



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Foncier public : pourquoi et comment le mobiliser ?

Colloque CPDT, Louvain-la-Neuve, 16 avril 2024



Déroulement de l'atelier

- Présentation des travaux de la CPDT sur l'identification du foncier public
- Table ronde :
 - Philippe Pieters (SWL)
 - Joël Stevens (SWCS)
 - Cédric Leneau (APIBW)
 - Frédéric Simon (Urbeo)

Connectez-vous à notre Wooclap !

Comment ?

- ① Allez sur wooclap.com
- ② Entrez le code suivant : **CPDT2024**

Ou

[Scannez le QR Code](#) suivant :



Préambule

La rareté foncière induit une hausse des prix, donc des difficultés d'accès au logement.

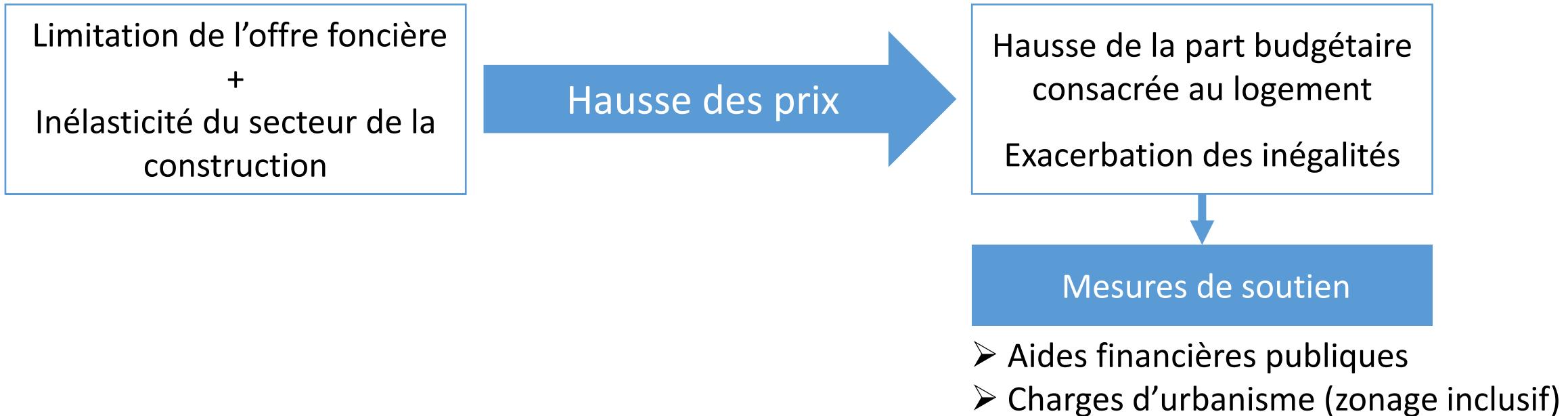
Limitation de l'offre foncière
+
Inélasticité du secteur de la construction

Hausse des prix

Hausse de la part budgétaire consacrée au logement
Exacerbation des inégalités

Préambule

La rareté foncière induit une hausse des prix, donc des difficultés d'accès au logement.



Préambule

La rareté foncière induit une hausse des prix, donc des difficultés d'accès au logement.



- Activation de l'offre latente :
 - Optimisation de l'utilisation du foncier résidentiel
 - Lutte contre la rétention foncière et la vacance
- Développer l'action foncière publique

- Aides financières publiques
- Charges d'urbanisme (zonage inclusif)

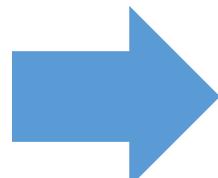
Préambule

Action foncière : utilisation des outils qui permettent à la puissance publique d'intervenir par des acquisitions (à l'amiable, par préemption, par expropriation...), du stockage et des cessions diverses

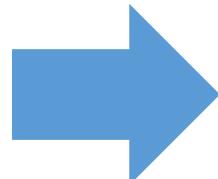
Objectif 1. Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers

Objectif 2. Disposer d'une meilleure expertise pour développer l'action foncière publique

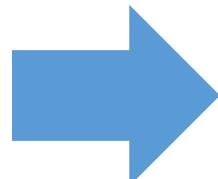
Objectif 3. Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics



Levier 1. Créer un observatoire foncier régional



Levier 2. Mettre en place une régie foncière régionale



Levier 3. Développer un cadastre des propriétés publiques

Mettre en place une régie foncière régionale

Quelles missions ?

Une régie foncière régionale serait une personne juridique propre agissant pour le compte de la Wallonie et jouant un rôle d'opérateur foncier.

Missions potentielles :

- Constituer un portefeuille foncier régional
- Identifier les besoins – potentialités – déficits
- Organiser la mobilisation des sites considérés comme stratégiques
- Faciliter les échanges de biens entre opérateurs
- Faciliter la réhabilitation du foncier dégradé
- Soutenir le développement du logement public et moyen
- Proposer une assistance aux communes dans la gestion et la mobilisation de leur foncier
- Etc.

Quel type de structure ?

	Nouvelle structure régionale	Nouvelle direction SPW	Nouvelle direction OIP	Plateforme collaborative
	<ul style="list-style-type: none">• Clarté et transparence• Point de contact unique• Facilité pratique (Gestion portefeuille foncier régional)• Facilité de récupération des plus-values	<ul style="list-style-type: none">• Facilité de mise en place• Simplicité juridique et administrative• Possibilité d'économie d'échelle et de valorisation de compétences internes	<ul style="list-style-type: none">• Plus de souplesse• Simplicité juridique et administrative• Possibilité d'économie d'échelle et de valorisation de compétences existantes	<ul style="list-style-type: none">• Intégration maximale des compétences• Facilité et souplesse• Impact budgétaire plus faible• Espace de débat et d'échange autour des stratégies
	<ul style="list-style-type: none">• Travail préparatoire (cadre juridique, administratif...)• Quid autres opérateurs ? (prise en gestion...)• Encore un nouvel acteur	<ul style="list-style-type: none">• Nécessité d'une réelle transversalité• Impact des missions actuelles ?• Risque de position « juge et partie » en matière d'évaluation	<ul style="list-style-type: none">• Nécessité d'une réelle transversalité• Impact des missions actuelles ?• Besoin de sortir de l'approche sectorielle• Manque de clarté et de transparence ?	<ul style="list-style-type: none">• Ecueils de la transversalité• Manque de leadership• Impossibilité d'une intervention directe sur les marchés• Pérennisation ?

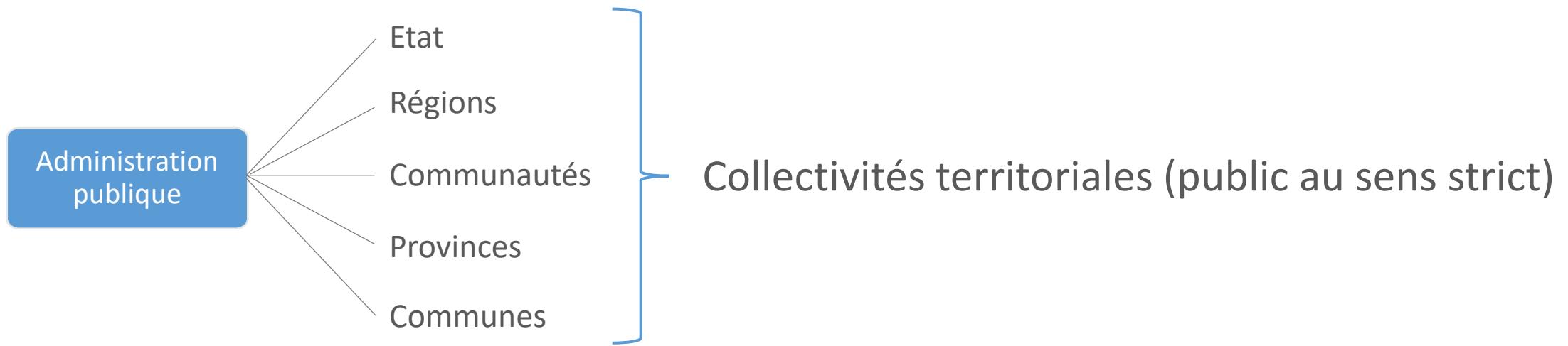
Développer un cadastre des propriétés publiques



Délimitation de la notion de « public »

- « Domaine public » : fait qu'un bien foncier ou immobilier appartenant à l'autorité publique soit à l'usage de tous
 - Absence de données permettant une distinction systématique
- « Propriété publique » : fait que l'autorité publique exerce un droit réel sur un bien foncier ou immobilier
 - Recherches CPDT 2016-2017 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » :
 - Analyse de la performance des données cadastrales
 - Méthode d'identification sur la base du numéro d'entreprise
 - Premier essai sur la base des données au 01/01/2016

Délimitation de la notion de « public »



Délimitation de la notion de « public »



Délimitation de la notion de « public »

Unités du secteur public

Administration publique

Organismes publics

Personnes morales de droit public

Organismes privés sous tutelle publique

Personnes morales de droit privé

Ensemble des unités institutionnelles publiques

- « Institutionnelles » car jouissant d'une certaine autonomie de décision »
- « Publiques » car une administration publique a le pouvoir d'en déterminer la politique générale



Accueil > Publications > *Comptes nationaux et régionaux*

COMPTES NATIONAUX ET RÉGIONAUX

Eurostat a inséré une section sur son site web qui se concentre sur l'impact et les défis de la mondialisation économique pour les informations économiques statistiques à la fois de nature commerciale et macroéconomique. La plateforme contient des informations générales, des concepts et des définitions et leur interprétation, des présentations, des publications... : <http://ec.europa.eu/eurostat/web/economic-globalisation>

Lien direct vers le portail BNB "[Comptes nationaux](#)"

Liste des unités publiques :

[!\[\]\(5fa053b189cf529d84ed7b2ece744ea7_img.jpg\) list_public_units_April_2023.xlsx](#)

