



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

CENTRE DE RESSOURCES

INFORMATION TERRITORIALE AU SERVICE DES POLITIQUES D'AMÉNAGEMENT

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

VERSION INITIALE – JUIN 2023



Université de
Liège - Lepur



Université Libre de
Bruxelles - IGEAT



Université Catholique de
Louvain - CREAT

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE
RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

Responsables scientifiques

Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

Bruno BIANCHET (Lepur-ULiège)

Chercheurs

Jean-Marc LAMBOTTE (Lepur-ULiège)

Sébastien HENDRICKX (Lepur-ULiège)

TABLE DES MATIÈRES

1. PREAMBULE	5
1.1 CADRAGE DE LA MISSION.....	5
1.2 NOTE RELATIVE A DE POTENTIELLES MESURES DE GESTION FONCIERE DESTINEES A LIMITER LA HAUSSE DU PRIX DU FONCIER DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE D'OPTIMISATION SPATIALE (LAMBOTTE <i>ET AL.</i> , 2022)	5
2. MISE EN PLACE D'UNE REGIE FONCIERE AU NIVEAU REGIONAL ET INCITATION DES COMMUNES A AVOIR UNE REELLE POLITIQUE FONCIERE.....	8
2.1 L'OBSERVATION FONCIERE : DEFINITION ET CONCEPT	8
2.1.1 CONCEPT DE POLITIQUE FONCIERE INTEGREE (HENDRICKX <i>ET AL.</i> , 2016A ; HENDRICKX <i>ET AL.</i> , 2016B) 8	
2.1.2 CONCEPT DE SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE (HENDRICKX <i>ET AL.</i> , 2016A ; HENDRICKX <i>ET AL.</i> , 2016B) 9	
2.1.3 LA PROBLEMATIQUE DES DONNEES.....	11
2.2 BENCHMARK : QUELQUES EXPERIENCES DE GOUVERNANCE FONCIERE	14
2.2.1 FRANCE : LES ETABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (LOCAUX)	14
2.2.2 FLANDRE – L'AFDELING VASTGOED DE L'AGENCE FACILITAIR BEDRIJF	21
2.2.3 REGION DE BRUXELLES-CAPITALE – LA DIRECTION RENOVATION URBAINE DE CITYDEV ET LA SOCIETE D'AMENAGEMENT URBAIN	26
2.3 QUELLES PERSPECTIVES POUR UNE « REGIE FONCIERE REGIONALE »	30
2.3.1 DEUX RECOMMANDATIONS INSPIRANTES DE LA RECHERCHE « REHABILITATION DES FRICHES » DANS LA PERSPECTIVE D'UNE REGIE FONCIERE REGIONALE.....	30
2.3.2 IDENTIFICATION DES ACTEURS (PUBLICS) INTERVENANT SUR LES MARCHES FONCIERS ET IMMOBILIERS.....	33
2.3.3 ENQUETES AUPRES DES ACTEURS.....	36
2.3.4 QUELS OBJECTIFS POUR UNE REGIE FONCIERE WALLONNE ?	40
2.3.5 SCENARIOS POSSIBLES.....	41
2.3.6 LES MOYENS NECESSAIRES.....	45
2.4 CONCLUSIONS.....	46
2.5 BIBLIOGRAPHIE.....	48
3. IDENTIFICATION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS.....	50
3.1 INTRODUCTION.....	50
3.2 ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES DONNEES PATRIMONIALES POUR REpondre A L'IDENTIFICATION DES BIENS PUBLICS (RECHERCHES CPDT 2016-2017)	50
3.2.1 DONNEES ISSUES DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE	51
3.2.2 METHODE D'IDENTIFICATION DES BIENS PUBLICS	51

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE
RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

3.2.3	LIMITES DE LA METHODE DEVELOPEE	52
3.3	IDENTIFICATION ET QUANTIFICATION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS.....	52
3.3.1	METHODOLOGIE.....	53
3.3.2	STRUCTURE DE LA PROPRIETE	58
3.3.3	PROPRIETES DU SECTEUR PUBLIC.....	61
3.3.4	DISPONIBILITES FONCIERES EN PROPRIETE DU SECTEUR PUBLIC.....	66
3.4	CONCLUSIONS.....	74
3.5	BIBLIOGRAPHIE.....	75
4.	ANNEXES.....	76
4.1	GUIDE D'ENTRETIEN DES ACTEURS	76
4.2	ENCODAGE DES ENTRETIENS.....	78

1. PRÉAMBULE

1.1 CADRAGE DE LA MISSION

La présente réflexion vise à apporter des éléments de réponse à la question de savoir comment concilier la mise en œuvre de l'optimisation et l'accessibilité financière au logement. Elle explore deux pistes de solutions avancées dans la note dite « Accessibilité financière » (Lambotte *et al.*, 2022) réalisée par la CPDT : la mise en place d'une régie foncière régionale et une meilleure connaissance du foncier public.

1.2 NOTE RELATIVE À DE POTENTIELLES MESURES DE GESTION FONCIÈRE DESTINÉES À LIMITER LA HAUSSE DU PRIX DU FONCIER DANS LE CADRE DE LA MISE EN ŒUVRE D'UNE POLITIQUE D'OPTIMISATION SPATIALE (LAMBOTTE ET AL., 2022)

Comme le précise la note dite « Accessibilité financière », au-delà de la nécessité de disposer d'une meilleure connaissance des marchés fonciers et immobiliers, il est également souhaitable de développer l'expertise des autorités publiques en matière d'action foncière. Par action foncière, nous entendons l'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. Grâce à cette expertise, l'action foncière de la puissance publique pourra être développée.

Nous reprenons ci-après les quatre propositions d'actions de la note concernées par le présent complément de réflexion, en terminant par la première citée, relative à l'information foncière.

