussi pour celles où aucune transaction n'a été enregistrée. La DGS n'a pas pu nous indiquer dans quelle mesure la future statistique reprendra ces caractéristiques, car la décision n'est pas encore prise. »

Registre des Déclarations d'Intention d'Aliéner

Extrait de VAN DER KAA C. et al. (2015). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : rapport final de la subvention 2014-2015*. CPDT, rapport de recherche, 310 p.

« Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un bien situé dans un périmètre de préemption, il doit faire une déclaration d'intention d'aliéner. Celle-ci doit inclure diverses informations, à savoir (CWATUPE, annexe 50, MB, 26/09/2005) :

- l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier,
- l'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée,
- la description de l'immeuble et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux,
- les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés,
- la mention détaillée des permis d'urbanisme ou de lotir, des certificats d'urbanisme relatifs au bien ainsi que la destination urbanistique la plus récente et la plus précise, en indiquant la dénomination prévue aux différents plans d'aménagement,
- l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, de l'éventuelle mise à prix,
- à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier,
- l'indication de ce que les titulaires du droit de préemption ont le droit de visiter le bien.

La DGO3 traite pratiquement l'ensemble des DIA dans ses directions extérieures mais si l'encodage des DIA dans des registres existe probablement dans toutes les directions extérieures, aucune centralisation n'est opérée. Une harmonisation des procédures et des bases de données est en cours de réalisation. L'intérêt majeur de cet encodage est de disposer de la valeur des parcelles comme points de comparaison pour établir les valeurs d'autres parcelles. »

À contrario, sa faiblesse est de se focaliser sur les communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la Région Wallonne en application de l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture. Il ne couvre dès lors pas l'ensemble du territoire (figure 9).

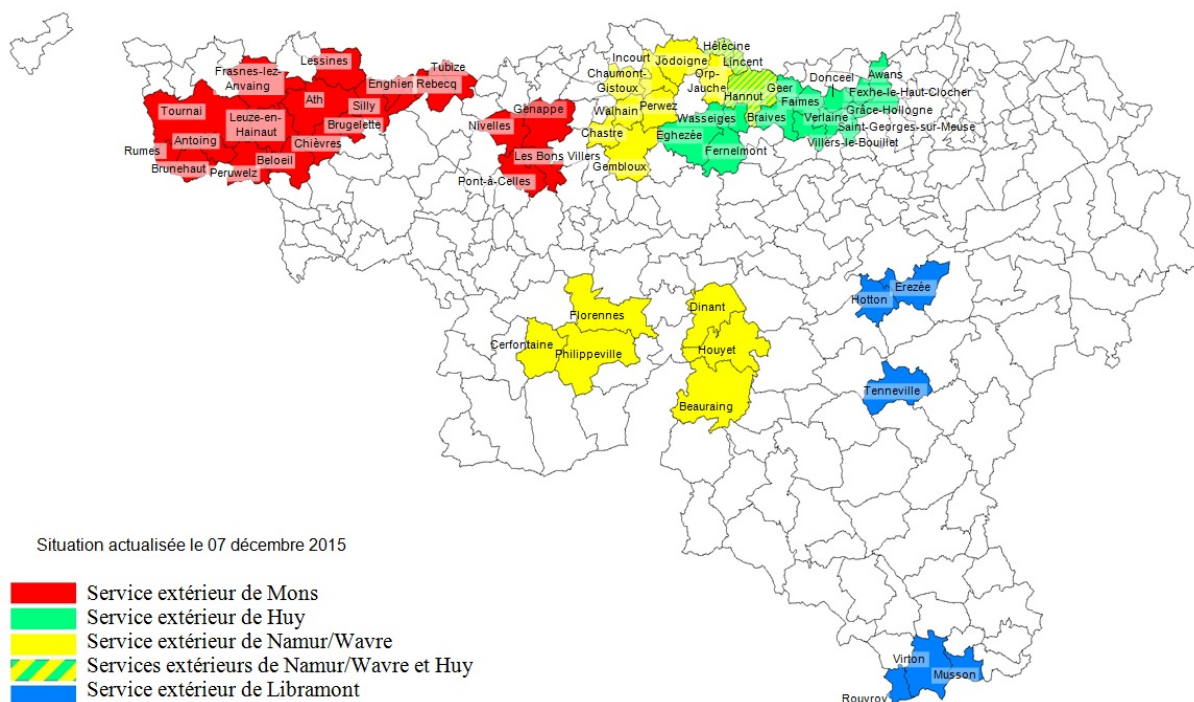


Figure 9 : Communes pour lesquelles un droit de préemption est attribué à la RW en application de l'article D.358 du Code wallon de l'Agriculture. Source : DGO3 – Situation actualisée le 07 décembre 2015.

Notaires

La fédération des notaires²³ publie à intervalles réguliers différentes statistiques ou analyses sur l'état du marché immobilier (baromètre des notaires, baromètre frontalier...). Ces publications portent principalement sur le prix et l'activité de la vente des habitations.

Une fois par an, une analyse annuelle du marché est produite. Au niveau wallon, elle regroupe une série d'informations collectées par les différentes chambres notariales de la région. Les données produites par celles-ci sont cependant hétérogènes.

Ainsi, si le prix des habitations, les bilans et les prix des terrains à bâtir sont présents pour l'ensemble des analyses, les informations relatives aux terres agricoles peuvent parfois être absentes (ex : Brabant Wallon, Liège et Province du Hainaut – Charleroi-Mons). Le prix des terrains à bâtir est de plus parfois mentionné sous de nombreuses réserves quant à sa représentativité²⁴.

²³ Site web : www.notaire.be :

²⁴ Source : Compagnie des notaires du Brabant wallon (2016) Analyse du marché immobilier, année 2015, Province du Brabant Wallon. « Commentaires sur ces chiffres : Il faut prendre ces chiffres avec énormément de circonspection. En effet : (i) Ils ne concernent que certaines communes, dont les valeurs ont paru suffisamment représentatives pour qu'elles soient retenues ; (ii) ils englobent tant les terrains « à lotir » (dont le prix est de 60 % inférieur au prix du terrain « viabilisé ») que les terrains « équipés ». (iii) enfin, aucune distinction n'est opérée entre les petits terrains (de 2 à 5 a), les terrains moyens (de 5 à 10 a), les grands terrains (de 10 à 15 a) et les très grands terrains (de 15 à 50 a, voire davantage) ».

Pour certaines provinces, quelques informations sur les ventes de terres agricoles sont présentes dans le rapport. L'information est cependant relativement hétéroclites : distillées à travers la publication des ventes publiques pour la province de Namur – voir Figure 10, via un focus sur les ventes de terres agricoles ou prairies pour le Hainaut occidental (tableau et commentaires) – voir Figure 11, soit enfin sous forme d'un paragraphe descriptif par arrondissement (Province de Luxembourg) – voir Figure 12.

Lot 1 Immeuble d'habitation – Ferme
R.C. : 324 € Superficie : 20a 27ca
Vendue au prix de 141.000 €

Lot 2 Terrain – Terrain à bâtir
R.C. : € Superficie : 9a 12ca
Vendue au prix de 59.000 €

Lot 3 Terrain – Terrain à bâtir
R.C. : € Superficie : 10a 2ca
Vendue au prix de 60.000 €

Lot 4 Terrain – Terre
R.C. : € Superficie : 28a 69ca
Vendue au prix de 6.500 €

Lot 5 Bâtiment rural avec terre
R.C. : € Superficie : 74a 90ca
Vendue au prix de 22.000 €

Lot 6 Terrain – Terre
R.C. : € Superficie : 1ha 17a 31ca
Vendue au prix de 38.000 €

Figure 10 : Résultats des ventes publiques en 2015 (extrait). Source : Compagnie des notaires de la chambre de Namur (2016).

| GRAND-TOURNAI (et ville) | 2014 | | 2015 | |
|-----------------------------------|------|-----------------------|------|-----------------------|
| | Nbre | | Nbre | |
| - Terrain à bâtir | 18 | 100 €/ m ² | 15 | 100 €/ m ² |
| - Maisons (en général) | 338 | 160.000 € | 329 | 172.500 € |
| maison jointive | | 125.000 € | | 130.000 € |
| maison 4 façades | | 200.000 € | | 210.000 € |
| - Appartements 2 chbres (anciens) | 52 | 178.500 € | 32 | 175.000 € |
| - Garages (anciens) | | 17.500 € | | 17.500 € |
| - Garages (nouveaux) | | 22.500 € | | 22.500 € |
| - Terres LIBRES | | 22.500 € | | 27.500 € |
| - Terres occupées | | 12.500 € | | 15.000 € |
| - Prairies LIBRES | | 20.000 € | | 25.000 € |
| - Prairies occupées | | 11.000 € | | 12.500 € |

Figure 11 : Le marché immobilier en 2015 – Grand – Tournai (et Tournai-Ville). Source : compagnie des notaires du Hainaut. Notaires de Wallonie Picarde (2016).

Source : Chambre des notaires de Mons-Charleroi, Analyse du marché immobilier, année 2015, Province du Hainaut – Charleroi-Mons. « Certains chiffres doivent être fortement nuancés dans la mesure où la totalité de la superficie d'un terrain n'est pas constructible ou bien encore l'arrière se situe en zone agricole voire le terrain est en plein centre-ville et enclavé : les prix s'en ressentent. Il est donc extrêmement compliqué de tirer des statistiques fiables à ce niveau. »

Le prix moyen d'un hectare de terres de culture ou de pâtures **libres**, dans la région de Bastogne, de Bertogne, de Fauvillers et de Vaux-sur-Sûre est de l'ordre de 15.000 €. Pour les parcelles suffisamment grandes (de l'ordre de 4 hectares ou plus) l'influence des agriculteurs grand-ducaux est toujours forte. Ils sont toujours nombreux à vouloir acquérir en Belgique. Cette influence se fait sentir jusqu'à des distances de plus en plus grandes de la frontière (plus de 20 km) et les prix peuvent être parfois supérieurs à 25.000 € l'hectare !

Figure 12 : Le marché immobilier des terres agricoles et des fonds de bois (extrait). Source : Compagnie des notaires du Luxembourg (2016).

Petites annonces

Certaines agences sont spécialisées dans la vente et l'expertise de biens agricoles et forestiers. C'est le cas entre autres de la société immobilière « comptoir foncier ». Leur site internet²⁵ permet d'avoir un aperçu rapide de différents terrains agricoles à vendre ou vendus. Néanmoins, l'hétérogénéité des biens et la variabilité de leurs prix ne permettent pas de disposer aisément d'un aperçu d'un prix moyen en fonction d'une série de critères (localisation...).

La Figure 13 illustre ce point. Trois terrains agricoles en zone agricole repris sur le site voient leur prix au m² varier de 1,92 € à 7 €. Différents facteurs peuvent expliquer ces variations (taille des parcelles, parcelles libres ou occupées, servitudes en sous-sol, relief...). Consolider ce genre l'information demanderait un travail conséquent.



Figure 13 : ventes de terrains agricoles. Source : comptoir-foncier.be (août 2016)

Observatoire foncier agricole

Pour pallier à ces lacunes, l'article D.357 du code wallon de l'agriculture prévoit de créer au sein de l'administration un observatoire du foncier agricole. Les missions confiées à cet observatoire sont de répertorier et analyser les ventes de biens immobiliers agricoles sur l'entièreté du territoire régional.

Un arrêté du Gouvernement wallon, datant du 7 juillet 2016, précise les données que les notaires vont devoir transmettre à l'administration.

Les principaux articles de cet arrêté sont repris ci-dessous :

²⁵ www.comptoir-foncier.be

Art. 1er. Les notaires notifient les informations visées à l'article 4 et aux articles D.54 et D.357 du Code wallon de l'Agriculture, dénommé ci-après « le Code », à l'observatoire foncier dans les trente jours suivant l'acte authentique de vente ou, en cas de vente publique, dans les trente jours suivant le jour où l'adjudication est devenue définitive.

Art 4. Le formulaire électronique de notification comprend :

- 1° l'identification de l'étude notariale expéditrice :
 - a) Nom ;
 - b) Adresse postale ;
 - c) Adresse électronique ;
- 2° l'identité du vendeur :
 - a) Personne physique : nom, prénom, date de naissance
 - b) Personne morale : dénomination, numéro d'entreprise ;
 - c) Le cas échéant, la qualité d'agriculteur à titre principal ou complémentaire ;
- 3° l'identité de l'acquéreur :
 - a) Personne physique : nom, prénom, date de naissance
 - b) Personne morale : dénomination, numéro d'entreprise ;
 - c) le cas échéant, la qualité d'agriculteur à titre principal ou complémentaire ;
 - d) à titre facultatif, l'existence d'un repreneur pour l'exploitation agricole ;
- 4° le détail de la vente
 - a) prix global ;
 - b) superficie globale ;
- 5° l'identification de chaque parcelle
 - a) Commune, division, section, numéro cadastral complet, le cas échéant pré-cadastré ;
 - b) Nature suivant cadastre ;
 - c) Etat locatif ;
 - d) Le cas échéant, l'existence et le nom d'un titulaire d'un bail et la nature du bail ;
 - e) Le cas échéant, le numéro d'identification du plan dans la banque de données de l'Administration Générale de la documentation patrimoniale

L'observatoire viendra donc compléter un manque évident en termes d'information sur les flux fonciers agricoles. Le formulaire électronique de notification est relativement exhaustif en termes de données collectées.

Deux points sont cependant à relever sur cet arrêté :

- Les biens visés par la notification ne sont pas clairement définis. L'article D.353 du code wallon de l'agriculture définit les biens immobiliers agricoles comme étant tous les biens immobiliers où s'exercent une activité agricole et, en tous les cas, ceux situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC depuis au moins 5 ans. Cette dernière catégorie n'est pas à négliger. Sur base de la situation en 2010, il était estimé que plus de 26 000 ha de SAU étaient situés en zone d'habitat, 12 250 ha en ZACC ou encore 3 870 ha en zone d'activités économiques (GRANDJEAN M., 2016). Par leur localisation en dehors de la zone agricole, ces superficies agricoles sont vraisemblablement soumises localement à des pressions urbaines fortes. L'artificialisation menace ainsi à long terme 77 100 hectares de terres agricoles dont 46 480 hectares de SAU (SAU en zones urbanisables)²⁶. Dans l'attente de précisions quant aux données devant être notifiées, les notaires seront obligés de de-

²⁶ ibid

mander aux personnes concernées de signer une déclaration relative à la destination (agricole ou non) des biens mis en vente.

- Seul le prix global de la transaction est relevé par le notaire ce qui nécessitera une analyse supplémentaire lorsque les lots mis en vente présenteront plusieurs utilisations du sol différentes.

4. CONCLUSIONS

4.1 ENQUETE AUPRES DES COMMUNES

Le taux de participation à l'enquête est relativement satisfaisant et témoigne en outre d'une relation positive entre l'intérêt pour le sujet, la taille des communes et le faible taux de disponibilité foncière. Parmi les répondants, une courte majorité est favorable à la création d'un tel observatoire, essentiellement pour les avantages qu'il représenterait en matière d'accès aux données et de vérification de celles-ci. La recherche de données foncières semble en effet constituer une activité coûteuse en termes de temps et d'énergie au sein des services communaux d'urbanisme. En outre, un argument avancé justifie la création de l'observatoire par le fait qu'il favoriserait une égalité d'accès à l'information pour toutes les communes (qu'elles soient grandes ou petites et quels que soient les moyens alloués à leurs politiques foncières).

Diverses craintes sont également soulignées par quelques répondants quant à la création d'un observatoire :

- Comment garantir une bonne utilisation de l'argent public ?
- Quel est l'intérêt d'un observatoire s'il n'y a pas de réelle volonté de mener des politiques volontaristes en matière d'aménagement du territoire au niveau régional et/ou communal ?

L'enquête a jusqu'ici permis d'identifier deux types d'information foncière pour lesquels un manque de disponibilité ou des difficultés d'acquisition (coût, procédure...) sont clairement exprimés :

- d'une part, des informations de type « patrimonial », principalement détenues par l'AGDP, qui sont relatives à l'appropriation (notamment en ce qui concerne les locations) et à la valeur des biens ;
- d'autre part, des informations qui ne sont à ce jour disponibles nulle part (soit parce que les données n'existent pas, soit parce qu'elles nécessiteraient des traitements conséquents) et qui concernent la subdivision des immeubles, la pollution des sols, les impétrants, la superficie artificialisée...

La création d'un observatoire foncier pourrait apporter une solution au premier type d'information identifié ci-dessus, pour autant que cet observatoire y ait accès et qu'il puisse les diffuser dans le respect des lois de protection de la vie privée. Les données relatives à l'identification des propriétaires et aux prix de transaction des biens sont en effet considérées comme des données à caractère privé. C'est probablement ce qui explique le manque de disponibilité de ces informations. Concernant le deuxième type d'information, la création d'un observatoire aurait peu d'impact sur la disponibilité de ces données, du moins à court terme.

En termes de qualité des données, les problèmes les plus fréquemment mentionnés sont : la lenteur de mise à jour des données cadastrales, l'incapacité de la « nature cadastrale » à rendre compte des occupations mixtes, la faible fiabilité de la superficie parcellaire reprise au cadastre, l'inadéquation entre le revenu cadastral et la valeur réelle du bien, et enfin l'imprécision du plan de secteur qui génère de l'insécurité juridique.

Trois principaux types d'utilisations des données foncières émergent de l'enquête :

- la gestion courante : gestion des permis (enquêtes, vérifications, etc.), demandes notariales, situations d'urgence, infractions, etc.
- le montage de projets (urbanisme opérationnel) : repérage de biens, prospection pour des partenariats publics-privés, dossiers de subvention, etc.
- pour la gestion stratégique : observation des dynamiques des différents marchés et des phénomènes associés (rétention - spéculation, rotation, subdivision du bâti...) pour alimenter la réflexion à mener dans le cadre de diverses politiques (aménagement du territoire, logement, commerce, etc.)

4.2 LES BESOINS EXPRIMES

Parmi les besoins identifiés, certains sont clairement exprimés parce qu'ils concernent des manques évidents pour la bonne mise en œuvre des politiques foncières. En particulier, les besoins suivants sont ressentis tant au niveau régional qu'au niveau communal et s'appliquent tant à la politique de l'occupation des sols qu'aux politiques sectorielles.

La nécessité d'identifier les propriétaires intervient à tous les niveaux. Elle fait régulièrement l'objet de demande d'accès aux données (à caractère privé) soit de l'AGDP, soit du registre national. Lorsqu'elle est autorisée, la délivrance des données s'applique à un usage précis et vaut pour un temps limité.

L'identification du foncier public est importante à des fins de comptabilité, mais elle peut également être utile à l'aménagement du territoire pour identifier des opportunités en vue du montage de projets, au secteur du logement pour la création de logement sociaux, ou encore au secteur économique ou agricole pour la vente de biens à vocation économique ou agricole. Elle peut également être utile à l'ensemble des acteurs wallons pour la vente de biens ne présentant pas d'utilité particulière en vue de dégager de la trésorerie.

Les estimations des valeurs vénales sont indispensables pour l'achat ou la vente de biens mais elles nécessitent des temps d'attente généralement longs (et éventuellement trop longs). Ce besoin est exprimé à la fois au niveau régional et au niveau communal.

L'analyse des marchés fonciers et immobiliers est nécessaire au secteur du logement, en vue de corriger les tensions existant sur les marchés et d'avoir des références au niveau local en termes de loyers, pour le secteur de l'agriculture, en vue de réduire les pressions de l'urbanisation, de favoriser un accès durable aux terres agricoles, de rémunérer équitablement le foncier agricole et de favoriser une agriculture à taille humaine.

Le besoin d'outils d'aide à la décision est également exprimés par différents secteurs, qu'il s'agisse d'identifier les gisements fonciers pour l'implantation de projet, pour la création de logement ou encore pour la commercialisation de biens à vocation économique. Selon les nécessités, ces outils peuvent prendre la forme d'inventaires spécifiques ou de base de données améliorant les informations foncières fines par l'intégration d'un grand nombre de caractéristiques (à l'exemple de la carte d'identité à la parcelle française).

4.3 LES BESOINS LATENTS

Les besoins latents concernent principalement l'évaluation des politiques foncières en vue d'une éventuelle réorientation de celle-ci afin de rencontrer positivement les objectifs de l'aménagement du territoire ou ceux des politiques sectorielles. Ainsi, le suivi de la consommation foncière ou celui du renouvellement urbain visent à objectiver l'atteinte ou non des objectifs de limitation de l'étalement urbain et d'utilisation rationnelle des ressources et celui de reconstruction de la ville sur la ville.

Un autre besoin latent est celui de stimuler les politiques foncières en vue d'enrayer le cercle vicieux de l'inaction exposé en introduction de ce rapport (chapitre I, section 1.2). La mise en place d'une démarche d'observation foncière, associée à une démarche qui promeut le développement territorial et l'application des politiques sectorielles constituerait une avancée majeure. Cette démarche peut être réalisée au travers d'une animation favorisant la rencontre entre acteurs en vue de solutionner des problématiques et de coordonner les politiques sectorielles.

CHAPITRE III. PRECISION DE L'OFFRE EN INFORMATIONS FONCIERES

1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

La deuxième phase de la recherche consiste à identifier les données susceptibles de répondre aux besoins identifiés. L'analyse vise à évaluer la **fiabilité** de ces données et leurs atouts et faiblesses vis-à-vis de la demande (la **performance** des données).

Cette analyse concerne principalement les données de l'AGDP, autrement dit le plan parcellaire cadastral et la matrice cadastrale. A cette fin, l'équipe de recherche a introduit, auprès de la SCIP, une demande de mise à disposition d'une série de données (identification, localisation et caractérisation des parcelles cadastrales et du bâti ; identification des propriétaires publics ; données historiques relatives aux transactions immobilières ; revenu cadastral). Néanmoins, ces données ont été mises à disposition de l'équipe de recherche relativement tard au niveau du calendrier de la recherche (octobre 2016). Par conséquent, seule une partie du travail a pu être menée.

Les développements qui suivent s'attachent dans un premier temps à revenir sur le processus d'obtention des données et la description de celles-ci. Dans un second temps, un exercice d'identification des biens fonciers de la Région wallonne est réalisé afin d'illustrer la fiabilité des données, leurs atouts et faiblesses vis-à-vis de la demande. Cet exemple illustratif met en évidence les points sur lesquels le travail devra se focaliser dans le futur.

2. DESCRIPTION DES DONNEES PATRIMONIALES FEDERALES

2.1 EVOLUTION DU SYSTEME DE BASE DE DONNEES DE L'ADMINISTRATION GENERALE DES DONNEES PATRIMONIALES

2.1.1 CONTEXTE : EVOLUTION DES ROLES DE L'AGDP

La réforme de l'État belge est à l'origine non seulement d'un glissement de la répartition des compétences entre le niveau fédéral et le niveau régional, mais également d'un changement dans les objectifs stratégiques de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Ainsi, **la mission documentaire prend de plus en plus le pas sur la mission fiscale**. Cette mission documentaire est cruciale pour le bon ordre de la société. Elle veille en effet à ce qu'il existe à tout instant une sécurité juridique quant à savoir qui est propriétaire d'un bien immobilier et quelle est la localisation géographique précise de ce bien (e-justice.europa.eu).

Evolution du système de gestion de bases de données de l'AGDP

La documentation du cadastre, de l'enregistrement et des hypothèques est conservée depuis une époque où la Belgique n'existait pas encore. Les données du cadastre belge sont parmi les premières bases de données cadastrales informatisées d'Europe.

Une première phase d'informatisation a mené à CadNet (1995) pour la matrice cadastrale. La mise en place de Cadmap pour la partie géomatique du cadastre a été réalisée en 2005. Les parcelles géoréférencées pouvaient alors être reliées à la matrice cadastrale et aux données de l'enregistrement via des bases de données CadNet et Loco.

La partie géomatique a évolué rapidement vers CadGIS viewer en 2013, et enfin CadGIS en 2016.

La migration vers un système unique de gestion de base de données intégré (projet PATRIS-STIPAD) est un projet attendu de longue date.

La première version (intégration du cadastre et de l'enregistrement) du projet informatique (STIPAD) visant à intégrer les trois documentations en une seule a été implémentée en mai 2015 et est opérationnelle depuis novembre 2015. La section 2.1.2 décrit de manière plus précise les changements techniques apportés.

Le projet OSIRIS (2007-2010) - IGEAT

Le projet OSIRIS avait pour objectif la mise en place d'une plateforme de diffusion des données de la Documentation Patrimoniale vers la communauté scientifique. Ce projet, initié en 2007, a commencé par rassembler une trentaine de chercheurs en Belgique afin de mener une enquête sur les besoins des chercheurs et l'exploitation possible des données. Osiris s'est terminé en juin 2010 par la publication d'un rapport comprenant une description des données se trouvant dans les bases de données « LOCO-CadNet », la mise en lumière des limites concernant l'utilisation des données, une liste des besoins en données et des recommandations pour la future base de données.

La mise en œuvre d'une plateforme informatique pour la mise à disposition des données n'a pas été menée à son terme. Néanmoins, cette analyse a contribué à la réflexion sur des éventuelles modifications à apporter dans le contenu ou la structuration des bases de données. Elle a abouti à une liste de recommandations susceptibles de permettre d'exploiter au mieux les potentialités des données pour un usage scientifique. Ce dossier constitue une base pour la compréhension des métadonnées, permettant à la communauté scientifique de se saisir en connaissance de cause des données mises à disposition. On y trouve un inventaire détaillé des données accompagné d'une discussion critique des variables disponibles.

2.1.2 RESTRUCTURATION INTERNE DE LA BD CADASTRALE DE L'AGDP – PROJET PATRIS – STIPAD

Depuis la publication du rapport OSIRIS, et depuis la première phase du projet sur l'observation foncière, des changements importants ont été mis en œuvre au niveau de l'architecture de la base de données de l'AGDP. L'Administration générale a transféré son système depuis une base de données « CADnet, LOCO » vers une base de données unique, nommée « PATRIS ». En parallèle une série d'applications, permettant d'utiliser les données, ont été développées et regroupées sous le nom de « STIPAD ». Cette migration vient d'avoir lieu en 2015. L'AGDP vient donc de passer d'une période de migration à une période d'adaptation à la nouvelle structure de base de données et aux nouvelles applications.

Lors des nombreux échanges réalisés avec les services du cadastre, l'objectif a été de comprendre de manière plus précise le contenu et la structure de la nouvelle BD, afin de pouvoir réaliser notre demande et éviter les erreurs d'interprétation.

Cette migration étant très récente, nous avons rencontré plusieurs difficultés. Tout d'abord, les services sont occupés par la migration et l'adaptation au nouveau système. Ensuite, l'administration du cadastre, et particulièrement le service « *Data Delivery* », ne disposent pas d'un descriptif détaillé des données (métadonnée). Enfin, étant donné les calculs fiscaux à réaliser en juin, la mise à disposition réelle des données a été reportée.

Fonctionnement général de l'outil PATRIS-STIPAD

L'AGDP a initié ce projet STIPAD (Traitement intégré de la documentation patrimoniale) en 2004. Ce programme d'intégration des diverses bases de données patrimoniales comprend la banque de données patrimoniales, les applications qui y sont liées et les processus business qui permettent au Pilier Documentation Patrimoniale de réaliser les missions pour lesquelles il est compétent.

Une partie des données de la BD PATRIS proviennent de sources externes comme, par exemple, la base de données « Best » des adresses, ou encore la BCE « Banque Carrefour des Entreprises ». Des outils de type ETL « *Extract-Transform-Load* » (exemple FME) ont été utilisés afin de convertir des données externes vers la base de données centrale PATRIS. Pour réaliser le lien avec ces données, une nouvelle notion d'entité élémentaire a été créée : appelée PUR (*Patrimonial Unit of Real estate*).

Historiquement, les données alphanumériques et les données cartographiques ont été traitées par des départements différents au sein de l'AGDP. L'approche géomatique de données étant différente de l'approche « base de données », des interactions entre CadGIS et STIPAD sont progressivement mises en place.

Dans le cadre de cette migration, des sessions de formations ont dû être dispensées à la formation du personnel de l'AGDP. Les agents formés doivent s'approprier le nouvel outil et former à leur tour leurs collègues. L'administration s'approprie le système et aucune documentation détaillée et spécifique au nouveau système n'a été transmise jusqu'à présent.

Le dictionnaire de données, décrit de manière détaillée dans le projet OSIRIS, a dû faire l'objet d'une mise en conformité. Les différences entre les anciennes données et actuelles sont importantes. En introduisant une interopérabilité avec des sources de données externes, non gérées par l'AGDP, les données internes à l'AGDP ont dû être adaptées. La mise en place de cette nouvelle infrastructure dans laquelle se situe la totalité du système facilite l'ouverture vers le monde extérieur.

La base de données centrale PATRIS regroupe des données issues de la matrice cadastrale CadNet et de la base de données de l'enregistrement LOCO. Elle comprend plus de 500 tables, dont une partie de données archivées, une partie en production et une partie en publication. Les applications STIPAD et CadGIS viennent interroger la base de données PATRIS.

La publication se fait grâce à des « *layers* » regroupant des données de la matrice extraites automatiquement de manière périodique. Trois « *layers* » nous ont été décrits : un layer « parcelles », un layer « propriétaires », un layer « construction ». Une fois ces layers construits, ils sont utilisés pour transmettre l'information à l'extérieur de l'AGDP, soit par exportation (transfert de type « *Bulk* »), soit sous forme de Webservice. Les Webservices sont utilisés pour répondre à des demandes précises et uniques, les liens ftp sont utilisés pour mettre des informations brutes à disposition en une fois. L'application URBAIN, utilisée par les communes, utilise par exemple les deux types de mises à disposition des données.

2.2 CARACTERISATION DES DONNEES PATRIMONIALES

2.2.1 DEMARCHES REALISEES EN VUE DE L'OBTENTION DES DONNEES

Suite au comité d'accompagnement de la recherche du 7 septembre 2016, et une promesse de mise à disposition des données pour la fin du mois d'août 2016, nous avons intensifié nos démarches auprès des services « *Data Delivery* » de l'AGDP. Ces derniers étant à nouveau surchargés, il a fallu insister afin de faire de notre demande une priorité.