BANQUE NATIONALE DE BELGIQUE

SERVICE COMPTES NATIONAUX/REGIONAUX ET CONJONCTURE

avec la collaboration du

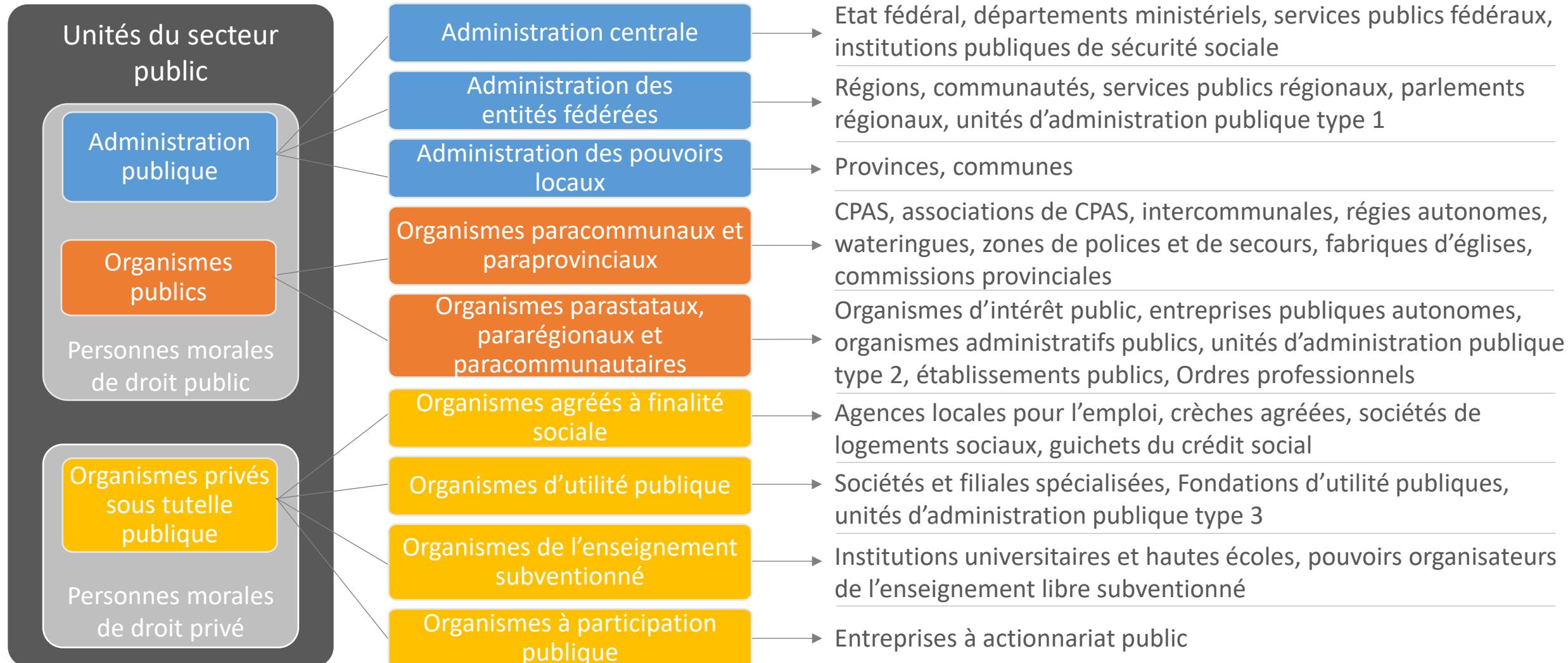
GROUPE D'EXPERTS DE LA BASE DOCUMENTAIRE GENERALE

LES UNITÉS DU SECTEUR PUBLIC¹

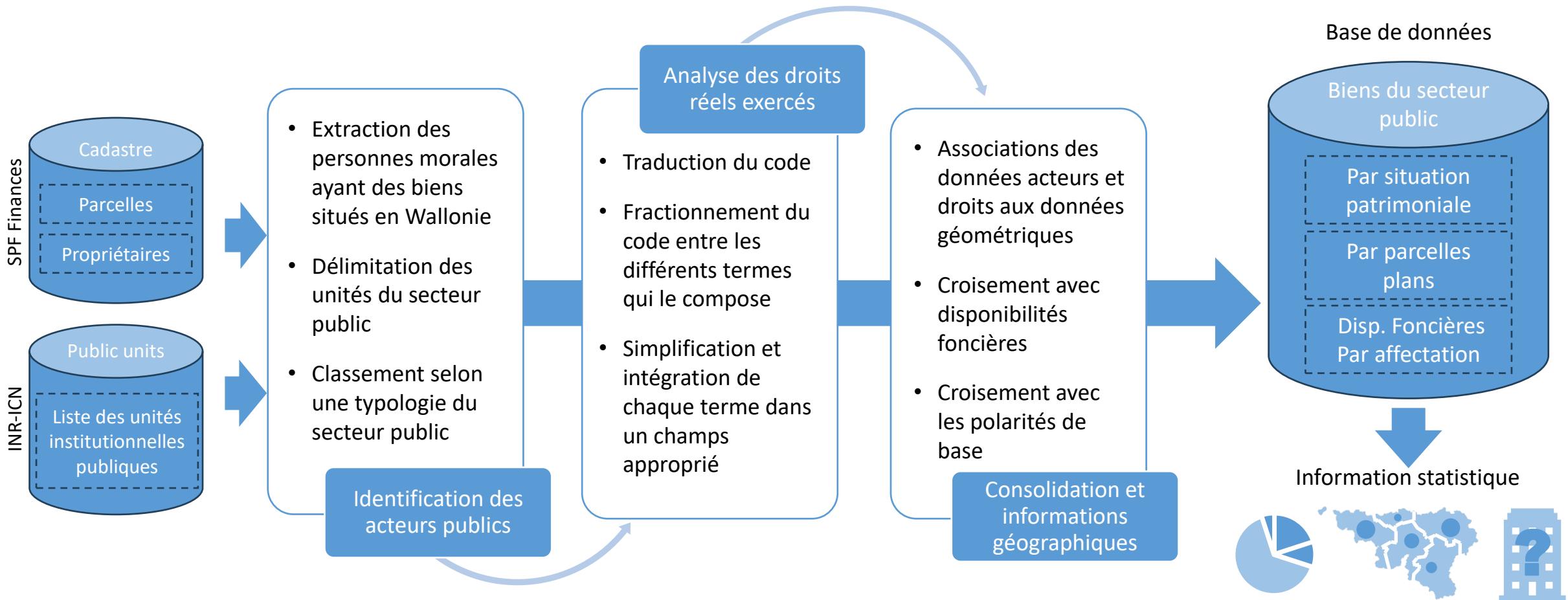
Mise à jour au 30.09.2014

¹ Ne sont pas repris ici les fonds budgétaires et les fonds organiques. Ces fonds sont des unités à intégrer d'office aux secteurs S.1311 ou S.1312 et leur comptabilité est à consolider avec le budget de l'institution dont ils dépendent. Par contre, certains services relevant directement de départements ministériels sont repris séparément par souci de précision.

Délimitation de la notion de « public »

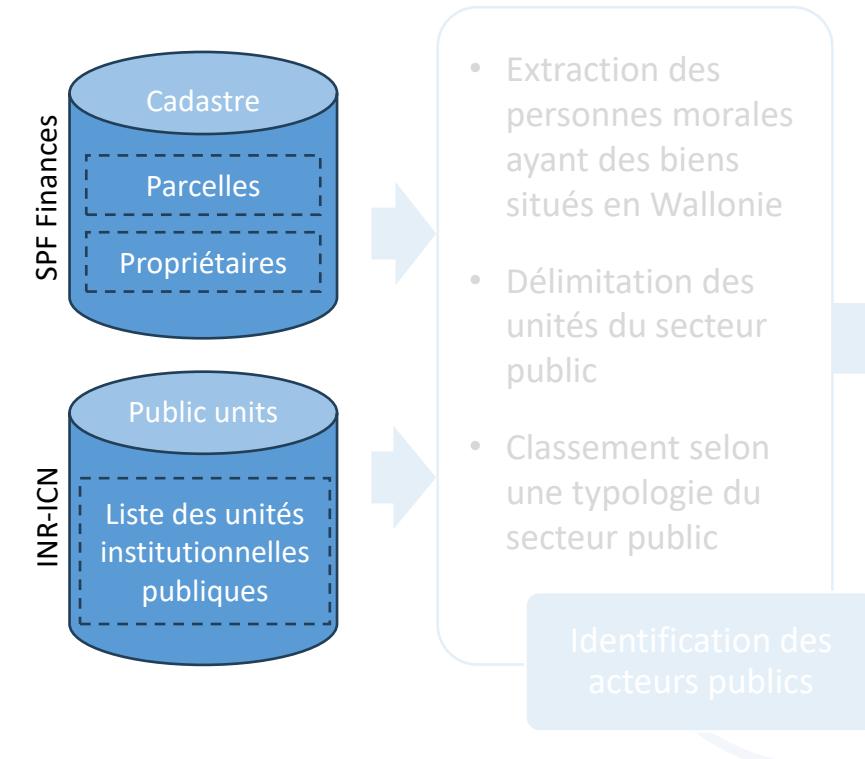


Construction d'une base de données des biens du secteur public



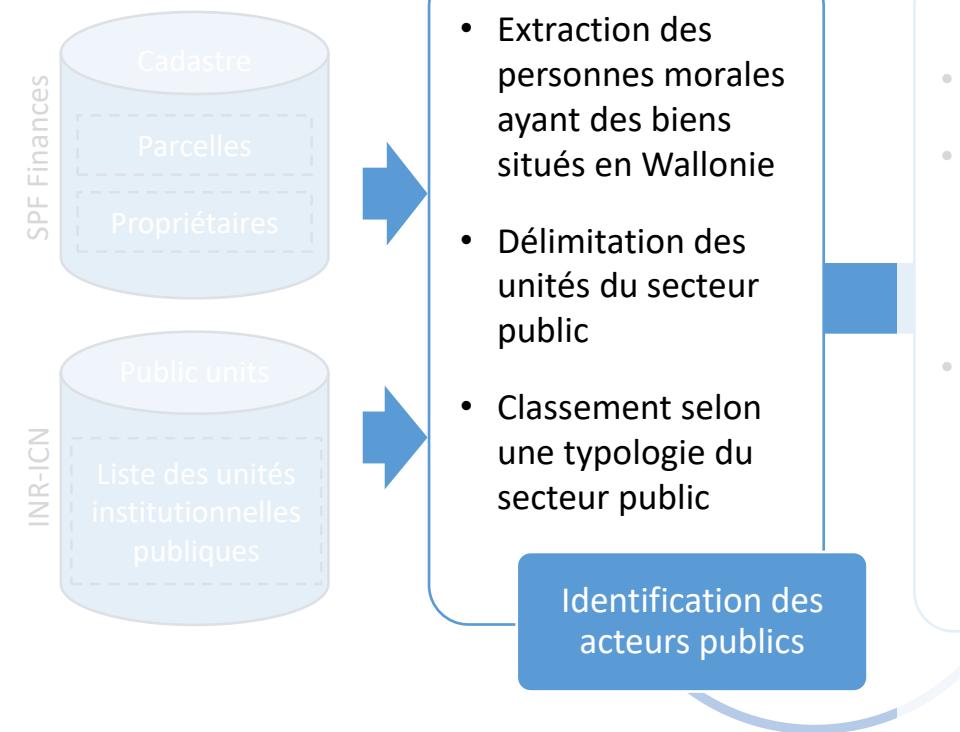
Construction d'une base de données des biens du secteur public

- Cadastre : situation au 01.01.2016
Mise à jour en cours sur la base de la situation au 01.01.2023
- Identification à partir de listes :
 - Unités institutionnelles publiques (INR-ICN)
 - Unités d'administration publiques de la Wallonie (CIF)
 - Organismes d'administration publique de la Communauté française (CIF)
 - Intercommunales (CRISP, archives de l'Etat)
 - Organismes d'intérêt public (législation)
- Identification à partir du nom :
 - Fabriques d'églises
 - Wateringues