Tableau 1. Actions proposées par la note Accessibilité financière concernées par la réflexion (Lambotte *et al.*, 2022)

Objectif 2. Disposer d'une meilleure expertise sur les marchés fonciers et immobiliers pour développer l'action foncière de la puissance publique			
Action 2.1. Créer un établissement public foncier régional (EPFR)	Se doter d'un établissement public foncier régional à l'image des EPF des régions françaises pour l'ensemble de la Wallonie. L'EPFR pourrait développer l'action foncière à l'échelle régionale et venir en soutien aux opérateurs locaux et provinciaux (voir l'action 2.2).	Immowal pourrait être l'embryon d'une telle structure. La SOGEPa (aujourd'hui associée à la SOWALFIN et à la SRIW dans Wallonie Entreprendre), avec son nouveau bras armé la SPAQuE, pourrait collaborer vu son mandat à ce sujet pour les sites industriels de Carsid à Charleroi et d'Arcelor-Mittal en région liégeoise.	Proposition n°14 du Chapitre III « Evaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés , pp. 91 + 98-100 Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

		Une collaboration avec la SWL pourrait aussi être envisagée	production de l'habitat wallon , pp. 15-19 + 46-52 + 63
Action 2.2. Développer les régies foncières communales et/ou provinciales	Développer les régies foncières communales et/ou provinciales (ou, pour le Hainaut, par territoire des intercommunales de développement économique) afin de soutenir les pouvoirs locaux dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières, de logement et d'aménagement.	Collaboration à développer entre le niveau provincial, le niveau communal et éventuellement les intercommunales de développement économique	Proposition n°9 du Chapitre III « Evaluation des propositions » du Rapport final 2004-2005 de la Recherche Reconstruire la ville sur la ville – recyclage des espaces dégradés , pp. 90 + 93-94 Recherche Production de l'habitat et enjeux territoriaux 2013-2014 - Partie 3 : Les modes de gestion – Évaluation des mesures cherchant à soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat wallon , pp. 15-19 + 46-52 + 63
Objectif 3. Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics			
Action 3.1. Développer la connaissance sur les gisements fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics		L'observatoire régional du foncier, qui pourrait être intégré à l'IWEPS, pourrait fournir des données à ce sujet sachant qu'elles nécessitent une actualisation régulière.	Volet Identification des biens fonciers publics dans le Rapport final de la subv. 2017 de la Recherche Système d'informations foncières et politiques publiques , pp. 36-44
Objectif 1. Disposer d'une meilleure connaissance sur les marchés fonciers et immobiliers			
Action 1.1. Créer un observatoire foncier régional	Développer au sein de l'administration une structure susceptible de récolter et analyser les données relatives aux marchés fonciers et immobiliers en Wallonie, les évolutions	Gouvernement wallon dans son ensemble. La tâche pourrait être confiée à l'IWEPS comme le recommande la DPR.	Rapport final subv. 2015-2016 de la Recherche Système d'information foncière et politiques publiques (en particulier son Chapitre IV. « Opportunité de mise en œuvre de

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE
RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

	<p>en cours et les gisements fonciers et immobiliers et de diffuser aux pouvoirs publics les informations utiles aux prises de décisions à cet égard.</p>		<p>l'observation foncière pour les recommandations en vue de remplir une telle mission dans le cadre de l'administration wallonne » et son Chapitre II. « Précision de la demande en informations foncières pour savoir quels sont les besoins en données auxquels devrait pouvoir répondre un tel observatoire », pp. 72-83 + 157-181</p> <p>Mesures regroupées sous le titre Observation foncière synthétisées dans l'Annexe III : Catalogue de mesures « thématique » du rapport final subv. 2018 de la recherche « Gérer le territoire avec parcimonie », pp. 9 et 67-70</p> <p>Vade Mecum Réduisons l'artificialisation des sols en Wallonie issu de la Recherche « Gérer le territoire avec parcimonie » – subv. 2019, pp. 32-33</p> <p>Chapitre XI : Observation foncière dans le Rapport de la Recherche Politique foncière de la subv. 2010-2011, pp. 411-439</p>
--	---	--	--

2. MISE EN PLACE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE AU NIVEAU RÉGIONAL ET INCITATION DES COMMUNES À AVOIR UNE RÉELLE POLITIQUE FONCIÈRE

Préalablement à la mise en œuvre d'une politique d'action foncière que pourrait prendre en charge un opérateur de type régie foncière régionale dont il s'agit d'analyser l'intérêt et la faisabilité au travers de la présente note, il convient de s'assurer qu'un tel organisme puisse agir en disposant de données nécessaires pour agir. Ceci nous amène à remobiliser en premier de précédents enseignements tirés d'une précédente étude de la CPDT consacrée au thème Système d'informations foncières et politiques publiques (2016-2018). Il convient sur cette base de préciser diverses notions et concepts utiles.

2.1 L'OBSERVATION FONCIÈRE : DÉFINITION ET CONCEPT

2.1.1 Concept de politique foncière intégrée (Hendrickx *et al.*, 2016a ; Hendrickx *et al.*, 2016b)

La politique foncière intégrée peut être définie comme : « **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 ».

Elle implique une double intégration :

- Horizontale : entre la politique de l'occupation des sols et les politiques sectorielles ;
- Verticale : entre les composantes stratégiques (les schémas de planification territoriale), réglementaires (les plans de zonage et les règlements d'urbanisme) et opérationnelles (les outils permettant la maîtrise foncière tels que l'acquisition, la préemption, l'expropriation...).

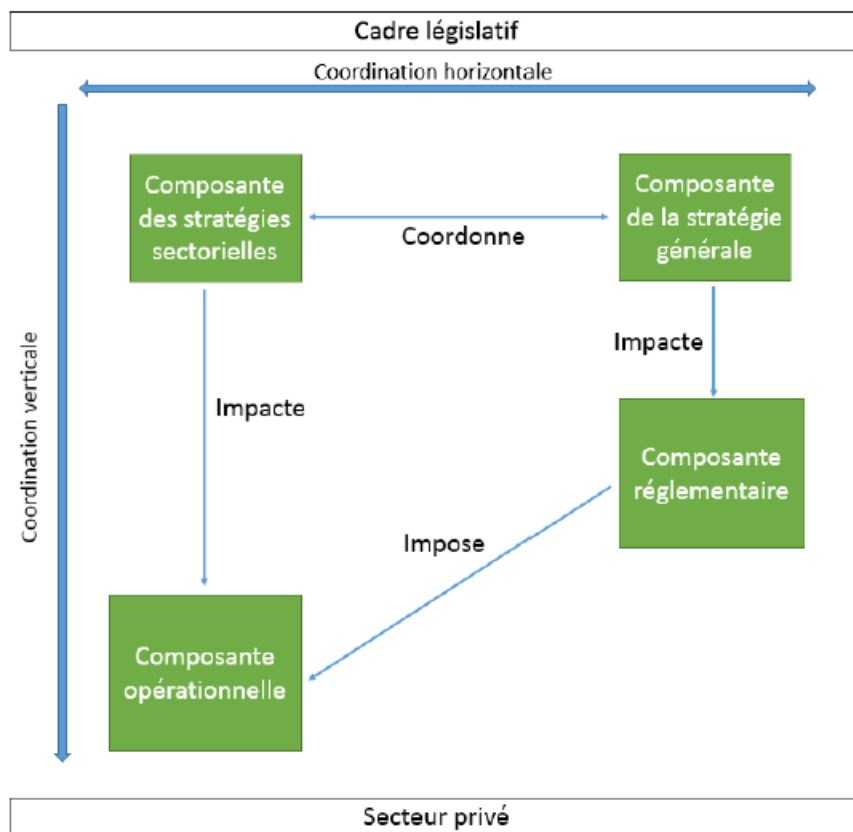


Figure 1. Composantes de la politique foncière et de son environnement direct (Hendrickx et al., 2016a)

2.1.2 Concept de Système d'information foncière (Hendrickx et al., 2016a ; Hendrickx et al., 2016b)

Un système d'information foncière peut se définir comme « un système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décisions relatives aux questions foncières ». Cette information repose sur l'observation foncière qui, dans un premier temps, permet la collecte et la production de données brutes, et dans un second temps, la transformation, l'analyse et l'interprétation de celles-ci.