Après de très nombreux échanges, tous les deux ou trois jours, les données nous ont finalement été livrées fin octobre.

Durant les semaines qui ont suivi l'obtention des données, nous nous sommes attaché à rédiger un protocole de gestion des données de l'AGDP au sein de la CPDT. En effet, ces données doivent faire l'objet d'une attention particulière. Des règles de sécurité ont été établies et seront appliquées au sein de chaque équipe de recherche.

2.2.2 REDACTION D'UN PROTOCOLE D'UTILISATION DES DONNEES DE L'AGDP

Nous avons élaboré et signé un protocole reprenant les conditions d'utilisation des données de l'AGDP dans le cadre de la CPDT, par les équipes UCL-ULg-ULB.

Nous y rappelons que les données de l'AGDP sont mises à disposition en vue de la réalisation de travaux de recherche réalisés dans le cadre de la CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial). Les données ne peuvent être utilisées que durant le temps imparti aux recherches CPDT et à leur prolongation, c'est-à-dire une durée de 2 ans (échéance au 15/10/2018), tel que stipulé dans la demande initiale.

Seules les équipes LEPUR-ULg, CREAT-UCL, UCL-ELI-GEOMATIQUE et IGEAT-ULB, co-signataires de la demande, sont autorisées à utiliser ces données dans le cadre de la réalisation des travaux spécifiés dans la demande, à savoir :

- R1 : Actualisation du diagnostic territorial de la Wallonie ;
- R2 : Méthode pour la révision du plan de secteur ;
- R3 : Systèmes d'information foncière et politique publique ;
- R4 : Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants.

Toute autre utilisation de ces données requiert, une nouvelle autorisation d'utilisation à introduire auprès de la SCIP, ainsi que l'accord de celle-ci.

Dans ce document, chaque équipe s'engage à mettre en place des mesures de sécurité particulières afin de veiller à en limiter l'accès au sein de leur équipe de recherche. Le jeu de données est mis à disposition des chercheurs, identifiés nommément, qui s'engagent à ne pas réaliser de copies des données reçues, ni à les distribuer.

Par ailleurs, les données ne sont pas transmises par protocole FTP non sécurisés, elles ne sont pas copiées sur des serveurs non sécurisés, ni sur des disques amovibles.

2.2.3 DESCRIPTION GENERALE DES FICHIERS REÇUS

Nous disposons dès à présent d'un jeu de données très détaillé et très précis reflétant la situation cadastrale au premier janvier 2016. Cette masse d'informations collectée par le cadastre, doit maintenant faire l'objet d'une compréhension fine et juste.

En effet, afin d'interpréter et valoriser correctement les données, il est tout d'abord important de comprendre quels mécanismes sous-tendent la production de l'information.

Les données cadastrales étant produites dans un objectif de prélèvement de l'impôt, il est important de comprendre le contenu des champs et juger de leur fiabilité afin de s'assurer de leur bonne interprétation.

Données géométriques

Le fichier de géométrie reprend l'ensemble du parcellaire cadastral reprenant la représentation géométrique des parcelles de la Wallonie, de la Flandre et de la région de Bruxelles-Capitale. Les données ont été transmises en format shapefile, fichier de type .shp.

Le fichier shapefile contient 3 874 263 parcelles. Il est identique au fichier disponible en visualisation sur le géoportail de la Wallonie.

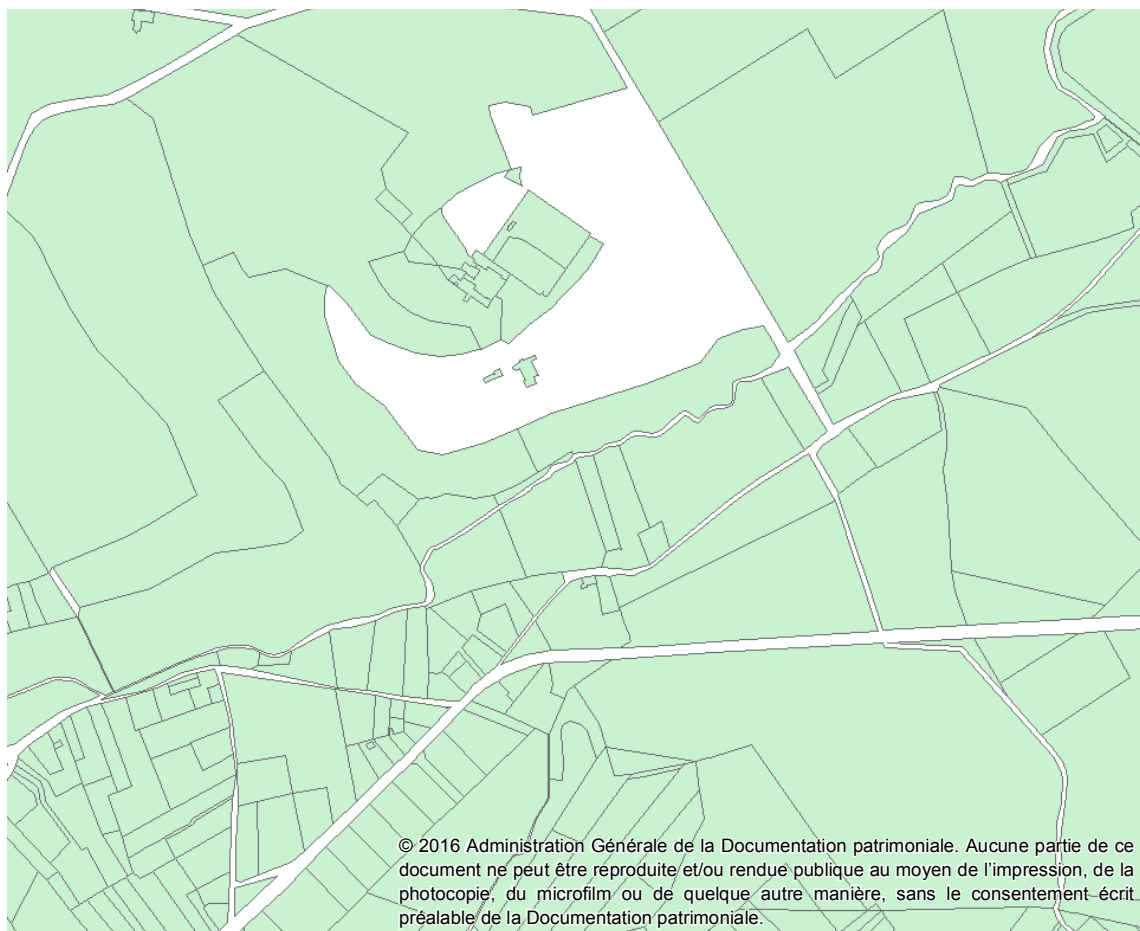


Figure 14 : Extrait du parcellaire cadastral 2016

Données issues de la matrice cadastrale

Deux fichiers en format texte (.csv) reprennent l'ensemble des informations demandées issues de la matrice cadastrale :

- Le fichier « *Parcel* » (Parcelles) constitué de 10 584 817 enregistrements (Belgique), dont 4 212 001 enregistrements en Wallonie ;
- Le fichier « *Owner* » (Propriétaires) constitué de 14 726 019 enregistrements.

Ces données alpha-numériques nous donnent des informations sur les parcelles. Les fichiers sont reliés entre eux par le champ commun « situation patrimoniale » (PropertySituationIdf). Ce champ reprend un propriétaire, un bien et un droit.

Les différents intitulés des champs sont ceux se trouvant dans la nouvelle base de données PATRIS implémentée par le cadastre fin 2015.

Ci-dessous, la liste des données transmises par l'AGDP (en vert).

Les seules métadonnées disponibles à l'heure actuelle sont celles du rapport OSIRIS. Un travail important de compréhension et de description des champs de la base de données doit être entrepris avant toute exploitation et valorisation.

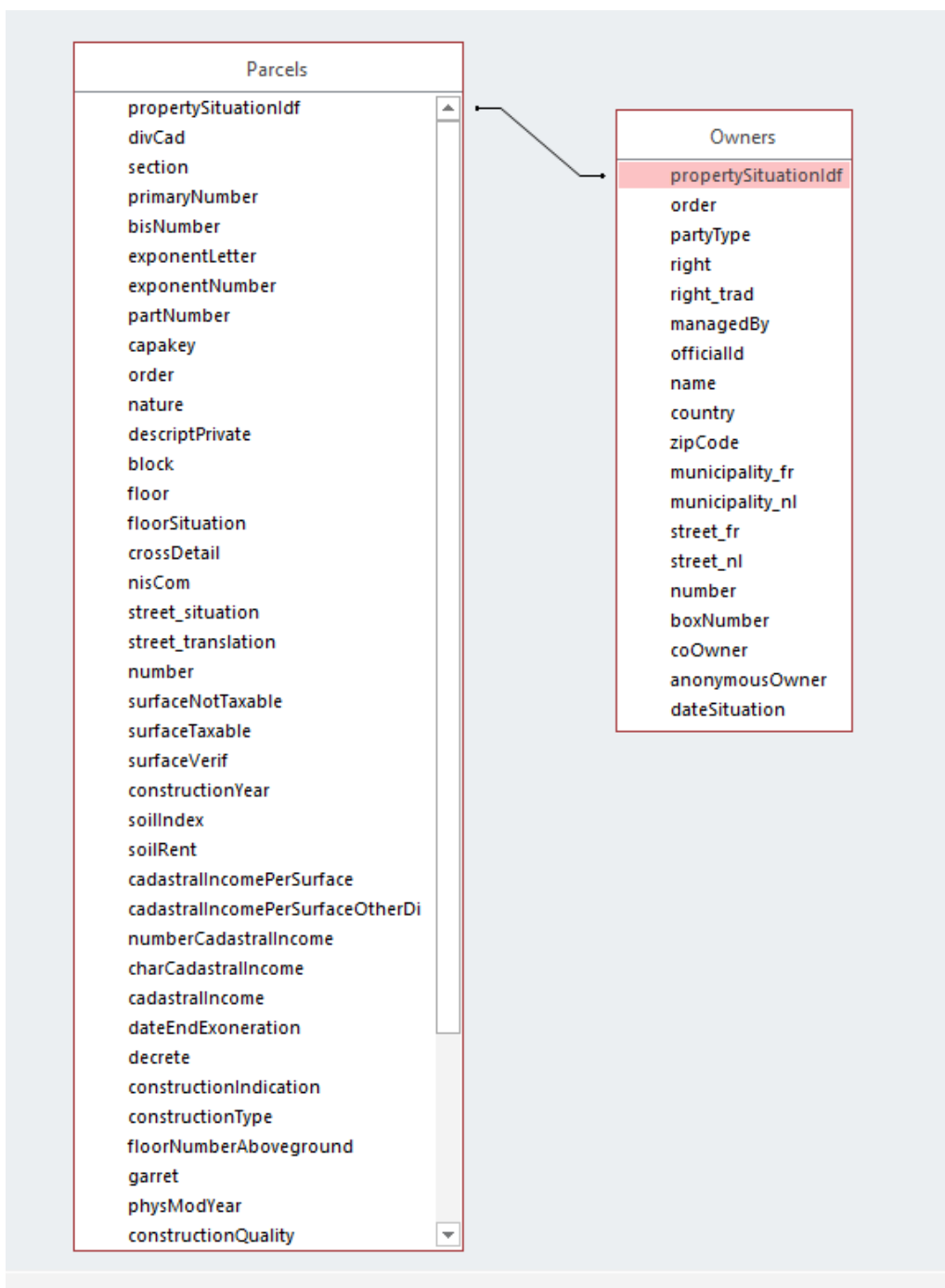


Figure 15 : Lien entre les tables parcels et owners via la situation patrimoniale

Tableau 77 : Structure et description des données relatives aux parcelles dans la base de données PATRIS. Les lignes en vert correspondent aux données reçues.

| parcels | | |
|----------------------------------|--|---|
| Champs | Description (NL) | Description (FR) |
| propertySituationIdf | ID van de eigendomstoestand | ID de la situation patrimoniale |
| divCad | kadastrale afdeling | division cadastrale |
| section | sectie | section |
| primaryNumber | grondnr | radical |
| bisNumber | bisnr | numéro bis |
| exponentLetter | letterexp | exposant lettre |
| exponentNumber | cijferexp | exposant chiffre |
| partNumber | partitienr (P0000->P9999) | numéro de partition (P0000 -> P9999) |
| caPaKey | alternatieve vorm perceelnummer | forme alternative de n° de parcelle |
| order | Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel | n° d' ordre des différentes composantes de la parcelle |
| nature | kadastrale aard | nature cadastrale |
| descriptPrivate | beschrijving privaatief deel | description partie privative |
| block | bloknummer | numéro de bloc |
| floor | verdieping | étage |
| floorSituation | beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping | description de la situation de la partie privative dans l'étage |
| crossDetail | detail delen van gebouwen opgericht schrijlings op een grens van kadastrale afdelingen of op een grens van percelen die aan verschillende eigenaars toebehoren | détail des parties de bâtiments construits à cheval sur une limite de divisions cadastrales ou sur une limite de parcelles appartenant à des propriétaires différents |
| NISCom | | |
| street/situation | straatnaam/plaatsnaam | nom de rue/situation |
| street translation | vertaling straatnaam (Brussel) | traduction nom de rue (Bruxelles) |
| number | huisnummer | numéro de police |
| polWa | code Polders en Wateringen | code Polders et Wateringues |
| surfaceNotTaxable | niet belastbare oppervlakte | contenance non imposable |
| surfaceTaxable | belastbare oppervlakte | contenance imposable |
| surfaceVerif | code validatie van de oppervlakte | code vérification contenance |
| constructionYear | code bouwjaar | code année construction |
| soilIndex | indicie van de waarde van de grond | indice de valeur du sol |
| soilRent | huurwaardering van de grond | valeur locative du sol |
| cadastralIncomePerSurface | kadastraal inkomen per hectare | revenu cadastral par hectare |

| | | |
|---|---|---|
| cadastralIncomePerSurfaceOtherDivision | aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling | revenu cadastral par hectare venant d'une autre division cadastrale |
| charCadastralIncome | code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode) | code statut fiscal du revenu cadastral (code lettre) |
| numberCadastralIncome | code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijverheid, ...) (cijfercode) | code genre de bien pour le revenu cadastral (ordinaire, industriel, ...) (code chiffre) |
| cadastralIncome | kadastraal inkomen | revenu cadastral |
| dateEndExoneration | datum einde vrijstelling | date de fin d'exoneration |
| decrete | code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen) | code décret (exonération du revenu cadastral) |
| ConstructionIndication | | Index de classification du bâti |
| ConstructionType | | Type de construction "A" = maison "B" = rapport "C" = appartement |
| floorNumber above | | nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée |
| Garret | | toît habitable |
| physModYear | | année de dernière transformation physique |
| ConstructionQuality | | qualité de construction N = "normal", L = "luxe", M = "médiocre" |
| garageNumber | | nombre de garages |
| CentralHeating | | installation de chauffage central |
| bathroomNumber | | nombre de salles de bain |
| housingUnitNumber | | nombre de logements |
| placeNumber | | nombre de pièces |
| builtSurface | | surface construite au sol |
| UsedSurface | | surface utile |

Tableau 78 : Structure et description des données relatives aux propriétaires dans la base de données PATRIS. Les lignes en vert correspondent aux données reçues.

| owners | | |
|-----------------------------|---|--|
| Champs | Description (NL) | Description (FR) |
| propertySituationIdf | ID van de eigendomstoestand | ID de la situation patrimoniale |
| order | volgnummer van de eigenaar | ordre du propriétaire |
| partyType | type eigenaar | description type de titulaire |
| right | zakelijk recht | droit réel |
| managedBy | beherende dienst (true/false) | service gestionnaire |
| officialId | officiële identificatienummer van de natuurlijke persoon/rechtspersoon | numéro officiel d'identification de la personne physique/morale |
| name | naam | nom |
| firstName | voornaam | prénom |
| birthdate | geboortedatum | date de naissance |
| country | land | pays |
| zipCode | postcode | code postal |
| Municipality | administratieve gemeente | commune administrative |
| street | straatnaam | nom de rue |
| number | huisnummer | numéro de police |
| Box number | | |
| officialId partner | officieel identificatienummer van de natuurlijke persoon (partner) | numéro officiel d'identification de la personne physique (partenaire) |
| name partner | naam | nom |
| firstName partner | voornaam | prénom |
| birthdate | geboortedatum | date de naissance |
| country partner | land | pays |
| zipCode partner | postcode | code postal |
| nisCom partner | code en naam administratieve gemeente | code et description commune administrative (INS) |
| street partner | straatnaam | code et description rue (NSR) |
| number partner | huisnummer | numéro de police |
| Co-Owner | | |
| anonymousOwner | string van anonieme eigenaars + zakelijke rechten (bvb: # en 2 RECHTHEBBENDEN -BE 1/4- #) | texte des propriétaires anonymes avec les droits réels. (ex : # et 2 AYANTS DROITS -NP 1/4- #) |

2.2.4 SPECIFICITES DES DONNEES POUR REpondre AUX BESOINS

Il est important de bien comprendre l'origine et l'explication de chaque donnée afin d'éviter des erreurs d'interprétations lors de l'utilisation des données issues de la nouvelle base de données cadastrales. Certaines spécificités et particularités des données cadastrales sont reprises ci-dessous.

La numérotation des parcelles cadastrales

La base de données cadastrale de la Belgique est une des premières bases de données cadastrales en Europe. Elle a été conçue sur base des technologies disponibles à l'époque, en veillant à condenser un maximum d'information afin de limiter la quantité de données à stocker sur des espaces-mémoires limités. L'utilisation de codes complexes du type Capakey (25100A0393/00H000), regroupant une série d'informations au sein d'un seul code, reflète cette conception. L'objectif premier du cadastre est la perception des taxes. À l'origine le prélèvement du précompte est organisé par ancienne commune. Les **divisions** correspondent donc aux anciennes communes. Actuellement, on retrouve souvent 4 ou 5 divisions par commune. Chaque division est elle-même divisée en **sections**.

Au sein d'une section les numéros des parcelles sont donnés dans le sens des aiguilles d'une montre. On parle de **numéro primitif** de la parcelle, appelé aussi **numéro de base**.

Ensuite lors des divisions successives d'une parcelle, on utilise des **exposants** : des exposants numériques, ainsi que des exposants en lettres allant de A à Z, en alternance.

Le **numéro Bis** est un numéro permettant de spécifier que le bien est passé du domaine privé au domaine public ou inversement.

La combinaison de ces informations forme le Capakey, qui permet d'identifier de manière unique une parcelle physique. Ce numéro change quand les limites de la parcelle changent. Par contre, il reste identique lors des mutations de type « construction » ou changement de propriétaire.

Abandon de la notion d'article

La notion d'article date de 1975, date de la fusion des communes. Les communes actuelles sont composées de plusieurs anciennes communes, correspondant actuellement aux divisions cadastrales.

Au sein de chaque division, on a un système d'articles. La notion d'article correspond à un ancien système utilisé pour le prélèvement de l'impôt. Les avertissements et extraits de rôle étaient regroupés par article. Il s'agit de lister l'ensemble des titulaires ayant un droit identique au sein d'une division donnée.

Depuis 2015, date de l'installation de l'application Stipad, liée à la base de données PATRIS, la notion d'article n'est plus d'actualité. La notion d'article a été abandonnée au profit d'une individualisation de chaque parcelle et l'introduction de la notion d'entité élémentaire appelée PUR (Patrimonial Unit of Real estate).

A la demande des Régions wallonne et flamande, un champ « PSEUDO ARTICLE » a été maintenu dans la base de données, afin de permettre à des applications utilisant ce champ de continuer à fonctionner.

a) La notion de situation patrimoniale

La situation patrimoniale remplace la notion d'article. Elle est définie par la combinaison d'une parcelle, d'un titulaire et d'un type de droit. A chaque parcelle cadastrale correspond une situation patrimoniale. Il existe plus de 10 millions de situations patrimoniales en Belgique.

Chaque situation patrimoniale correspond à une situation sur le plan cadastral, avec la « parcelle plan » en référence. Il existe 9 à 10 million de « parcelles plan », un peu moins que des situations patrimoniales. Ceci s'explique par la notion de partition (P dans le CapaKey).

b) La partition

Une **parcelle « plan » ou « terrain »** peut correspondre à plusieurs parcelles cadastrales de la matrice. Une parcelle patrimoniale ne correspond pas toujours à une parcelle terrain. Ce cas se présente dans le cas d'immeubles à appartements principalement. Dans ce cas, on ajoute la lettre P au numéro de parcelle, suivi d'un numéro. Notons que dans le cas d'un terrain non partitionné, la parcelle terrain est elle-même une partition, l'identifiant dans le Capakey sera toujours P000. Toutes les parcelles patrimoniales sont identifiées par le Capakey et la partition, même si le terrain est non bâti et non partitionné.

Interprétation et utilisation de la nature cadastrale

A chaque parcelle patrimoniale est associé une nature. Le cadastre compte plus de 500 natures différentes. L'utilisation de cette donnée dans le système d'informations foncières devra faire l'objet d'une grande prudence. En effet, il est important de comprendre les critères utilisés pour l'attribution des natures.

Lorsque plusieurs bâtiments sont présents sur une parcelle, la nature attribuée reprend la fonction de l'ensemble. Par exemple, un hangar, une maison et un champ seront considérés comme une ferme. La parcelle patrimoniale correspondant à un immeuble à appartements sera caractérisée par la nature « partie d'immeuble à appartement ».

Lors de l'attribution de la nature du bien, on applique une approche fiscale et non juridique. Il n'y a pas de corrélation entre la nature cadastrale et le caractère urbanistique du bien. Afin d'illustrer ce principe, imaginons une maison construite dans une zone boisée où il est interdit de construire. Juridiquement, la maison doit être détruite. Fiscalement, on prélève une taxe sur cette maison tant qu'elle est en place. Un cas particulier se présente souvent pour les champs situés en zone à bâtir. Le cadastre attribue à la parcelle la nature « champ ». L'urbanisme au plan de secteur qualifie le terrain de « terrain à bâtir ».

Il n'y a pas de contrôle du cadastre sur le terrain pour vérifier les natures attribuées aux parcelles non bâties. Une prairie ayant été labourée et transformée en champ gardera donc toujours le code nature « prairie ». Le cadastre ayant comme premier objectif le prélèvement de l'impôt, les valeurs d'imposition étant très peu différentes entre un champ et une prairie, il n'y a pas d'intérêt pour l'organisme de mettre à jour cette information.

Ces quelques exemples montrent à quel point le champ « nature » doit être utilisé et manipulé avec précaution.

La nature de base est définie par le premier propriétaire. Il faut des modifications physiques pour pouvoir changer la nature.

a) La partie principale

La **partie principale** est la partie d'un bien définissant la nature cadastrale. Par exemple, dans le cas d'une maison, avec un garage et un abri de jardin, la partie principale est la maison. Jusqu'au début des années 60, il existait une tendance à diviser les parcelles cadastrales en nombreuses sous-parcelles. On définissait une parcelle pour la maison, une autre pour le jardin, etc. Une ferme était définie par une parcelle « hangar », une autre

« maison », et une dernière « jardin ». Cette tendance a été stoppée en 1963 afin de ne pas multiplier le nombre de parcelles.

b) Les blocs

Dans les immeubles à appartement, on peut distinguer plusieurs blocs d'appartements sur une même parcelle. Les raisons sont que les blocs peuvent avoir été construits à des époques différentes. Ils peuvent également se distinguer par l'existence d'un système de chauffage unique propre à chaque bâtiment.

Les données de localisation des biens fonciers et immobiliers

a) La localisation

La situation de la parcelle est définie par son nom de rue (dans les deux langues pour la région de Bruxelles) et le numéro de police. Le numéro de police correspond au numéro du bâtiment dans le cas de parcelle bâtie, à un lieu-dit dans le cas de parcelle non bâtie.

b) La commune

Dans la nouvelle base de données du cadastre, une table spécifique fait le lien entre la division et la commune administrative. Cette table de correspondance permet d'associer une parcelle à une commune suivant le code INS de cette dernière.

Les données utiles au calcul de l'impôt

a) Surface imposable – non imposable

La parcelle non imposable est un cas particulier. Il s'agit souvent d'une situation transitoire lorsqu'un propriétaire privé est exproprié et que la parcelle reste à son nom pendant le temps de clôture du dossier.

b) Le code fiscal

Le code fiscal représente le taux fiscal du bien : F imposable, G non-imposable, P provisoire, M exonération, H non payé, partiel, etc. Un chiffre accompagne souvent le code fiscal. Ce chiffre indique des spécificités, de type M&O, industriel, ordinaire.

c) L'indice de valeur du sol

Concernant le système d'information foncière, l'AGDP nous signale qu'un indice de valeur du sol avait été réalisé en 1950. Lors de l'établissement de la péréquation de 1950, les terrains ont été classés suivant leur productivité. Pour chaque nature, au sein d'une même commune, les parcelles ont été classées suivant leur productivité et leur qualité (classes A, B, C). Si un terrain a été classé B, mais est meilleur que les terrains voisins, on ajoute la mention « 1 » ; par contre, si un terrain est moins bon, on ajoute les mentions « 2 » ou « 3 ». Cette classification relative des sols au sein d'une même commune permet d'avoir une idée de la productivité en 1950. L'indice n'a plus été modifié depuis.

d) La valeur locative d'un sol

La valeur locative d'un sol est le montant du revenu par Ha en 1975, basé sur des données de 1950.

e) Le revenu cadastral

Le revenu cadastral est un montant qui représente une valeur locative nette en 1975.

f) Matériel et outillage

En 1960, l'État belge a décidé de taxer, en plus des terrains et bâtiments, l'équipement présent sur la parcelle. Cette catégorie concerne principalement des immeubles à destination industrielle et professionnelle. Par exemple, le four du boulanger est considéré comme matériel fixe et imposable, lié à la parcelle. Dans ce cas on aura un revenu cadastral pour le bâtiment et un revenu cadastral supplémentaire pour le matériel et outillage. Le matériel mobile n'est jamais pris en considération pour cet impôt.

g) La qualité de construction

Champ composé de trois classes et peu utilisé : normal, médiocre ou luxueux. Le médiocre est souvent temporaire et le luxueux a été jugé comme luxueux aux yeux d'un employé du cadastre. Ce critère n'est donc pas objectif et ne peut être exploité.

h) Le code vérification de la contenance

Ce code signale s'il y a eu une vérification de la superficie de la parcelle sur le terrain. Chaque parcelle a été mesurée en 1930. S'il y a un doute sur la valeur de la superficie, on le spécifie dans ce champ. La lettre T signale que la parcelle a été révisée par un géomètre. La lettre V signale que la superficie a été vérifiée en comparant la parcelle à ses voisines sur carte.

i) Le code construction

Le code construction permet de différencier le type de construction : maison, appartement, etc.

j) Le code classification du bâti

Ce code correspond au premier terme des 14 termes du code construction.

k) Le code droit

Code spécifiant le type de droits du titulaire : pleine propriété, usufruit, etc.

l) Le prix

Prix de vente du bien

m) La plus-value

Utilisé lorsque le prix écrit dans l'acte de vente et enregistré ne correspond pas au prix réel du marché. Dans ce cas, un expert estime la valeur réelle du bien, en se basant sur sa valeur vénale, et se met d'accord, avec l'acheteur, sur la valeur réelle du bien. L'impôt sera calculé sur le prix augmenté de la plus-value. Ce cas existe lors de donations par exemple.

n) L'estimation

Lors d'un don, ou d'une succession, il n'y a pas de prix de vente du bien, mais uniquement une estimation.

o) Valeur 1/1

Ce champ reprend la valeur de l'ensemble du bien dans le cas où le bien appartient à plusieurs titulaires. Il représente la valeur de 100 % du bien.

p) Charge

Il s'agit de coût supplémentaire inhabituel, de type frais d'architecte, frais de géomètre, etc

q) Avantage

L'opposé de la charge.

Données complémentaires à collecter

Certaines données livrées se trouvent sous forme numérique et nécessitent une information supplémentaire sous forme de table de code. Ces tables n'ont pas été transmises d'emblée.

Les deux tables « *Parcels* » et « *Owners* » contenant les données de base, doivent être reliées à des tables de codes. Il s'agit de tables de correspondance permettant de faire le lien entre un code numérique et sa signification dans les différentes langues.

Une illustration de données se trouvant sous forme de code est celle du code « nature ». Une table de correspondance doit être ajoutée à la base de donnée afin de permettre la compréhension du champ numérique 'nature' se trouvant dans les fichiers transmis.

| Code_KadAard | KadAard_Nl | KadAard_Fr | KadAard_D |
|---------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 001 | BOUWLAND | TERRE | ACKERLAND |
| 002 | WEILAND | PATURE | VIEHWEIDE |
| 003 | HOOILAND | PRE | MAEHWIESE |
| 004 | TUIN | JARDIN | GARTEN |
| 005 | WARMOESGR. | TERR.MARAI | GEMUES.GEL |
| 006 | SCH.HOOIL. | PRE ALLUV. | GRODEN |
| 007 | VETWEIDE | PRE EMBOU. | MASTWEIDE |
| 008 | SCHAAPSWEI | PATSART | HUTUNG |
| 009 | BOS | BOIS | HOLZUNG |
| 010 | BOOMG.HOOG | VERGER H.T | OBSTBAUMS. |
| 011 | BOOMG.LAAG | VERGER B.T | OBSTSTR.ST |
| 013 | BOOMKWEK. | PEPINIERE | BAUMSCHULE |
| 014 | KERSTBOMEN | SAP.NOEL | CHRIST.B. |

Figure 16 : Extrait de la table du Code 'Nature'

Une autre illustration de la nécessité de disposer de table explicative est le contenu du champ « *right* », qui semble élaboré et nécessite des explications approfondies.

| right ▾ | right_trad ▾ |
|------------|--------------|
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -VERP- | -VERP- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -ERFP 1/3- | -ERFP 1/3- |
| -VERP- | -VERP- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/1- | -VE 1/1- |
| -PP 1/2- | -VE 1/2- |

Figure 17 : Extrait des données de la matrice : champs 'right'

3. UTILISATION POTENTIELLE DES DONNEES PATRIMONIALES

La description des différents champs contenus dans la base de données patrimoniales de l'AGDP (voir chapitres précédents) laisse apparaître des champs d'application relativement vastes pour répondre aux besoins en information foncière identifiés par la recherche.