Construction d'une base de données des biens du secteur public

- 3677 unités institutionnelles propriétaires ou gestionnaires de biens en Wallonie
- Administrations publiques : 319 unités
Organismes publics : 2319 unités
Organismes privés : 1039 unités
- 280 CPAS
120 intercommunales
66 sociétés de logements de services publics
65 régies foncières autonomes
66 zones de polices et zones de secours
1935 fabriques d'églises



Analyse des droits réels exercés

- Traduction du code
- Fractionnement du code entre les différents termes qui le compose
- Simplification et intégration de chaque terme dans un champs approprié

Construction d'une base de données des biens du secteur public

Abréviation Français	Abréviation Néerlandais	Abréviation Allemand	Description
PP	VE	PP	Pleine propriété
NP	BE	NE	Droit de nue-propriété
US	VG	NN	Droit d'usufruit
PROP.FONDS	EIG.GROND	BOD.EIG	Droit de propriété du fonds
SUPERF	OPSTAL	BAUBERECHT	Droit de superficie
EMPH	ERFP	ERBP	Droit d'emphytéose
BAIL	VERP	BAIL	Droit de bail
USA/HAB	GEBR/BEWON	NB/WB	Droit d'usage et d'habitation
USA	GEBRUIK	NB	Droit d'usage
HAB	BEWONING	WB	Droit d'habitation
DROIT INCONNU	ONB	#DROIT INCONNU	Droit inconnu
BAT	GEBOUW	GBDE	Limitation du droit au bâtiment
FONDS	GROND	BODEN	Limitation du droit au fonds
PR	VR	FUER	Limitation du droit ou de la propriété à une partie délimitée
PIE	DEEL	TEIL	Limitation du droit ou de la propriété à une partie indistincte

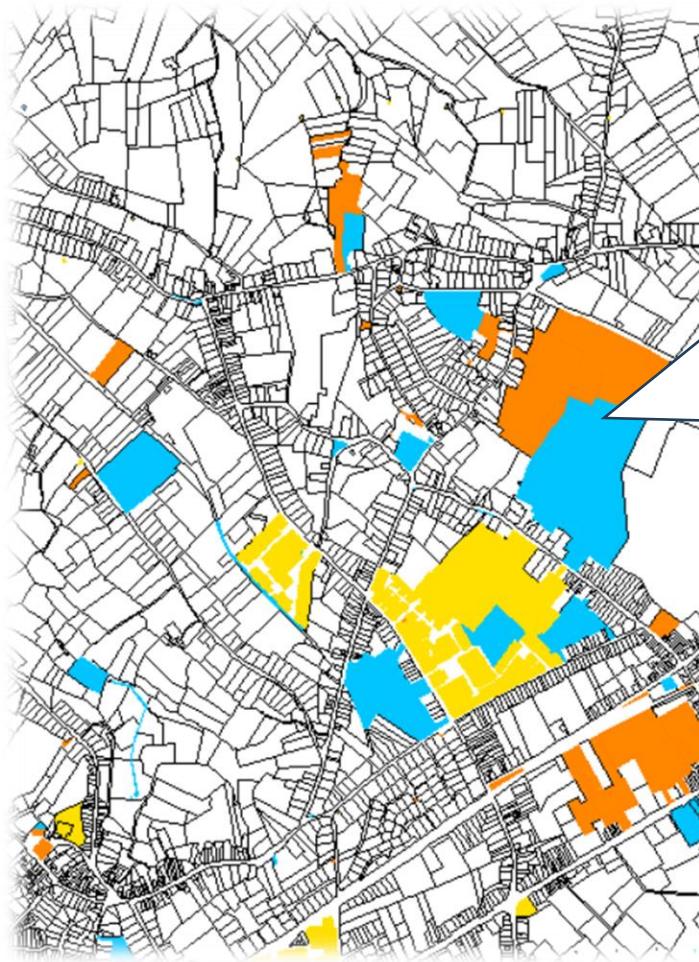
Analyse des droits réels exercés

- Traduction du code
- Fractionnement du code entre les différents termes qui le compose
- Simplification et intégration de chaque terme dans un champs approprié

- Associations des données acteurs et droits aux données géométriques
- Croisement avec disponibilités foncières
- Croisement avec les polarités de base

Consolidation et informations géographiques

Construction d'une base de données des biens du secteur public



Capakey	62084B0154/00D000
Secteur instit.	Administrations locales (S1313)
Forme juridique	Villes et communes
Catégorie	Personne morale de droit public
Tutelle	Région Wallonne
Type 1	Unité du secteur public
Type 2	Administrations publiques
Type 3	Administrations des Pouvoirs locaux
Type 4	Villes et communes
Droit	Pleine propriété
Objet	Fonds et bati
Partition	1/1
Surface	2 hectares
Temporalité	Sans objet