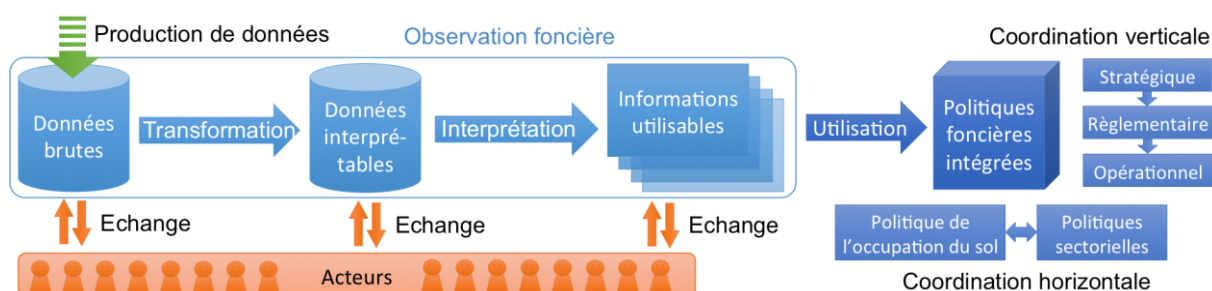


Figure 2. Organisation de l'observation foncière (Hendrickx et al., 2016b)

Ce système implique trois niveaux de connaissance :

- Sur les biens au départ de l'observation des transactions sur les marchés, des usages des terrains (fonctionnel et juridique) et des modes d'appropriation ;

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

- Sur le contexte à la fois physique (qualités et aptitudes), socio-économique et fiscal ;
- Sur la gouvernance : textes législatifs, orientations politiques et leurs modalités de mise en œuvre.



Figure 2 : Illustration de la diversité des données à la base de l'information foncière.

Figure 3. Diversité des données à la base de l'information foncière (Hendrickx et al., 2016a)

Précisons que le système d'information foncière constitue intrinsèquement un système d'informations territoriales tel que défini par la CPDT (Hannin et al., 2019) suivant le schéma ci-après.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

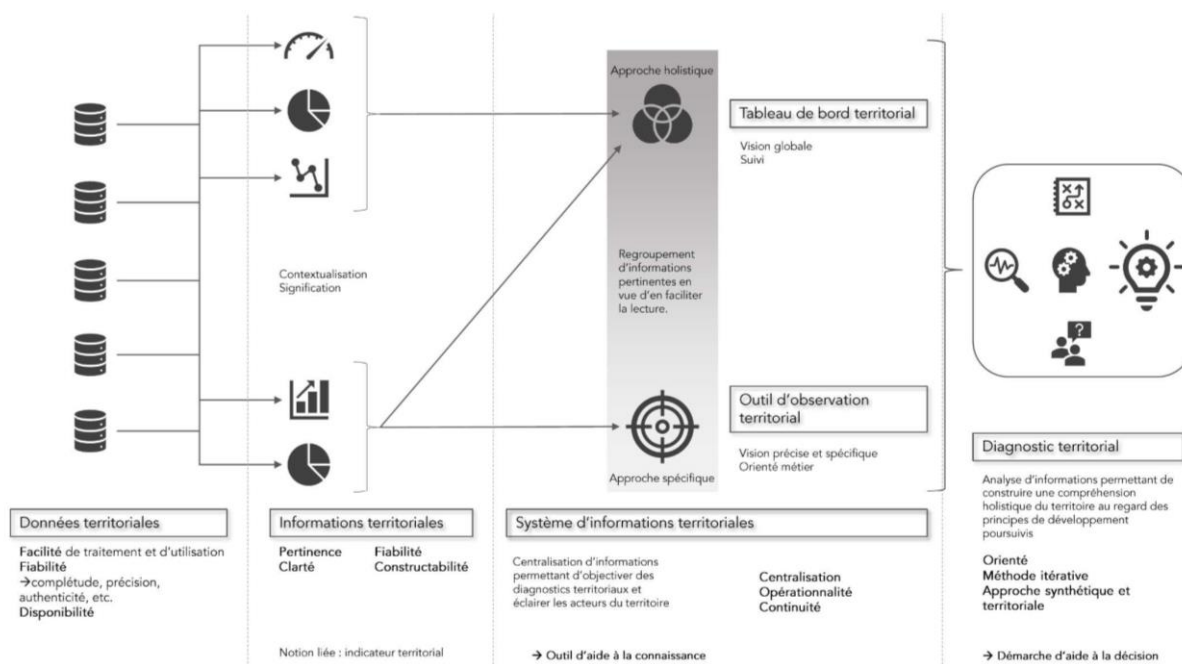


Figure 4. Schéma conceptuel d'un système d'informations territoriales (Hannin et al., 2019)

De manière générale, la réflexion menée en 2016 met en évidence 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.

2.1.3 La problématique des données

2.1.3.1 Les résultats de l'enquête auprès des communes

Une enquête a été menée en juin 2016 auprès des 262 communes wallonnes afin d'évaluer leurs besoins en matière de données foncières. 73 réponses ont été obtenues et nous repreneons très succinctement les principaux résultats par grands types d'information.

Tableau 2. Principaux usages et besoins en données (Hendrickx et al. 2016b)

	Utilisées	Manquantes	Problèmes
<i>Appropriation des biens</i>	Identité et adresse propriétaire	Locataires (identité et contrat)	Mise à jour cadastre
<i>Valeurs des biens</i>	Revenu cadastral	Transaction (valeur et date)	Représentativité RC
<i>Occupation de fait</i>	Caractéristiques des biens Permis	Pollution des sols Subdivision	Mise à jour caractéristiques biens Impétrants Géoréférencement

Affectation de droit	Zonage PS Prescriptions Classement	Zonages d'intérêt archéologique Servitude	Géoréférencement
----------------------	--	--	------------------

Parmi les répondants, 63 % sont d'accord ou tout à fait d'accord avec le fait que les autorités régionales devraient créer un Observatoire Foncier Wallon.