Ces données sont d'ailleurs déjà utilisées depuis de nombreuses années pour réaliser des statistiques et diagnostics fonciers relatifs à l'occupation du sol. La carte d'occupation des sols de Wallonie (COSW) se base entre autre sur le champ « nature » de la matrice cadastrale. Le suivi de l'occupation du sol et le suivi de la consommation foncière en Wallonie sont également réalisés à partir de ces données.

De manière générale, la mise à disposition de ces données par l'AGDP devrait permettre d'obtenir des informations foncières fines.

D'une part les données reçues (parcellaire et matrice) permettent de répondre en grande partie au besoin de la carte d'identité à la parcelle. En effet, lors de l'analyse des besoins (VAN DER KAA C. et al., 2015, pp. 146-147), et dans l'enquête effectuée auprès des communes, un besoin simple de mise à disposition d'information à la parcelle a été identifié. Le type de données reçues permet de proposer l'élaboration de carte d'identité parcellaire.

En s'inspirant des exemples repris dans les annexes du rapport final précédant de la recherche (VAN DER KAA C. et al., 2015, pp. 60-63), on constate que la base de donnée reçue contient un nombre d'informations importantes qui permettrait de constituer une carte d'identité : Nom, commune, superficie, présence bâti, nature, revenu cadastral, etc.

Le croisement de ces informations avec d'autres données géographiques (plan de secteur, relief, zones inondables, sites Natura 2000, réseau routier...) permet d'ajouter à cette carte d'identité des informations utiles à des secteurs spécifiques. Ce développement posera la question de la précision géométrique des données cadastrales qui risque d'engendrer des problèmes lors du croisement de données géométrique (voir 4.3. Limites de l'exercice).

Ce type de projet, applicatif, peut être mis en place moyennant un accord sur l'obtention régulière des données et la mise en place d'un système informatique sécurisé qui permettrait aux acteurs divers d'accéder à ces données de manière sécurisées.

D'autre part, cet inventaire d'information au niveau parcellaire devrait permettre plus aisément l'identification de la disponibilité foncière qui peut varier en fonction des contextes. Par ailleurs, l'obtention des noms des personnes physiques, nous autorise à avancer dans nos analyses sur l'identification du patrimoine foncier public. Ce point est détaillé au chapitre suivant. De même, l'obtention des données liées au code construction ouvre un nouveau champ exploratoire.

A contrario, la demande de disposer du prix des transactions foncières n'a pas pu être rencontrée. Cette information, dont l'utilité a été démontrée dans le cadre de la recherche notamment pour accélérer la mise sur pied de l'observatoire foncier agricole ou à travers les besoins exprimés de manière transversale ou sectorielle, se heurtent encore au respect de la vie privée. Les contacts établis avec les services de l'AGDP et l'obtention d'une partie des données nous pousse cependant à poursuivre les démarches. Nous pensons que cette information pourrait éventuellement être rendue disponible si un dossier auprès de la commission de la vie privée est établi.

4. PERFORMANCE DES DONNEES POUR REpondre AUX BESOINS

L'obtention tardive de la base de données nous a poussé à nous focaliser sur un exemple concret d'utilisation de cette donnée. Une des principales nouveautés dans les données transmises par l'AGDP concerne l'identification des entités physiques ou morales jouissant d'un droit juridique sur les parcelles. L'identification des propriétaires a été identifiée comme un des besoins prioritaires par la recherche auprès des acteurs. L'identification du patrimoine foncier public en est un des aspects (voir chapitre Identification des besoins sur base documentaire et d'entretiens auprès de témoins privilégiés). Concrètement, nous avons dès lors pris l'option de tenter d'identifier les biens fonciers de la Région wallonne à partir de la base de données de l'AGDP. Ainsi, nous développons dans les chapitres suivants la manière dont cette base de données pourrait répondre aux besoins d'identification de biens de divers propriétaires.

Les différentes étapes et résultats du travail sont présentés ci-dessous. Vu le temps disponible, l'analyse reste incomplète. Néanmoins à travers cet exemple, nous tentons de mettre en évidence les forces et faiblesses de cette base de données. Sa richesse en informations détaillées qui la rend relativement complexe, et la nécessité de consacrer du temps à une meilleure compréhension des informations qu'elle abrite sont certainement les deux points clés qui ressortent de ce premier exercice.

4.1 IDENTIFICATION DES BIENS FONCIERS DE LA REGION WALLONNE : METHODOLOGIE

4.1.1 INTRODUCTION

Aucun attribut de la base de données ne permet d'identifier aisément les personnalités juridiques des propriétaires¹ des biens (personne physique de droit privé, personne morale de droit privé ou personne morale de droit public). Seule la distinction personne physique ou personne morale peut être réalisée rapidement sur base du champs « official ID ».

Le champs « official ID » (numéro officiel d'identification de la personne physique/morale) est un champ d'identification unique des propriétaires, composé de 10 chiffres. Il correspond, pour les personnes morales de droit privé ou public au numéro d'entreprise de celles-ci.

Néanmoins, contrairement au code propriétaire présent au sein de l'ancienne base de données CADNET, il n'est pas précédé de deux lettres permettant d'identifier le type d'administration ou d'organisme pour les personnes morales de droit public ou le type de société ou d'association pour les personnes morales de droit privé.

Il y a dès lors lieu de mettre en place une méthodologie afin d'identifier les parcelles de la Région wallonne. Nous détaillons, ci-dessous les pistes explorées, à savoir :

- identification sur base du code propriétaire (base de données CADNET) ;
- identification à partir du CAPATY ;
- identification par mots clés ;
- identification sur base de l'identifiant de la personne physique/morale.

¹ De manière générale nous utiliserons le terme propriétaire pour désigner un individu ou une personne morale ayant un droit sur une parcelle. Les droits repris par le cadastre sont néanmoins beaucoup plus vastes et peuvent dès lors renvoyer à un emphytéote, un usufruitier, un superficiaire...

4.1.2 IDENTIFICATION SUR BASE DU CODE PROPRIETAIRE (CADNET)

Comme précisé en introduction, le code propriétaire ne semble plus présent au sein de la base de données PATRIS. Selon les contacts avec l'AGDP, une partie de l'information qui se trouvait dans ce code pourrait éventuellement à nouveau être disponible dans le futur. Nous détaillons dès lors dans ce chapitre, le contenu du code propriétaire.

La base de données CADNET contenait un code propriétaire, légèrement différent du numéro officiel d'identification présent dans la base de données actuelle. En effet, deux lettres renseignaient les éléments suivants :

Pour les personnes morales de droit public :

1^{ère} position :

- D : Administration locale
- E : Intercommunales
- F : Organismes publics régionaux autres que D, E, H, L
- G : Organismes religieux
- H : Établissements publics
- L : État, régions, communautés, États étrangers
- Y : Personne morale non connue au Registre national
- Z : Organismes internationaux

2^{nde} position : genre d'établissement dans chacune des catégories principales.

Pour les personnes morales de droit privé :

1^{ère} position :

- A : Société ou association à but de lucre
- B : Société ou association sans but de lucre
- Y : non connu au registre national.

2^{nde} position : forme juridique de la société ou de l'association.

Les personnes physiques bénéficiaient d'une structure différente (XX ou XY, pour le sexe).

Sur base de ces informations, l'extraction de données cibles pouvaient être réalisée. Néanmoins, et comme expliqué ci-dessus, le nouveau numéro officiel d'identification de la personne physique/morale est limité au numéro d'entreprise.

Dans le futur, l'AGDP aimerait mettre en place un champ supplémentaire basé sur la classification de la banque carrefour des entreprises (formes juridiques²). Cette information supplémentaire se rapproche fortement du code à deux lettres détaillé ci-dessus et permettra de faciliter certaines recherches et l'identification dans la base de données d'une série de propriétaires. Cependant, elle ne permettra vraisemblablement pas de répondre de manière univoque à l'identification des propriétés de la Région wallonne au vu des différentes formes juridiques des différents acteurs (voir ci-dessous – identification selon la forme juridique de l'entreprise).

² Les formes juridiques sont reprises à l'annexe VI.

4.1.3 IDENTIFICATION DES PARCELLES PRIVEES OU PUBLICS VIA LE CAPATY

La base de données géométrique sous forme de shapefile que l'AGDP nous a fourni possède un champs « capaty ». Celui-ci contient un code de deux lettres (PP,PR, ou ER³).

- PR désigne les parcelles privatives
- PP désigne les parcelles du domaine public ou domaine perdu

Si cette classification semble à priori intéressante au premier abord, la caractérisation du domaine public ne semble pas aisée. « *Le domaine public ne fait l'objet d'aucune définition précise. Il s'agit d'une création jurisprudentielle et doctrinale consistant en un régime d'exception régissant certains biens des personnes publiques. Les contours de la domanialité publique font l'objet de controverses au sujet des biens qui en font ou non partie. Selon la Cour de Cassation, le domaine public comprend les biens qui, par leur nature ou par une décision de l'autorité compétente, sont affectés à l'usage de tous (ou plutôt tous ceux auxquels le bien est destiné selon sa nature ou sa fonction), tel un parc public, une place ou encore une route. La cour exclut en revanche les biens affectés à un service public – c'est-à-dire utilisé par l'administration pour l'accomplissement de sa mission de service public –, dès lors qu'ils ne sont pas affectés à l'usage immédiat et direct du public. Ainsi un logement de fonction, une école communale ou encore l'hôtel de ville ou la maison communale ne font pas partie du domaine public* » (PONCHAUT A., 2010).

Selon cette définition, cette classification ne permet ainsi pas d'identifier l'ensemble des biens des propriétaires de droit public.

De plus, au niveau de notre base de données, la réalité du classement de ces parcelles en fonction de l'une ou l'autre catégorie n'est pas aisée à comprendre et ne semble pas correspondre à la définition reprise ci-dessus.

Les parcelles du domaine public ou domaine perdu représentent seulement 1499 enregistrements pour une superficie de 151 hectares. Les parcelles les plus vastes sont liées à la Vennbahnweg⁴ (voir Figure 18). Elles représentent près de 42 ha.

³ Le code « ER » est néanmoins très peu utilisé (22 parcelles en Wallonie pour une surface de moins d'un ha). La signification de ce code ne nous est pas connue à ce jour.

⁴ La Vennbahn est l'une des plus longues routes cyclables sur ancienne voie ferrée. Elle traverse trois pays: l'Allemagne, la Belgique et le Luxembourg (<http://www.vennbahn.eu>).

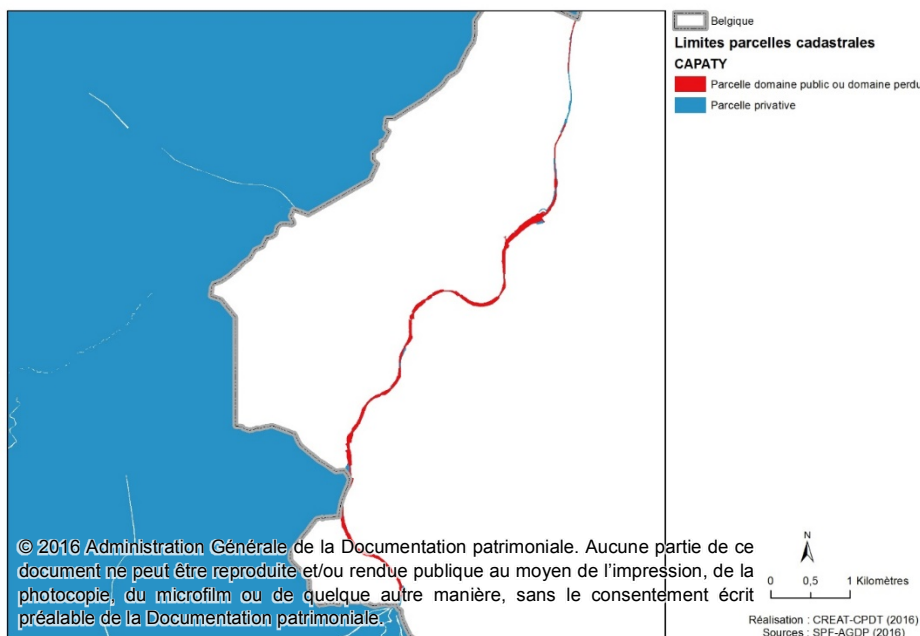


Figure 18 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 1)

On retrouve ainsi des parcelles cadastrales avec des écoles (Figure 19) , des servitudes ou de l’espace public (Figure 20).

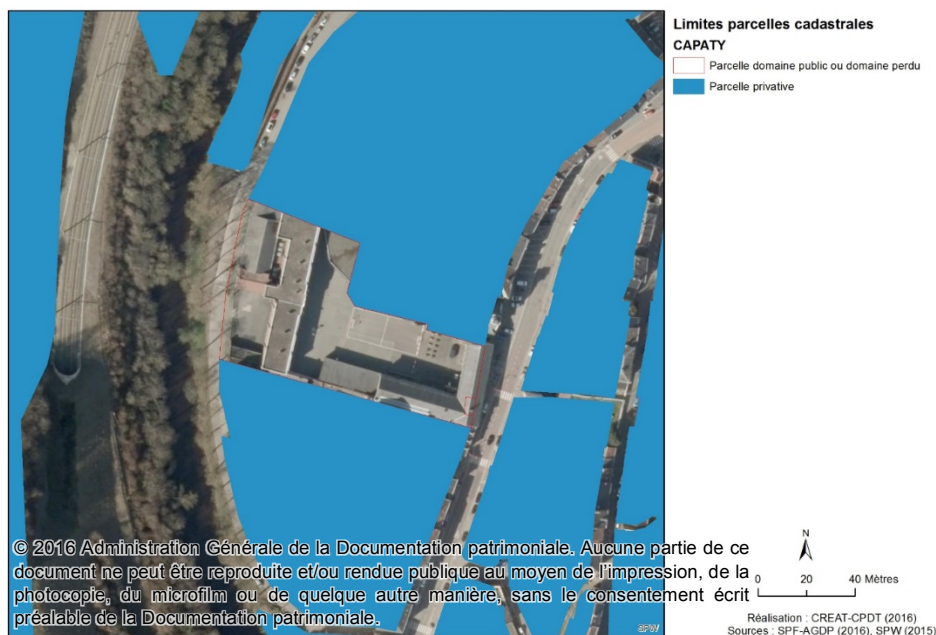


Figure 19 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 2)

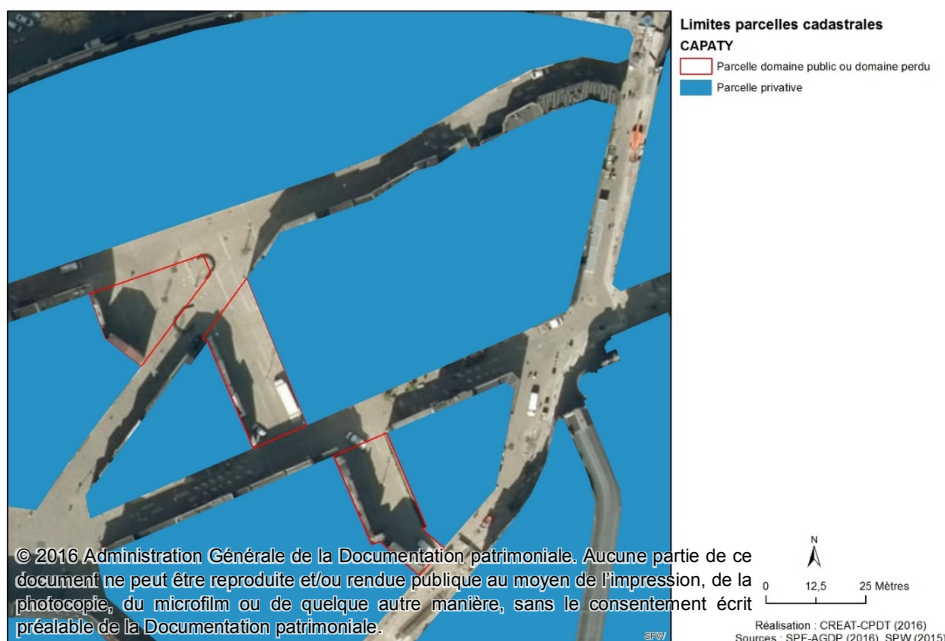


Figure 20 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 3)

4.1.4 RECHERCHE PAR MOTS CLES

Une des options supplémentaires qui s'offre est de réaliser des sélections selon le nom du propriétaire. Par le passé, des recherches se basant sur un mot clé tel que « domaine » s'avérait pertinente pour l'analyse des biens de la Région wallonne. En effet, cette saisie permettait d'extraire toutes une série de parcelles dont le propriétaire était repris comme « Domaine de la Région wallonne / Ministère wallon de l'équipement et des transports », « Domaine de la Région wallonne / Ministère de la Région wallonne / direction générale de l'aménagement du territoire », « Domaine de la Région wallonne / M.E.T. / direction générale des autoroutes et routes » ...

Ces appellations ont disparu de la base de données que nous avons reçue⁵.

La majorité des parcelles dont la région wallonne est propriétaire (ou co-propriétaire) sont reprises avec comme référence pour le nom du propriétaire : « Région wallonne ». Néanmoins, après une analyse plus approfondie, il est apparu que certaines propriétés de la région wallonne sont enregistrées sous le nom « Waalse Overheidsdienst ». De plus, cette sélection exclut d'autres acteurs publics wallons (voir ci-dessous).

Cette option n'a par conséquent pas été jugée fiable en vue d'identifier les parcelles dont la Région wallonne est propriétaire.

4.1.5 RECHERCHE SELON LA FORME JURIDIQUE

La recherche selon la forme juridique se basait sur un travail en deux temps :

- identification des entreprises avec la forme juridique « autorité de la Région wallonne » au sein de la Banque carrefour des entreprises ;
- identification de ces entreprises au sein de notre base de données.

⁵ La requête « Domaine » sur le nom de propriétaire renvoie seulement 558 enregistrements avec comme propriétaire public « l'administration de la TVA, de l'enregistrement et des domaines ».

Ainsi, une recherche sur base de la forme juridique de l'entreprise permet de sélectionner, via la banque carrefour de entreprises, différentes entités ayant comme forme juridique « Autorité de la Région wallonne ». Néanmoins, et comme pour la recherche via des mots-clés, une partie des acteurs publics wallons ne sont pas repris via cette sélection (voir ci-dessous). En effet, certains organismes d'intérêt public sont des sociétés anonymes, des associations sans but lucratif, des établissements publics, etc.

4.1.6 RECHERCHE SELON LE NUMERO D'ENTREPRISE

La piste la plus pertinente a dès lors été d'identifier les biens de la Région wallonne sur base des numéros d'entreprises des différents services publics de Wallonie et d'autres acteurs publics. Opérer la sélection à partir de cette clé d'identification unique au sein de la base de données nous est apparu comme la méthode la plus appropriée.

Pour ce faire, nous avons procédé de la sorte :

1. Choix des différentes institutions à prendre en compte
2. Identification de leur numéro d'entreprise via la banque carrefour des entreprises
3. Sélection des enregistrements concernés par ces numéros d'entreprises.

Choix des différentes institutions

Le choix des différentes institutions à prendre en compte a été réalisé sur base des informations reprises sur le site portail de la Wallonie et notamment son « guide des institutions⁶ ».

Les principales institutions de la Wallonie sont réparties entre cinq grandes catégories :

- Le Service Public de Wallonie
- Le Parlement
- Le Gouvernement
- Le médiateur de la Wallonie et de la fédération Wallonie-Bruxelles
- Les autres acteurs publics de la Région wallonne.

Pour chaque catégorie, une liste des institutions est fournie. Ces listes sont présentées au point suivant.

Identification des numéros d'entreprises

Sur base de la liste des institutions identifiées ci-dessus, la recherche des numéros d'entreprise a été effectuée via l'application « BCE public search⁷ ». Cette application de la banque carrefour des entreprises (BCE) permet d'obtenir les données publiques des entreprises inscrites à la BCE. La recherche peut être effectuée soit par le numéro d'entreprise, soit par le nom, soit par l'activité (code NACE), par autorisation ou par adresse.

Dans notre cas, les recherches ont été effectuées principalement par le nom et ponctuellement via l'adresse.

Les informations suivantes ont été collectées : le numéro d'entreprise et la forme juridique.

a) Gouvernement wallon

⁶ <http://www.wallonie.be/fr/guide/guide-services>

⁷ http://economie.fgov.be/fr/modules/onlineservice/bce/bce_public_search_odi.jsp

Tableau 79 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des institutions du Gouvernement wallon. Sources : Guide des institutions (www.wallonie.be), BCE public search.

| | Numéro d'entreprise | Forme juridique |
|---|---------------------|--------------------------------|
| Agence wallonne de l'Air et du Climat | 0541.344.330 | Autorité de la Région wallonne |
| Agriculture, Nature, Ruralité, Tourisme et des Aéroports | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Budget, Fonction publique et Simplification administrative | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Cellule d'informations financières | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Cellule de Développement territorial | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Cellule fiscale de la Région wallonne | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Délégué spécial du Gouvernement wallon | - | - |
| Economie, Industrie, Innovation et Numérique | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Emploi et Formation | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Environnement, Aménagement du territoire, Mobilité et Transports et Bien-être animal | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Pouvoirs locaux, Ville, Logement, Energie et Infrastructures sportives | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Présidence | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Secrétariat du Gouvernement | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Secrétariat pour l'aide à la gestion et au contrôle internes des cabinets | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |
| Travaux publics, Santé, Action sociale et Patrimoine | 0220.800.506 | Autorité de la Région wallonne |

b) Le Parlement wallon :

Une requête nominative sur « Parlement wallon » ou via l'adresse « square Masson, 6 à 5000 Namur » dans la base de données de la BCE renvoie de nombreuses entreprises ou unités d'établissement qui correspondent à des personnes physiques (parlementaires).

Le seul numéro d'entreprise renvoyant à une personne morale est le 0931.814.167 dont la forme juridique est « Autorité de la Région wallonne ».

c) Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles :

Le numéro d'entreprise du médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles est le 0850.032.378.

La forme juridique de cette entité morale est : « Etat, Province, Région, Communauté ».

d) *Service public de Wallonie*

Tableau 80 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des institutions du Service public de Wallonie. Sources : Guide des institutions (www.wallonie.be), BCE public search.

| | Numéro d'entreprise | Forme juridique |
|---|----------------------------|--------------------------------|
| Direction générale opérationnelle de la Mobilité et des Voies hydrauliques | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle de la Fiscalité | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale opérationnelle des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la Santé | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Direction générale transversale du Budget, de la Logistique et des TIC | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |
| Secrétariat général | 0316.381.138 | Autorité de la Région wallonne |

Autres acteurs publics de la région wallonne

Tableau 81 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des autres acteurs publics de Wallonie. Sources : Guide des institutions (www.wallonie.be), BCE public search.

| | Numéro d'entreprise | Forme juridique |
|---|--------------------------|---------------------------------|
| Agence du Numérique (AdN) | 0568.575.002 | Société anonyme de droit public |
| Agence pour l'Entreprise et l'Innovation (AEI) | 0505.741.370 | Société anonyme de droit public |
| Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles (AViQ) | 0646.877.855 | Etablissement public |
| Agence wallonne pour la Sécurité routière (AWSR) | 0539.960.891 | Association sans but lucratif |
| Agence wallonne pour la promotion d'une agriculture de qualité (APAQW) | 0267.400.492 | Etablissement public |
| Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers (AWEX) | 0267.314.479 | Etablissement public |
| Autorité aéroportuaire de supervision indépendante de Wallonie | Rattaché DGO2 ? | |
| Caisse d'investissement de Wallonie | 0811.463.495 | Société anonyme |
| Centre régional d'Aide aux communes (CRAC) | 0254.714.773 | Autre forme juridique |
| Centre wallon de Recherches agronomiques (CRAW) | 0262.172.984 | Autre forme juridique |
| Commissariat général au tourisme (CGT) | 0898.739.543 | Etablissement public |
| Commission wallonne pour l'énergie (CWaPE) | 0850.260.131 | Etablissement public |
| Commissions et Conseils d'avis | Non analysé ⁸ | |
| Commission consultative en matière d'assuétude | | |
| Commission des arts de la Région wallonne | | |
| Commission des services réguliers, des services réguliers spécialisés et des services de taxis | | |
| Commission d'avis concernant la valorisation des terroirs | | |

⁸ Les différentes commissions et conseils d'avis n'ont pu être analysées en détail. Quelques sondages ne renvoyaient cependant aucune forme juridique physique ou morale pour ceux-ci.

| | | |
|--|---|--|
| Commission wallonne de l'Action sociale | | |
| Commission wallonne de l'Intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère | | |
| Commission wallonne de la Famille | | |
| Commission wallonne de la Personne Handicapée | | |
| Commission wallonne de la Santé | | |
| Commission wallonne des Aînés | | |
| Conseil consultatif wallon pour les Personnes handicapées | | |
| Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie | | |
| Conseil régional de la Formation des agents des administrations locales et provinciales de Wallonie | | |
| Conseil régional wallon des Services de santé mentale | | |
| Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne | | |
| Conseil supérieur du logement | | |
| Conseil supérieur du tourisme | | |
| Conseil supérieur wallon de la Sécurité routière (CSWSR) | | |
| Conseil wallon de l'Action sociale et de la Santé (CWASS) | | |
| Conseil wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique | | |
| Conseil wallon des établissements de soins | | |
| Conseil wallon du Troisième âge | | |
| Conseil économique et social de la Wallonie (CESW) | 0216.754.517 | Etablissement public |
| Fondation rurale de Wallonie | 0415.861.170 | Fondation d'utilité publique |
| Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW) | 0421.102.536 | Société coopérative à responsabilité limitée |
| Hôpital psychiatrique de Mons "Chêne aux Haies" | 0258.897.057 0440.868.364 | Autre forme juridique |
| Inspection des Finances pour la Région wallonne | 0220.800.506 (Cellule d'Audit de l'Inspection des Finances pour les Fonds structurels européens) 0316.381.138 (DGO7 - Département de la | |

| | Fiscalité) | |
|---|---------------------|---|
| Institut du Patrimoine wallon (IPW) | 0266.436.531 | Etablissement public |
| Institut scientifique de Service public (ISSeP) | 0241.530.493 | Autre forme juridique |
| Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises (IFAPME) | 0869.559.171 | Etablissement public |
| Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS) | 0866.518.618 | Autorité de la Région wallonne |
| Le centre régional de soins psychiatriques Les Marronniers" (CHPMAR)" | 0258.896.364 | Autre forme juridique |
| Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi (FOREm) | 0236.363.165 | Etablissement public |
| Ports Autonomes | | |
| Port Autonome de Charleroi | 0208.201.095 | Etablissement public |
| Port Autonome de Liège | 0202.414.452 | Etablissement public |
| Port Autonome de Namur | 0218.569.902 | Etablissement public |
| Port autonome du centre et de l'ouest | 0475.273.274 | Société coopérative à responsabilité limitée |
| Service interne pour la prévention et la protection au travail des Services du Gouvernement wallon (SIPP) | DGO6 ? (adresse) | |
| Service social des Services du Gouvernement wallon (SSSGW) | 0433.766.083 | Association sans but lucratif |
| Société publique d'aide à la qualité de l'environnement (SPAQuE) | 0243.929.462 | Société anonyme |
| Société publique de gestion de l'eau (SPGE) | 0420.651.980 | Société anonyme |
| Société régionale d'Investissement de Wallonie (SRIW) | 0219.919.487 | Société anonyme |
| Société régionale wallonne du Transport (SRWT) | 0242.069.339 | Société anonyme de droit public |
| Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures (SOFICO) | 0252.151.302 | Autre forme juridique |
| Société wallonne de financement et de garantie des PME (SOWALFIN) | 0227.842.904 | Société anonyme de droit public |
| Société wallonne de gestion et de participations (SoGePa) | 0426.887.397 | Société anonyme |
| Société wallonne des aéroports (SOWAER) | 0475.247.837 | Société anonyme |
| Société wallonne des eaux (SWDE) | 0230.132.005 | Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée |
| Société wallonne du Crédit social (SWCS) | 0473.771.754 | Société anonyme de droit public |

| | | |
|---|--------------|---------------------------------|
| Société wallonne du Logement (SWL) | 0231.550.084 | Société anonyme de droit public |
| Wallonie-Bruxelles International (WBI) | 0810.888.623 | Etablissement public |
| Wallonie-Bruxelles Tourisme (WBT) | 0888.366.085 | Association sans but lucratif |
| École d'administration publique Wallonie-Bruxelles (EAP) | 0849.413.657 | Etablissement public |

Les différentes formes juridiques de ces institutions révèlent la difficulté d'identifier les acteurs publics sur cette base (voir chapitre précédent).

D'autre part, lors des recherches effectuées via l'application « BCE public search », différentes institutions avec comme forme juridique « établissements publics » sont ressortis de la base de données (ex : agence wallonne des télécommunications, agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées...). La liste des institutions reprises au Tableau 81 mériterait dès lors d'être affinée et/ou validée.

Identification des parcelles cadastrales

Sur base des numéros d'entreprises relevés précédemment, nous avons interrogé la base de données reçue du cadastre.

Pour rappel, celle-ci est constituée principalement de deux tables : une table avec les parcelles patrimoniales et une table avec les propriétaires. Le lien entre les deux est réalisé grâce à l'attribut « situation patrimoniale ». En complément, nous disposons d'un fichier avec des données géométriques qui comprend les parcelles-plans.

A chaque parcelle-plan sont liées une ou plusieurs parcelles patrimoniales. Les situations patrimoniales de ces dernières peuvent renvoyer vers un ou plusieurs propriétaires (locataires). In fine, la parcelle plan et la ou les parcelles patrimoniales composent la parcelle cadastrale.