• Associations des données acteurs et droits aux données géométriques

• Croisement avec disponibilités foncières

• Croisement avec les polarités de base

Consolidation et informations géographiques

Base de données

Biens du secteur public

Par situation patrimoniale

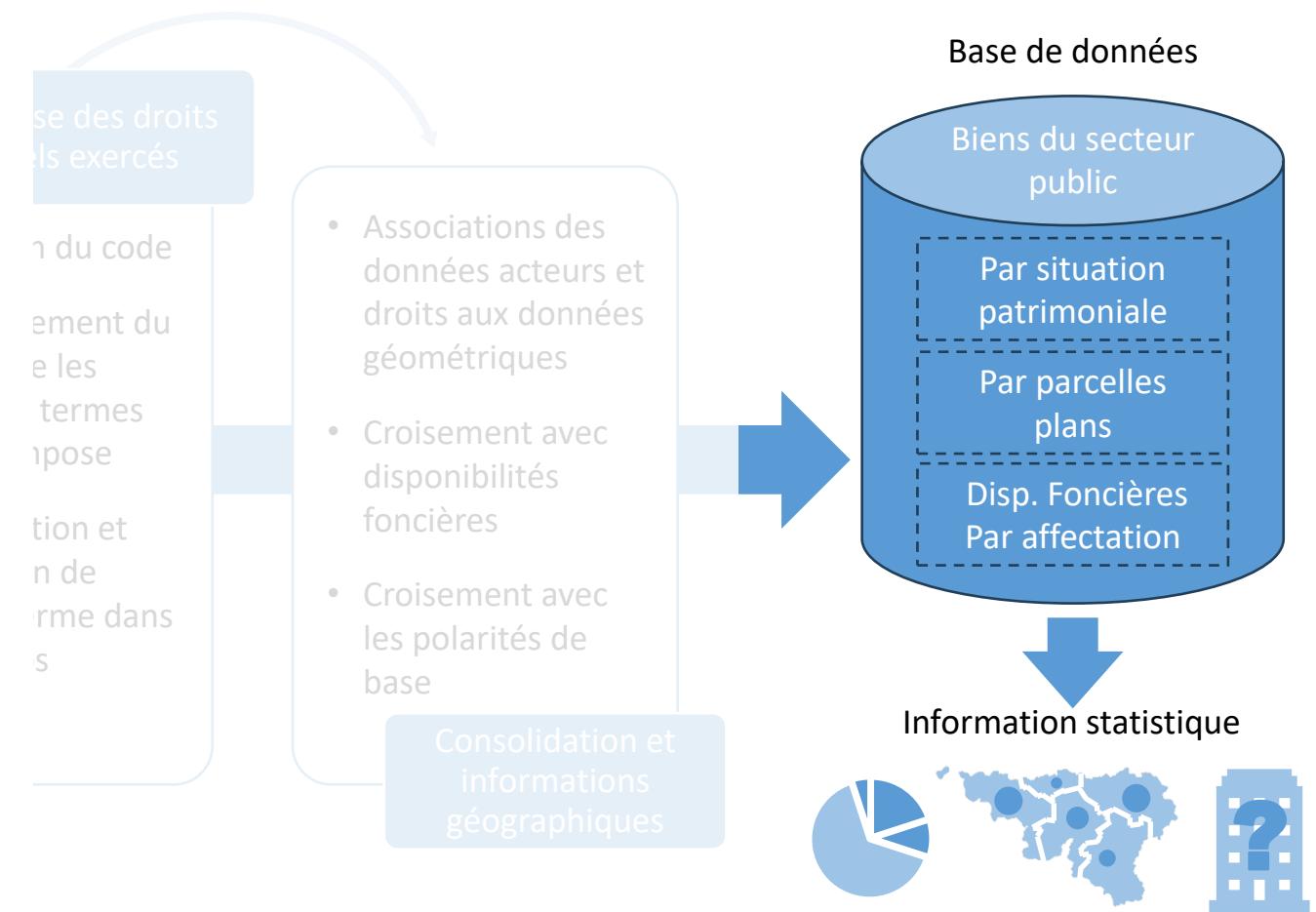
Par parcelles plans

Disp. Foncières
Par affectation

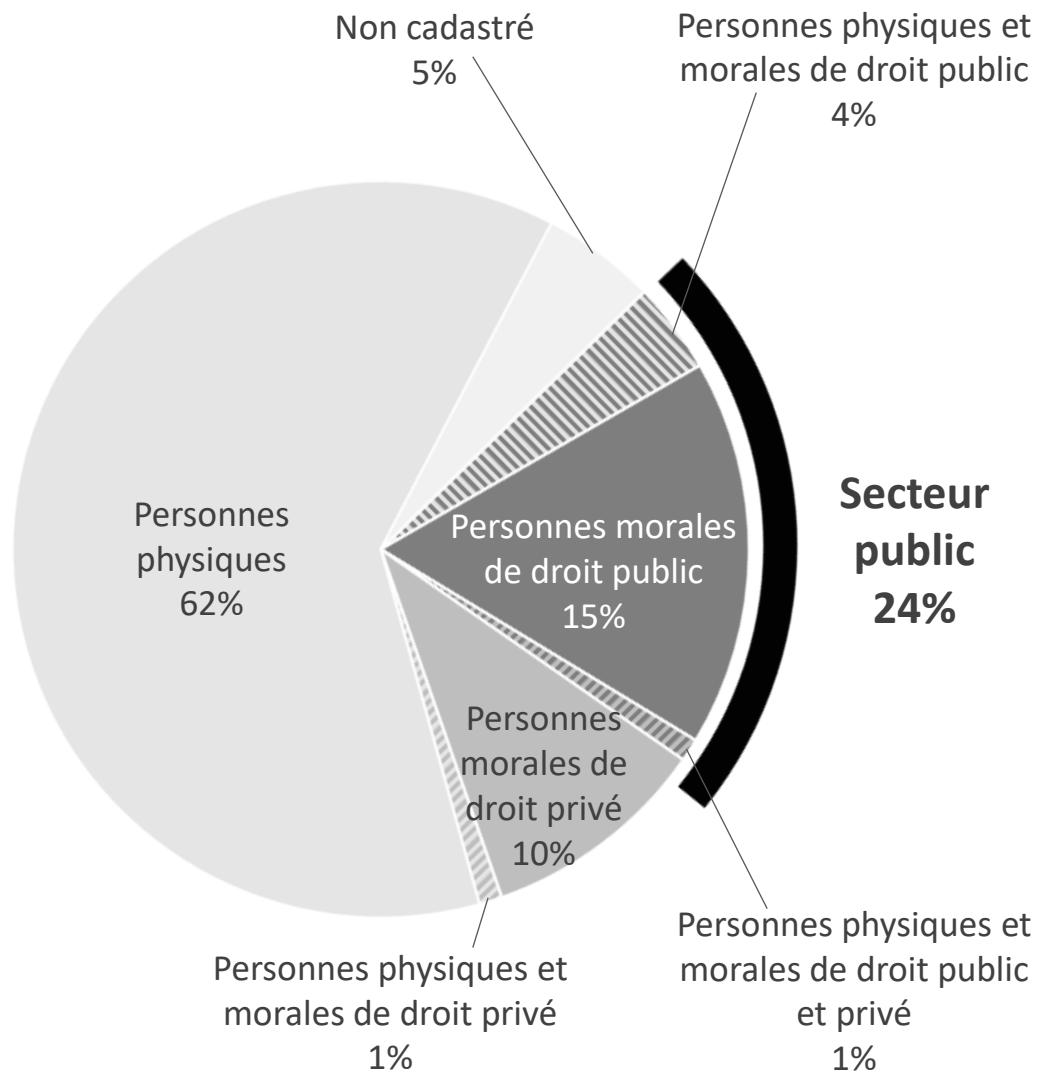
Information statistique

Construction d'une base de données des biens du secteur public

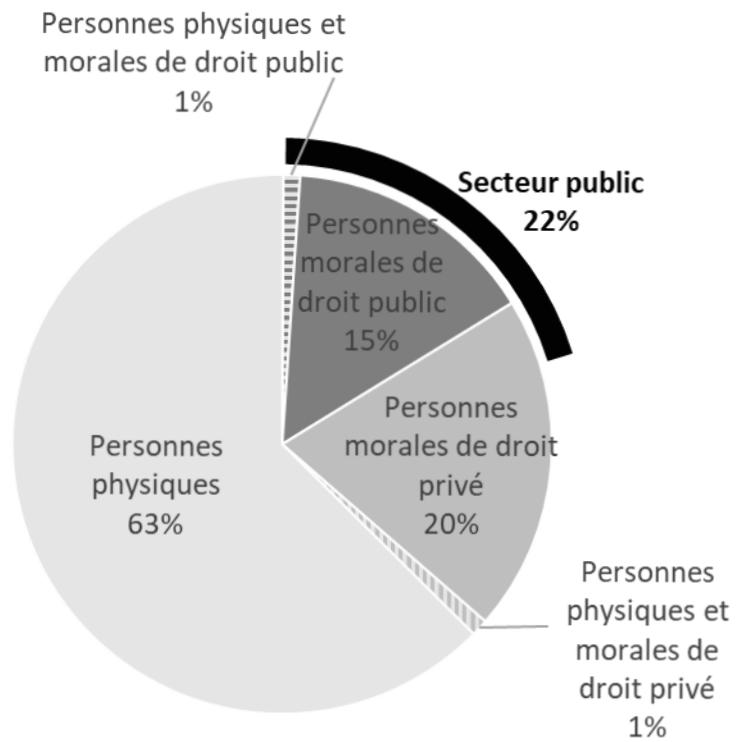
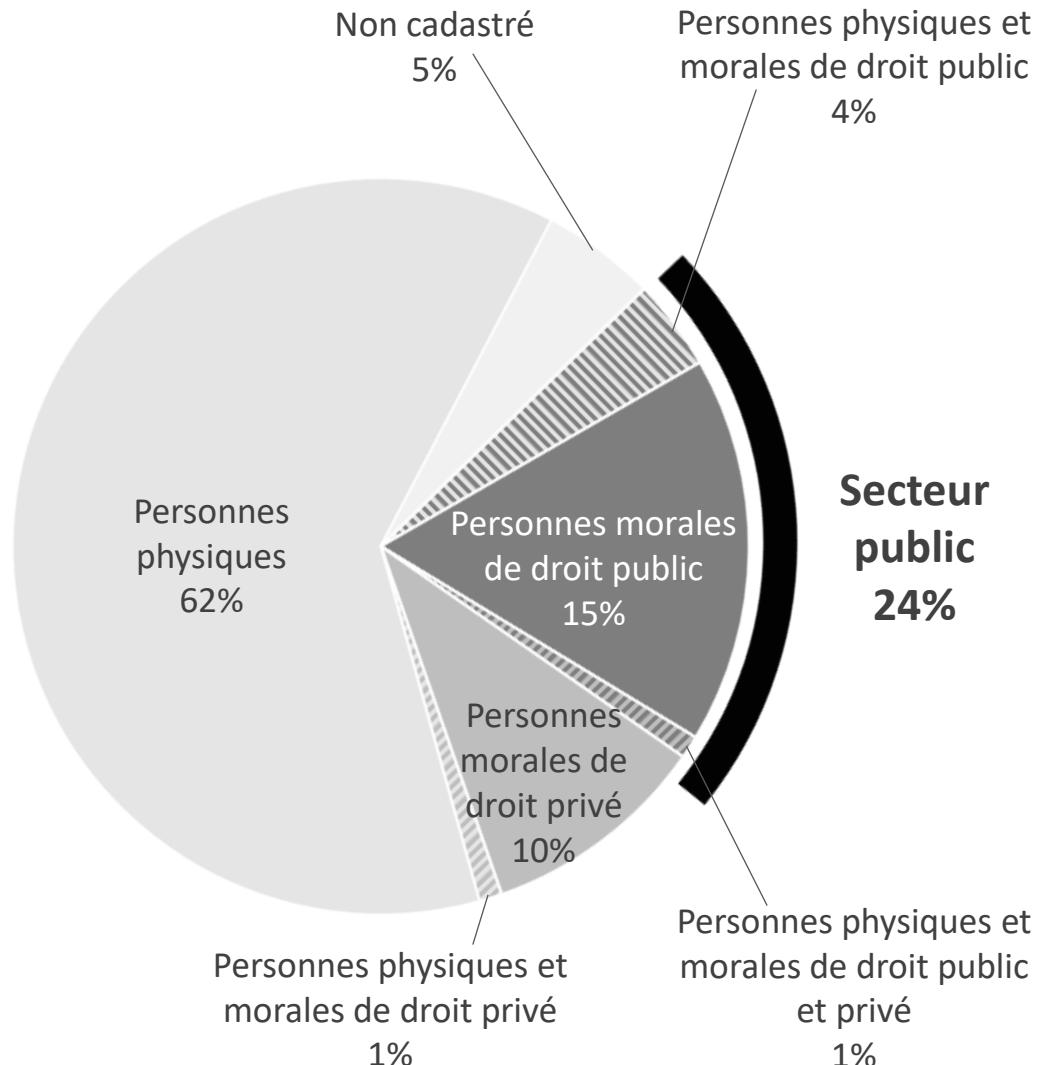
- Par situation patrimoniale :
 - Permet d'identifier, par unité institutionnelle, les biens sur lesquels elle exerce des droits,
 - Mais multiplication en nombre et en superficie des biens en « copropriétés »
- Par parcelle plan : regroupement des ayants-droits et des types de droits des mêmes entités géométriques
- Par affectation : les parcelles plans sont divisées selon l'affectation au plan de secteur