2.1.3.2 Les besoins généraux

L'analyse de 2016 différencie les besoins « généraux » et « spécifiques » en informations. Les premiers ont été regroupés en quatre catégories :

- Diagnostics fonciers et prospective foncière :
 - Suivi de **l'évolution des marchés** en vue de dégager des tendances relatives aux dynamiques foncières (augmentation des prix de ventes, appauvrissement de l'offre, mutations entre différents types de biens...), ce qui permet la mesure des impacts de politiques territoriales comme l'optimisation, mais nécessite des informations fiables par rapport aux transactions (AGDP ou notaires)¹, mais dont l'accès est limité et conditionné vu le caractère personnel ;
 - Suivi de **l'occupation du sol**, également révélatrice des dynamiques foncières, rendu possible via la publication des données cadastrales mais uniquement à l'échelle communale ;
 - Suivi de **la consommation foncière**, indispensable au niveau des diagnostics territoriaux, rendu possible via la publication des données cadastrales mais uniquement à l'échelle communale ;
 - Suivi du **renouvellement urbain**, utile à l'évaluation des politiques foncières relatives à la reconstruction de la ville sur la ville mais est confronté à un manque de données ;
 - Suivi de la **gestion planologique**, dans la perspective de la mise en œuvre de l'optimisation et de faciliter les compensations.
- Informations foncières fines :
 - Identification **du patrimoine foncier public**, indispensable dans la perspective d'une gouvernance territoriale volontariste et différenciée mais l'information lacunaire et complexe implique des traitements fastidieux (voir deuxième chapitre) ;
 - Identification **des propriétaires**, nécessaire en regard de différents besoins administratifs et conditionnée par l'accès à la matrice cadastrale ;
 - Identification et caractérisation **du potentiel foncier mobilisable (et à déclasser)**, indispensable dans la perspective d'une gouvernance territoriale volontariste et différenciée (enjeux de l'optimisation) mais nécessite la mobilisation de multiples données et des traitements cartographiques complexes ;
 - Estimation **des valeurs vénales**, nécessaire pour les opérations d'achat et de vente et constitue l'une des principales missions des Comités d'Acquisition d'Immeubles (CAI) qui bénéficient de la mise en place de l'application Consultimmo.
- Evaluation des politiques foncières :

¹ Signalons à ce propos que Statbel ne publie plus les données relatives aux transactions de terrains par commune mais seulement celles relatives aux biens immobiliers.

- Formulation d'indicateurs en vue de l'évaluation a posteriori des options prises dans le cadre de la stratégie de développement territoriale et des politiques foncières en général.
- Animation foncière :
 - Organisation de rencontres entre les acteurs concernés par des problématiques foncières (plateforme d'échanges et partenariats).

2.1.3.3 Les besoins spécifiques

Quatre thématiques ont été identifiées :

- La fiscalité (problématique précompte - RC, taxe sur les SAED : Décret du 27 mai 2007, taxes communales...);
- Le logement (mobilisation des logements inoccupés, aides et amélioration des logements, action des AIS...);
- L'activité économique (gestion efficiente des parcs d'activité, valorisation du bâti inoccupé, planologie des zones à vocation économique...)
- L'agriculture (maintien du foncier agricole, redéploiement de l'agriculture y compris en zone urbanisée, gestion des pressions à l'urbanisation...).

2.2 BENCHMARK : QUELQUES EXPÉRIENCES DE GOUVERNANCE FONCIÈRE

2.2.1 France : Les Etablissements Publics Fonciers (Locaux)

2.2.1.1 Qu'est-ce qu'un EPF(L) ?

Bien qu'il existe des organismes semblables dans d'autres pays, les Etablissements Publics Fonciers (EPF) constituent une particularité française. Ce sont des opérateurs fonciers publics chargés d'intervenir pour le compte des collectivités territoriales membres, en étant au service des stratégies foncières de ces dernières (Association des Etablissements Public Fonciers Locaux, 2019). Leur rôle principal est le portage de terrains (Gouvernement français, 2022).

Pouvant offrir une assistance en matière de définition de la stratégie foncière publique, ils interviennent également en amont de projets concrets d'aménagement en assistant les collectivités dans la maîtrise foncière de leur projet grâce à leurs compétences en matière d'ingénierie foncière (vente, achat, portage...). Ils sont aussi généralement dotés d'une expertise technique pour des opérations bien particulières comme la dépollution des sols (Hendrickx *et al.*, 2016a) et, plus généralement, la requalification de friches dont ils peuvent être le maître d'ouvrage (Halleux *et al.*, 2004).

L'EPF est un intermédiaire entre la collectivité territoriale et le propriétaire foncier et la mutualisation en constitue le principe fondamental. Ils permettent en effet de mutualiser les moyens et suppléent les autorités publiques qui ne peuvent se doter d'un service foncier en interne. Ces établissements apparaissent alors comme l'une des solutions permettant de poursuivre une politique foncière ambitieuse dans un contexte de diminution des moyens financiers de la puissance publique (Association des Etablissements Public Fonciers Locaux, 2019). Ils constituent ainsi une force de frappe non-négligeable pour les autorités publiques en matière d'aménagement du territoire, notamment dans des contextes complexes (en matière juridique ou autre).

Ils disposent ainsi de moyens financiers adaptés à la maîtrise du foncier, mais aussi des moyens juridiques. Ils sont ainsi investis de la possibilité d'instaurer un droit de préemption ou d'expropriation par délégation et maîtrisent aussi les procédures juridiques liées aux acquisitions et aux négociations foncières (Halleux *et al.*, 2004).

Dans le contexte français, il existe deux types d'EPF :

- Locaux. L'Etat n'y est pas représenté et leur échelle d'intervention est infrarégionale. Ils sont souvent abrégés en EPFL. Ils sont actuellement au nombre de vingt-trois (Gouvernement français, 2022).
- D'Etat. Ils agissent au moins à l'échelle des régions, et comme leur nom l'indique, l'Etat y est représenté. Ils sont actuellement au nombre de dix (Gouvernement français, 2022).

Le cadre juridique des EPF

Aux termes de l'article L. 324-1 du code de l'Urbanisme (cf. annexe 3 page 53), l'EPFL est un **établissement public local à caractère industriel et commercial (EPIC)**, c'est-à-dire qu'il bénéficie d'une autonomie juridique et financière.

Il est compétent pour réaliser, pour son compte, pour le compte de ses membres ou de toute personne publique, **toute acquisition foncière ou immobilière** en vue de la constitution de réserves foncières ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement. Il peut réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Il met en place des stratégies foncières afin de **mobiliser du foncier** et de favoriser le **développement durable** et la **lutte contre l'étalement urbain**. Ces stratégies contribuent à la réalisation de **logements**, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat (PLH).