Schématiquement nous avons dès lors les relations suivantes :

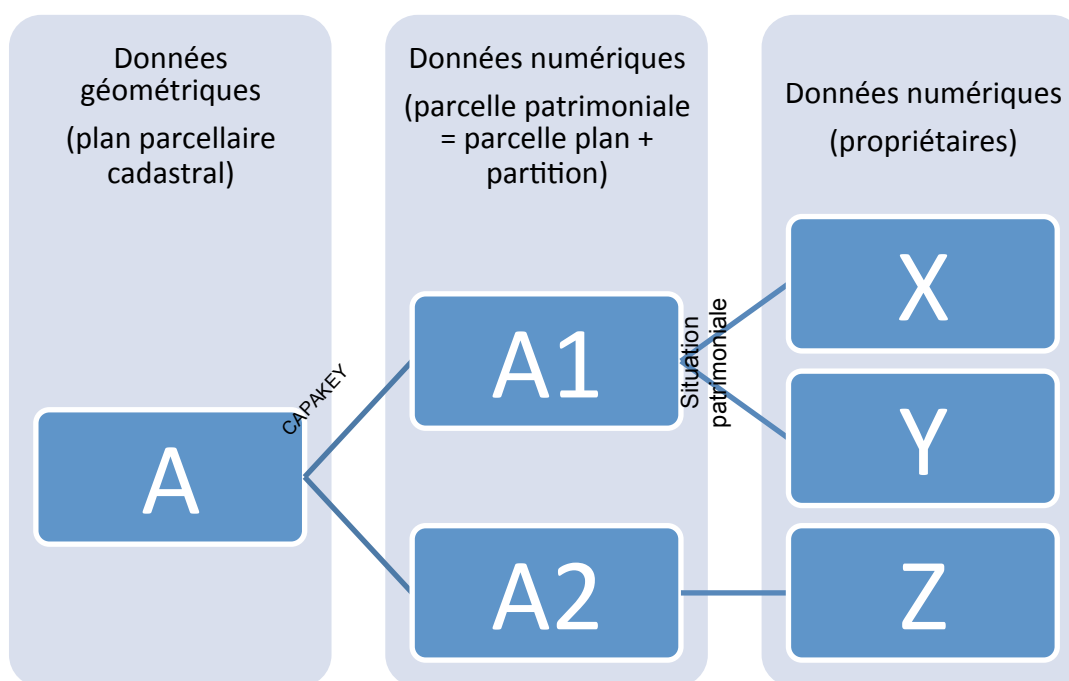


Figure 21 : Représentation schématique des liens entre les différentes tables de données

Dans notre cas, nous interrogeons la table avec les propriétaires. Le lien est ensuite effectué avec la table des parcelles patrimoniales via le champ « situation patrimoniale » et ce afin d'identifier les parcelles patrimoniales qui ont un lien avec notre sélection de propriétaires (lien établi par un droit de pleine propriété, de nue-propriété, d'emphytéose, d'usufruit...). Enfin, en vue d'évaluer leur localisation et leur superficie, les parcelles patrimoniales sont liées aux parcelles-plans correspondantes.

Avant de passer en revue les premiers résultats issus de l'analyse de la base de données, il y a lieu de détailler quelques points qui nous amènent à considérer nos résultats, à l'heure actuelle, comme des « résultats bruts ».

En effet, les situations spécifiques identifiées lors de nos travaux font ressortir de nombreux cas de figures :

- La Région wallonne (ou un organisme d'intérêt public) jouit d'un seul et unique droit sur une parcelle cadastrale, composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale, et est l'unique propriétaire. Il s'agit dans ce cas d'une relation relativement simple à traiter et analyser spatialement.
- La Région wallonne (ou un organisme d'intérêt public) jouit de plusieurs droits sur une parcelle cadastrale composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale.
- La Région wallonne et un organisme d'intérêt public (ou deux organismes d'intérêt public distincts) jouissent de droits sur parcelle cadastrale, composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale. Il s'agit dans ce cas d'une relation qui complexifie l'analyse des données et la présentation des résultats.
- Le cas précédent peut-être élargi à une combinaison « propriétaire(s) public(s)-propriétaire(s) privé(s) ».
- L'ensemble des cas précédents peut être appliqué non plus à une parcelle cadastrale avec une seule parcelle patrimoniale (une dimension) mais à une parcelle cadastrale avec n parcelles patrimoniales. Il s'agit par exemple d'un immeuble à appartement où différents individus (entités) bénéficient de droits différents sur des parties distinctes de l'immeuble. Cette situation complexifie fortement l'analyse spatiale des données.

Quelques cas sont illustrés dans la partie « Limites de l'exercice ». Ceux-ci nous ont amené à simplifier fortement la réalité en :

- ne tenant pas compte des droits des propriétaires ;
- ne précisant pas s'il s'agit d'une propriété ou d'une co-propriété ;
- considérant que chaque parcelle-plan est liée à une seule parcelle patrimoniale (par ce fait nous augmentons le nombre de parcelle-plan).

Ainsi, par exemple, une parcelle avec comme propriétaire le « Gouvernement wallon » et le « FOREM » sera reprise à la fois dans les propriétés du Gouvernement wallon et dans les propriétés du Forem. De même, si le Gouvernement wallon est propriétaire de deux étages d'un bâtiment, les résultats en terme de superficie feront référence à la parcelle plan qui abrite ce bâtiment.

Les résultats sont dès lors à considérer avec beaucoup de prudence au vu de la complexité de la base de données (voir les exemples des situations repris ci-dessus) et la fiabilité de certains attributs. Les limites d'interprétation et les faiblesses relevées pour les données sont présentées dans le point « limite de l'exercice ».

4.2 RESULTATS

Les résultats bruts de l'interrogation de la base de données pour les différentes catégories sont présentés ci-dessous. Pour rappel, ils se basent sur une simplification dans l'interprétation des droits, dans la prise en compte des différents propriétaires d'une parcelle cadastrale et dans l'interprétation des parcelles-plan (voir 4.1.6 méthodologie : Identification des parcelles cadastrales)

e) Propriétés du Gouvernement wallon

Une recherche sur base du numéro d'entreprise 0220800506 (Gouvernement wallon) fait ressortir 35 779 enregistrements. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « région wallonne ». Sur ces 35 779 enregistrements, 33 125 font référence à une parcelle-plan distincte.

L'occupation du sol de ces parcelles peut être approchée grâce à l'attribut « nature » de la feuille « parcelles ». Pour faciliter la lecture, les natures cadastrales ont été regroupées en 15 grandes classes d'occupation du sol selon une méthodologie développée par la CPDT, la DGO3 et l'IWEPS. Les résultats sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 82 : Superficie des parcelles du Gouvernement wallon selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)

| Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS) | Superficie (ha) |
|---|-----------------|
| Forêts | 54.068 |
| Terres arables et cultures permanentes | 4.566 |
| Zones humides | 4.281 |
| Milieu semi-naturel | 4.122 |
| Infrastructure de transport | 948 |
| Terrains à usage industriel et artisanal | 590 |
| Surfaces en eau | 380 |
| Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires | 236 |
| Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains | 144 |
| Terrains résidentiels | 83 |
| Carrières, décharges et espaces abandonnés | 68 |
| Autres espaces artificialisés | 57 |
| Terrains occupés par des commerces, bureaux et services | 45 |
| Terrains de nature inconnue | 9 |
| Terrains occupés par des bâtiments agricoles | 9 |
| Total | 69.604 |

En terme de superficie, la nature d'occupation du sol la plus représentée est « forêt ». Les terrains boisés représentent en effet près de 78 % de la superficie totale des biens du Gouvernement wallon avec 54 000 ha sur 69 600 ha. Les terres boisées constituent, et de loin, la plus grande part des terrains du Gouvernement wallon.

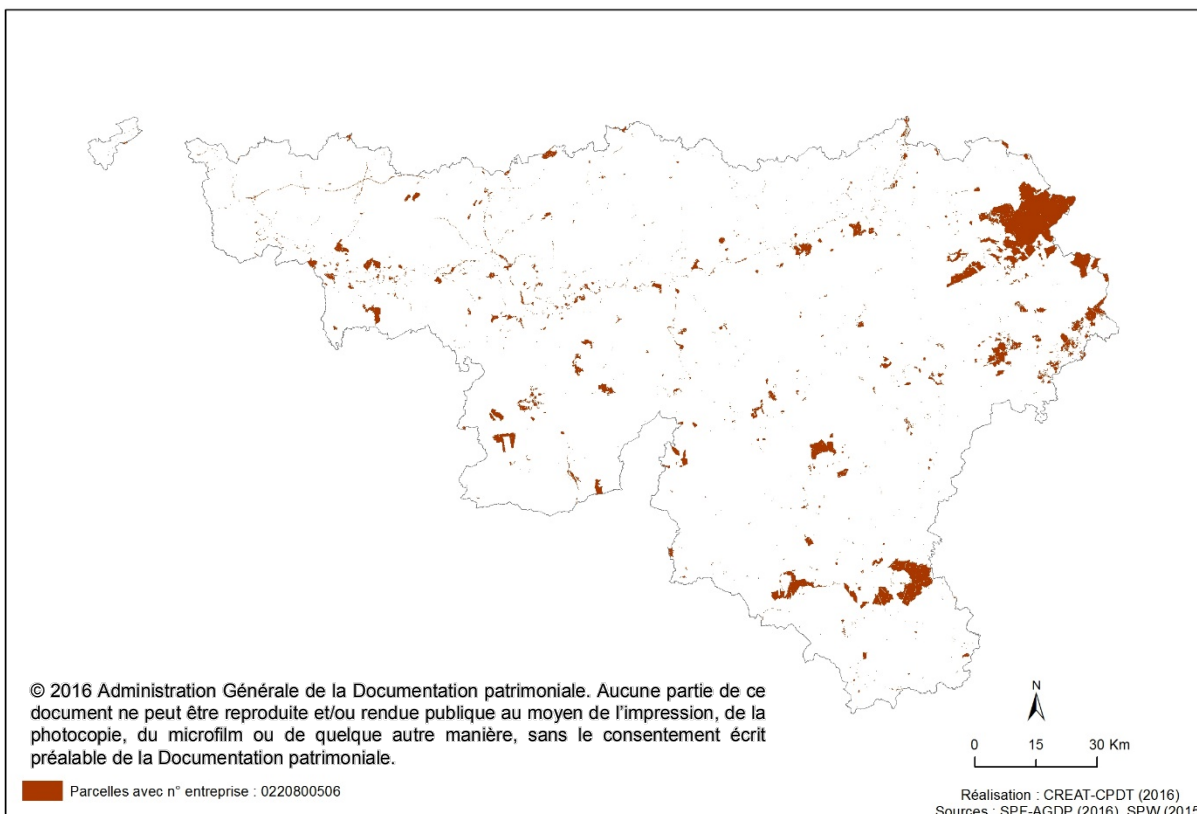
En seconde position, se retrouvent les terres agricoles avec 4 566 ha, soit seulement 6,5 % du total. Viennent ensuite les zones humides et les milieux semi-naturels qui comptent un peu plus de 4 000 ha chacun.

La localisation des parcelles est illustrée à la Figure 22.

Le parc naturel des Hautes Fagnes- Eiffel et le parc naturel de la Haute-Sûre et de la forêt d'Anlier englobent de nombreuses terres boisées (ou des zones humides et autres milieux semi-naturel). Le parc naturel des plaines de l'Escaut et le parc naturel des Hauts Pays englobent également une partie des terrains dont le Gouvernement wallon est propriétaire.

Hormis les parcs naturels, les grandes villes wallonnes peuvent également être identifiées comme des lieux où la concentration de biens du Gouvernement wallon est plus élevée.

Outre ces aires de concentration, il faut relever une présence accrue de biens du gouvernement wallon le long de certains axes. Au niveau des voies hydrauliques, la Meuse, la Sambre, le canal du Centre et le canal Charleroi-Bruxelles peuvent être mentionnés. Les axes de transport routier ressortent également. Le cas de la A8 nous a d'ailleurs amené à étudier plus en détails la concentration accrue de terrains du Gouvernement wallon à proximité de certains axes et à préciser les limites d'utilisation de la donnée (voir point 4.3 Limites de l'exercice).



**Figure 22 : Localisation des parcelles de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous.
Sources : SPF-AGDP (2016)**

f) Propriétés du Service public de Wallonie

Une seconde recherche sur base du numéro d'entreprise 0316.3811.38 (Service public de Wallonie) ne fait ressortir que 257 enregistrements. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « Waalse Overheidsdienst ».

La superficie des parcelles concernées représente 156 ha. A nouveau, les terrains boisés sont les plus importants même si, dans ce cas, ils ne représentent pas plus de 45 % des terrains. Les terres agricoles sont toujours en deuxième position (39 % - 45 ha). La surreprésentation des terrains boisés est dès lors moins nette pour ces terrains.

Tableau 83 : Superficie des parcelles du Service public de Wallonie selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)

| Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS) | Superficie (ha) |
|---|------------------------|
| Forêts | 68 |
| Terres arables et cultures permanentes | 45 |
| Infrastructure de transport | 20 |
| Milieu semi-naturel | 11 |
| Zones humides | 4 |
| Terrains à usage industriel et artisanal | 2 |
| Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires | 2 |
| Terrains de nature inconnue | 1 |
| Terrains occupés par des bâtiments agricoles | 1 |
| Terrains résidentiels | 1 |
| Terrains occupés par des commerces, bureaux et services | 0 |
| Surfaces en eau | 0 |
| Total | 156 |

g) Propriétés du Parlement wallon

La recherche relative au Parlement wallon (n° d'entreprise : 0931.814.167) fait apparaître seulement 8 enregistrements dont un renvoi à 5 parcelles-plan distinctes. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « Parlement wallon ». Il s'agit d'un ensemble de parcelles sises Rue Baron Louis Huart à Namur (à côté des salles de séance plénière et de commissions).

h) Propriétés d'autres acteurs publics wallons

La recherche relative aux autres acteurs publics (voir n° d'entreprises ci-dessus) renseigne 13 866 enregistrements. Notons qu'au niveau des noms, ceux-ci peuvent parfois être encodés en allemand. C'est notamment le cas du Forem repris sous la dénomination «Wallonisches Amt für Berufsbildung und Arbeitsbeschaffung ». Ces 13 866 enregistrements renvoient à 12 725 parcelles distinctes.

Sur les 43 numéros d'entreprises, seuls 23 ressortent de la base de données du cadastre. Les superficies des parcelles liées à chacun d'eux sont reprises dans le tableau ci-dessous.

Tableau 84 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics selon l'acteur public (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)

| Nom | Superficie (ha) | Nombre de parcelles cadastrales |
|---|-----------------|---------------------------------|
| Société wallonne du logement | 841 | 1381 |
| Société wallonne des eaux | 708 | 3427 |
| Société wallonne des aéroports | 678 | 330 |
| Société publique de gestion de l'eau | 550 | 4863 |
| Port Autonome de Charleroi | 302 | 409 |
| SPAQuE | 244 | 180 |
| Port Autonome de Liège | 228 | 271 |
| Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures | 160 | 177 |
| Port Autonome de Namur | 127 | 206 |
| FOREM | 72 | 116 |
| Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie | 51 | 1065 |
| Centre régional de soins psychiatriques Les marronniers | 35 | 27 |
| Centre hospitalier psychiatrique du chêne aux haies | 26 | 5 |
| Société wallonne de gestion et de participation | 24 | 78 |
| Société régionale wallonne du transport | 14 | 118 |
| Le centre wallon de recherche agronomique | 13 | 5 |
| Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises | 11 | 30 |
| Institut du patrimoine wallon | 6 | 20 |
| Institut scientifique de Service public | 4 | 3 |
| Centre Hospitalier Universitaire et Psychiatrique de MONS-BORINAGE | 1,4 | 11 |
| Port autonome du centre et de l'ouest | 0,6 | 1 |
| Société régionale d'Investissement de Wallonie | 0,1 | 1 |
| Fondation rurale de Wallonie | 0,0355 | 1 |
| Total général | 4096 | 12725 |

Près de 1400 parcelles-plan sont reprises au nom de la Société wallonne du logement pour une superficie de 841 ha. En seconde position en termes de superficie, la société wallonne des eaux est liée à 3427 parcelles pour une superficie de 708 ha, tandis que les seules 330 parcelles de la Société wallonne des aéroports couvrent 678 ha.

À l'opposé, il semble que la Fondation rurale de Wallonie, la société régionale d'investissement de Wallonie et le Port autonome du centre et de l'ouest ne disposent chacun que d'une parcelle. Rappelons également que 18 organismes d'intérêt public ne ressortent pas de la base de données :

- Agence du Numérique (AdN)
- Agence pour l'Entreprise et l'Innovation (AEI)
- Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles (AViQ)
- Agence wallonne pour la Sécurité routière (AWSR)
- Agence wallonne pour la promotion d'une agriculture de qualité (APAQW)
- Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers (AWEX)
- Autorité aéroportuaire de supervision indépendante de Wallonie
- Caisse d'investissement de Wallonie
- Centre régional d'Aide aux communes (CRAC)
- Commissariat général au tourisme (CGT)
- Commission wallonne pour l'énergie (CWaPE)
- Conseil économique et social de la Wallonie (CESW)
- Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)
- Service interne pour la prévention et la protection au travail des Services du Gouvernement wallon (SIPP)
- Service social des Services du Gouvernement wallon (SSSGW)
- Société wallonne de financement et de garantie des PME (SOWALFIN)
- Société wallonne du Crédit social (SWCS)
- Wallonie-Bruxelles International (WBI)
- Wallonie-Bruxelles Tourisme (WBT)
- École d'administration publique Wallonie-Bruxelles (EAP)

Contrairement aux propriétés du Gouvernement wallon ou du SPW, les parcelles liées aux autres acteurs publics sont principalement des terres agricoles (43 % - 1772 ha). Les superficies boisées reculent en sixième position (7 % - 289 ha) et il est intéressant de constater qu'entre ces deux positions, nous retrouvons principalement des catégories relatives à des terrains artificialisés (terrains à usage industriel et artisanal, infrastructure de transport, terrains occupés par des services publics et équipements communautaire).

Tableau 85 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires, ni des parcelles-plan. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)

| Nom | Superficie (ha) |
|---|-----------------|
| Terres arables et cultures permanentes | 1772 |
| Terrains à usage industriel et artisanal | 547 |
| Milieu semi-naturel | 483 |
| Infrastructure de transport | 452 |
| Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires | 327 |
| Forêts | 290 |
| Terrains résidentiels | 60 |
| Autres espaces artificialisés | 43 |
| Terrains occupés par des commerces, bureaux et services | 38 |
| Surfaces en eau | 30 |
| Zones humides | 18 |
| Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains | 14 |
| Carrières, décharges et espaces abandonnés | 14 |
| Terrains occupés par des bâtiments agricoles | 4 |
| Inconnu | 5 |
| Total général | 4096 |

Au niveau de la répartition de ces terrains sur le territoire wallon, seules les aires de La Louvière – Charleroi et Liège ressortent de la carte (voir Figure 23). Une très légère concentration des terrains de ces acteurs publics peut également être relevée le long de la Meuse et du Canal du centre.

Des focus sur certaines zones permettent d'identifier plus précisément les biens de ces acteurs publics et de les différencier (voir Figure 24). Ils permettent également d'illustrer les informations utiles qui pourraient être produite à une grande échelle.

Enfin, en croisant les propriétés des différents acteurs (Gouvernement wallon, parlement wallon, SPW et autres acteurs publics) nous pouvons relever que sur les 46 649 enregistrements, 45 551 font références à une parcelle-plan distincte. Ce qui ne signifie cependant pas que ces parcelles n'ont pas d'autres propriétaires (propriétaires privés par exemple).

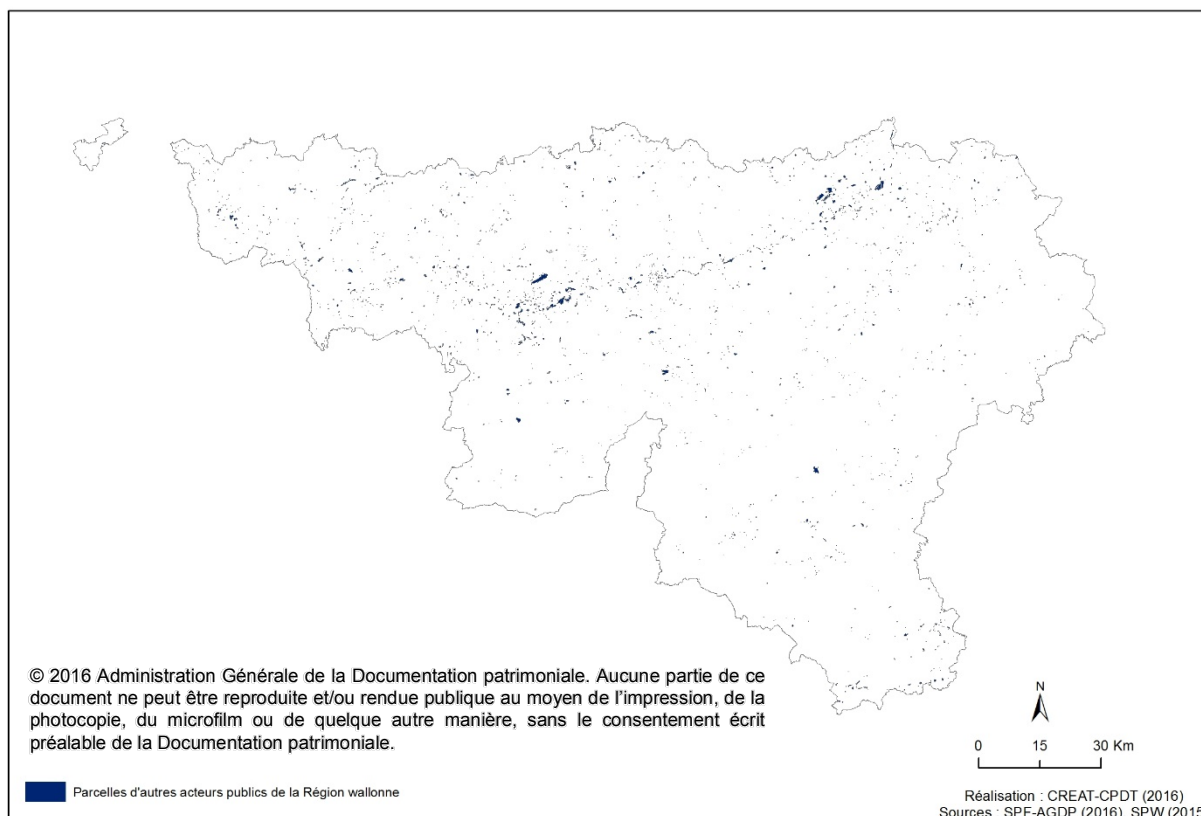


Figure 23 : Localisation des parcelles d'autres acteurs publics de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGCD (2016)

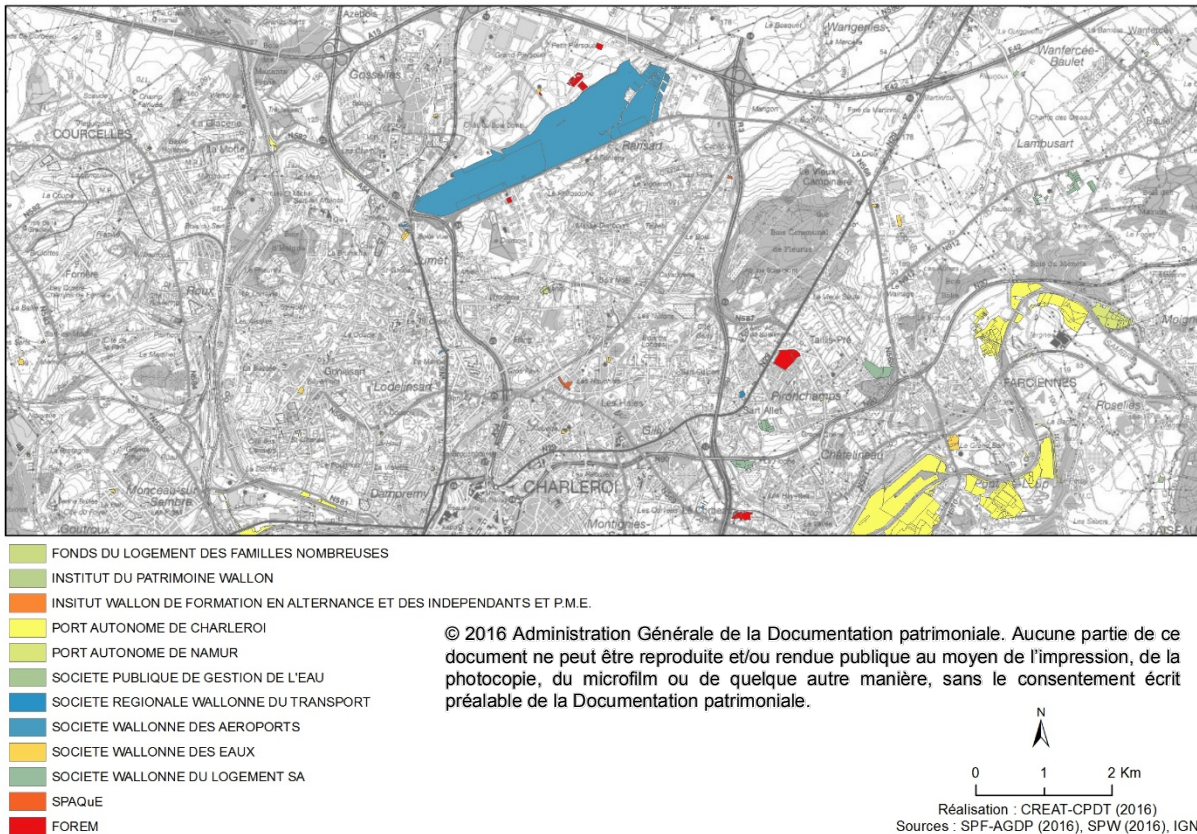


Figure 24 : Localisation des parcelles d'autres acteurs publics de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires, ni des parcelles plans. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGCD (2016)

4.3 LIMITES DE L'EXERCICE

4.3.1 INTERPRETATION DES DROITS

La base de données reçue décrit les droits des propriétaires sur les parcelles. Le rapport OSIRIS relevait cependant la difficulté d'interprétation de ces droits par des procédures automatiques : « *En l'état ces champs sont très difficiles à interpréter par des procédures automatiques simples mais le système Patris devrait remédier au problème* ».

Les premières analyses réalisées sur la base de données confirment la difficulté d'interprétation de ces droits et surtout la très grande difficulté de les traiter à l'aide de procédures automatiques simples. La signification des différents codes est reprise en annexe.

Au niveau des parcelles du Gouvernement wallon, l'exercice fait ressortir plus de 330 occurrences de droits distincts. Ce nombre résulte en partie du fait que certains droits peuvent être suivis d'une date, d'une contenance, des deux, d'un ratio ou d'un autre droit.

Exemples :

- EMPH PROP.FONDS- >2046
- EMPH PR 13HA 33A 00CA- >2038
- EMPH PIE- >2080
- FONDS 7/10- >2042

Deuxièmement, une série de droits ne se retrouvent pas dans le tableau de synthèse et nécessitent dès lors de questionner à nouveau les responsables de la base de données.

Exemples

- PR 22HA 66A 17CA-
- TEIL-

Troisièmement, 141 378 propriétaires ne disposent d'aucun droit (soit un peu moins d'1 % des enregistrements de la table « *owner* »). C'est notamment le cas du Parlement wallon sur certaines parcelles (voir exemple 1 au point 4.3.7).

4.3.2 LES PARCELLES PLANS ET PARCELLES PATRIMONIALES

Pour rappel, une parcelle « plan » ou « terrain » correspond à la représentation au plan de la parcelle cadastrale. Elle peut être liée à plusieurs parcelles patrimoniales de la matrice. Une parcelle patrimoniale ne correspond pas toujours à une parcelle terrain. Ce cas se présente dans le cas d'immeuble à appartements principalement. Dans ce cas, on ajoute la lettre P au numéro de parcelle, suivi d'un numéro. Notons que dans le cas d'un terrain non partitionné, la parcelle terrain est elle-même une partition, l'identifiant dans le Capakey sera toujours P000. Toutes les parcelles patrimoniales sont identifiées par le Capakey et la partition, même si le terrain est non bâti et non partitionné.

L'exemple des parcelles patrimoniales est illustré par après (voir point 4.3.7 et figure 25).

La problématique des parcelles patrimoniales est particulièrement délicate à traiter quand le lien est fait entre les enregistrements de la matrice cadastrale « *parcels* » et le shapefile reprenant la géométrie. Les analyses spatiales qui peuvent en découler sont relativement complexes. En effet, le seul lien entre les deux bases de données est le CAPAKEY. Si pour les données géométriques (parcelles plan), le CAPAKEY est le seul et unique identifiant, ce n'est pas le cas au niveau des données numériques ou le même CAPAKEY peut renvoyer à plusieurs parcelles patrimoniales. Il en résulte une superposition de parcelles patrimoniales sur une même parcelle plan.

Par conséquent, il y a lieu d'être particulièrement attentif quand les jointures entre les tables sont réalisées (plusieurs méthodes existent pour des relations « one to many ») et quand les analyses spatiales sont menées.

4.3.3 LA MULTIPLICITE DE PROPRIETAIRES

La situation patrimoniale d'une parcelle patrimoniale renvoie vers les différents individus ou entités disposant d'un droit sur la parcelle. Un lien est dès lors établi entre une parcelle et au minimum un propriétaire. Les droits des individus/entités sur la parcelle peuvent être identiques ou de nature différentes. Par conséquent, les analyses spatiales effectuées doivent tenir compte des mêmes contraintes que lors de l'analyse des parcelles-plans.

4.3.4 ACTUALISATION

Nature des parcelles

L'utilisation des statistiques d'occupation du sol basées sur les données de l'AGDP présentent des inconvénients. Pour rappel, le rôle du cadastre étant prioritairement fiscal, il apparaît que l'enregistrement des changements diffère fortement selon la nature de la mutation. Les changements de nature entraînant une forte différence de revenu cadastral ne peuvent échapper longtemps à l'administration. Au contraire, les modifications de nature n'entraînant pas ou peu de réévaluation importante du revenu ne seront vraisemblablement pas traitées avec le même soin (AUJEAN L. *et al.*, 2005)

Non cadastré

De manière générale, il est considéré que les parcelles non-cadastrées couvrent principalement des infrastructures de transport (chemin de fer, routes, cours d'eau...).