Analyse de la propriété du secteur public

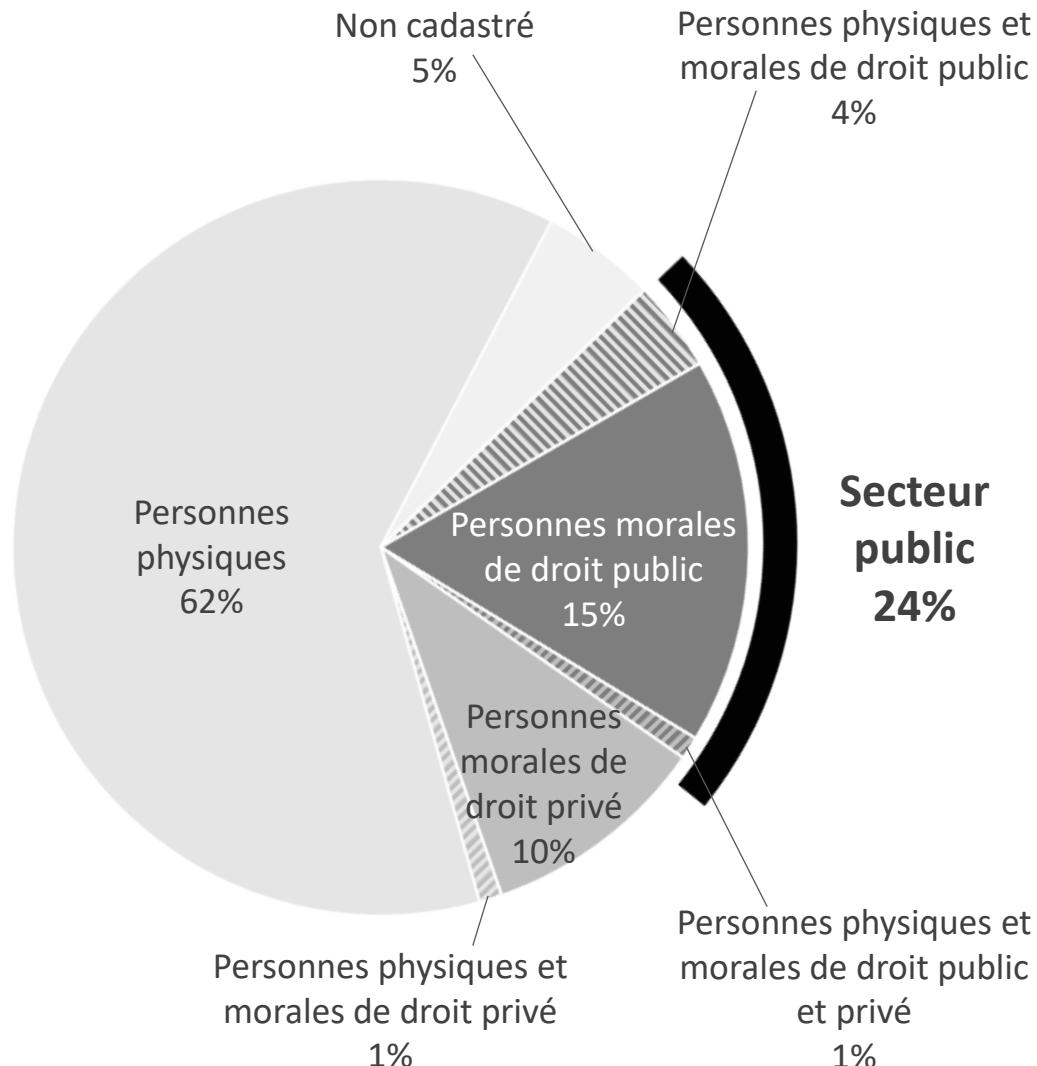


Analyse de la propriété du secteur public

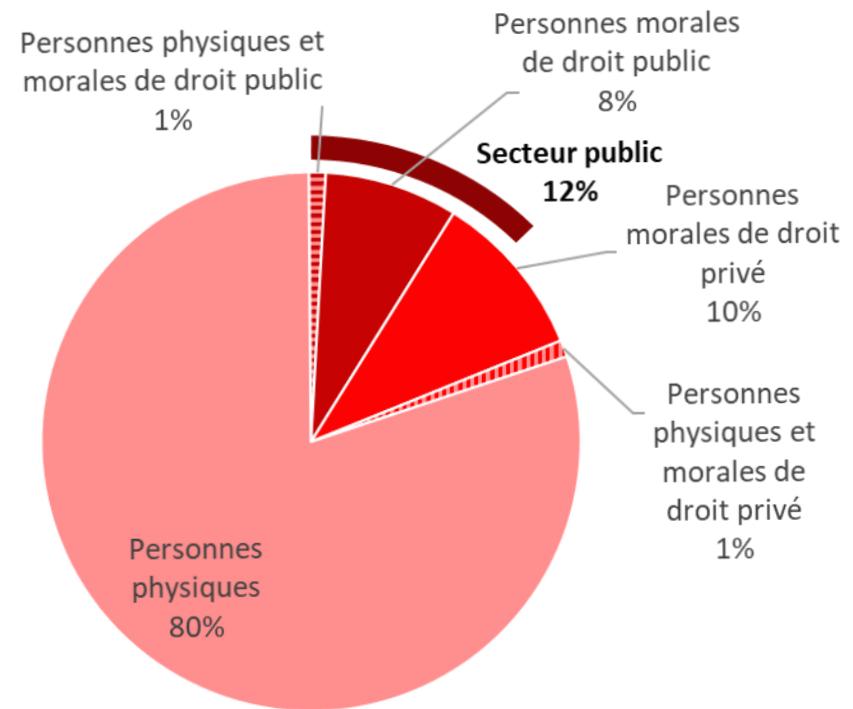


ZDU et ZACC

Analyse de la propriété du secteur public

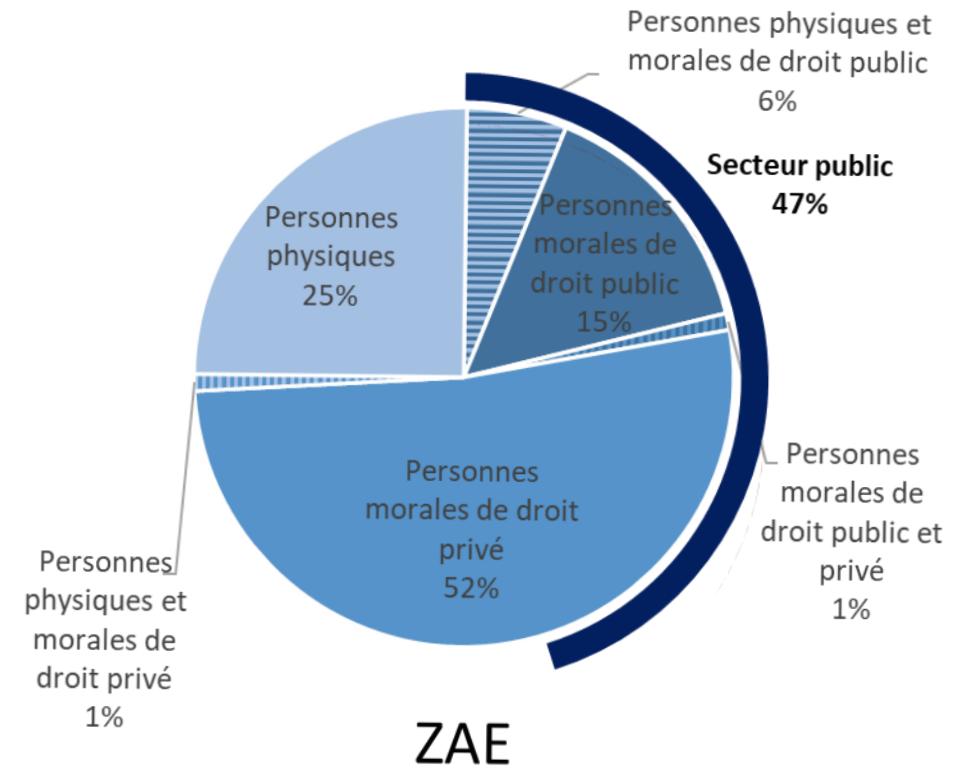
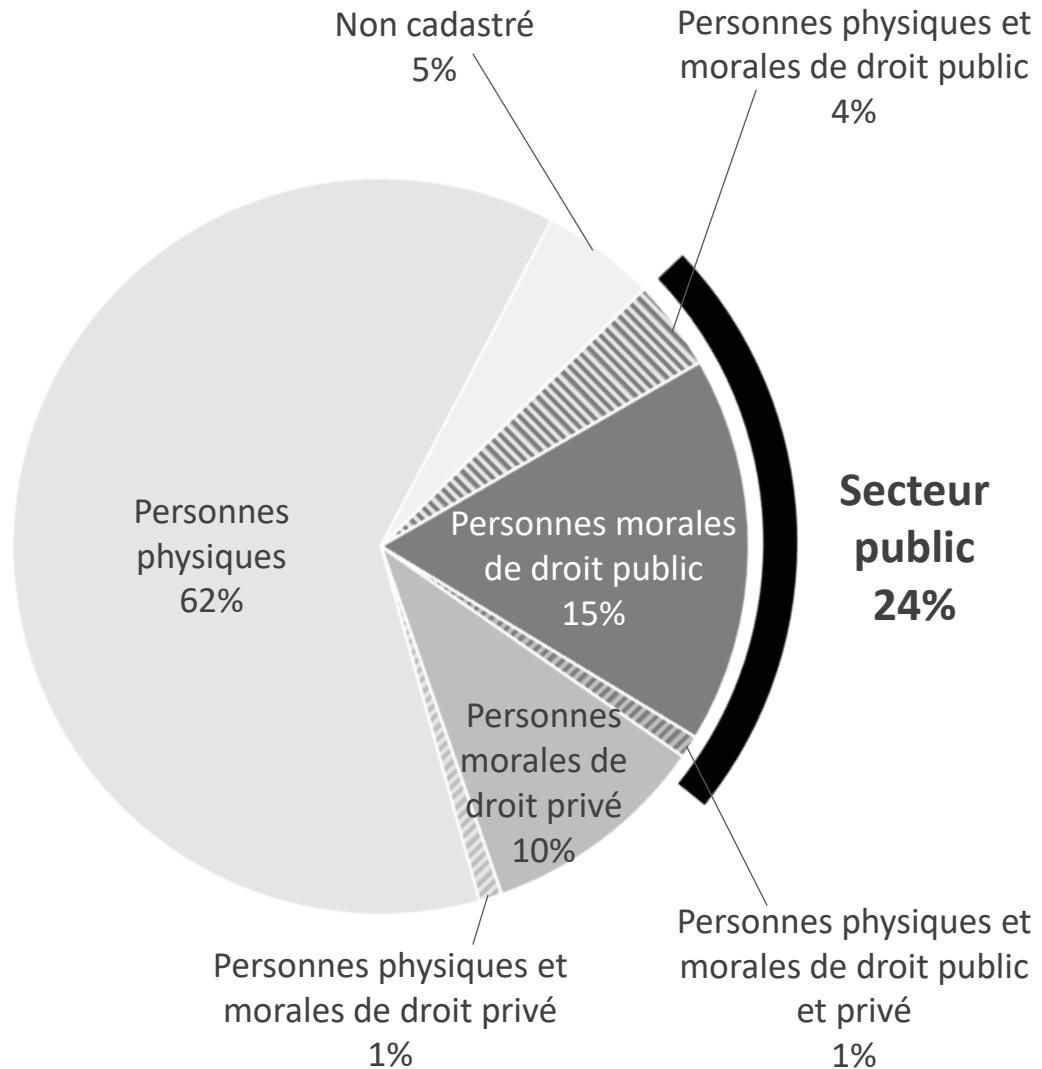