Dans le cadre de ses compétences, l'EPFL peut contribuer au développement des **activités économiques**, à la politique de **protection contre les risques technologiques et naturels** ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en **coopération avec la Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)** et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces.

Le comptable de l'établissement public est un **comptable public de l'Etat** nommé par le préfet. Soumis aux principes budgétaires publics et à une nomenclature comptable publique, le comptable va effectivement encaisser et décaisser les sommes engagées par l'ordonnateur (directeur de l'EPFL), et ceci en toute transparence vis-à-vis des administrés. Le compte de gestion est assujéti au contrôle de la Chambre Régionale des Comptes.

L'EPFL est un établissement public local, donc une personne publique, qui dispose de prérogatives de puissance publique. Il peut exercer un **droit de préemption** ou encore engager une **procédure d'expropriation**.

Depuis la loi ALUR¹, l'EPFL peut être délégataire des droits de priorité et de délaissement à la demande des collectivités.

Un EPFL N'EST PAS :

- un aménageur
- un banquier
- un constructeur

Source : Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux, 2019

2.2.1.2 Les outils et actions développés

L'essence et les missions des EPF sont régies légalement et leur stratégie de gouvernance est décrite dans un Plan Pluriannuel d'Investissement (Hendrickx *et al.*, 2016a) ou d'Intervention. Ce volet stratégique est adopté par tous les représentants des territoires siégeant au Conseil d'administration de l'EPF. Compétent sur tout le territoire qu'il couvre, il n'intervient cependant que sur les territoires des collectivités qui souhaitent conventionner avec lui.

L'EPF accompagne également les collectivités dans leur réflexion et leur démarche d'aménagement, réalisant des missions d'ingénierie pour les collectivités ne pouvant disposer des compétences juridiques et techniques en interne nécessaires au développement et à la maîtrise de leur projet. Les EPF peuvent également être consultés par les collectivités pour la conception du volet foncier des documents d'urbanisme ou pour la mise en place d'outils urbanistiques (Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux, 2019).

<p>LES ENJEUX DU PPI 2020-2024</p> <p>A - Soutenir l'attractivité des centres villes et des cœurs de bourgs A.1 - Conforter et compléter l'intervention de l'EPFL en centre-ville et en centre-bourg A.2 - Confirmer la capacité de l'EPFL à s'engager dans certaines conditions dans la problématique des copropriétés en difficulté A.3 - Accompagner la production de logement social et de logement abordable</p> <p>B - Accompagner l'aménagement dans la perspective de zéro artificialisation nette B.1 - Accompagner la mobilisation de foncier pour des projets structurants dans les territoires B.2 - Limiter strictement les interventions en extension B.3 - Reconquérir les espaces dégradés</p> <p>C - Contribuer à la préservation de l'environnement et à la protection contre les risques C.1 - Contribuer à préserver des espaces naturels et des milieux remarquables C.2 - Accompagner les mesures foncières des plans de prévention des risques technologiques C.3 - Accompagner les démarches en faveur de la transition énergétique</p>	18
<p>POLITIQUES FONCIERES ET DE RECONVERSION</p> <p>A - Les politiques foncières A.1 - Soutenir la connaissance et l'observation foncières A.2 - Intervenir dans les centres villes et cœurs de bourgs A.3 - Promouvoir le foncier abordable en soutenant la création des OFS (offices fonciers solidaires) et des projets de pensions de famille A.4 - Contribuer à des actions de restructuration de copropriétés en difficulté A.5 - Accompagner les collectivités dans la préparation des sorties de portage A.6 - Organiser l'action foncière dans des conventions A.7 - Gérer de façon innovante le foncier dans l'attente de sa transformation définitive</p> <p>B - Les politiques de reconversion B.1 - Une ingénierie d'amont d'aide à la décision B.2 - Les friches éligibles à l'intervention de l'EPFL B.3 - Le traitement des friches</p> <p>C - Accompagner l'action de l'EPA d'Alzette-Belval sur le périmètre de l'OIN</p> <p>D - Modalités de prise en charge des politiques foncières et de reconversion D.1 - Les critères d'intervention D.2 - Les conditions de portage des biens acquis par l'établissement D.3 - Les taux de prise en charge pratiqués en reconversion et en accompagnement de l'action de l'EPA</p>	29
<p>METHODES ET EVALUATION</p> <p>A - Programmer des interventions et des crédits au projet pour une meilleure lisibilité de l'action de l'établissement</p> <p>B - Former les salariés de l'établissement à l'acquisition de nouvelles compétences pour répondre aux objectifs fixés par le PPI</p> <p>C - Maîtriser les risques dans une perspective d'amélioration continue</p> <p>D - S'assurer de l'atteinte des objectifs par la mise en place d'indicateurs de suivi adaptés</p>	48

Les actions des EPF(L) sont souvent encadrées par un Programme Pluriannuel d'Investissement ou d'Intervention, comme ici pour l'EPF Lorraine sur la période 2020-2024. Un diagnostic figure aussi régulièrement dans ce type de PPI (source : EPF Lorraine, 2020).

Les EPF développent aussi une série d'outils, tel que l'Outil des Référentiels Fonciers qui « vise précisément à mettre en concordance les ambitions formalisées par les documents stratégiques et la recherche de gisements fonciers ». (Hendrickx *et al.*, 2016a). Cette démarche revient à considérer les critères à prendre en compte pour l'identification des gisements.

Les EPF développent d'autres types d'outils participant à une meilleure connaissance foncière du territoire sur lequel ils travaillent, comme des cartes d'identité à la parcelle.

« Afin d'illustrer notre propos sur la dimension stratégique des référentiels fonciers, nous pouvons nous appuyer sur les pratiques de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais relatives au critère de l'accessibilité par les alternatives à l'automobile. Ce critère a été intégré dans leur référentiel foncier grâce à une étude qui a identifié les périmètres proches des lieux desservis par les transports en commun en site propre. Cela concerne l'ensemble des gares des lignes TER/TGV (201 arrêts), les 282 arrêts de métro, tramway et Bus à Haut niveau de Service existants, ainsi que les lignes de TCSP en projet. Dans les traitements géomatiques qui visent à identifier les gisements, les périmètres proches de ces arrêts seront privilégiés afin de rencontrer les objectifs du SRADDT et des SCoT relatifs à la densification des lieux accessibles par les alternatives à l'automobile. » (Hendrickx *et al.*, 2016a).