Néanmoins, certaines imprécisions demeurent dans l'actualisation de la base de données. Certaines infrastructures majeures n'ont pas été retirées de la matrice cadastrale. L'exemple de l'autoroute A8 ou de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bruxelles-Lille est assez illustratif (Voir exemple 2 au point 4.3.7)

A contrario, la couverture partielle des voies de chemin de fer dans le cadre du chantier RER a amené à délimiter de nouvelles parcelles cadastrales en lieu et place du non-cadastré.

Une meilleure compréhension des procédures mises en place au sein de l'AGDP pour mettre à jour ce type de terrain est indispensable. En effet, ces cas particuliers peuvent entraîner des imprécisions en cascade sur les produits qui dérivent de cette base de données (Carte d'occupation des sols de Wallonie, Statistiques d'occupation des sols...).

4.3.5 LA GEOMETRIE DES PARCELLES

Les données de géométrie montrent une grande complexité également. Ces données doivent, à l'instar des données de la matrice, faire l'objet d'une compréhension approfondie : l'obtention d'informations plus fines sur la définition du domaine cadastré ou non cadastré (voir ci-dessous) et la caractérisation de la précision des données géométriques.

Concernant ce dernier point, les services géomatiques de l'AGDP (Département des mesures et évaluation) ont entrepris, afin de répondre aux normes de la directive INSPIRE un travail important d'évaluation de la qualité du parcellaire. La directive européenne entrée en vigueur en 2007 vise à favoriser l'échange de données au sein de la Communauté européenne. Elle concerne la mise au point de règles communes permettant l'interopérabilité des données géométriques entre les pays européens.

Les différentes feuilles cadastrales de la Région wallonne ont été découpées en 90 000 blocs. Chaque bloc a été classé suivant 5 classes de précision définies dans les normes de qualité INSPIRE.

Chaque division provinciale du cadastre a eu pour mission de qualifier les blocs présents dans sa province.

Les résultats de ce classement peuvent être résumés comme suit :

- En ce qui concerne les provinces de Namur et du Brabant Wallon, 50 % des blocs analysés sont estimés comme ayant une précision correspondant à la norme INSPIRE ou ayant une précision non améliorable. Les 50 % de blocs restant doivent faire l'objet d'amélioration.
- La province de Liège présente 35 % de blocs de qualité satisfaisante, et 65 % de blocs dont la géométrie doit faire l'objet d'amélioration.
- Les provinces de Hainaut et Luxembourg doivent encore traiter 13 000 et 7000 blocs. Les résultats obtenus actuellement présentent respectivement 17 % et 36 % de blocs satisfaisants.

Les blocs sont également reclassés en fonction de leur degré d'urbanisation. Une distinction est faite entre les blocs « densément urbains », « peu densément urbains », « ruraux ».

Cette information sur la qualité géométrique des blocs est essentielle afin d'estimer la précision des informations produites à partir des données reçues. Une fois cette estimation terminée, elle permettra également d'estimer le travail à réaliser pour mettre à jour la géométrie du plan parcellaire cadastral wallon.

Les données du PICC et des orthophotographies sont utilisées afin de qualifier la précision des données cadastrales utilisées. Le PICC a fait l'objet de mises à jour importantes. Ces travaux de mise à jour se poursuivent, notamment concernant la mise à jour des bâtiments et l'intégration des données Waltopo,. Les différents projets en cours ont été présentés le 23 septembre au « club des utilisateurs du PICC ».

4.3.6 AUTRES

Par le passé, au vu des éléments à notre disposition, les requêtes effectuées sur base du nom des propriétaires permettaient de distinguer les différentes « directions générales ». Sur base des données reçues cela ne semble plus être le cas, l'ensemble des biens du Gouvernement wallon ou du service public de Wallonie étant repris sous l'appellation « Région wallonne » ou « Waalse Overheidsdienst ».

De plus, les numéros d'entreprises étant semblables pour les différentes institutions, il ne semble pas possible de classer les biens selon les différentes directions générales opérationnelles.

4.3.7 EXEMPLES

Pour permettre une meilleure compréhension des limites d'interprétation des résultats et de la nécessité d'approfondir le travail, quelques exemples sont détaillés ci-dessous.

Exemple 1

La difficulté de décoder les droits des propriétaires/autres sur un bien, combinée à la présence de parcelles-plans et la possibilité d'avoir plusieurs propriétaires pour un seul bien rend délicat les analyses et par conséquent la validation des résultats des statistiques, notamment au niveau des superficies présentées dans les chapitres précédents. Ce point peut être illustré à l'aide d'un ensemble de parcelles situées à proximité du Parlement wallon.



Figure 25 : Plan parcellaire cadastral. Focus sur des propriétés du Parlement ou du Gouvernement Wallon.

Les premiers constats portent sur la parcelle E de la figure ci-dessus.

Dans la base de données, cette parcelle ressort de nos requêtes pour le Gouvernement wallon (2 fois) et pour le parlement Wallon (1 fois).

Il s'agit d'une parcelle cadastrale avec différentes parcelles patrimoniales.

L'interrogation de la base de données directement via le capakey nous renvoie les informations telles que reprises dans le Tableau 86.

La parcelle cadastrale fait référence à trois situations patrimoniales distinctes :

- Situation patrimoniale 62261979 qui concerne une partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par un privé.
- Situation patrimoniale 62261983 qui concerne une deuxième partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par la Région wallonne. La personne morale « parlement wallon » est également liée à cette situation patrimoniale mais ses droits ne sont pas mentionnés.
- Situation patrimoniale 62261986 qui concerne une troisième partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par la Région wallonne. Une personne physique est également liée à cette situation patrimoniale mais ses droits ne sont pas mentionnés.

Historiquement, « les parcelles visées aux codes 164, 165 et 166 comprennent les superficies et les parties communes de certains immeubles à appartements. Ces bâtiments sont repris à la matrice d'une manière particulière en vertu de la réglementation cadastrale y afférente. Exemple : cinq propriétaires différents occupent chacun dans le même immeuble un appartement distinct. Dans ce cas, la matrice reprend :

- 1 parcelle « superficie et parties communes » (code 164) inscrite pour la superficie et les parties communes sans revenu cadastral ;
- 5 parcelles « d'immeuble à appartements » (code 220) pour la partie de l'immeuble à appartements qui leur appartient privativement, avec un revenu cadastral et sans contenance (étant donné que la contenance figure déjà à la parcelle « superficie et parties communes ») » (Ministère des affaires économiques, Ministère des Finances, 1980).

La nouvelle structure de la base de données « PATRIS » semble se rapprocher de cette manière de procéder. Néanmoins, un propriétaire privé est repris à la parcelle patrimoniale 62261979- P0000 avec un droit de pleine propriété ce qui nous oblige à évaluer différents champs et/ou différents enregistrements pour bien cerner la situation.

Ainsi, techniquement, au niveau d'un système d'information géographique, par défaut, lorsqu'un lien est établi entre la parcelle cadastrale et les propriétaires, cinq propriétaires, dont quatre distincts (privé, privé, région wallonne, Parlement wallon) viennent se greffer sur celle-ci. De même, deux natures cadastrales apparaissent pour la parcelle (code nature 220 : entités privatives immeubles à appartement ; code nature 164 : superficies et parties communes).

Tableau 86 : Extrait de la matrice cadastrale. Parcelle E.

| capakey | propertySituationIdf | partNumber | order | nature | surfaceTaxable | name | right |
|-------------------|----------------------|------------|-------|--------|----------------|------------------|-------------|
| 92302D0143/00R000 | 62261979 | P0000 | 1 | 164 | 296 | - (Privé) | -PP 1/1- |
| 92302D0143/00R000 | 62261983 | P0003 | 1 | 220 | | Région wallonne | -PP 1/1- |
| 92302D0143/00R000 | 62261983 | P0003 | 1 | 220 | | Parlement wallon | |
| 92302D0143/00R000 | 62261986 | P0006 | 1 | 220 | | Région wallonne | -PP 1/1- |
| 92302D0143/00R000 | 62261986 | P0006 | 1 | 220 | | - (Privé) | |

Dans un deuxième temps, si nous observons les données relatives à la parcelle B, nous pouvons remarquer que celle-ci est une parcelle cadastrale qui correspond à une et une seule situation patrimoniale. Dans ce cas, d'un point de vue géométrique, la parcelle plan correspond donc à la parcelle patrimoniale. La nature d'occupation de la parcelle est « Bâtiment du Gouvernement ». Deux personnes morales sont identifiées via la situation patrimoniale : d'une part le parlement wallon avec un droit d'emphytéose jusqu'en 2073 et d'autre part le CPAS de la ville de Namur avec un droit « bail⁹ » jusqu'en 2073.

9 Ce type de droit n'est pas repris dans le tableau que nous a transmis l'AGDP. Il s'agit vraisemblablement du propriétaire du bien cédé par un bail emphytéotique

Tableau 87 : Extrait de la matrice cadastrale. Parcelle B.

| capakey | propertySituationIdf | partNumber | order | nature | surfaceNotTaxable | name | right |
|-------------------|----------------------|------------|-------|--------|-------------------|---|--------------|
| 92302D0137/00H000 | 62261959 | P0000 | 1 | 421 | 119 | Parlement wallon | - EMPH->2073 |
| 92302D0137/00H000 | 62261959 | P0000 | 1 | 421 | 119 | Centre public d'Action sociale de Namur | -BAIL->2073 |

Ces deux cas concrets mettent en évidence la difficulté d'automatiser les processus d'analyses et les réalités multiples qui peuvent se cacher derrière des résultats globaux. Jusqu'à présent nous avons simplifié la réalité. Dès lors, afin de détailler davantage les résultats, il y a lieu :

- de tenir compte des droits des propriétaires dans les analyses ;
- de tenir compte de la complexité apportée par les parcelles cadastrales qui englobent différentes parcelles patrimoniales ;
- de gérer les cas de co-propriété.

Exemple 2

Le second exemple illustre en partie les erreurs qui peuvent être amenées par l'actualisation ou non de la matrice cadastrale. Le problème de l'actualisation des natures ayant déjà été relevé par des recherches antérieures (AUJEAN L. *et al.*, 2005), nous relèverons ici des problèmes plus spécifiques aux superficies cadastrées ou non.

De manière générale, les superficies non cadastrées concernent l'emprise des voiries, les places, l'emprise des voies ferrées et les cours d'eau (voir figure 26).



© 2016 Administration Générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de la Documentation patrimoniale.

■ Superficies cadastrées

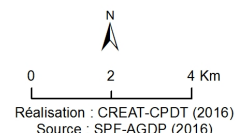


Figure 26 : Superficies cadastrées

Dans le cas de l'analyse des biens du Gouvernement wallon, notre attention a été attirée par la concentration de terrains le long de (sur) certains axes et de l'A8 en particulier (Figure 27).

Après une étude détaillée des terrains identifiés comme appartenant au Gouvernement wallon, il ressort que certains ont gardé une nature (pré, terres vaines et vagues, terres...) antérieure aux travaux de réalisation d'infrastructures. Notons que ce fait s'observe également sur des parcelles propriétés de la SNCB sur une partie du tracé de la ligne à grande vitesse Bruxelles-Paris.

Par conséquent, il semble au vu des éléments à notre disposition que certaines infrastructures de transports majeures restent reprises comme superficie cadastrée. Il est difficile à ce stade de fournir davantage d'informations. Une rencontre avec les techniciens de l'AGDP devrait nous éclairer sur différents points (processus pour « dé-cadastrer » une parcelle, ses applications, son historique...).

Néanmoins, ce constat nous conduit de nouveau à attirer l'attention sur la fiabilité des résultats globaux présentés dans les chapitres précédents. De même, il tend à questionner en partie les produits dérivés de la matrice cadastrale en terme d'occupation du sol (statistiques, carte d'occupation des sols...).



© 2016 Administration Générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de la Documentation patrimoniale.

■ Superficies cadastrées ■ Parcelles avec N° entreprise propriétaire = 0220800506

N
0 2 4 Km
Réalisation : CREAT-CPDT (2016)
Source : SPF-AGDP (2016)

Figure 27 : Superficies cadastrées et parcelles du Gouvernement wallon (N° entreprise propriétaire = 0220800506).

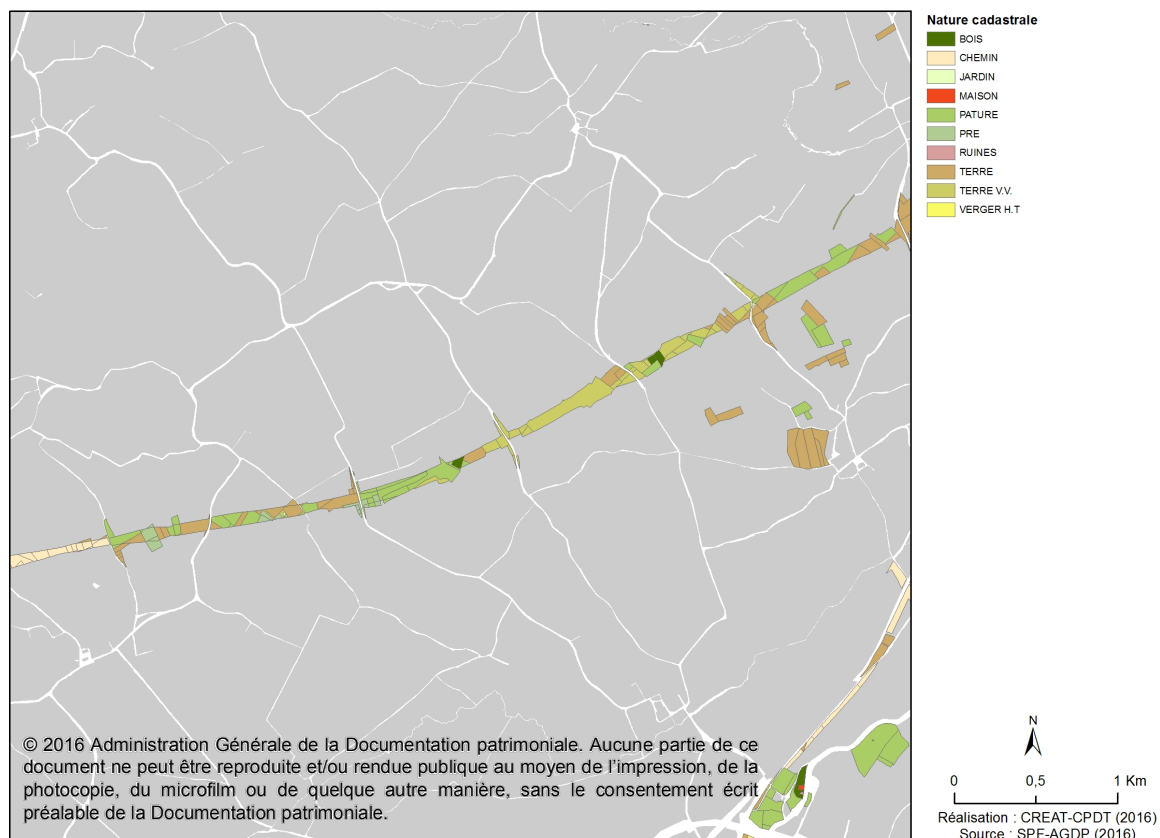


Figure 28 : Parcelles du Gouvernement wallon avec la nature cadastrale (N° entreprise propriétaire = 0220800506).

5. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

L'obtention tardive de la matrice cadastrale n'a pas permis de mener à bien un travail approfondi d'analyse des données (utilisations potentielles, fiabilité et performances des données). Au vu de la complexité et de la richesse de la base de données, ce travail s'avère pourtant indispensable en vue d'en retirer des informations fiables et utiles au plus grand nombre.

Ainsi, dans un premier temps, il s'avère indispensable de poursuivre nos contacts avec les responsables de l'AGDP, tout comme avec les agents techniques, afin de clarifier certains éléments (droits des propriétaires, actualisation du non-cadastré...) et d'éventuellement compléter l'information à l'aide d'autres champs. Cette étape permettra d'affiner nos méthodologies et résultats.

Dans un second temps, il s'agit également de confronter les résultats avec d'autres bases de données. Nos résultats restent jusqu'à présent théoriques. Ils n'ont pas été confrontés à la réalité de terrain. Le rapport de la cour des comptes sur la gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie précisait que la base de données DOGE qui répertorie les immeubles bâtis et non bâtis, propriétés du gouvernement wallon comporte 43 781 lignes. Même si, selon la cour des comptes, celle-ci contient des références cadastrales erronées et qu'elle conclut que « la fiabilité et l'exhaustivité des informations contenues dans DOGE ne sont pas garanties », il semble essentiel de confronter les résultats issus de la recherche avec cette base de données. Il devrait en être de même avec d'autres bases de données établies par différents services (Application BARI, inventaires DGO3...). Seule cette étape permettra de valider ou d'invalider le travail en cours et de qualifier la validité des informations vis-à-vis d'une demande d'identification des propriétés du Gouvernement wallon (ou autres).

Les premiers exercices réalisés nous ont permis de mieux cerner les limites d'utilisations des données du cadastre (voir point 4.3). Si certaines imprécisions ont été mises en évidence, elles n'ont cependant pu être quantifiées. Il y a dès lors lieu de mieux appréhender les forces et faiblesses de cette base de données en vue de son utilisation pour des finalités qui s'écartent de son objectif initial (rôle fiscal).

La conjugaison de ces trois points (meilleure compréhension de la base de données, confrontation à d'autres sources de données et appréciation de la fiabilité de la donnée pour différents contextes) pourrait déboucher sur une nouvelle série de résultats plus consistants dans le courant de l'année 2017.

Enfin, jusqu'à présent, les différentes analyses ont été réalisées au cas par cas et la chaîne d'actions a été réalisée séquentiellement. Il importe dorénavant d'automatiser les requêtes afin de limiter les erreurs et de lever certaines contraintes (parcelles cadastrales avec différentes parcelles patrimoniales entre autres). Cette automatisation permettrait en outre de faciliter le traitement si de nouvelles demandes d'identification de propriétaires sont avancées. Ainsi, à cet égard, des analyses pour d'autres échelles spatiales et/ou pour d'autres institutions (Communauté française, province, commune, intercommunales...) pourraient être réalisées.

Ainsi, il est proposé pour le programme de travail 2017 d'articuler, le travail sur deux axes principaux :

- La capitalisation et la valorisation des acquis des années précédentes

L'obtention de la base de données de l'AGDP est un résultat probant. Il reste à présent à travailler sur cette base de données et finaliser ainsi le volet « analyse de l'offre en information » (pour se conformer au cahier spécial des charges de la subvention CPDT 2015-2016). À cet égard, un travail d'analyse poussé doit être mené et une série d'indicateurs territoriaux devraient pouvoir être présentés. Le travail porterait notamment sur :

- les utilisations potentielles de la donnée sous l'angle de la gestion foncière, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
 - la fiabilité de la donnée ;
 - les enseignements sur l'interprétation de ces données, notamment sur la caractérisation de la propriété foncière publique en Wallonie.
- La poursuite des démarches auprès de l'AGDP pour compléter le set de données et pérenniser les relations avec cette structure fédérale.

CHAPITRE IV. OPPORTUNITE DE MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATION FONCIERE

1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

Les questions liées à l'opérationnalisation de l'observation foncière font l'objet de la phase 3 de la présente recherche. Il s'agit ici d'analyser la mise en œuvre d'un futur observatoire foncier à travers trois axes :

1. Identification des interactions potentielles entre acteurs et observatoire
2. Réflexion autour des missions d'observation et priorités à donner
3. Aspects techniques relatifs à la mise en place de l'observatoire

En ce qui concerne le premier axe, l'objectif est de pouvoir identifier les acteurs susceptibles d'utiliser les services de l'observatoire (administrations publiques, notaires, professionnels du secteur, citoyens, ...). Toutefois, il semblait également pertinent de mener une réflexion sur les acteurs pouvant co-construire l'observatoire à travers leurs compétences, les structures et missions existantes ainsi que les données déjà disponibles. Les résultats antérieurs de la recherche ont par ailleurs démontré que le succès de la mise en place d'un dispositif d'observation foncière dépend, entre autres, de bonnes relations entre « experts » et de dialogues et d'échanges continus entre acteurs concernés. Il a dès lors été cherché à identifier les freins et incitants chez les différentes institutions et acteurs susceptibles d'avoir des relations plus étroites avec l'observatoire que de simples interactions d'utilisateurs potentiels.

En analysant les structures existantes dans le paysage institutionnel wallon, seize acteurs-clés ont ainsi pu être identifiés dont la majorité ont été rencontrés dans le cadre d'entrevues en face à face¹ (voir figure 29 ci-dessous). L'objet de ces entrevues a, entre autres, été d'échanger sur le rôle que leur institution pouvait jouer dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire ainsi que sur les compétences qu'elle pouvait ou voulait mettre à disposition².

Le deuxième axe d'analyse porte sur les missions d'observation avec l'objectif de pouvoir les définir plus en détail, de leur donner une priorisation et de préciser les aspects liés par exemple à l'échelle de l'observation, la forme et le degré de précision des données pour leur diffusion, la période d'actualisation etc.

Pour cet aspect, la démarche s'est basée sur les résultats antérieurs de la recherche concernant les besoins en données foncières identifiés auprès des acteurs. Une dizaine de catégories de besoins ont ainsi pu être identifiés comme communs aux différents acteurs et/ou associés à une priorité élevée. Ils ont ensuite été classés selon les thématiques principales développées pour l'observation foncière au cours de la recherche (diagnostics et perspectives foncières, évaluation, informations foncières fines et animation foncière). Sur cette base, les acteurs-clés mentionnés ci-avant ont pu être questionnés sur leur perception de ces missions potentielles (ordre de priorité, contenu, pertinence etc.).

¹ Seuls la CPDT, la DGO2, la DGO4, la DGO5 et l'AGDP n'ont pas été rencontrés dans le cadre de cette démarche.

² Le guide d'entretien ayant servi de support à cette démarche est disponible à l'Annexe VIII. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT_RF_Décembre_2016_Annexe_R3-2_Annexes.pdf

A l'aide des différents rôles et compétences des acteurs ainsi que sur base des missions, des scénarios ont pu être développés. Ceux-ci représentent différents cas de figure, selon les choix institutionnels qui peuvent être opérés pour la mise en œuvre de l'observation foncière. Un premier scénario définit la localisation d'un futur observatoire au sein d'une institution régionale existante. Un deuxième scénario décrit la situation en cas de choix pour la mise en place d'une structure propre et autonome, entièrement dédiée à l'observation foncière. Un troisième scénario est basé sur une approche plus transversale, essayant de vérifier si la mutualisation des compétences et données existantes serait possible sous une forme plus collaborative qu'institutionnelle.

Le troisième axe d'analyse de l'opérationnalisation de l'observatoire foncier concerne les aspects technico-juridiques, tels que la structure formelle que pourra prendre un futur observatoire et les moyens matériels et personnels nécessaires. Afin de pouvoir développer des propositions concrètes à cet égard, les résultats de la recherche concernant d'autres systèmes d'observation foncière déjà en place, notamment en France, ont été évalués. De plus, certains éléments de réponse supplémentaires ont été identifiés lors des entrevues en face à face avec les acteurs-clés.

Sur base des hypothèses et propositions développées ainsi que sur base des retours obtenus auprès des différents acteurs, des perspectives pour la mise en œuvre du dispositif à court, moyen et long-terme ont pu être dégagées.

2. PRESENTATION DES ACTEURS

Les acteurs principaux gravitant autour de l'observation foncière sont brièvement présentés ci-après.

Tout d'abord il faut citer l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP). Celle-ci reste, malgré les efforts de décentralisation, détentrice de la documentation et des données patrimoniales de source authentique. Les informations et données relatives au foncier et à l'immobilier en font partie. Depuis l'entrée en vigueur de l'accord de coopération concernant la SCIP (Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale), celle-ci fait office de relais vers l'AGDP en cas de demande d'accès à ces données.

La SCIP est une structure indépendante, récemment créée (avril 2016) et composée de représentants des trois régions ainsi que du pouvoir fédéral. Elle se compose de trois organes décisionnels qui sont le conseil d'administration, le secrétariat exécutif et le forum (organe consultatif recueillant les avis des utilisateurs). Elle a, entre autres, pour mission de traiter et transférer les demandes d'accès aux données patrimoniales. Ainsi, dans le cas d'une demande d'accès aux données de l'AGDP, elle organise le processus décisionnel en collaboration avec le fournisseur de données en veillant au respect des aspects liés à la protection de la vie privée. Pour la Wallonie, la SCIP n'est pas le premier interlocuteur pour les demandeurs. Ceux-ci doivent s'adresser au SPOC (*single point of contact*), situé à la DGO7.

Cette dernière est la Direction Générale Opérationnelle (DGO) du Service Public de Wallonie (SPW) responsable des matières fiscales. Les missions en relation avec le foncier concernent la mise en œuvre du transfert des compétences fiscales en matière de droits de succession et d'enregistrement ainsi que du précompte immobilier. Dans cette optique, la DGO7 coopère actuellement étroitement avec la SCIP et eWBS en vue d'obtenir les données patrimoniales nécessaires.

Celui-ci a développé la plateforme GIGwal qui permet un accès sécurisé à un grand nombre de données SIG. Celles-ci proviennent de différentes sources (géoportail SPW, PASH, CIGALE etc.) et peuvent être consultées en ligne sous forme d'une cartographie interactive. Le service n'a pas de vocation commerciale et est destiné aux pouvoirs locaux. Ceux-ci y ont accès moyennant une cotisation annuelle qui couvre les frais de licence du logiciel SIG et les services de la plateforme (fonctions permettant de rapidement répondre aux requêtes notariales ou d'organiser des envois dans le cadre d'une enquête publique par exemple). Trois des cinq provinces se sont associées au projet (la province de Liège, de Luxembourg et de Namur). Les communes adhérentes se situent essentiellement dans celles-ci mais d'autres communes situées en Province du Hainaut et dans le Brabant Wallon ont également choisi d'utiliser la plateforme. Cette dernière a aussi comme vocation d'être un interlocuteur pour les pouvoirs locaux en terme de géomatique.

Au niveau régional, les pouvoirs locaux sont gérés par la DGO5 pour la partie SPW et représentés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). Ces deux acteurs sont dès lors des interlocuteurs privilégiés pour discuter de sujets plus généraux et d'intérêt régional. Par exemple, la SCIP s'échange avec eux pour essayer de mettre en place une demande d'accès aux données patrimoniales uniques.

Au sein du SPW, d'autres DGOs ont des missions en lien avec le foncier et l'immobilier. Tout particulièrement, la DGO3 accueillera au 1^{er} janvier 2017 l'observatoire foncier agricole, alimenté par les notaires, permettant de créer au fur et à mesure une base de données de type « banque foncière » mais dont l'utilisation n'est pas encore tout à fait déterminée. La DGO2 et la DGO4, partie logement, sont également impliquées dans l'observation foncière.

La DGO4, partie aménagement du territoire, ainsi que le Secrétariat Général, sont, quant à eux, actifs dans le domaine de la géomatique et des géodonnées. Ils sont dès lors des interlocuteurs importants pour la dimension spatiale de l'observation foncière ainsi que pour sa diffusion cartographique.

La Direction Générale Transversale (DGT) du SPW a un rôle un peu particulier en terme d'observation foncière – elle abrite les Comités d'Acquisition d'Immeubles (CAI) qui sont en charge des transactions foncières et immobilières de la Région et font office de « notaires publics ». Ils sont entre autres chargés d'estimer les biens (leur valeur vénale) sur base de points de comparaison, ce qui fait d'eux des experts de terrain en matière de négociations, de rédaction d'actes et de connaissance du marché.

L'IWEPS (Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique) est un organisme d'intérêt public (OIP), mandaté et compétent pour un grand nombre d'analyses et d'études en matière d'observation foncière. Ainsi, il a créé l'Observatoire du Développement Territorial (ODT) qui travaille entre autres sur le développement d'indicateurs. Il est dès lors un interlocuteur et un acteur important en matière de diagnostic et prospective foncière. Par ailleurs sa mission est également de conseiller le Gouvernement wallon et de lui fournir les informations nécessaires aux prises de décision.

La Conférence Permanente pour le Développement Territorial (CPDT) est un acteur issu du monde académique à travers la collaboration de trois universités. Le gouvernement wallon lui attribue des projets de recherche en lien avec le développement territorial. La CPDT est dès lors surtout utilisateur de données foncières et immobilières mais également fournisseur d'évaluations, d'analyses et de prospectives territoriales pour le monde scientifique et politique.

3. BESOINS ET MISSIONS POTENTIELLES

Dans le cadre des aspects de la présente recherche portant sur l'identification des besoins, la demande en information foncière a pu être précisée (voir chapitre II). En vue de pouvoir « transformer » ces besoins en missions potentielles pour un futur observatoire, les besoins paraissant les plus urgents et les plus pertinents au regard d'une mise en œuvre d'un observatoire ont été sélectionnés et catégorisés (voir figure 30 ci-dessous).