Secteur public
24%

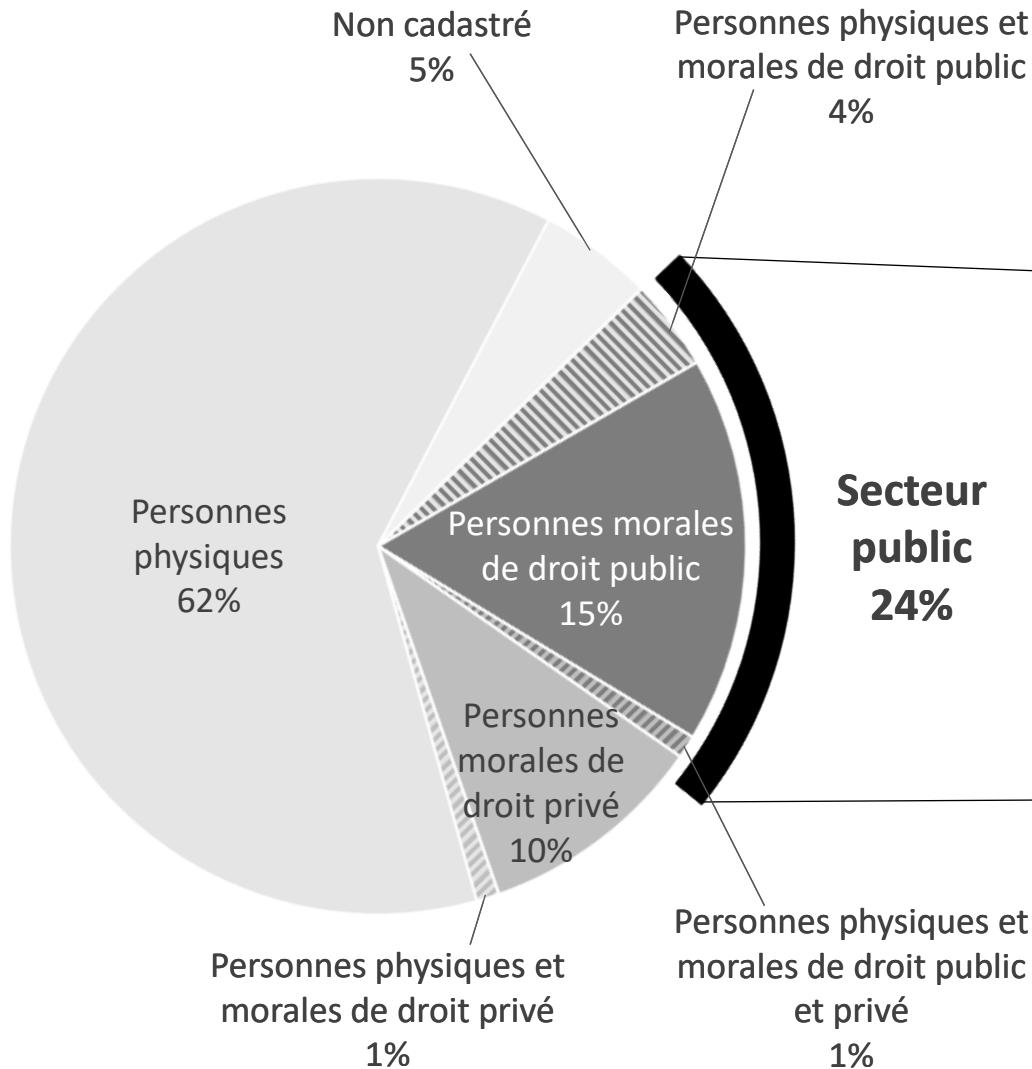


ZH et ZHCR

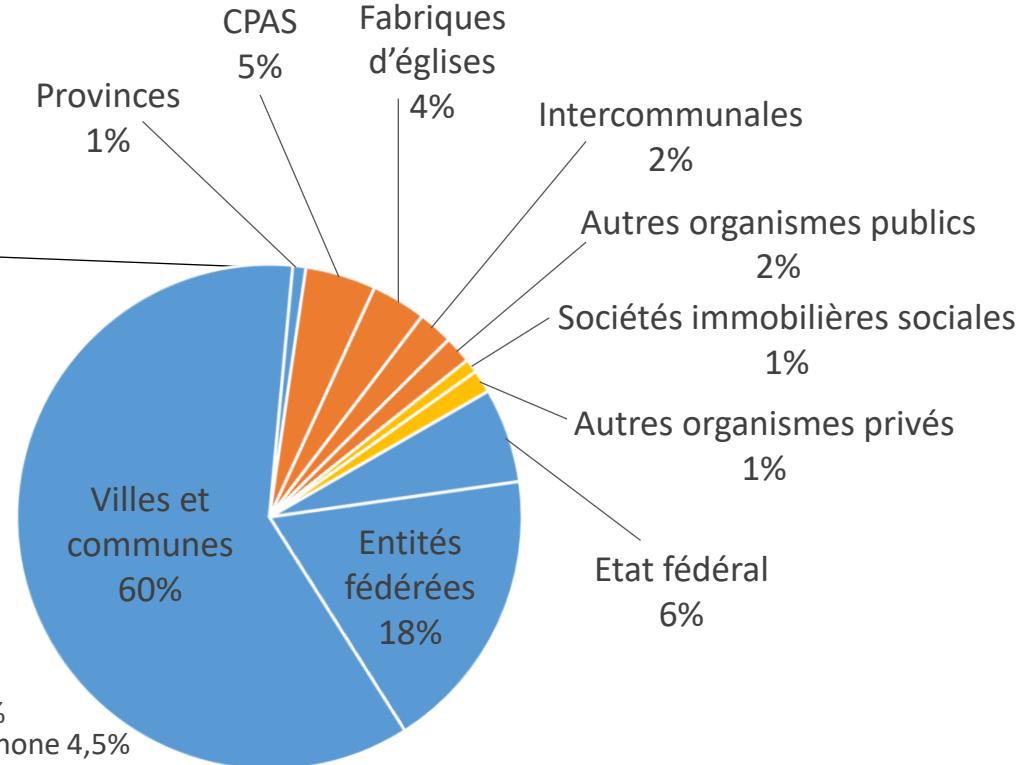
Analyse de la propriété du secteur public



Analyse de la propriété du secteur public



Entité exerçant le contrôle

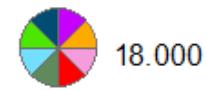


- Administration publique 86%
- Organismes publics 12%
- Organismes privés 2%

Analyse de la propriété du secteur public



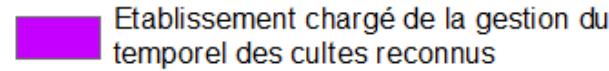
Propriétés foncières par catégories de type 3 (ha)



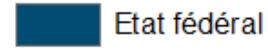
18.000



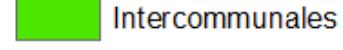
CPAS



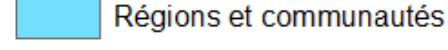
Etablissement chargé de la gestion du temporel des cultes reconnus