« Concernant le sujet de la densification et des dents creuses, nous pouvons invoquer le travail « Plan d'Action Foncière » (PAF) réalisé par l'EPF Réunion. Ce travail a conduit à la réalisation d'un document cartographique qui permet d'établir un potentiel de construction de logements en se basant sur l'identification des espaces vacants ou dégradés situés en zone urbaine (zones U du PLU) ou d'urbanisation future (zones AU du PLU). L'identification des terrains est réalisée par croisement des données suivantes : le cadastre digitalisé, les données de la matrice cadastrale (contenance cadastrale, nature du bien, parcelle bâtie/vierge, année de construction, nombre de pièces, usage du terrain/bâti), les informations sur les parcelles présentant un permis de construire, le zonage PLU et PPR (risques d'inondations et de mouvements de terrains) ainsi que les couches IGN » (Hendrickx *et al.*, 2016a).

Description du bien ou de l'ensemble de biens

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN

- Référence cadastrale : AC125
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 € / m² ; -80 € / m² SHON (en €/m², SHON estimé)
- DPE qualitatif : F

Extrait cadastral

Photographie

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Réglementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, construit à la fin du 19^e

Figure 5. Exemple de carte d'identité à la parcelle réalisée par l'EPF Bretagne (Hendrickx *et al.*, 2016a)

Cette expertise « scientifique » se fonde notamment sur des données désagrégées concernant les transactions foncières et immobilières, gérées par un service d'accès spécifique, le DVF (Demande de Valeurs Foncières) dépendant du Ministère français de l'Economie et des Finances. Les données sont issues de la Chambre des Hypothèques et du Cadastre. Les EPF utilisent également les informations de Perval, société commercialisant les données sur les prix des transactions foncières et immobilières provenant du Notariat (Hendrickx *et al.*, 2016a).

Entre 1990 et 2003, l'EPF de l'ex-région Nord-Pas-de-Calais avait requalifié 4500 hectares de friches industrielles, dont 3500 liés aux charbonnages, pour environ 200 opérations. Elle a été financée en totalité par les fonds du Contrat de Plan Etat-Région (50%) et par les fonds structurels européens (50 %), pour un total de 110 millions d'euros. La mission prioritaire de l'EPF du Nord-Pas-de-Calais est la contribution au renouvellement urbain en attente d'un aménagement mené par la collectivité territoriale (Halleux *et al.*, 2004).

Au tournant du siècle toutefois, les actions de cet EPF se sont diversifiées. Ce dernier ne s'est plus limité à intervenir sur un nombre restreint de friches, mais a élargi son domaine d'intervention à de plus grandes zones, comme les ensembles délimités par des pâtés de maison. La conséquence en est un alourdissement du portage foncier. De manière générale, la nature des friches traitées a évolué. Les sites sont de plus petites tailles, fréquemment pollués et imbriqués dans des tissus urbains mixtes mélangeant des logements vétustes, des installations industrielles et des équipements obsolètes (Halleux *et al.*, 2004).

Plus récemment, certains EPF sont devenus de véritables acteurs de la verdurisation des espaces urbains, en permettant le développement des trames vertes et bleues. Ainsi, l'EPF du Nord-Pas-de-Calais (devenu depuis lors EPF Hauts-de-France) est actif dans la requalification d'anciennes friches en espaces verts. C'est notamment le cas de terrils qui sont reconvertis à des fins écologiques et cédés aux organismes compétents en matière de développement et de gestion des trames vertes et bleues. En ville, l'EPF met également en place un verdissement temporaire de certaines friches en attente d'une autre réaffectation, permettant d'offrir des services écosystémiques mais aussi d'éviter la colonisation de l'espace par des espèces indésirables (Bruggeman *et al.*, 2019).

Ainsi, un EPF peut être vu comme un acteur à part entière du territoire, participant à sa gestion mais aussi à la construction de savoirs et de savoir-faire en matière de gestion foncière et immobilière. Son action peut ainsi profiter au plus grand nombre, notamment lorsque l'EPF devient acteur du développement des trames vertes et bleues par exemple. Dans les territoires soumis à une forte pression immobilière, lorsque le rythme de construction est insuffisant ou que les terrains font l'objet de rétention, cet organisme permet de réguler le marché en accélérant la mise à disposition de ressources foncières (Gouvernement français, 2022).

2.2.1.3 Les modalités d'intervention de l'EPF sur les sites dégradés

Les opérations de renouvellement urbain doivent intégrer, d'un point de vue financier, des charges foncières supérieures au prix d'un terrain vierge, notamment en périphérie, et faire en sorte que les valeurs de sortie de l'opération soient conformes à celles du marché. L'intervention d'un EPF est un moyen de rendre faisable une telle opération d'un point de vue financier.

Le processus d'intervention de l'EPF se déroule en plusieurs phases :

- La **définition** et la **conception** de l'opération (engagent notamment les frais d'étude d'expertise et de conception). L'EPF et la collectivité peuvent être conjointement à la manœuvre pour cette étape.
- La **préparation du site**. Les coûts d'**acquisition** et de gestion du site sont préfinancés par l'opérateur effectuant le portage foncier.
- La **gestion** de l'opération, soit la réalisation de l'opération d'aménagement (déconstruction, dépollution, désamiantage...), pouvant être prise en charge par un aménageur opérationnel (en France, une SEM² est régulièrement à la manœuvre).
- La **(rétro)cession** à la collectivité ou à un tiers, soit la phase de sortie sur le marché, généralement au travers d'une vente (d'autres mécanismes sont envisageables).

² Société d'Economie Mixte.