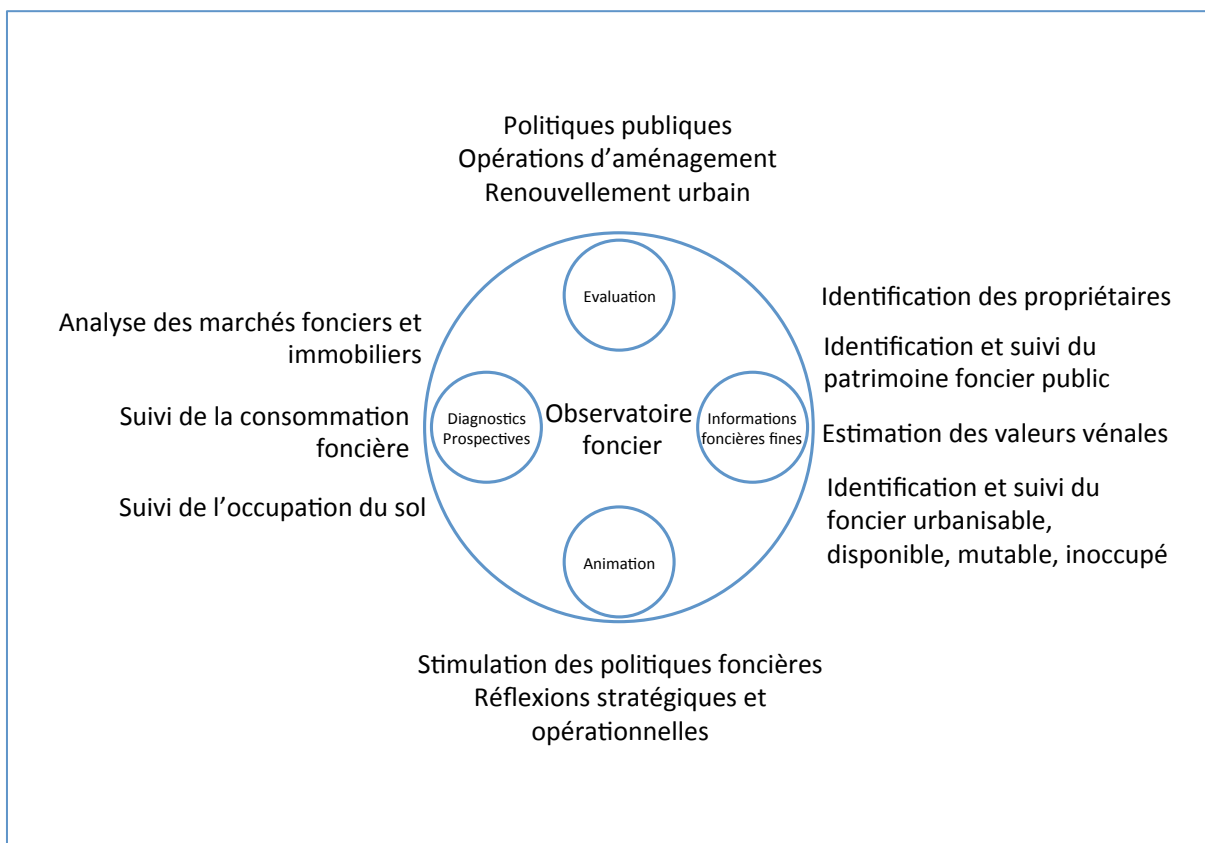


Figure 30 : Catégorisation des missions potentielles d'un futur observatoire foncier

Au-delà de ces besoins, les résultats antérieurs de la recherche ont également permis d'identifier les principales sources de données existantes ainsi que les acteurs et institutions disposant de ces données et des compétences associées. Dans le but de structurer les futures missions d'un observatoire foncier, il est possible de lier les besoins énumérés ci-avant avec ces données ainsi qu'avec les acteurs et institutions existantes.

3.1 MOYENS NECESSAIRES

Sur base des missions identifiées ci-dessus, la question des ressources nécessaires pour la réalisation de celles-ci a été analysée. Trois types d'estimations ont été faites à ce propos :

- Option « mini » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où peu de moyens peuvent être mobilisés ;
- Option « medium » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où des moyens limités peuvent être mobilisés ;
- Option « maxi » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où des moyens importants peuvent être mobilisés.

La figure ci-dessous illustre, par catégorie de mission, le nombre d'équivalents temps-plein (ETP) pour chacune des trois options ainsi que le type de mission réalisable sur cette base-là.

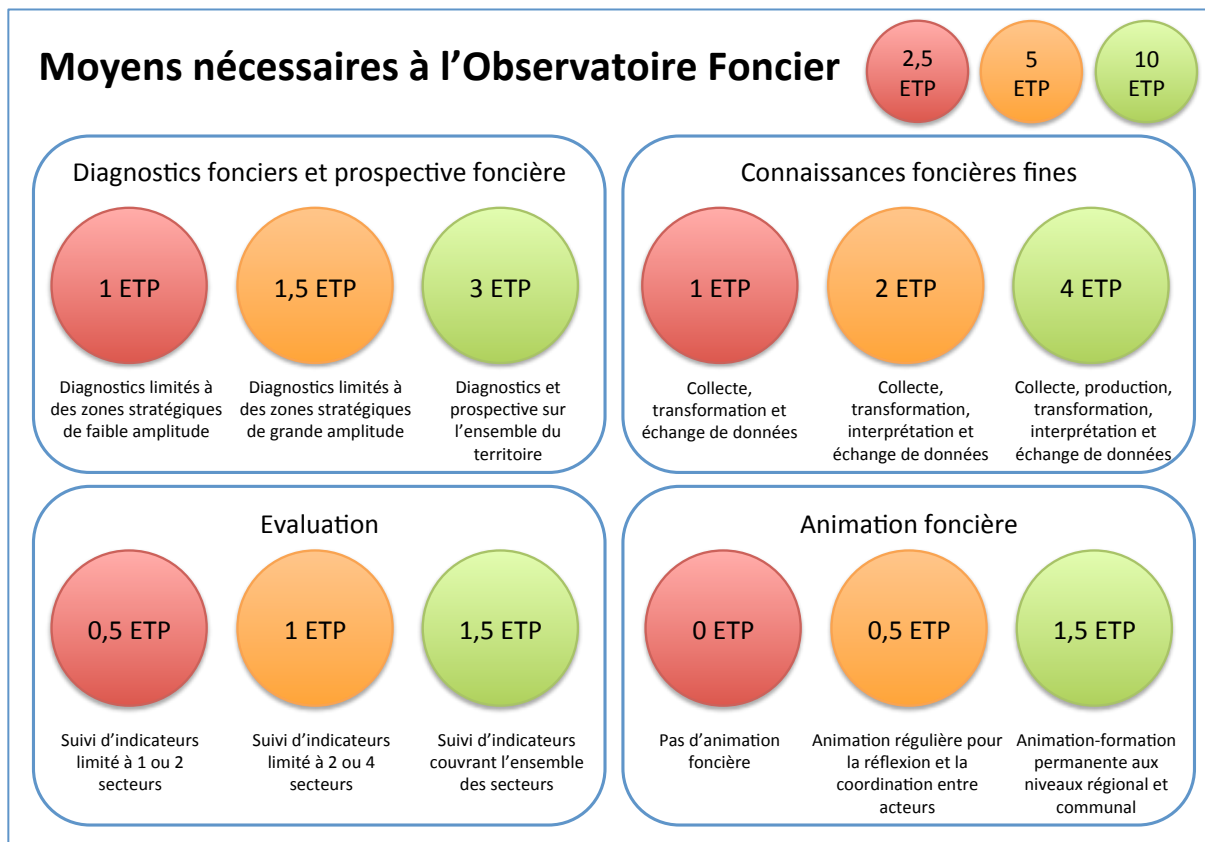


Figure 31 : Scénario d'allocation de ressources humaines à l'Observatoire Foncier Wallon en fonction des catégories de missions et des objectifs souhaités.

De manière globale l'option « mini » nécessiterait ainsi 2,5 ETP, l'option « medium » 5 ETP et l'option « maxi » 10 ETP. A titre d'exemple, cela permettrait les missions suivantes :

1. Option « mini »
 - Diagnosics fonciers limités à des zones stratégiques de faible amplitude ;
 - Collecte, transformation et échange de données relatives au niveau parcellaire ;
 - Suivi d'indicateurs limités à 1 ou 2 secteurs ;
 - Aucune animation foncière.
2. Option « medium »
 - Diagnosics fonciers limités à des zones stratégiques de grande amplitude ;
 - Collecte, transformation, interprétation et échange de données au niveau parcellaire ;
 - Suivi d'indicateurs pour 2 à 4 secteurs ;
 - Animation foncière régulière pour la réflexion et la coordination entre acteurs.
3. Option « maxi »
 - Diagnosics fonciers et prospective sur l'ensemble du territoire ;

- Collecte, production, transformation et échange de données au niveau parcellaire ;
- Suivi d'indicateurs couvrant l'ensemble des secteurs
- Animation et formation continue tant au niveau régional que communal

On distingue dès lors bien que l'option « mini » correspond plutôt à une première étape de mise en œuvre d'un outil d'observation foncière de manière à se concentrer uniquement sur les priorités les plus urgentes en terme de besoin. L'option « medium » permettrait déjà d'élargir les missions et de mettre en place un système d'observation foncière permettant de répondre aux priorités du moment tout en construisant un outil plus pérenne. Enfin, l'option « maxi » quant à elle répond à l'entièreté des besoins identifiés et permet une évolution de l'observation foncière beaucoup plus complète.

En fonction des priorités de missions données à l'Observatoire Foncier Wallon, il est évidemment possible de choisir des options différentes pour chaque catégorie de mission.

Il faut souligner qu'il s'agit ici de premières estimations basées sur les résultats antérieurs de la recherche pour les aspects relatifs aux connaissances foncières fines et à l'animation foncière ainsi que sur l'expérience de la CPDT en matière d'évaluation, de diagnostics et de prospective foncière. Il faudra attendre la confrontation avec les réalités pratiques de mise en place d'un futur outil pour pouvoir confronter la justesse des évaluations avec les missions pouvant réellement être mises en œuvre.

4. SCENARIOS

Sur base des réflexions antérieures, menées dans le cadre de la recherche, et des missions potentielles identifiées au chapitre précédent, plusieurs scénarios ont été développés concernant le statut et le fonctionnement d'un observatoire. Ces scénarios peuvent être regroupés en trois cas de figure différents :

1. Une nouvelle structure intégrée au sein d'une institution publique régionale
2. Une nouvelle structure régionale autonome et transversale
3. La création d'une collaboration transversale entre les institutions publiques régionales (sans mise en place d'une nouvelle structure)

Il s'agit ici d'évaluer quel modèle présente les meilleures possibilités d'efficacité et de réussite pour la mise en œuvre à court ou moyen terme tout en permettant de répondre aux besoins en information foncière. Afin de pouvoir y répondre, les avantages et inconvénients ont été mis en balance en ce qui concerne le mode de fonctionnement et le statut.

4.1 UNE NOUVELLE STRUCTURE INTEGREE

Le paysage institutionnel wallon est déjà très riche et composé de multiples institutions et administrations disposant de compétences et de données foncières. Entre autres, le SPW et ses DGOs concentrent des tâches administratives en lien avec l'information foncière – qu'il s'agisse du Secrétariat Général et de ses activités liées à la géomatique et à la géométrie, de la DGT et ses comités d'acquisition d'immeubles (CAI) avec leurs compétences en matière d'estimation de valeurs vénales, de la DGO7 qui se prépare à gérer des données patrimoniales importantes en vue de mettre en place une fiscalité régionale à ce propos, de la DGO3 qui met en place un observatoire foncier agricole ou de tout autre service du SPW actif dans le domaine de l'information foncière.

Il existe aussi plusieurs organismes d'intérêt public (OIP), tel que par exemple l'IWEPS et son Observatoire du Développement Territorial (ODT), ou d'autres institutions publiques tel que ensemble Wallonie-Bruxelles Simplifions (eWBS) et sa Banque Carrefour d'Echange de Données (BCED) ou encore la SCIP. Pour le développement du présent scénario il a toutefois été choisi d'étudier une intégration de l'observatoire foncier au sein du SPW proprement dit. Ce dernier offre en effet plusieurs possibilités pour l'intégration de l'observatoire foncier. Ce sera un choix qui devra s'opérer en fonction des priorités et des stratégies définies pour l'ensemble du SPW, telles qu'elles se retrouvent dans le contrat d'administration. Celui-ci est l'outil de gestion stratégique et opérationnel pour l'ensemble du SPW. Cela permettrait dès lors d'adresser les questions liées au pilotage, à la transversalité et à la collaboration intra-SPW en matière d'observation foncière (soit en apportant un avenant au contrat existant pour 2016-2020³ ou en les intégrant à un contrat futur).

Les questions qui devront être posées pour faire ce choix s'articuleront autour des sujets suivants :

- Définition des missions à court, moyen et long termes
- Allocation des ressources en lien avec ces missions (ressources permanentes et ressources ponctuelles)
- Localisation centralisée ou non des données foncières
- Accessibilité aux données patrimoniales de sources authentiques
- Pilotage de la nouvelle structure dans un esprit de transversalité et d'échange à l'intérieur du SPW mais aussi vers d'autres institutions publiques régionales, provinciales et communales

Ci-dessous le cas de figure présenté ci-avant est illustré à travers l'exemple d'un observatoire localisé au sein du Secrétariat Général qui, par définition, occupe des fonctions transversales qui pourraient être élargies à l'observation foncière. De plus, le Secrétariat Général est déjà en charge des aspects liés à la géomatique et au développement d'un géoréférentiel wallon qui sont en lien étroit avec l'aspect spatial de l'observation foncière.

³ http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/caspw_e_160526_2.pdf

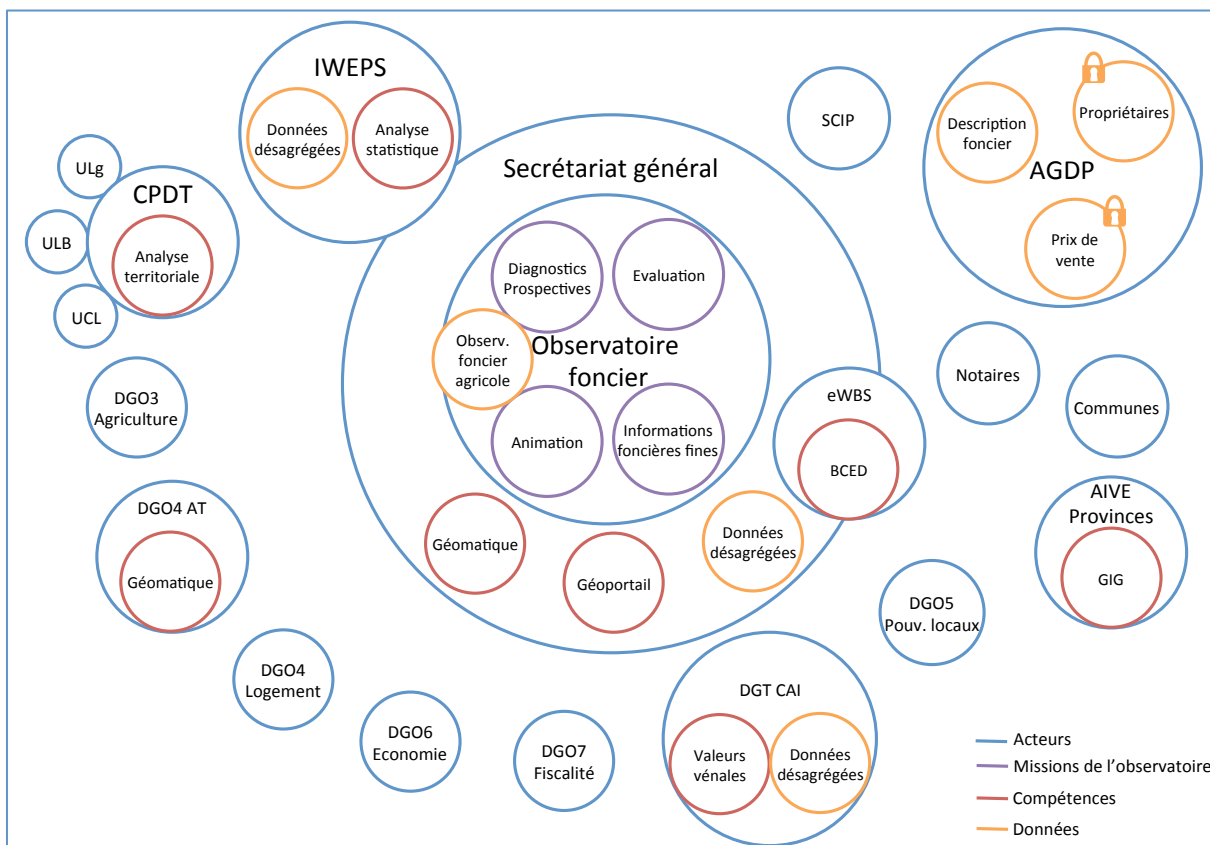


Figure 32 : Scénario 1 « Observatoire foncier intégré au SPW (exemple : Secrétariat Général) »

Dans ce cas de figure, le secrétariat général devra créer en son sein une structure capable de piloter l'observatoire foncier et de mettre en place les ressources nécessaires pour l'accomplissement de ses missions. Il s'agira également de mettre en place des collaborations intra et extra SPW afin d'intégrer tous les fournisseurs de données (AGDP, DGT, DGOs, OIP, intercommunales etc.) et de mettre en place des flux de données et d'informations venant de ces derniers et allant vers les demandeurs (IWEPS, CPDT, DGOs, communes, provinces etc.).

Pour ce qui est de l'accès aux sources authentiques de données patrimoniales localisées au SPF Finances, il faudra faire une demande auprès de la SCIP, couplée d'un dossier pour une soumission auprès de la Commission Vie Privée. Il s'agira tout particulièrement de vérifier la pertinence d'une localisation centralisée des données au sein de l'observatoire dans le but de les rendre plus facilement accessibles aux différents acteurs à travers un point d'accès commun. eWBS et sa BCED pourraient alors intervenir comme facilitateur d'accès vers les différents utilisateurs après vérification des conditions d'utilisation⁴.

A l'heure actuelle, la SCIP vérifie déjà si pour le groupe d'utilisateur « pouvoirs locaux », un accès centralisé aux données patrimoniales pourrait être octroyé sur base d'une demande groupée. Cet accès centralisé pourrait par exemple se situer au sein de la DGO5, de l'UVCW mais également au sein d'un futur observatoire foncier.

⁴ La mise en place d'un point d'accès commun wallon pour les données de la documentation patrimoniale est un modèle soutenu par la SCIP et actuellement étudié par ses organes de décision. Elle souligne toutefois que les utilisateurs devront toujours soumettre une demande d'accès et, le cas échéant, un dossier vie privée afin que l'utilisation des données soit formellement autorisée ; ceci sous réserve d'un changement de législation permettant le transfert de propriété de la documentation patrimoniale vers les pouvoirs régionaux.

Ce scénario pourrait se décliner de la même manière pour une intégration de l'observatoire foncier au sein de la DGO7. Cette dernière est en effet une institution nécessitant un grand nombre de données foncières dans le cadre du transfert de la fiscalité immobilière (précompte immobilier), des droits d'enregistrement et de succession. Dans ce cadre, la constitution d'une base de données de type « cadastre régional » est actuellement examinée par cette dernière.

Ces différentes pistes de réflexion actuellement en cours au sein des institutions publiques démontrent que l'intégration d'un futur observatoire foncier au sein de l'une d'entre elles nécessiterait une coordination étroite entre tous les acteurs concernés, tout en veillant à ne pas octroyer un rôle favorable uniquement à l'institution « hôte ».

Avantages et inconvénients du scénario « Une nouvelle structure intégrée aux institutions du SPW »

Les paragraphes suivants évaluent les potentiels avantages et inconvénients en lien avec un scénario « nouvelle structure intégrée aux institutions du SPW ».

Ce scénario présente l'avantage d'intégrer l'observation foncière au sein d'une structure et institution publique existante. Dans le cas de l'exemple présenté ci-avant – intégration de l'observatoire foncier au sein du Secrétariat Général – ceci permet de valoriser les ressources et les compétences déjà présentes afin de réaliser des économies d'échelle. Ainsi, le Secrétariat Général dispose de compétences en matière de géomatique et de géométrie. De plus, il a développée des outils (Géoportail, Walonmap, PICC, géotraitement) permettant l'accessibilité aux géodonnées venant de sources multiples et leur diffusion auprès d'un large éventail d'acteurs.

D'autre part, le Secrétariat Général est par définition un service transversal ce qui lui permettrait probablement, plus facilement qu'à d'autres services du SPW, d'intégrer et de coordonner ses activités liées à l'observation foncière avec les autres services (DGO, DGT, OIP etc.). Un autre avantage lié à l'intégration d'un observatoire foncier au sein d'une structure existante concerne les facilités de pilotage et de gestion – il ne faut pas en soi créer de nouveaux organes décisionnels puisque la structure permet de s'en charger.

Les inconvénients liés à cette option sont toutefois également présents. D'une part, la localisation de l'observatoire foncier au sein d'un seul service peut créer des « jalousies » de la part des autres acteurs ayant aussi des compétences et connaissances en la matière. Il serait dans ce cas plus difficile d'assurer la mise en place d'un outil d'observation foncière complet permettant d'en intégrer tous les aspects.

D'autre part, cela nécessiterait tout de même la mise en place d'une équipe et d'une sous-structure au sein de la structure existante, demandant un certain nombre de ressources et de responsabilités à charge uniquement de celle-ci. Etant donné que l'observation foncière est une matière transversale, cela risque dès lors d'être plus difficile à mettre en place.

Enfin, on peut s'interroger sur la légitimité de la prise en charge par une structure de l'administration publique des missions potentielles de l'observatoire qui concernent l'évaluation des politiques publiques.

4.2 STRUCTURE REGIONALE AUTONOME

Une alternative à l'intégration d'un futur observatoire foncier au sein du SPW consiste dans la mise en place d'une nouvelle structure régionale autonome et indépendante des services existants. Le schéma ci-dessous illustre cette alternative.

Avantages et inconvénients du scénario « Nouvelle structure régionale autonome »

Les avantages liés à ce type de structure sont associés au fait que celle-ci permette une gestion plus claire et plus efficace des moyens et missions de l'observation foncière. Une structure entièrement dédiée à cette mission permet d'y allouer des ressources et tâches bien définies. Le pilotage et le fonctionnement interne paraissent dès lors plus simples. Il faut toutefois souligner que le nombre d'acteurs impliqués dans l'observation foncière peut rendre les échanges de l'observatoire avec ces derniers relativement complexes.

En lien avec ce statut, il est également possible de créer une meilleure visibilité et accessibilité à cette structure qui peut par exemple être dotée d'un « *single point of contact* » (SPOC) et d'une présentation internet. Elle permet dès lors un accès équitable pour tous les acteurs et est probablement moins sujet à un « favoritisme » institutionnel, ce qui permet de garder un équilibre entre tous les acteurs concernés ainsi qu'une intégration plus balancée de tous les aspects liés à l'observation foncière.

Les inconvénients sont néanmoins directement liés aux avantages précités – ainsi la création d'une nouvelle structure ne correspond pas aux priorités actuelles qui tentent plutôt de simplifier les complexités institutionnelles existantes et non de créer de nouvelles « couches ». De plus, l'objectif consiste plutôt dans l'effort d'avancer tout en réalisant des économies ou, du moins, en ne générant pas de frais supplémentaires trop importants.

Au-delà de cet inconvénient, il y a aussi le risque de créer certaines rétentions d'information et un manque de collaboration de la part des institutions existantes qui pourraient ne pas se sentir suffisamment impliquées. De plus, la mise en place d'une nouvelle structure pourrait se faire au détriment des structures existantes (surtout quand les missions se superposent), ce qui pourrait également nuire à la bonne collaboration entre l'existant et le nouveau.

Il faut aussi prendre en compte que les efforts récents mis en place par le SPW en vue de mutualiser compétences, données et projets à travers le contrat d'administration 2016-2020 et la mise en place de structure de coordination tel que le COSTRA (comité stratégique du SPW) vont à l'encontre de la création d'une structure autonome et indépendante.

4.3 STRUCTURE REGIONALE TRANSVERSALE

En parallèle à l'approche décrite ci-avant visant la création d'un observatoire foncier soit intégré à une structure existante, soit sous forme d'une nouvelle structure autonome, il est également envisageable de créer une structure transversale permettant de fédérer plusieurs acteurs et institutions existantes (voir figure ci-après).

En outre, il pourrait s'agir de regrouper les acteurs-clés associés aux futures missions de l'observatoire. Ainsi, il est envisageable de mettre en place un système d'observation foncière composé d'un pôle « données désagrégées », d'un pôle « évaluation, diagnostics et prospectives » et d'un pôle « informations foncières fines / géomatique ».

Dans cette perspective, le pôle « données désagrégées » serait davantage localisé au sein du SPW. En effet, l'administration collecte et rassemble déjà un grand nombre de données à différents niveaux (observatoire foncier agricole, données patrimoniales, géodonnées etc.). Une des missions du pôle serait dès lors de veiller à ce que ces données soient collectées de manière systématique, pérenne et cohérente ainsi que d'en permettre l'accessibilité centralisée aux utilisateurs (que ce soit au sein du SPW, des autres pôles ou de toute autre institution publique). Les aspects liés à la sécurité des données sensibles et au respect de la législation sur la protection de la vie privée devraient de toute évidence être intégrés dans cette mission.

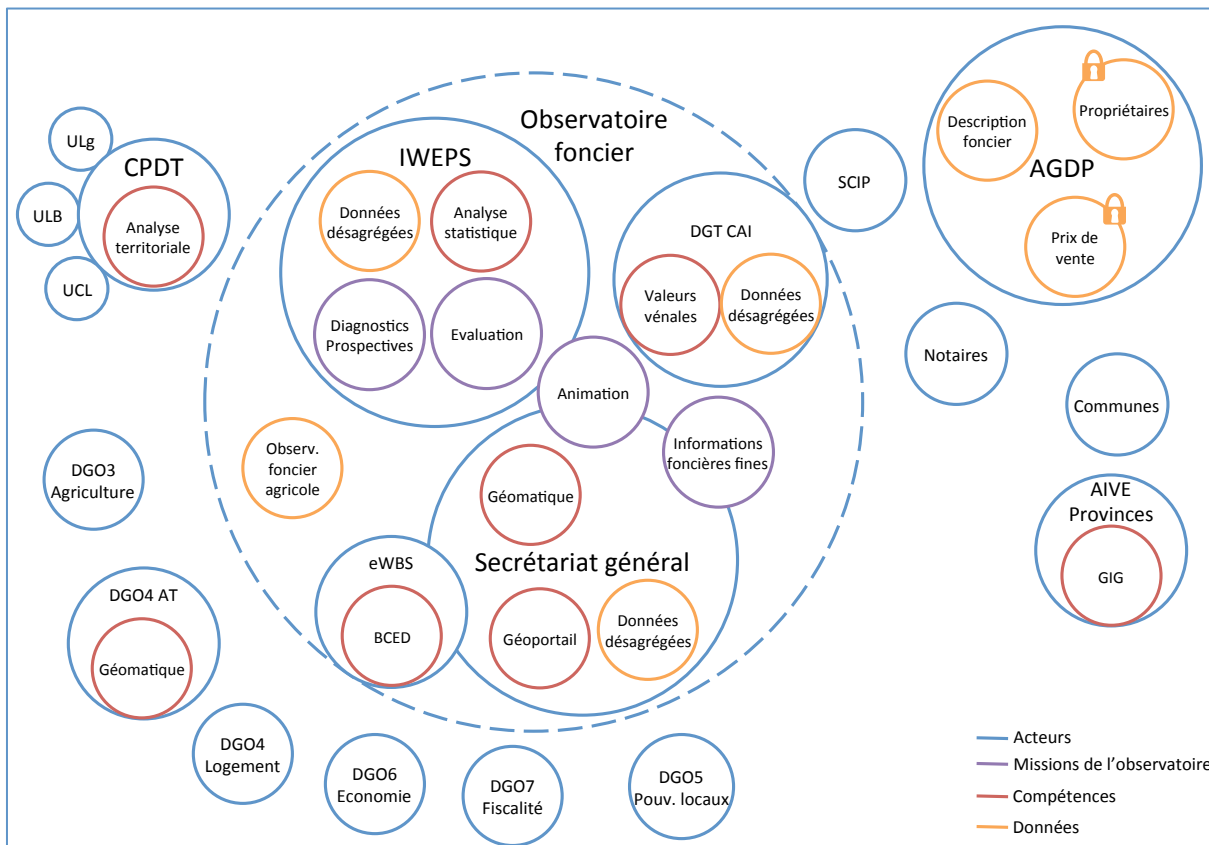


Figure 34 : Scénario 3 « Observatoire transversal et collaboratif »

En ce qui concerne le second pôle « évaluation, diagnostics et prospectives », des recouvrements existent avec les missions et objectifs de l'IWEPS, bien qu'il existe également des services au sein de l'administration qui prennent en charge ce type de mission (plutôt pour des aspects particuliers liés à une partie seulement de l'observation foncière, par exemple le foncier agricole ou l'observation territoriale au départ de données géoréférencées). L'IWEPS pourrait donc être chargé de coordonner et piloter le pôle en mettant en place des collaborations systématiques et structurées avec l'administration. La CPDT quant à elle collabore déjà étroitement avec l'IWEPS et l'administration et pourrait dès lors venir renforcer le pôle avec ses compétences et missions spécifiques.

Le troisième pôle « informations foncières fines / géomatique » pourra également se situer davantage au sein du SPW qui dispose déjà de nombreux outils, compétences et données utiles aux futures missions de l'observatoire. Ainsi la DGO7 sera probablement détentrice d'une base de données patrimoniale et foncière. La DGO4 ainsi que le Secrétariat Général possèdent déjà des compétences et ressources en terme de géomatique, de géodonnées et de transmission ainsi qu'en terme de développement d'un géoréférentiel. Les CAI et en particulier la DGO3 ont une bonne connaissance de terrain en terme de foncier public et agricole qui pourrait servir de base à la mise en place d'une base de donnée plus large pour l'ensemble du foncier régional.

Les missions du futur observatoire liées à l'animation foncière pourraient être prises en charge par l'ensemble des acteurs fédérés au sein de l'observatoire. Quant au pilotage de cette structure transversale, on peut imaginer que chacun des trois pôles soit piloté par une des institutions concernées pour les missions continues. Les missions d'ordre plus ponctuel pourraient être pilotées par un « chef de mission » chargé de rassembler les compétences et ressources nécessaires.

Par rapport à la gestion des ressources dans ce type de scénario, il s'agira de vérifier la nécessité d'augmenter les capacités au sein des institutions responsable d'un pôle pour ce qui concerne les missions continues. Une partie de cette augmentation peut éventuellement être réalisée par le détachement de personnel d'une institution à l'autre. Pour les missions ponctuelles, on pourrait davantage envisager la mise en place de groupes de travail transversaux dotés d'un chef de mission comme indiqué ci-avant. Différentes possibilités peuvent être envisagées dans la manière de piloter ces groupes de travail (par exemple : travail exécutif réalisé par une cellule avec pilotage par un comité d'accompagnement ou définition d'un programme de travail par un comité de pilotage et travail exécutif réalisé par plusieurs groupes).