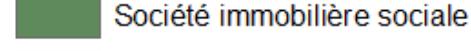
Etat fédéral



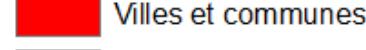
Intercommunales



Régions et communautés



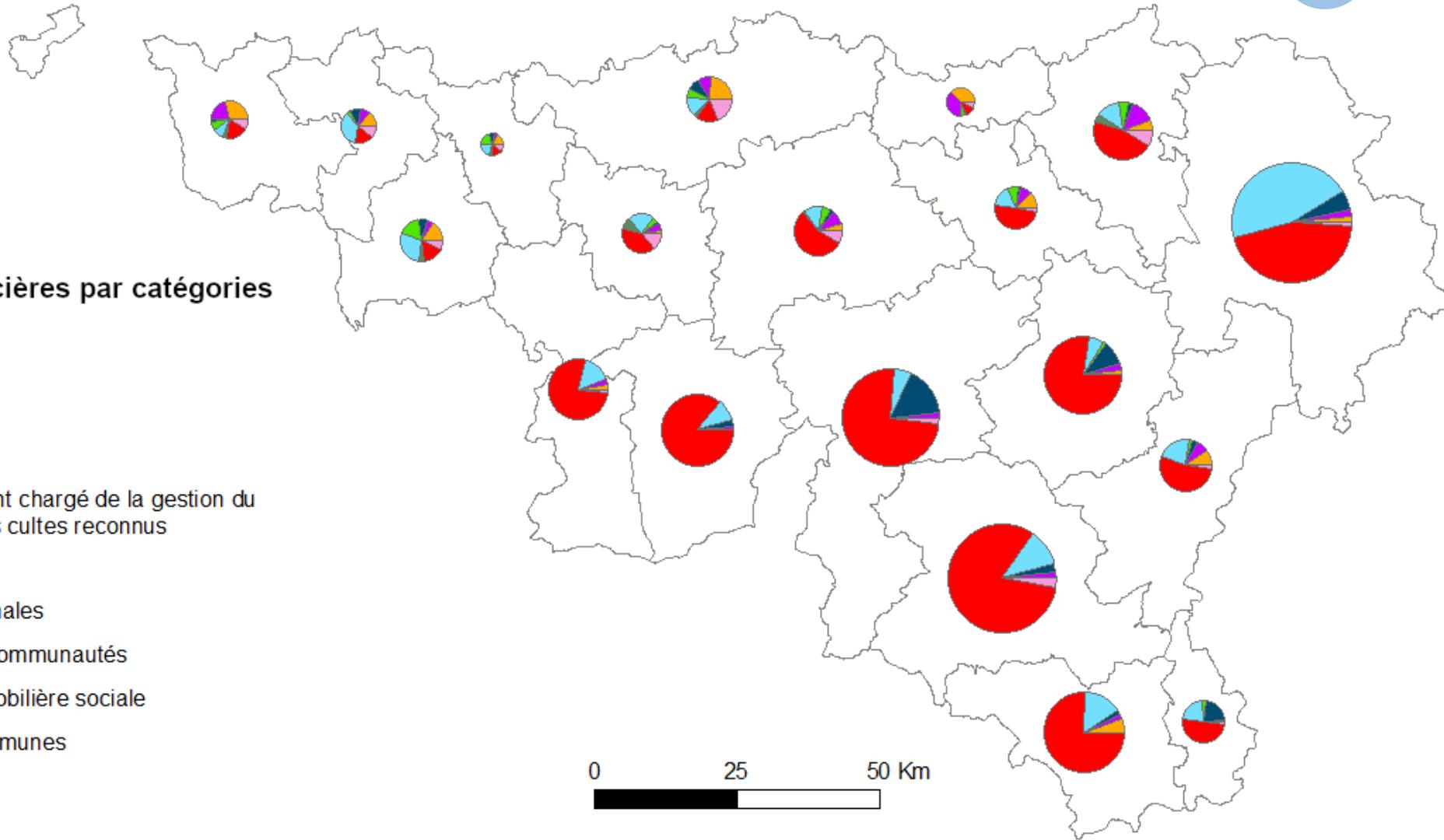
Société immobilière sociale



Villes et communes



Autre



Analyse de la propriété du secteur public



Catégories d'utilisation du sol des propriétés du secteur public

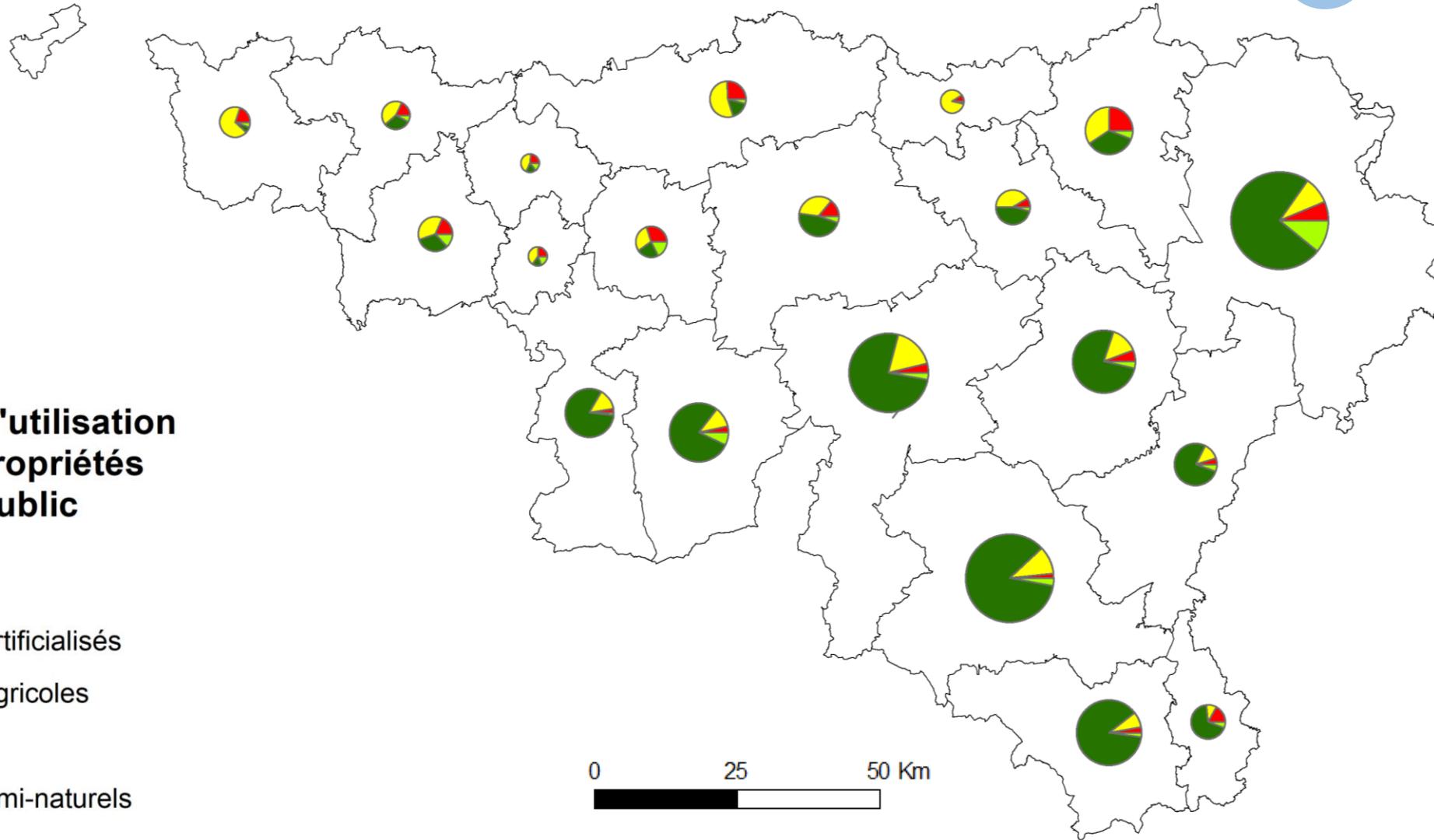
 25 000 ha

 Terrains artificialisés

 Terrains agricoles

 Forêts

 Milieux semi-naturels



Offre foncière en propriété du secteur public

Zones destinées à l'urbanisation et ZACC



- Administration publique
- Organismes publics
- Organismes privés

Sociétés immobilières sociales

5%

Autres organismes publics

3%

UAP de type 2

3%

Intercommunales

15%

Fabriques d'églises

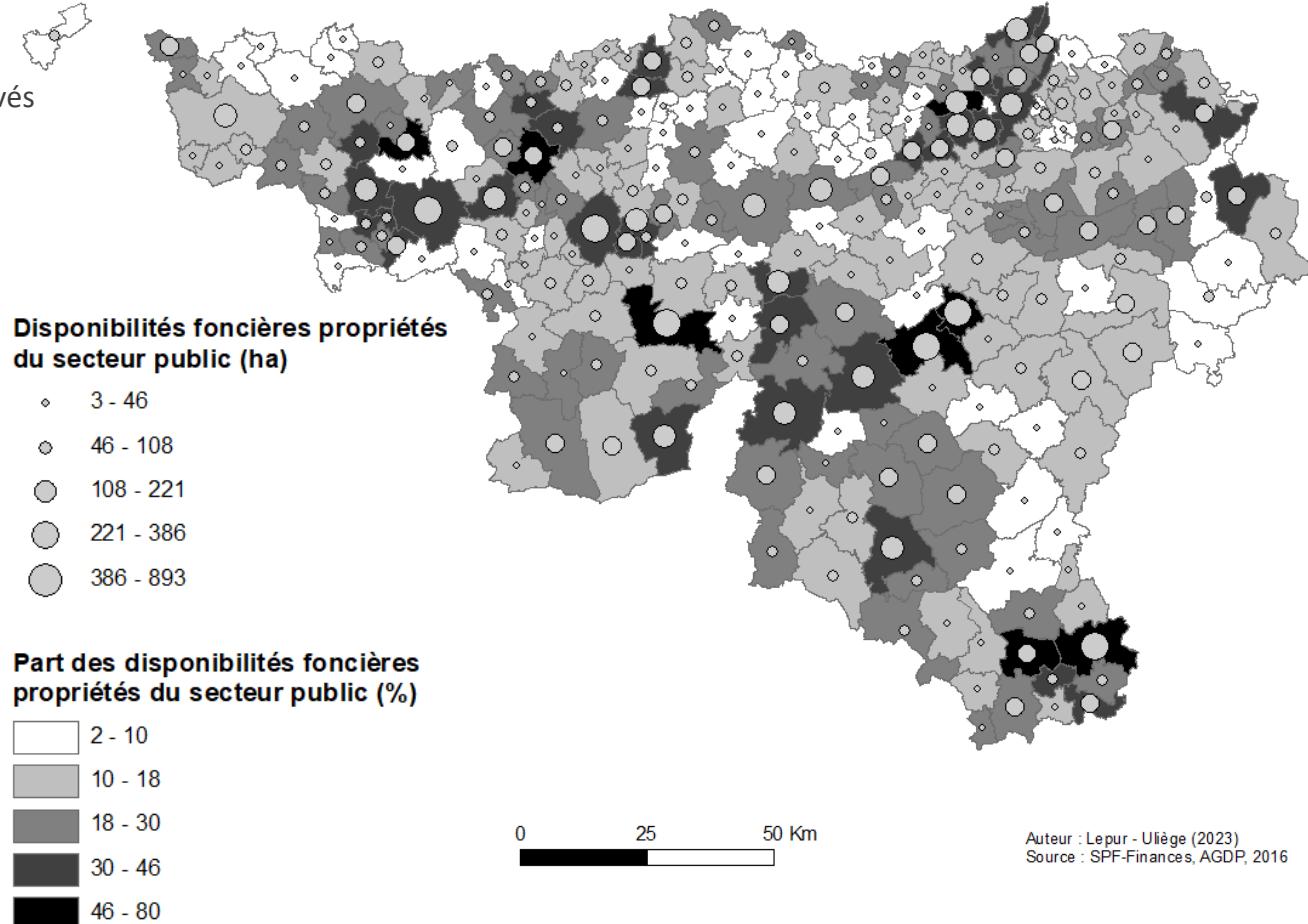
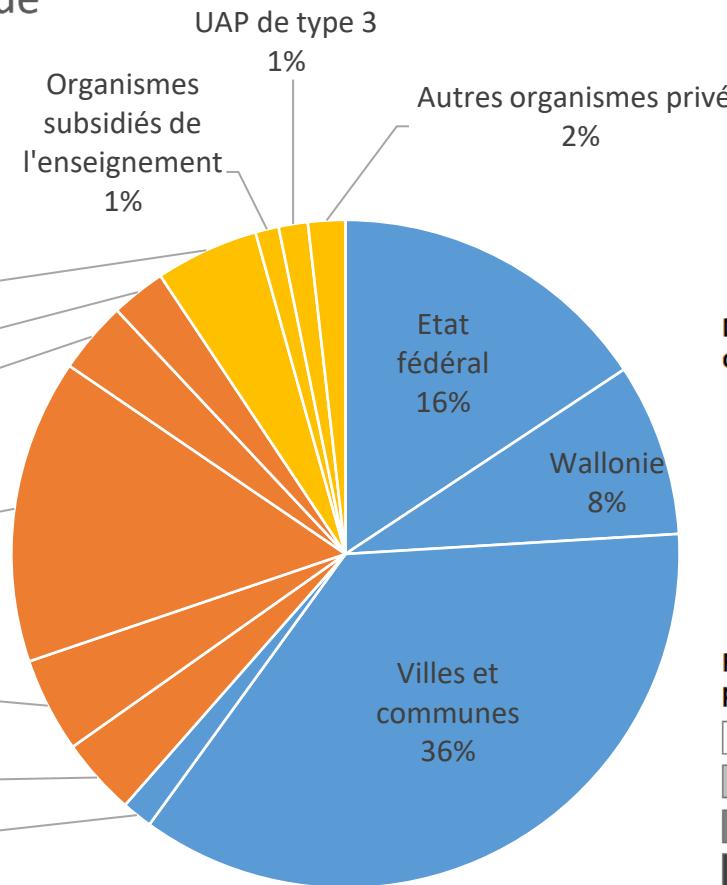
5%

CPAS

4%

Provinces

1%



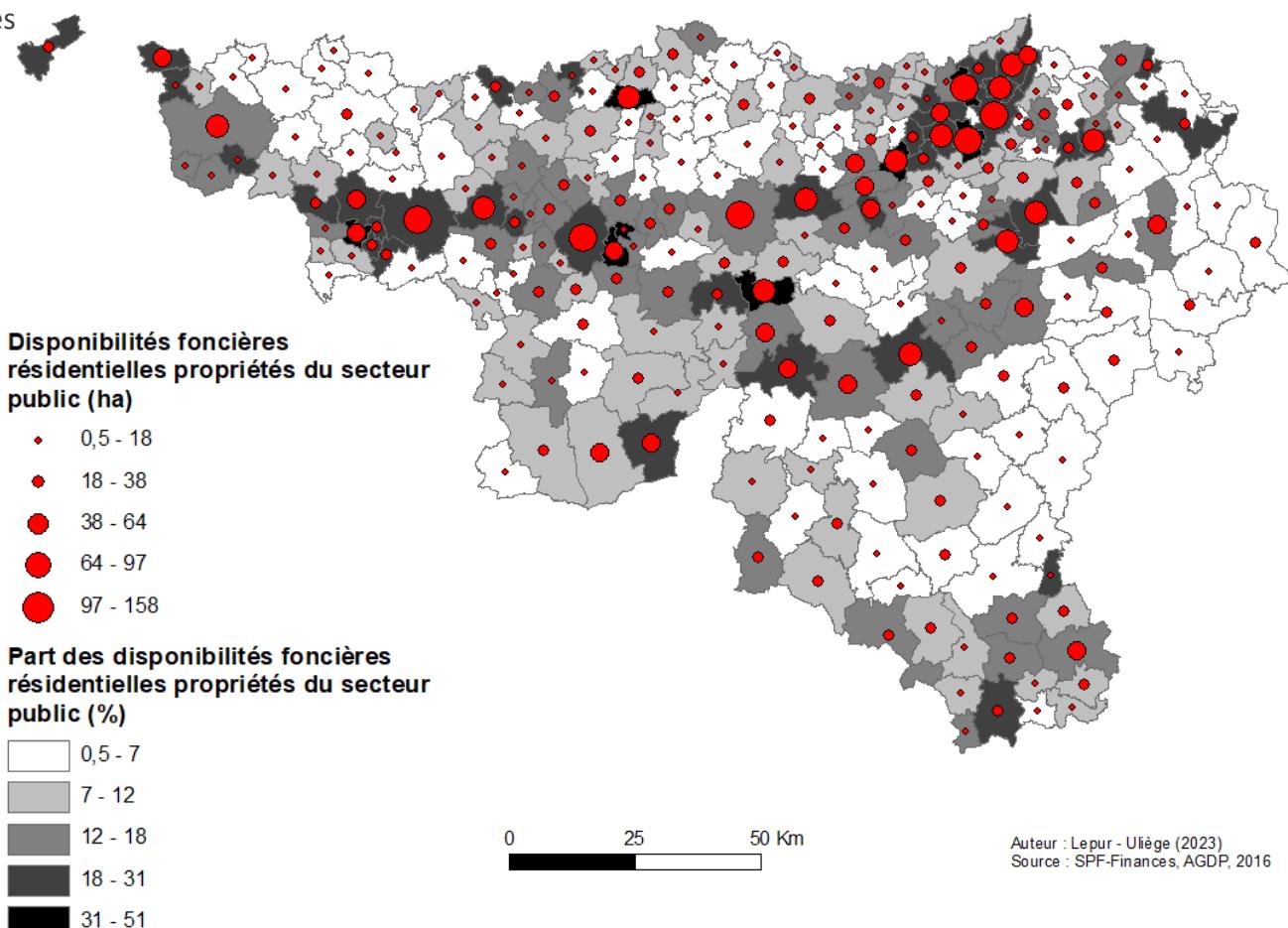
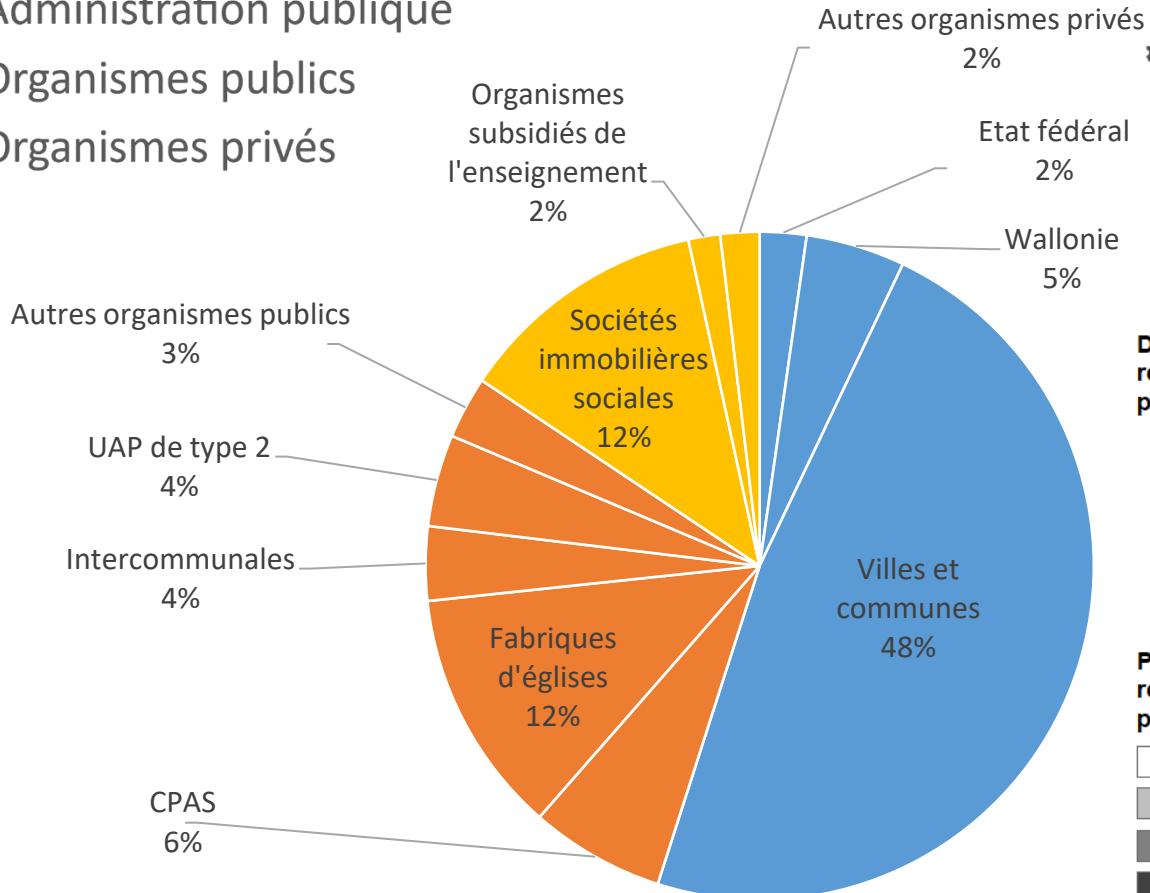
Auteur : Lepur - Uliège (2023)
Source : SPF-Finances, AGDP, 2016