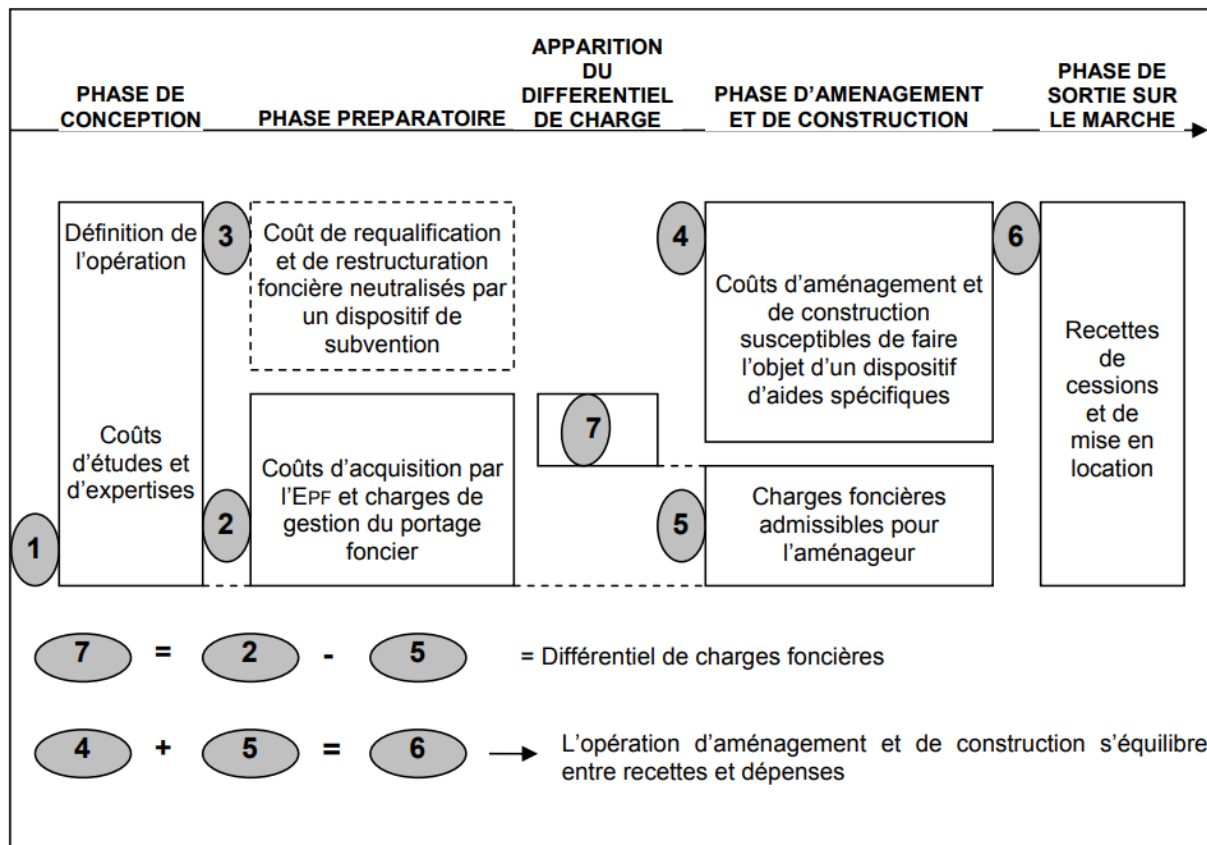


Figure 6. Déroulement d'une opération de recyclage urbain (Source : EPF Nord-Pas-de-Calais, 2002)

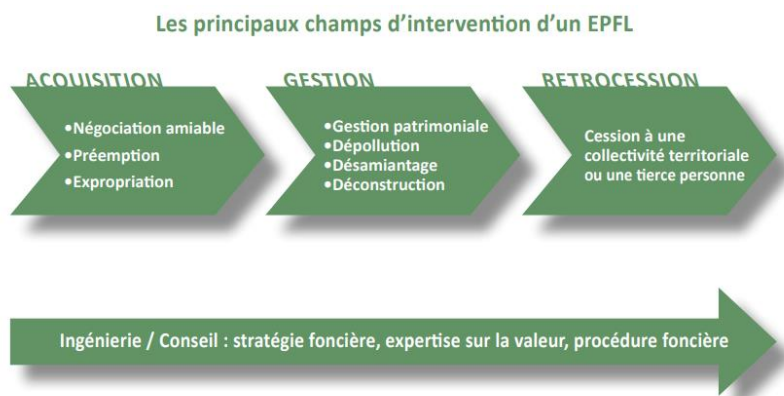


Figure 7. Les principaux champs d'intervention d'un EPFL (Source : Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux, 2019)

2.2.1.4 Le financement et les métiers des EPF

Les établissements publics fonciers se financent de différentes manières :

- Par les opérations de vente de terrains requalifiés ;
- Par les financements qu'ils reçoivent (subventions, subsides, fonds européens, participation des collectivités, avances...) ;
- De taxes et redevances diverses, par exemple la Taxe Spéciale d'Équipement pour l'EPF du Nord-Pas-de-Calais ;

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

- Les retours liés à la vente de biens immobiliers pour le compte des collectivités locales ;
- D'autres produits (issus de la gestion courante, d'interventions techniques ou encore des produits financiers divers).
- ...

Dans le Nord-Pas-de-Calais, l'EPF ne peut engager ses ressources que dans le cadre de conventions cadres, celles-ci énonçant les objectifs partagés entre l'établissement et la collectivité et définissant les opérations concrètes où l'EPF s'engage à acheter les biens correspondant aux objectifs de recyclage, la collectivité s'engageant à les racheter dans cinq ans. Le portage foncier ainsi défini permet à l'EPF de constituer des unités foncières permettant la détention d'un ensemble intéressant (Halleux *et al.*, 2004).

Compte tenu de la diversité (et de la diversification) des activités des établissements publics fonciers, les ressources humaines de ces derniers forment un ensemble varié de (catégories) de métiers. Y sont présents des ingénieurs, des financiers, des informaticiens, des juristes, des gestionnaires de projets, des professionnels de l'immobilier, des experts en marchés fonciers, des urbanistes, des spécialistes de l'environnement, des experts en dépollution des sols...

2.2.1.5 Synthèse

En synthèse, l'illustration ci-dessous tirée du guide de l'Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux (2019) récapitule les points importants qui caractérisent les EPF(L), et rappelle ce qu'ils ne sont pas.



Les principes d'un EPFL :

- ✓ **Volontariat** : Adhésion libre et ouverte sans restriction (EPCI, Départements, Régions).
- ✓ **Mutualisation** : Un panel de moyens techniques, humains, financiers dans une seule structure. Répartition équitable et sur le long terme des interventions entre territoires, stratégie partagée.
- ✓ **Anticipation** : Clé de la réussite de l'intervention d'un EPFL. Donne du temps à la collectivité pour faire arriver son projet à maturation.
- ✓ **Maîtrise de l'outil** : Une stratégie mise en place par les membres (CA). Gouvernance assurée par les collectivités. Intervention à la demande. Droit de veto.
- ✓ **Efficacité** : Coûts de fonctionnement faibles. Efficacité de l'action. Négociation menée directement par l'EPFL. Exercice du droit de préemption par délégation. Gère avec parcimonie les deniers publics en fonctionnant hors d'une logique de profit.
- ✓ **Souplesse/Réactivité** : Relation de proximité. Réponse aux besoins du territoire (PPI). Outil évolutif.
- ✓ **Autonomie financière** : Fiscalité propre : Taxe Spéciale d'Équipement. Montant modeste prélevé équitablement parmi les membres. Effet de levier et effet revolving.
- ✓ **Economie de temps et d'argent** : Un prestataire foncier performant et à frais réduits. Réduction de la charge foncière du projet d'aménagement.