Avantages et inconvénients du scénario transversal

Les avantages du scénario transversal sont clairement liés au fait qu'il intègre un maximum de compétences et ressources existantes, ce qui permet de réduire les coûts et délais de mise en œuvre. Autant le SPW que d'autres institutions publiques et parapubliques disposent ainsi déjà de nombreuses données et compétences qu'il s'agit de mutualiser et de compléter. Cela va autant dans le sens de la simplification administrative que dans le sens de l'augmentation de la coopération transversale – que ce soit au sein de l'administration elle-même ou entre institutions.

Un autre avantage consiste dans la flexibilité des missions qui peuvent être allouées à l'observatoire – vu que ce dernier ne serait pas une institution propre avec des frais de fonctionnement et une certaine obligation d'utiliser les ressources pleinement, les missions pourraient varier dans leur intensité et leur fréquence, selon les priorités politiques et administratives.

Dans le cadre de cette flexibilité on pourrait également envisager une répartition plus claire entre les acteurs des tâches purement administratives, réservées aux acteurs concernés, et de tâches plus « scientifiques » liées à l'évaluation, aux diagnostics, à la prospective et aux questions méthodologiques. Cela permettra de définir les missions de manière plus claire en fonction du type de besoin.

Ces avantages peuvent toutefois se transformer en inconvénients par rapport à la question du pilotage d'une telle structure – le manque de centralisation et d'engagement clair des responsabilités pourraient mener à une gestion peu structurée et gêner la mise en œuvre cohérente des missions de l'observatoire. Il faut également mentionner que dans ce type de structure il y a un risque que d'autres priorités prennent le dessus et empiètent sur les ressources disponibles pour l'observatoire foncier, ou vice versa.

5. RENCONTRES ET ECHANGES AVEC LES ACTEURS

Afin de vérifier la pertinence des missions identifiées ainsi que celle des scénarios présentés ci-avant, les différents acteurs-clés présentés ci-avant ont été rencontrés dans le cadre de la recherche :

- Rencontre avec M. Pierre et M. Petit, Comité d'Acquisition d'Immeubles de la Province de Luxembourg, DGT.
- Rencontre avec M. Guisse, Directeur-Général DGO7.
- Rencontre avec Mme Sondag (DGO3, DAFOR, Direction centrale, Jambes, Attaché) et M. Robinet (DGO3, DAFOR, Service extérieure de Huy, Président des comités de Remembrement et d'Aménagement de la Province de Liège).
- Rencontre avec M. Jasselette, Directeur, Direction de la Géométrie, Département de la Géomatique, Secrétariat Général.

- Rencontre avec M. Van Nuffelen, BCED, eWBS.
- Rencontre avec Mme Gaioni, CF, présidente du conseil d'administration de la SCIP.
- Rencontre avec Mme. Wuilquot, présidente du conseil francophone et Mme. Aughuet, conseillère juridique du conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge.
- Echange téléphonique avec M. Charlier, chargé de recherches, Observatoire du Développement territorial, Direction Recherche et évaluation, IWEPS.
- Rencontre avec M. De Schutter, Directeur - Département Développement territorial, UVCW.
- Rencontre avec M. Mazuis, Responsable du Groupement d'Information Géographique (GIG), AIVE.

Les acteurs ont été interrogés sur les propositions de missions (cohérence, priorisation), sur le rôle que pourrait jouer l'institution au sein ou en collaboration avec l'observatoire, sur les compétences qu'ils pourraient mettre à contribution, sur le statut et le mode de fonctionnement de l'observatoire ainsi que les freins et les incitants de l'opérationnalisation (cf. guide d'entretien à l'Annexe VIII). Les avis et positions récoltées sont résumés de manière synthétique ci-dessous selon les sujets abordés.

5.1 MISSIONS DE L'OBSERVATOIRE

De manière générale, les acteurs sont en accord avec les quatre catégories de missions présentées en début de chapitre. Chacun y retrouve la réponse à des besoins concrets, parfois urgents et percevables au sein des administrations, des décideurs et autres acteurs impliqués dans le foncier. En outre, l'amélioration et la mise en place d'informations foncières fines à la parcelle de manière systématique, apparaît comme une priorité absolue pour la majorité d'entre eux. Par exemple, les communes sont en manque crucial d'accès à ce type d'information, mais également les CAI, l'IWEPS, le Secrétariat Général et, dans un futur proche, la DGO7 qui va devoir mettre en place la perception de taxes et impôts au niveau régional.

Dans ce contexte, plusieurs acteurs ont mentionné la nécessité de mettre en place un cadastre et une documentation patrimoniale régionale – tout en étant conscient du fait que l'AGDP restera détentriche des sources authentiques qui ne pourront pas être transférées aux régions. Toutefois, comme c'est déjà le cas en Flandre, la Région wallonne peut créer une copie des données et alimenter une base de données régionale. Celle-ci pourrait faciliter l'accès à l'information et servir d'outil de contrôle et de cohérence des données transmises par l'AGDP. Cet aspect est mentionné par plusieurs acteurs comme étant important. En effet, les données collectées et gérées par le cadastre semblent perdre en qualité et en fiabilité vu l'absence d'incitants pour l'administration fédérale qui, depuis la régionalisation de nombreuses compétences, n'a presque plus de lien direct entre les données et leurs bénéfices pour les politiques publiques. De plus leur accessibilité est devenue plus compliquée depuis que les demandes doivent passer par la SCIP et, le cas échéant, être accompagnés d'un dossier « vie privée ».

La DGO7 est amenée dans les années à venir à collecter et gérer un grand nombre de données patrimoniales et foncières. Elle pourrait être l'hôte d'un cadastre régional qu'elle mettrait à disposition et pourrait partager avec d'autres administrations dans le respect des contraintes et prérogatives liées à la protection de la vie privée. Ce type de partage existe en effet déjà pour d'autres domaines d'application (par exemple pour le registre des véhicules automobiles de la DIV dont la DGO7 détient une copie).

Dans ce contexte, d'autres acteurs suggèrent qu'une des missions d'un futur observatoire pourrait dès lors consister à centraliser les données et informations patrimoniales et foncières et de faire office de point d'accès commun. La BCED et eWBS pourraient dans ce cas être les facilitateurs technico-administratifs permettant d'organiser les flux de données vers les différents acteurs.

La Fédération Royale du Notariat Belge quant à elle ressent plus un besoin par rapport aux missions liées à l'animation foncière et au développement de missions et visions à long-terme. Elle soutient par ailleurs l'idée, à terme, de pouvoir notifier l'enregistrement directement aux pouvoirs régionaux en adressant une copie à l'administration fédérale (et non l'inverse comme c'est le cas actuellement). Cela nécessiterait toutefois un changement de la législation fédérale des droits d'enregistrement et de propriété de la source authentique.

Un autre aspect mentionné par les acteurs rencontrés concerne l'utilité de mettre en place un registre complet et également systématique des valeurs vénales foncières – tant pour le patrimoine foncier public que pour le patrimoine privé. Cela permettrait d'éviter les problèmes de cohérence à travers des points de comparaison transparents et accessibles à tous. Ce type de registre formerait une base indispensable pour la mise en place d'une analyse des marchés fonciers et immobiliers à long-terme. De plus, il permettrait d'éviter des problèmes de délimitation et de doublons liés à des valeurs vénales générées par des sources disparates et non consolidées.

De manière générale, aussi bien les acteurs issus des administrations que l'UVCW soulignent la nécessité de pouvoir identifier et suivre le patrimoine foncier public afin de permettre une mise en œuvre des politiques sectorielles. Il ne faut pas sous-estimer cette tâche vu l'état des données brutes très difficilement exploitables directement – le travail mené en ce sens à la DAFoR mobilise un ETP depuis plusieurs mois. Ce poste vise, entre autres, à vérifier la cohérence avec les actes authentiques et le cas échéant établir des actes rectificatifs.

Pour les communes, l'identification des propriétaires joue un rôle important dans leurs tâches liées non seulement à l'aménagement du territoire, mais aussi en terme de mobilisation de celui-ci (par exemple en cas de travaux) et de fiscalité. Dans ce contexte, les différentes missions de l'observatoire peuvent être corrélées avec les différentes échelles du territoire – la connaissance foncière fine étant en lien avec l'échelle micro de la parcelle, l'évaluation des politiques publiques et des opérations d'aménagement avec l'échelle méso des îlots, quartiers et communes et les diagnostics et prospectives avec l'échelle macro de la région.

L'évaluation, les diagnostics et les prospectives peuvent être considérées comme des missions allant de pair et nécessaires comme outils d'aide à la décision pour les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de politiques publiques. Toutefois, sans une amélioration et une systématisation des informations foncières fines au niveau parcellaire, elles restent « orphelines » d'une base consolidée.

L'IWEPS pourrait notamment jouer un rôle important dans le futur système d'information foncière – en tant qu'acteur actuellement déjà chargé de « faire parler » des données en développant des statistiques, indicateurs, évaluations et analyses, il se considère comme particulièrement apte à intégrer les informations foncières dans ses missions.

5.2 ROLES ET COMPETENCES EN LIEN AVEC L'OBSERVATION FONCIERE

Selon les acteurs interrogés, les rôles envisagés pour l'observation foncière varient entre, en détenir une partie de responsabilité (IWEPS, Secrétariat Général), y participer de manière active et soutenue avec détachement de personnel (DGO7), y participer de manière active mais avec des réserves quant aux disponibilités (DAFOR, CAI, BCED) et être impliqué plus en tant qu'acteur à consulter (UVCW, FRNB, SCIP, GIG, CPDT).

Tous les acteurs présentent toutefois des atouts pour l'observation au travers de leur expertise et des données déjà présentes au sein de leur institution :

- CAI
 - Expertise en négociation dans le cadre de transactions immobilières
 - Expertise en estimation de valeurs vénales et de points de comparaison
 - Expertise en création d'outils informatiques pour la collecte et la gestion de données foncières
 - Expertise dans la fonction notariale
- DGO7
 - Gestion de données à grande échelle (aspects techniques, juridiques et administratifs)
 - Echange et mutualisation de données entre administrations
 - Validation et contrôle de données
 - Fiscalité foncière
 - Relations avec la SCIP (SPOC)
- DAFOR (DGO3)
 - Observatoire foncier agricole (collecte importante de données liées au foncier agricole)
 - Collaboration avec d'autres DGOs dans le domaine du foncier (géomatique, environnement, ruralité)
 - Relations de longue date avec l'AGDP (bonnes connaissances du fonctionnement)
 - Expérience de négociations en amont de la mise en œuvre de l'observatoire foncier agricole (avec la Fédération royale des Notaires) – surtout en ce qui concerne les aspects de compatibilité et de flux informatiques
 - Connaissances de terrains du milieu rural au sens large et dès lors des questions liées au foncier, qu'il soit lié à l'agriculture ou pas
- UVCW
 - Expertise en matière de représentation d'intérêts des pouvoirs locaux et donc bonne connaissances des réalités de terrains des villes et communes concernant les besoins en information foncière
 - En particulier, bonne connaissance de la problématique liée à l'accès à l'information foncière et aux problématiques institutionnelles
 - Seule compétence à apporter pour l'observation foncière en tant que telle, concerne la capacité de pouvoir orienter et conseiller sur les aspects du niveau méso et macro des politiques publiques foncières
- IWEPS
 - Institution publique régionale wallonne d'aide à la décision habilitée à traiter des données et à les transformer en informations (statistiques, indicateurs, analyses, ...) qu'elle met à disposition des décideurs wallons, des partenaires de la Wallonie et des citoyens
 - Champs couverts inclus les aspects liés au foncier, à l'immobilier, au logement et à l'aménagement du territoire (par exemple données par commune sur WalStat utilisées à des fins de diagnostics territoriaux, utilisation du sol, consommation foncière, estimation du potentiel foncier etc.)
 - Statut d'OIP lui permet une approche transversale et indépendante des institutions administratives régionales et fédérales
 - Outre ces compétences techniques et scientifiques, l'IWEPS dispose des outils et du statut nécessaires à la gestion technique et juridique de données (confidentialité, accessibilité) ; particulièrement, l'IWEPS est soumis aux principes et au secret statistique (protection de la vie privée)

- Tâches et missions envisagées dans le cadre d'un futur observatoire :
 - amélioration de la collecte des données, l'objectif étant de collecter des données à la fois utiles pour l'administration et la prise de décision ;
 - élaboration de plans pluriannuels de développement de statistiques régionales ;
 - harmonisation et développement des concepts et méthodologies ;
 - réalisation et coordination de recherches fondamentales et appliquées dans les champs liés à la politique foncière, sectorielle ou générale ;
 - évaluation des actions, des projets, des politiques dans les domaines qui relèvent de la compétence du Gouvernement wallon ;
 - réalisation d'études prospectives et prévisionnelles à court, moyen et long termes.
- Secrétariat Général
 - Consolider son rôle transversal au sein du SPW en collectant des données, en leur appliquant un traitement géoréférencé et en les rendant accessibles
 - Continuer les projets d'amélioration des données brutes et de la qualité des données par rapport à leur dimension spatiale. Ces projets se font de manière transversale et intégrée, ce qui confère au Secrétariat Général une bonne expérience en terme de gouvernance complexe et multi-acteurs
 - Compétences en géotraitement et consultance sur base de géodonnées (pour autres services du SPW)
 - Compétences en géomatique (accessibilité, transmission et analyse de données géoréférencées)
 - Accueillir des cellules pour l'exécution des missions affectées au SPW dans un cadre collaboratif ; intégrer les groupes de travail responsables des prises de décision
- BCED / eWBS
 - Implication dans des projets de labellisation de sources authentiques ; en particulier pour la banque de données qu'établira la DGO7
 - Soutien des administrations dans le montage de dossiers pour la Commission de la Protection de la Vie Privée (cadre juridique nouveau qui doit encore davantage être expliqué et promu, surtout en ce qui concerne la détermination des finalités et utilisations des données)
 - Soutien technique et juridique des administrations dans le cadre de mise en œuvre de flux de données sensibles
- FRNB
 - Les notaires sont la source la plus authentique d'un grand nombre de données patrimoniales et foncières. Ils disposent de plus d'une très bonne connaissance de terrain, permettant entre autres de vérifier la cohérence de ces données. Ces attributs font des notaires des interlocuteurs importants et ceux-ci souhaitent dès lors être le plus possible intégrés dans les travaux de l'observation foncière en lien avec leurs missions
 - De plus, les notaires mettent volontiers leurs outils et leur *know-how* à disposition, car ils ont déjà acquis de l'expérience dans la collecte, la transmission et la gestion de données patrimoniales
 - Une des préoccupations centrales du notariat est la simplification administratives et des procédures de manière générale. Dans ce sens la FRNB considère qu'il est important de tenir compte qu'une grande partie des informations est déjà contenue dans les actes notariés. Toutefois il faudra rester attentif aux données sensibles, à caractère privé, que les notaires ne peuvent pas transmettre

- GIG
 - Le GIG a développé une plateforme accessible via le web, permettant aux communes adhérentes d'accéder à des informations patrimoniales et foncières complètes et à un niveau de détail élevé
 - Ces données seraient d'une grande utilité pour l'observatoire foncier, car elles comblent le manque d'information de proximité des données régionales ou pourraient tout le moins servir de validation et de consolidation de ces dernières
 - Par ailleurs le GIG peut mettre ses compétences en développement d'outil géomatique à disposition d'un futur observatoire. Sa proximité des communes permettrait également de lier les informations et données collectées par ces dernières (par exemple dans le cadre de demandes de permis) avec les données régionales

- SCIP
 - Maîtrise des processus de demande d'accès aux données patrimoniales.
 - Lien entre besoins en données au niveau régional et disponibilités de données au niveau fédéral et dans les autres régions
 - Intérêt dans l'organisation et la mise en place d'un point d'accès commun et de flux de données sécurisés
 - Expérience dans la mise en place d'une nouvelle structure (organisation, mandat, mission, mode de fonctionnement)
 - Contrôle (et conseil) dans l'utilisation de données sensibles et de sources authentiques

- CPDT
 - Expertise technique et scientifique concernant les données foncières existantes et à développer :
 - Connaissance des banques de données et des flux y étant associés ;
 - Aperçu général des acteurs, de leurs rôles et de leurs contributions à un système d'information foncière ;
 - Analyse et évaluation de données foncières désagrégées dans le cadre de recherches scientifiques.
 - Possibilité d'accompagner le processus de création de l'outil « observatoire foncier » :
 - Support technique et scientifique pour définir des missions de type « projet pilote » ;
 - Expertise technique concernant des systèmes existants en France, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale.
 - Participation en tant qu'experts techniques aux débats interinstitutionnels qui suivront la finalisation de la présente recherche.

Suite à ce constat, les acteurs s'accordent sur la nécessité de tirer parti de l'existant, de mutualiser compétences, connaissances et données et de mettre en place plus de possibilités d'échange et de coopération inter- et intra-institutionnelle. Cet aspect est particulièrement soulevé par les acteurs au sein du SPW qui mentionnent les efforts menés pour arriver à un fonctionnement de ce dernier en tant qu'entité et non plus en tant que services séparés. Le contrat d'administration récemment adopté par le SPW ainsi que la mise en place du « Costra » (comité stratégique réunissant les 9 Directeurs-Généraux) souligne cette évolution. Parmi les acteurs rencontrés dans le cadre de la recherche, certains mentionnent en effet la place que prend déjà le partage de données et l'information foncière dans les discussions à ce niveau, notamment au niveau des différents projets et groupes de travail transversaux en cours au sein de la direction de la géométrie du Secrétariat Général (Waltopo, registre des bâtiments, PICC etc.).

L'IWEPS, outre sa qualité d'institution publique au service de tous, est doté d'un statut juridique et administratif lui permettant de collecter des données dans de bonnes conditions concernant les aspects juridiques, techniques, de sécurité, de mandat gouvernemental, de transmission et de diffusion. De son point de vue, cela n'exclut pas une collaboration étroite avec les autres services publics sous une forme collaborative et transversale, laissant les tâches administratives aux administrations pour se concentrer sur les tâches scientifiques et techniques.

Le nombre important de parties prenantes dans le domaine de l'observation foncière démontre la nécessité de mener une réflexion quant aux possibilités organisationnelles et institutionnelles de prendre en compte leurs potentielles contributions ainsi que leurs besoins.

5.3 STATUT ET MODE DE FONCTIONNEMENT DE L'OBSERVATOIRE

Les aspects relatifs aux statuts et aux modes de fonctionnement de l'observatoire soulèvent le plus de discordance entre les différents acteurs selon leur appartenance institutionnelle. Alors que tous s'accordent sur la nécessité et l'urgence de la mise en place d'un outil destiné à l'observation foncière, les modalités pratiques demeurent discutables et relativement floues.

Naturellement, les services du SPW partent de l'idée que la mise en place d'une observation foncière régionale devrait se localiser au sein de leurs structures qui sont destinées à soutenir les décideurs dans la préparation de politiques publiques, la prise de décisions et la mise en œuvre de celles-ci. Mais elles ont aussi une mission d'information et d'accessibilité pour d'autres acteurs et institutions. Même si les détails de la localisation au sein du SPW ne rencontrent pas d'avis particulier (quelle DGO, combien de personnel, comment organiser les flux et les échanges en interne, comment piloter et définir les missions), les acteurs interrogés s'accordent sur la nécessité d'une observation foncière à l'échelle régionale avec une communication vers l'extérieur en tant qu'entité, ce qui souligne la nécessité de pouvoir centraliser les aspects liés à l'observation foncière.

Certains acteurs mettent en avant la nécessité de centraliser l'accès aux données et de permettre aux acteurs externes du SPW de bénéficier d'une bonne lisibilité et visibilité des institutions publiques. Par contre, selon certains, un mode de fonctionnement collaboratif avec un modèle de gouvernance nouveau devrait être préféré. Celui-ci consiste dans la création de cellules responsables du travail exécutif lié à l'observation foncière, dotée des moyens nécessaires (2 à 3 ETP) et travaillant sur base de décisions prises par des groupes de travail transversaux. Ce modèle devrait être précédé en amont par la mise en place d'une base décrétable et un engagement clair des institutions impliquées. Ces dernières devraient dès lors inclure les nouvelles missions dans leur statut. Ce modèle est par ailleurs soutenu par d'autres acteurs qui soulignent que les décisions prises de manière collégiales évitent de froisser les susceptibilités et qu'il a déjà fait ses preuves dans le cadre du développement d'un cadastre du non-marchand⁵.

Par son statut, ses missions et ses compétences, l'IWEPS constitue vraisemblablement l'institution la plus apte à pouvoir accueillir les aspects liés à l'évaluation et la prospective de l'observation foncière. Celui-ci est toutefois également favorable à un modèle collaboratif fédérant plusieurs acteurs afin de permettre à chacun de contribuer avec ces missions intrinsèques. En outre, ce modèle permettrait de faire la différence entre les missions de nature administrative (fiscalité, information, autorisation etc.) et celles apportant une plus-value scientifique à travers l'évaluation, les diagnostics et la prospective.

⁵ Ce cadastre a été développé en collaboration avec la BCED. Il fonctionne en impliquant plusieurs entités des services publics qui font partie intégrante du conseil d'administration avec le responsable du cadastre et les décisions sont prises de manière collégiale.

En ce qui concerne ce scénario collaboratif où l'observation foncière est la mission de plusieurs acteurs régionaux, regroupés sous un statut plus informel de type plateforme ou *cluster*, la majorité des acteurs interrogés y voit un bon moyen de mutualiser les compétences, connaissances et données et de palier aux problèmes liés à la centralisation de l'observation foncière au sein d'une seule institution (impossibilité de couvrir tous les aspects liés à l'information foncière, accessibilité, querelles institutionnelles). Toutefois, le grand inconvénient de ce type de modèle reste la question liée au pilotage et à l'allocation des ressources pour un bon fonctionnement.

La variante qui rencontre le moins de succès auprès des acteurs est la proposition de créer une nouvelle structure régionale autonome équipée de ressources propres, d'un mandat et de missions définies. La plupart des acteurs rencontrés considèrent que le paysage institutionnel wallon est déjà très complexe et que la création d'une structure supplémentaire ne contribuerait qu'à cet état de fait au lieu de le résoudre. De plus, les situations budgétaires ne permettent pas de se positionner en faveur d'un nouveau service qui ne tenterait pas de réaliser des économies d'échelle et de mutualiser ce qui existe déjà. L'aspect « concurrentiel » est également mentionné car la création d'une nouvelle structure se fait généralement au détriment des structures existantes selon certains acteurs.

L'UVCW, qui dispose d'une vue extérieure des institutions régionales, souligne néanmoins qu'un des grands avantages que pourrait représenter ce modèle consiste dans la facilité de pilotage d'une structure entièrement dédiée à une thématique. D'autres acteurs mettent en avant les avantages de visibilité et de gestion que pourrait avoir ce type de structure. Ils attirent l'attention sur le fait que d'autres observatoires et centres ont déjà été créés dans cette optique (par exemple le CEHD, l'observatoire de la santé, le cadastre du non-marchand) et semblent pouvoir fonctionner tout en devant se coordonner avec d'autres institutions publiques et parties prenantes.

Peu importe le statut et le mode de fonctionnement envisagé, toutes les personnes interrogées s'accordent sur le fait qu'il faudra une volonté politique forte pour mettre en place un outil d'observation foncière et que son succès dépendra des critères suivants :

- un mandat institutionnel clair (de préférence sur base d'un décret qui donne à l'observatoire suffisamment de légitimité et de pouvoir lui permettant de mener à bien son travail) couplé d'une certaine autonomie de décision ;
- l'allocation de ressources (pour les moyens techniques, le personnel compétent, les outils juridiques etc.) ;
- un phasage de la mise en œuvre (commencer à petite échelle, de préférence avec les besoins prioritaires – *quick-wins* – avant de mettre en place des outils d'observation plus complexe) ;
- des accords de collaboration avec tous les acteurs institutionnels impliqués dans l'observation foncière ;
- une égalité d'accès aux données et à l'information (l'opérationnalisation de l'observatoire doit amener à une situation *win-win* où les acteurs veulent bien y participer et l'alimenter mais en ayant en retour un accès aux données et à l'information).

5.4 FREINS ET INCITANTS POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN OBSERVATOIRE

Les questions relatives aux freins et aux incitants pour la mise en œuvre d'un Observatoire Foncier Wallon ont généralement soulevé peu de commentaires, ce qui s'explique par le fait que l'opérationnalisation de cet observatoire reste, à ce stade-ci, relativement abstraite et théorique. Les acteurs partent de l'idée qu'il y a suffisamment de besoins – en partie urgents – qui motivent et incitent la mise en œuvre d'un observatoire foncier. Ces besoins se localisent à tous les niveaux de pouvoir et devraient donc pouvoir justifier et motiver la mise en place de l'outil.

Comme indiqué ci-avant, beaucoup d'acteurs citent l'importance – au-delà de la simple nécessité et volonté politique – de créer des bases juridiques pour soutenir la mise en œuvre. Une obligation ancrée dans le cadre d'une législation régionale aura une autre légitimité et force de persuasion, ce qui facilitera les négociations entre acteurs et permettra de générer une force motrice.

La BCED met en avant la nécessité de développer un outil simplificateur apportant une plus-value afin que l'observatoire foncier soit perçu comme utile, non seulement au sein de l'administration mais aussi auprès des communes et du citoyen. Il s'agit particulièrement de ne pas imposer de nouvelles obligations ou structures allant à l'encontre des efforts et initiatives existantes au niveau local.

En ce qui concerne les freins, les acteurs mentionnent également dans l'ensemble les mêmes aspects – complexité et lenteur institutionnelle, manque de ressources, transversalité de l'information foncière, problèmes d'accessibilité aux données patrimoniales ainsi que leur faible fiabilité et – pour l'instant – absence d'initiatives politiques. Il manque surtout une prise en main centralisée qui permette de rassembler et de consolider ce qui existe déjà. Même si des initiatives dans le bon sens peuvent être perçues, elles restent néanmoins ponctuelles et non systématiques.

6. PERSPECTIVES D'OPERATIONNALISATION

6.1 RESUME DES RESULTATS

Sur base des résultats de la recherche présentés dans les chapitres précédents, il s'agit de déterminer quelles perspectives peuvent être identifiées pour les étapes à suivre en matière d'opérationnalisation de l'observatoire foncier.

Dans un premier temps, la question du « qui fait quoi avec combien ? » liée à la localisation d'un observatoire au sein du paysage institutionnel semble de première importance. Sans que les pouvoirs publics ne se mettent d'accord sur ce point, l'observation foncière ne pourra pas se mettre en place de manière systématique et pérenne. En lien étroit avec cet aspect, la définition d'un réel projet politique semble également nécessaire. Cela implique dès lors que les questions liées à l'observation foncière, qu'elles soient transversales ou sectorielles, soient mises à l'agenda politique de manière commune. C'est un des grands défis d'une future opérationnalisation.

Pour permettre aux décideurs d'avancer sur ce dossier, la recherche a identifiée la possibilité de tout d'abord mettre en place une observation foncière à petite échelle. Cela peut se faire sous forme d'un projet-pilote visant à mettre en place un outil d'observation dédié à un ou maximum deux des besoins identifiés. Les besoins les plus prioritaires ayant été identifiés comme l'identification des propriétaires et, par la suite, l'identification et si possible le suivi du patrimoine foncier public.

La mise en œuvre de ce premier pas peut être réalisée sous différentes formes, en fonction des choix institutionnels envisagés – soit en confiant une mission de type « projet pilote » à l'IWEPS ou à un autre acteur de type académique, soit en mandatant une task force ou un groupe de travail au sein du SPW. Cette façon de procéder permettrait de vérifier, à l'aide de missions et de questions concrètes, quels sont les freins et les difficultés rencontrées. De plus, cette démarche permet de mieux clarifier en pratique quel type de structure administrative et juridique est utile et nécessaire à la mise en place d'un outil d'observation foncière.

Un autre aspect sur lequel il faudra certainement se pencher à court terme est la question de l'accessibilité aux données patrimoniales qui pose problème à un certain nombre d'acteurs. Cette problématique mériterait également une attention particulière et la mise en place d'une collaboration inter-institutionnelle avec le mandat d'apporter des solutions pragmatiques. Il semble que ce travail soit même peut-être déjà en cours par endroit, sans toutefois faire l'objet d'une approche en profondeur.

La question est en outre étroitement liée à la demande fréquemment mentionnée lors des entrevues avec les acteurs par rapport à l'opportunité de créer un cadastre et une documentation patrimoniale régionale. Considérant qu'une bonne base de donnée constitue un élément essentiel d'une future observation foncière à l'échelle régionale, la mise en place d'un cadastre pourrait également faire l'objet d'une des premières priorités à mettre en œuvre. Cela permettrait d'identifier les erreurs et incohérences potentielles. Un tel projet pourrait par exemple être piloté par la DGO7, qui devra de toute manière se constituer une solide base de donnée foncière.

6.2 ÉVALUATION DE L'OBSERVATION EN FRANCE

Afin de développer un outil fonctionnel et performant, la détermination du statut et du mode de fonctionnement du futur observatoire pourra s'inspirer des résultats d'une évaluation réalisée au sujet de l'observation foncière en France (ASSOCIATION DES ETUDES FONCIERES, 2007), dont sont repris les principaux éléments ci-après.

Il existe un accord entre les acteurs sur le fait qu'une observation foncière efficace se doit d'être structurée et pérenne et qu'au moment de l'évaluation en 2007 cela n'était pas le cas. Au contraire, on faisait alors plutôt état d'une démarche volontariste de type « projet pilote », peu structurée et menée principalement par les services déconcentrés et les collectivités territoriales. Toutefois, il faut souligner que pour la mise en place, il s'agissait dans la plupart des cas, dans un premier temps, de capitaliser et mutualiser les bonnes pratiques existantes.