Offre foncière en propriété du secteur public

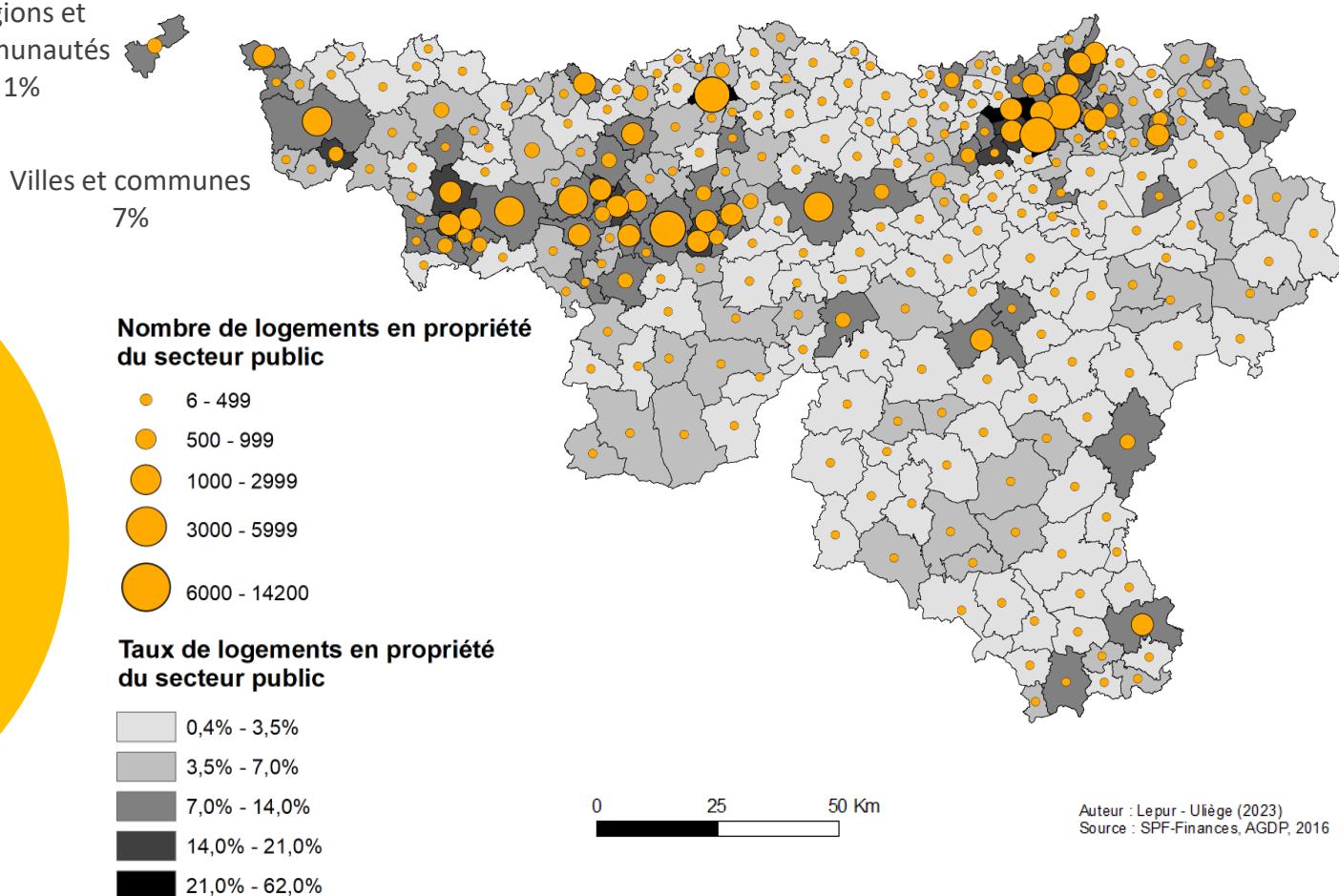
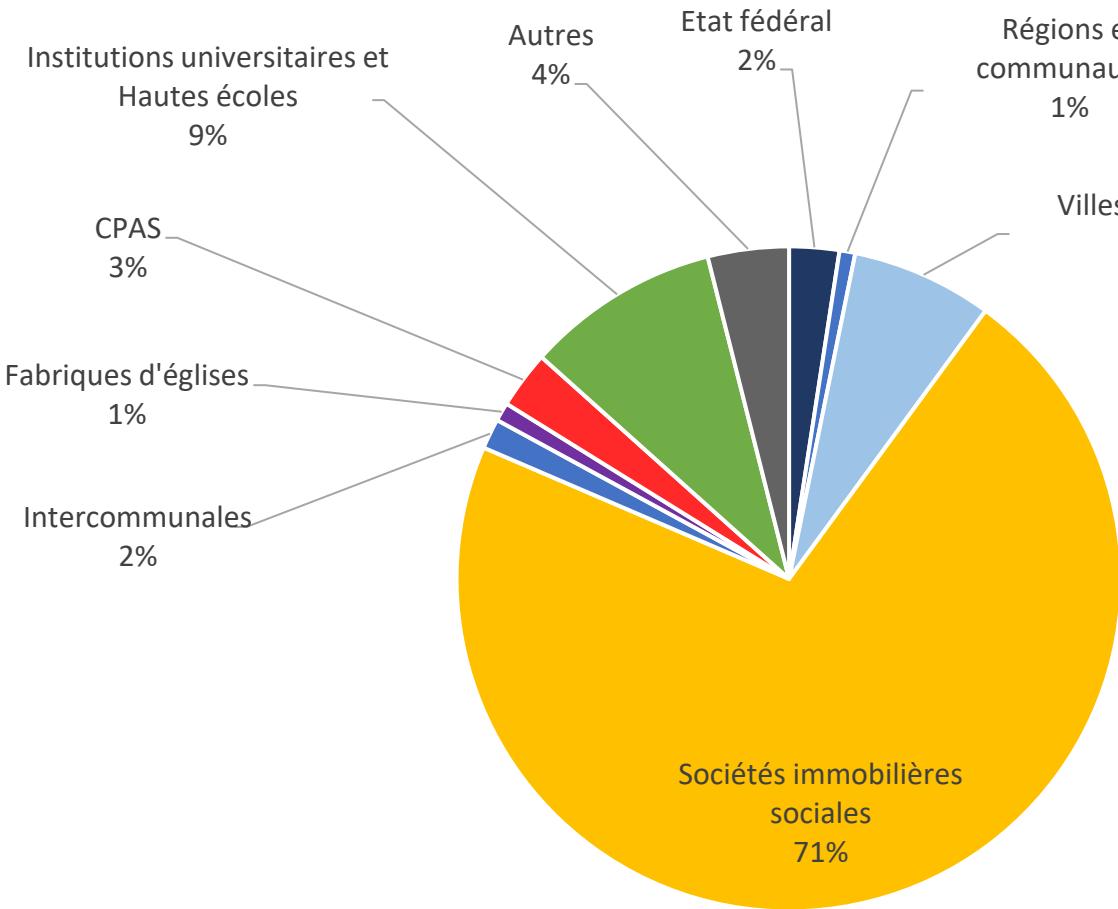
Zones d'habitat (ZH et ZHCR)



- Administration publique
- Organismes publics
- Organismes privés



Logements en propriété du secteur public



Auteur : Lepur - Uliège (2023)
Source : SPF-Finances, AGDP, 2016

Conclusions

- La base de données constituée se veut exhaustive de manière à identifier l'ensemble du potentiel que représente les propriétés du secteur public
- La capacité des entités fédérées à mobiliser le foncier du secteur public dépend de différents facteurs identifiables au sein de la base de données constituée :
 - La disponibilité du foncier
 - L'affectation
 - L'entité exerçant le contrôle (pouvoir de tutelle)
 - Le niveau de hiérarchie de l'unité (admin. publique, organisme public, organisme privé)
 - Le droit réel exercé sur le foncier

Pour en savoir plus...