En ce qui concerne le statut, l'évaluation constate qu'un fonctionnement autonome, en dehors de structures existantes, permet d'assurer un meilleur fonctionnement. De plus, le constat des moyens est également fait – sans moyens adéquats, la mise en place d'un système d'observation dépend trop d'initiatives et de volontés individuelles dont les missions risquent d'évoluer et dont la présence au sein de la structure n'est pas assurée non plus.

De manière générale, l'observation foncière ne semble pas jouir de la même reconnaissance et de ce fait du même soutien que d'autres problématiques (par exemple le logement ou l'activité économique).

En France, on observe également que deux préoccupations principales devraient faire partie de l'observation foncière : le suivi des marchés fonciers ainsi que la connaissance des terrains (connaissances foncières fines). Cela rejoint deux besoins importants identifiés dans le cadre de la présente recherche. Il faut de plus préciser, qu'autant l'évaluation menée en France que l'identification des besoins dans la recherche dont objet, soulignent qu'il y a un réel besoin pour les pouvoirs publics d'avoir une connaissance approfondie au sujet des réserves foncières publiques et plus largement de la gestion et du suivi du foncier public. Une autre similitude concerne l'importance accordée aux données patrimoniales et dès lors au cadastre comme principale source d'information mais aussi la difficulté d'y obtenir un accès rapide et fiable.

Les acteurs impliqués dans l'observation foncières soulignent néanmoins que leur travail varie très fortement entre l'utilisation de SIG, des visites de terrains, l'utilisation de banques de données et des analyses et évaluation. Les outils et méthodes utilisés varient en fonction des questions abordées.

Par rapport au mode de fonctionnement, les 7 observatoires en place en France présentent de grandes différences. Cela va d'un programme de travail annuel validé par les organes compétents, exécuté à l'aide d'un financement de base, complété par des financements pour des études ponctuelles à des commandes passées dans le cadre d'un programme de travail avec un financement défini par un comité restreint avec des partenaires financeurs (majoritairement publics ou parapublics). Les travaux d'observation réalisés dans le cadre de ces dernières sont conduits et animés par des chefs de projet définis au cas par cas dans le cadre de comités de pilotage d'études ou de groupes de travail spécifiques.

6.3 CONCLUSIONS

Les opportunités de mise en œuvre de l'observatoire foncier analysées dans le cadre de la recherche existent bel et bien. Outre la demande pour un tel outil présente auprès des acteurs rencontrés, la recherche a pu constater que les institutions publiques présentent une disposition pour réellement s'atteler à l'opérationnalisation.

On peut dès lors conclure que l'observation foncière est perçue comme un sujet d'actualité au sein des administrations et de l'agenda politique dont il faut s'occuper prochainement. Toutefois, la transversalité et la complexité des questions abordées soulèvent un certain nombre d'inquiétudes quant aux modalités pratiques de la mise en œuvre.

Afin de pouvoir au mieux aborder ces questions, les observations menées en France ainsi que les entrevues avec les acteurs ont pu aboutir aux conclusions suivantes :

- il est nécessaire d'allouer des ressources spécifiques à l'observation foncière, en fonction des missions qui lui sont confiées ;
- il s'est avéré utile d'envisager l'opérationnalisation à travers un programme de travail ciblé et de plus petite ampleur dans un premier temps ;
- une des conditions *sine qua none* de la mise en œuvre d'un observatoire est la clarification du statut vis-à-vis de l'ancrage institutionnel et du mandat.

Si ces trois conditions ne sont pas remplies, la mise en œuvre d'un dispositif d'observation paraît peu réalisable. Il faut souligner que les acteurs rencontrés sont tous très intéressés et motivés pour la cause et qu'il est fortement recommandé de les impliquer dans le processus. La recherche a néanmoins constaté que les pouvoirs locaux ont plus de mal à se faire entendre, car leurs besoins peuvent être très hétérogènes⁶ et très différents de ceux des acteurs régionaux. Il est dès lors également recommandé d'y apporter une attention particulière.

Pour l'observation foncière les questions techniques, juridiques et administratives sont d'une complexité particulière. Il appartient donc aux acteurs compétents en la matière d'envisager les prochaines étapes de mise en pratique de cet outil important.

⁶ Les grandes communes ont besoin d'informations et les petites d'aides techniques.

CHAPITRE V. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

1. CONCLUSIONS DES TRAVAUX DE RECHERCHE

1.1 ENQUETE AUPRES DES COMMUNES

L'enquête a permis de mettre en évidence les attentes des communes vis-à-vis de la création d'un Observatoire Foncier Wallon. La recherche d'information foncière représente une activité laborieuse qui requiert à la fois du temps et de l'énergie. Dans la mesure où il permettrait un accès facilité et équitable entre toutes les communes, un Observatoire Foncier Wallon permettrait d'alléger cette charge de travail.

Le manque de disponibilité en matière d'information foncière concerne principalement les informations « patrimoniales » relatives à l'appropriation et à la valeur des biens. Ces données sont détenues par l'AGDP qui les utilise et les tient à jour principalement à des fins fiscales. Elles sont cependant soumises aux législations relatives à la vie privée, ce qui explique les difficultés d'accès à celles-ci. Des flux d'informations pourraient cependant être mis en place comme c'est le cas pour les CAI au travers de l'outil de visualisation Consult-Immo. Par ailleurs, la qualité de cette donnée est mise en cause par les répondants, notamment en termes de précision, de mise à jour et d'inadéquation entre les données enregistrées et la réalité du terrain (superficie parcellaire, nature, revenu cadastral).

Le manque de disponibilité exprimé par les communes concerne également des informations plus spécialisées telles que la subdivision des immeubles, la pollution des sols, les impétrants, la superficie artificialisée... Ces informations sont soit inexistantes soit lacunaires et elles trouvent principalement un intérêt dans la gestion des permis d'urbanisme et le montage de projets.

Les communes voient l'intérêt d'une meilleure accessibilité à l'information foncière au travers de différentes utilisations : dans la gestion courante (permis d'urbanisme, demandes notariales, situations d'urgences, infractions...), dans le montage de projets (repérage de biens, prospection pour des partenariats publics-privés, dossiers de subvention...) ou encore pour la gestion stratégique (observation des dynamiques des différents marchés et des phénomènes associés, réflexion en vue d'améliorer les politiques publiques...).

1.2 ANALYSE DES BESOINS

L'inventaire des besoins met clairement en évidence certains manques en informations foncières pour mener à bien les politiques foncières. Un grand nombre de ces manques sont ressentis tant au niveau régional qu'au niveau communal et s'appliquent tant à la politique de l'occupation des sols qu'aux politiques sectorielles.

Il s'agit particulièrement de la nécessité d'identifier les propriétaires (ou les locataires), la nécessité d'avoir une meilleure connaissance du foncier public, les estimations de valeurs vénales, l'analyse des marchés fonciers et immobiliers, l'identification de gisements fonciers ou de la disponibilité foncière.

La plupart de ces besoins se heurtent au manque d'accessibilité de l'information patrimoniale. Les estimations des valeurs vénales par les CAI, souvent critiqués pour leur « lenteur », bénéficient à nouveau de l'appui de ces informations patrimoniales, par le biais de l'application Consult-Immo. Dans les autres cas, des demandes sont introduites auprès de la SCIP mais elles nécessitent l'obtention de l'accord de la Commission Vie Privée. Lorsqu'elle est autorisée, la délivrance des données s'applique à un usage précis et vaut pour un temps limité.

Il existe également des besoins latents en vue d'une amélioration des politiques foncières intégrées, notamment par une meilleure coordination entre les politiques sectorielles et par une évaluation régulière des politiques publiques. Ces besoins peuvent être rencontrés par différents suivis d'indicateurs en liens avec ces politiques publiques ou par la mise en place d'une animation foncière qui réunisse les acteurs autour d'une même table en vue de proposer des solutions aux problématiques rencontrées.

1.3 OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE

La volonté de mettre en place un observatoire foncier agricole est indéniablement une avancée pour l'observation foncière en Wallonie. La mise en place d'un tel observatoire permettra ainsi de combler une lacune évidente quant à la disponibilité de données sur les flux du marché foncier agricole. Ce manque de données est d'autant plus criant qu'entre autres, la problématique de l'accès à la terre et l'importance du facteur foncier dans le fonctionnement des entreprises agricoles sont régulièrement mis en avant par de nombreux acteurs (publics et privés). Une meilleure connaissance des dynamiques à l'œuvre sur le territoire devrait permettre d'orienter au mieux les outils de politiques foncières disponibles, d'en créer de nouveau et éventuellement de mettre en place une politique foncière en tant que telle.

Certains points méritent cependant d'être soulevés.

Premièrement, l'observation du prix des terres agricoles ne peut suffire à lui seul. L'observation doit permettre de comprendre les mécanismes de formation de la valeur. Comme nous l'avons illustré, les déterminants du prix des terres agricoles sont nombreux et l'influence urbaine peut être forte. Ainsi, le fait de développer des indicateurs relatifs aux prix des terres agricoles doit être articulé avec une observation foncière plus large. Une relative transversalité doit être recherchée dans la mise en place de l'observatoire foncier agricole. De plus, l'évolution de l'espace agricole concerne différents secteurs.

Deuxièmement, peu de biens sont échangés annuellement sur le marché des terres agricoles¹. Par conséquent, disposer d'une base de données solide et statistiquement représentative nécessitera plusieurs années. Pour gagner du temps, l'observatoire foncier agricole pourrait éventuellement obtenir une information sur les flux antérieurs via la base de données de l'administration générale des données patrimoniales. L'accès à celles-ci pourrait en effet être grandement bénéfique pour mener une série d'analyses préalables à la diffusion de statistiques annuelles (caractérisation et segmentation des marchés).

Par ailleurs, les biens devant être notifiés à l'observatoire ne sont pas clairement définis. Dans un premier temps, en ce qui concerne les biens non situés en zones agricoles ou non déclarés au SIGeC depuis 5 ans, les notaires devront s'informer auprès du vendeur de la destination (agricole ou non) des biens mis en vente.

¹ Selon X. de Munck (Secrétaire général du NTF), seulement 1 % de la SAU est mise sur le marché et 90 % des transactions ont lieu entre agriculteurs (X. de Munck – Forum de midi du 02/07/2015 – RTBF).

Au final, ces trois points nous amènent à nous interroger sur les moyens humains qui devraient être alloués à cet observatoire. Si la Wallonie veut bénéficier d'un observatoire foncier agricole opérationnel et assurer sa pérennité dans le temps, il nous semble essentiel que du temps y soit consacré. Au risque de nous répéter, le suivi des prix des terres agricoles ne peut être le seul objectif de l'observatoire.

1.4 ACCES AUX DONNEES PATRIMONIALES

Compte tenu de la difficulté pour les autorités régionales d'accéder à l'information patrimoniale de l'AGDP et aux limitations d'usage de ces données suite à la législation relative à la protection de la vie privée, nous nous posons diverses questions sur l'opportunité pour le SPW de constituer par ses propres moyens une documentation patrimoniale (à l'instar de ce que les Comités d'acquisition d'immeubles font de facto depuis leur régionalisation), par exemple en sollicitant les notaires (cf. dispositif prévu par le Code wallon de l'agriculture pour informer le futur observatoire du foncier agricole).

Il y a lieu dès lors de se demander si une coopération avec les études notariales en vue de la transmission systématique – et organisée au moyen d'applications en ligne – des données relatives à la mutation des propriétés foncières (achat, succession, propriétaire, prix de vente...) est envisageable. Un flux de donnée équivalent devrait également être mis en place au niveau des communes pour la transmission systématique à la région pour les données relatives aux permis délivrés.

La mise en place de ces coopérations nécessiterait cependant de disposer de moyens pour la gestion des données reçues et de réfléchir aux contre-parties dont pourraient bénéficier les producteurs de données. La mise en place d'un observatoire peut constituer une opportunité pour organiser ces flux de données vers la région, tout en permettant aux communes, voire aux études notariales, de profiter d'un accès centralisé à un grand nombre de données foncières et de la publication d'analyse des marchés fonciers et immobiliers.

Ces questions entraînent d'autres auxquelles il est impossible de répondre actuellement. Par exemple : quel est l'avenir qui se dessine pour l'AGDP et à quelle régionalisation doit-on s'attendre en matière de fiscalité ? Comment s'envisage actuellement la mise sur pied d'une « vraie » administration fiscale en Wallonie ? Dans quelle mesure un observatoire foncier régional mandaté pourrait-il alors utiliser l'information patrimoniale régionale ? etc.

1.5 ANALYSE DE L'OFFRE

L'analyse des données patrimoniales a permis de mener un exercice d'identification des biens appartenant à la Région wallonne et au Gouvernement wallon. D'une part, cet exercice aboutit à des résultats qu'il serait intéressant de confronter avec d'autres sources de données (DOGE, BARI, inventaires DGO3...) de manière à valider la méthode appliquée et à qualifier la fiabilité des données patrimoniales.

D'autre part, il a permis d'identifier certaines limites de l'utilisation des données du cadastre. Ces limites tiennent notamment à la difficulté d'interprétation des droits juridiques, au fait que les parcelles représentées sur le plan parcellaire peuvent correspondre à plusieurs « parcelles patrimoniales » au sein de la matrice et au fait que les « parcelles patrimoniales » peuvent concerner une multitude de propriétaires.

Par ailleurs, il apparaît que les mises à jours des données relatives à la nature cadastrale ont évolué de façon hétérogène, selon que ces modifications aient ou non un impact important pour le calcul du revenu cadastral. En outre, certaines imprécisions dans la géométrie des parcelles ont pu être identifiées mais sans que celles-ci aient pu être quantifiées.

1.6 OPERATIONNALISATION DU DISPOSITIF D'OBSERVATION FONCIERE

Pour la mise en œuvre d'un observatoire foncier en Wallonie, la recherche distingue trois scénarios et en présente les avantages et les inconvénients.

Le premier scénario se base sur un modèle où l'observatoire foncier est intégré à une structure existante au sein du SPW (par exemple, le Secrétariat Général du SPW). En fonction des missions attribuées à l'observatoire, cette structure pourra collaborer avec d'autres acteurs apportant les compétences nécessaires (par exemple, l'IWEPS pour le développement d'indicateurs et les analyses statistiques ou les CAI pour les estimations de valeurs vénales).

Du fait de l'intégration au sein d'une structure existante, ce modèle permettrait de valoriser les ressources et les compétences déjà présentes afin de réaliser des économies d'échelle. Par ailleurs, le Secrétariat Général est par définition déjà une structure transversale ce qui permettrait plus facilement d'intégrer et de coordonner les activités liées à l'observation foncière avec les autres services et acteurs. Un autre avantage consiste dans la facilité de pilotage et de gestion, vu qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux organes décisionnels. Toutefois, la localisation de l'observatoire au sein d'un seul service pourrait créer des "jalousies" de la part des autres acteurs ayant aussi des compétences en la matière. Cela pourrait dès lors plutôt freiner une bonne collaboration. De plus, la structure choisie serait amenée à affecter des ressources aux missions de l'observatoire et à mettre en place un cadre pour celles-ci. Ce serait des efforts uniquement à charge de cette seule institution. Enfin, un dernier désavantage consiste dans la question relative à la légitimité d'un tel observatoire par rapport aux missions en lien avec l'évaluation des politiques publiques.

Le deuxième scénario se base sur la création d'une nouvelle structure régionale autonome et indépendante. Celle-ci devra mettre en place des collaborations avec les institutions et acteurs existants tout en créant ses propres compétences afin de répondre aux missions de l'observatoire. Ce modèle permet une gestion plus claire et plus efficace des moyens et des missions de l'observation foncière. En effet, une structure indépendante permet l'allocation de ressources et de tâches bien définies. Par ailleurs, elle permet un accès équitable pour tous les acteurs et est moins sujet à un "favoritisme" institutionnel. Cela devrait, en principe, mener à une intégration plus équilibrée de tous les aspects liés à l'observation foncière. Le fait de créer une structure unique, plus facilement identifiable, permettrait également de garantir une meilleure visibilité et accessibilité.

Néanmoins, la création d'une nouvelle structure ne correspond pas aux priorités actuelles qui tentent plutôt d'aller vers une réduction de la complexité institutionnelle et une réduction des coûts. Par ailleurs, la création d'une structure indépendante pourrait aussi amener un manque d'implication des acteurs existants ce qui peut constituer un frein à la collaboration efficace. Enfin, le nombre élevé d'acteurs impliqués dans l'observation foncière peut rendre les échanges et les flux de données avec l'observatoire relativement complexes et ainsi en gêner le bon fonctionnement.

Le troisième scénario se base sur un modèle "hybride" dans lequel l'observatoire foncier prend la forme d'un fonctionnement de type transversal et collaboratif. Il ne s'agit dès lors pas de créer une nouvelle structure, mais de mettre en place des formes de collaborations permettant l'implication des acteurs compétents en fonction des missions de ce dernier. Le but étant ici de mutualiser les compétences et connaissances existantes et de tenir compte de l'importante transversalité de la matière. Le principal avantage de ce scénario est qu'il permettrait de réduire les coûts et les délais de mise en œuvre tout en visant la simplification administrative. Par ailleurs, ce type de collaboration permet une plus grande flexibilité des missions et des ressources - celles-ci peuvent varier selon les priorités politiques et administratives. Toutefois, le grand inconvénient de ce modèle consiste également dans le manque de centralisation et d'engagement clair des responsabilités ce qui pourrait mener à une gestion peu structurée. Il nécessiterait dès lors une réflexion approfondie sur le mode de gouvernance (organes décisionnels, mode opérationnel etc.) ainsi qu'une base légale permettant de baliser la mise en œuvre de l'observatoire.

2. PERSPECTIVES

2.1 CONJONCTURE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATION

La recherche a permis de constater un intérêt certain et plutôt favorable par rapport à la mise en place d'une observation foncière en Wallonie. Celle-ci est perçue comme un sujet d'actualité dont il faut se saisir en vue d'améliorer les politiques de l'occupation du sol et les politiques sectorielles.

En outre, la demande pour la mise en place d'un tel outil est renforcée par des dispositions prises au sein des institutions publiques qui rendent cette observation foncière réalisable. Celle-ci rencontre néanmoins trois conditions. En premier lieu, l'allocation de ressources spécifiques aux missions d'observation foncière. Ces ressources dépendent évidemment des ambitions qui veulent être développées par rapport à cette observation.

En second lieu, il s'avère utile d'envisager dans un premier temps la mise en œuvre d'un programme de travail ciblé de petite ampleur. Il est important qu'un observatoire puisse d'abord se focaliser sur des missions spécifiques jugées prioritaires. Les missions permettant de répondre aux besoins généraux liés à l'acquisition d'informations foncières fines et, en second lieu, aux diagnostics fonciers, devraient être considérées comme prioritaires.

Enfin, il est nécessaire de clarifier le statut de l'observatoire mis en place vis-à-vis de son ancrage institutionnel et de ses mandats. Il est important en particulier de bien identifier le pilote de l'observatoire et de tenir compte de l'ensemble des acteurs impliqués. La recherche constate notamment la difficulté des pouvoirs locaux à être entendu, notamment parce qu'ils présentent des besoins très hétérogènes et différents de ceux des acteurs régionaux.

En ce qui concerne les aspects techniques, juridiques et administratifs liés à la mise en place d'un observatoire foncier, il est difficile d'apporter un point de vue objectif qui permette d'établir la « recette » pour un observatoire performant. La mise en place d'un tel outil devrait être envisagée par la mise en place d'un projet pilote impliquant les acteurs compétents en la matière.

Pour ce faire, différents scénarios sont envisageables et il serait utile d'en définir les modalités pratiques dans le cadre de la mise en œuvre d'un observatoire foncier. Il semble qu'un scénario collaboratif, associant un maximum d'acteurs et d'institutions existantes au sein d'une structure transversale, puisse rencontrer les attentes des décideurs et satisfaire à un besoin d'économie d'échelle.

Les autres scénarios liés à la création d'une nouvelle structure indépendante d'une part et à l'intégration d'un observatoire foncier au sein d'une structure existante d'autre part ne semblent pas rencontrer le même intérêt au sein de la majorité des acteurs (publics).

Il faudra surtout mettre une base légale en place, définissant statut et missions de l'observatoire. En amont cela nécessitera un débat et une décision politico-administrative concernant les aspects institutionnels liés à ces deux aspects.

2.2 PERSPECTIVES POUR LA SUITE DE LA RECHERCHE

2.2.1 POURSUITE DE L'ANALYSE DES DONNEES PATRIMONIALES

L'analyse des données patrimoniales a pu être entamée et a permis une meilleure compréhension de ces données. Cependant, en raison des délais pour l'obtention de ces données, les travaux n'ont pas pu aboutir à des résultats à la hauteur des ambitions que se donnait la recherche.

Il est proposé, pour le programme de travail de recherche de la subvention CPDT 2017, de poursuivre cette analyse. Cette démarche viserait à :

- identifier les utilisations potentielles de la donnée sous l'angle de la gestion foncière, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- évaluer la fiabilité de la donnée ;
- tirer des enseignements sur l'interprétation de ces données, notamment sur la caractérisation de la propriété foncière publique en Wallonie.

En sus, elle serait l'occasion de poursuivre les démarches auprès de l'AGDP pour compléter le set de données et pérenniser les relations avec cette structure fédérale.

2.2.2 SOUTIEN POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'OBSERVATOIRE FONCIER

Les deux années de recherche concernant les systèmes d'informations foncières et politiques publiques ont abouti sur un aperçu complet tant de l'offre existante en matière d'information que des demandes exprimées ou latentes pour la mise en œuvre des politiques publiques. Ceci permet ainsi d'identifier les possibilités d'évolution vers la mise en place d'un outil institutionnel sous forme d'un observatoire foncier.

Les connaissances et l'expertise gagnées au courant de ces activités au sein de l'équipe de recherche de la CPDT, restent disponibles en cas de demande d'approfondissement (expertise technique concernant les systèmes d'information foncière, l'exploitation de données et la mise en œuvre d'un outil de type observatoire foncier). Il semble toutefois que les prochaines étapes consisteraient davantage dans la conduite d'un processus mené par le Gouvernement wallon et les institutions publiques en vue de baliser la mise en place d'un observatoire foncier.

- Expertise technique et scientifique concernant les données foncières existantes et à développer :
 - Connaissance des banques de données et des flux y étant associés ;
 - Aperçu général des acteurs, de leurs rôles et de leurs contributions à un système d'information foncière ;
 - Analyse et évaluation de données foncières désagrégées dans le cadre de recherches scientifiques.
- Possibilité d'accompagner le processus de création de l'outil « observatoire foncier » :
 - Support technique et scientifique pour définir des missions de type « projet pilote » ;
 - Expertise technique concernant des systèmes existants en France, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale.

- Participation en tant qu'experts techniques aux débats interinstitutionnels qui suivront la finalisation de la présente recherche.

Les systèmes d'information foncière sont un sujet complexe mais important pour la prise de décision en termes de politiques publiques. Les résultats de la recherche ont permis de faire le premier pas vers la mise en place d'un tel système au niveau régional. En effet, la connaissance de l'offre existante, des demandes formulées par les acteurs concernés et sur cette base la réalisation d'un inventaire des besoins, permettent d'envisager les mesures politiques et administratives les plus efficaces en vue de la création d'un observatoire foncier régional.

Tous les acteurs rencontrés et interrogés à ce propos manifestent un intérêt, certes parfois controversé, et semblent volontaires pour participer aux discussions à ce sujet. Il s'agit là d'une part de mutualiser les connaissances et données existantes et d'autre part d'impliquer tous les acteurs concernés – ce qui en même temps semble être le plus grand défi.

BIBLIOGRAPHIE

ASSOCIATION DES ETUDES FONCIERES (2007). *Etat des lieux de l'observation foncière en France*. Réalisé pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction, France.

AUA TOULOUSE, SAFER, TERRES D'EUROPE SCAFR, (2012). *Marché foncier rural : des acquisitions fortement touchées par la crise de fin 2008*, in Perspectives Ville Toulouse aire urbaine - Observatoire partenarial environnement – mai 2012. 4 p.

AUJEAN L., HANIN Y., ROUSSEAU V., VAN CUTSEM S. (2005), L'occupation du sol en Wallonie. Plaquelette n°5. Ministère de la région Wallonne.

BEGUIN E., FONTEIYN J. (2014). *Le Code wallon de l'agriculture*. Eds. Larcier, 333 p.

BIANCHET B., XHIGNESSE G., COPEE P., FARAH J., BAH I S., RIXHON S. BOURGEOIS M., GATHON H.J., JURION B., TELLER J., (2015). Fiscalité et aménagement du territoire. Rapport de recherche. Conférence permanente du développement territorial, 254 p.

BOISSON J.-P., (2005). *La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière, rapport au Conseil économique et social*, Avis et rapports du conseil économique et social. France.

BRIQUEL V., BORG D., GUERINGER A., (2013). *Diversité spatiale des marchés fonciers en espace périurbain rhônalpin : segments de marchés et modes de développement des communes*. In *Terres agricoles périurbaines*. Une gouvernance foncière en construction (Éditions Quae, pp 55-69). Paris.

BRIQUEL V., LEGER Y., (2013). *Des indicateurs de marchés révélateurs de pressions sur le foncier agricole et rural*. In *Terres agricoles périurbaines*. Une gouvernance foncière en construction (Éditions Quae, pp 21-36). Paris.

BUHOT C., BOULAY G. (2013). *Les mots du foncier*. Dictionnaire critique, ADEF Editions, pp 38, 114, 120,126.

CAVAILHES J., HILAL M. ET WAVRESKY P., (2011). *L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture* in économie et statistique n°444-445, pp99-125.

CEREMA & SAFER PACA, (2014). *Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers*.

CERTU, (2013). *Observer et caractériser les dynamiques foncières. L'observation foncière. Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques*. Fiche A. Editions du CERTU.

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

COMPAGNIE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE NAMUR, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province de Namur.

COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT, NOTAIRES DE WALLONIE PICARDE, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province du Hainaut – Wallonie picarde.

COMPAGNIES DES NOTAIRES DU LUXEMBOURG, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province du Luxembourg.

- COUR DES COMPTES (2006). La réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. Rapport de la Cour des comptes transmis à la Chambre des représentants. Bruxelles, décembre 2006, 26 p.
- COUR DES COMPTES (2013). Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. Audit de suivi. Bruxelles, février 2013, 60 p.
- COUR DES COMPTES (2014), La gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie. Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon. Bruxelles, août 2014, 75 p.
- CPDT (2015). Subvention 2014-2015 : Recherche R3 – Défis des espaces ruraux. Résumé exécutif. Conférence Permanente du Développement Territorial, 4 p.
- DEFOURNY P., HANIN Y., FONTAINE K., NERI P., (2011). *L'occupation du sol en Wallonie*. In Diagnostic territorial de la Wallonie 2011, CPDT. pp251-260.
- DEPRET A. (2013). *Indicateurs-experts dans les communes wallonnes. Expériences de terrain*. UVCW, n° 879, juin-juillet, Bonnes pratiques, pp 48-49.
- DIGE G. et Al., (2010). *Land in Europe : prices, taxes and use patterns*. European Environment Agency Technical report No 4/2010. Copenhague.
- FEDERATION WALLONNE DE L'AGRICULTURE, (2014). *Mémoire 2014*
- FNAU (2011). *Les observatoires des agences d'urbanisme*. Dossier n°25, site de la FNAU, En ligne : [http://www.fnau.org/file/news/FNAU %2025 %20observatoires %20hdef %20simples %20pages.pdf](http://www.fnau.org/file/news/FNAU%2025%20observatoires%20hdef%20simples%20pages.pdf), p 3.
- GERARD Y. ET SCHMITT G., (2012). *Bouge de là. L'observatoire en mouvement*. In Études foncières n°156, mars-avril 2012. pp 38-44.
- GOVERNEMENT WALLON (2014). Déclaration de Politique Régionale 2014-2019.
- GOVERNEMENT WALLON (2015). Plan Marshall 4.0
- GRANDJEAN M., (2016). *Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres en Wallonie. Analyse croisée des données issues du cadastre et des données relatives à la superficie agricole utile*. Notes de recherche CPDT, n°66. 34 p.
- HARMIGNIES O. (2001). *La problématique foncière en agriculture*. Mémoire de fin d'études. Université Catholique de Louvain.
- HENDRICKX S., SARCIAT J., VAN DER KAA C., HALLEUX J.-M. (2016). *L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre*. Notes de recherche CPDT, n°64. 87 p.
- IGEAT (2010). OSIRIS : *Organisation of Statistical Information for Research by Institutions ans Scientists*. Rapport de recherche, 309 p.
- JAUMOTTE I., *Dossier code wallon de l'agriculture*. Téléchargé de <http://www.fwa.be>, le 20/07/2016
- LECLERCQ A., MEURIS C., (2014). Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie. Note de recherche 54, Conférence Permanente du Développement Territorial.
- LEMAIRE, E., CASSILDE, S. ET LELUBRE, M. (2014). *Estimer la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*. Rapport intermédiaire du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, novembre 2014, 70 pages.
- LEMAIRE E. (2015). *Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*. Rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 71 pages.

MINISTERE DES AFFAIRES ECONOMIQUES, MINISTERES DES FINANCES (1980), Statistique de l'occupation du sol.

OCDE (2009). *La conversion des terres agricoles. Dimension spatiale des politiques agricoles et d'aménagement du territoire.*

PEYROU A. (2007). *État des lieux de l'observation foncière en France.* ADEF, 111 p.

PONCHAUT A. (2010), Le point sur les occupations privatives du domaine public. En ligne. URL : <http://www.uvcw.be>.

RENARD V. (2003) *L'improbable convergence des systèmes fonciers.* Etudes foncières, n°100, pp. 49-50.

SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON, (2015). *Observatoire foncier régional des espaces agricoles, ruraux et forestiers.*

TELLER J., GATHON H.-J., RIGO P., DANOH C., XHIGNESSE G., DE WISPELAERE F., (2011). Identification du potentiel territorial permettant le développement de nouveaux projets le long du réseau wallon des voies navigables. Rapport d'expertise.

VAN DER KAA C., BOCQUET C., HENDRICKX S., SARCIAT J., DEFOURNY P., HALLEUX J.-M. (2015). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : rapport final de la subvention 2014-2015.* CPDT, rapport de recherche, 310 p.