Les EPFL ne sont pas :

- ✗ Des aménageurs
- ✗ Des marchands de biens (ex : promoteurs)
- ✗ Des organismes financiers
- ✗ Des administrations lourdes
- ✗ Dans une logique de profit

Source : Association des Etablissements Publics Fonciers Locaux, 2019

2.2.2 Flandre – L'Afdeling Vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf

La Note de recherche n°64 de la CPDT publiée en janvier 2016 sur le thème L'Observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre à la suite la 1ère année de la recherche Système d'informations foncières et politiques publiques s'était notamment penchée sur l'inventaire des biens appartenant aux pouvoirs publics flamands qu'était en train d'élaborer l'Agence pour la Gestion des Installations (*Agentschap Vastgoed en Facilitair Management*). A l'époque, il était précisé que : « A ce jour, la base de données de l'inventaire compte trois mille bâtiments et nonante mille parcelles. L'inventaire recense pour l'instant uniquement les propriétés de la Flandre. Mais dans l'année qui vient, les propriétés communales et provinciales devraient être ajoutées. L'inventaire a en effet pour ambition d'être exhaustif sur l'ensemble des pouvoirs publics flamands » (Hendrickx et al., 2016a, p. 67).

Cette *Agentschap Vastgoed en Facilitair Management* n'existe plus sous cette appellation mais est désormais devenue l'Afdeling Vastgoed (département immobilier) de l'Agence Facilitair Bedrijf (Service des installations). Cet acteur intégré à l'administration flamande fournit divers services d'installation aux entités qui composent l'administration de la Région flamande et relèvent des autorités locales (communes, intercommunales et provinces). Ceux-ci recouvrent 5 aspects :

- L'immobilier des pouvoirs publics ;
- Les "facilities" / installations, c'est-à-dire l'aménagement pratique des lieux de travail ;
- La gestion des archives ;
- Les contrats gouvernementaux (centrale d'achat et conseils liés à l'achat / vente) ;
- La durabilité des administrations.

Ce service Vastgoed / immobilier de l'Agentschap Facilitair Bedrijf a mis au point une Webkaart Vastgoed / Carte Web de l'immobilier qui recense et localise l'ensemble des propriétés des pouvoirs publics et parapublics et fournit pour chacune (sauf pour celles qui dépendent du fédéral) quelques données (nom du propriétaire, type de droit de propriété, surface au sol de la parcelle, surface et part du bâti, type d'occupation, affectation au plan de secteur...).

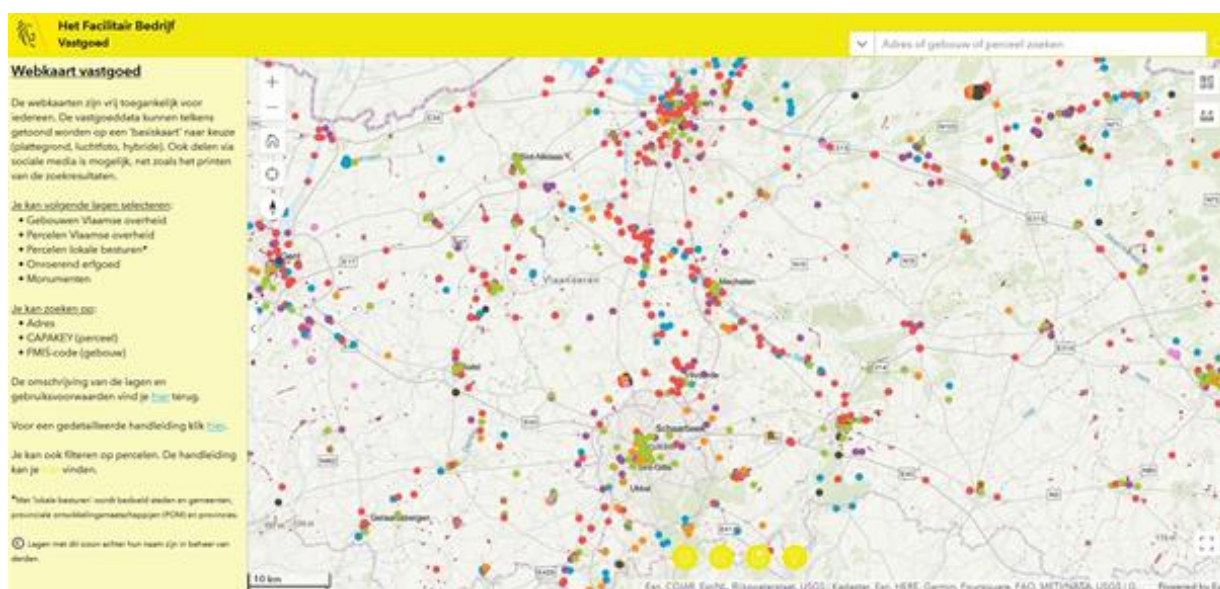


Figure 8.Extrait de la Webkaart vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf – Zoom sur le losange flamand et l'agglomération de Hasselt

La carte Web est accessible à tous via cette page web : <https://www.vlaanderen.be/vastgoed/terrapatrimonium-en-energie databank-vlaanderen/webkaarten-vastgoed-vlaamse-overheid>. La carte Web

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

identifie l'ensemble des parcelles propriétés (pleine propriété, copropriété, bail, concession, droit d'usage) du gouvernement flamand et de l'ensemble des autorités locales (c'est-à-dire les Villes et Communes, Sociétés Provinciales de Développement (POM) et Provinces), qu'elles soient bâties ou non bâties. Elle présente aussi les bâtiments détenus ou loués par la Région flamande (en lien avec la base de données énergétique flamande) ainsi que les biens qui relèvent du champ d'application de Terra Patrimonium (l'ensemble des parcelles qui abritent un monument classé au patrimoine y figurent donc également).

Depuis 2014, les informations (pour les propriétés des autorités flamande locales) sont mises à disposition chaque année par l'Administration fiscale flamande (VLABEL). Les données actuelles se basent sur la situation du cadastre du 01/01/2022.

Pour aider les utilisateurs, le site Web permet de télécharger un manuel (handleiding) ainsi que des Directives et conditions d'utilisation (richtlijnen en gebruiksvoorwaarden) de la carte publique (sous forme de fichiers PDF).

La légende de la carte est la suivante : typologie des bâtiments de l'autorité flamande (par type d'occupation) et typologie des parcelles des autorités régionales flamandes, d'une part, et des autorités locales, d'autre part (par affectation au plan de secteur) ainsi que le patrimoine classé.



. Figure 9. Légende de la Webcarte vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf

Cette Webcarte concerne tous les types de propriétés des pouvoirs publics et tous les types d'affectation. Sur la carte suivante qui présente un zoom sur la partie du Brabant flamand comprise entre Tervuren et Leuven, on peut ainsi observer une concentration de parcelles bâties dans le centre-ville de Leuven, le campus d'Herverlee de la KU Leuven, la forêt domaniale de Meerdael au sud de Leuven et d'autres forêts à l'ouest de Leuven ainsi que le parc classé qui abrite le Musée Royal d'Afrique centrale de Tervuren et la forêt qui la voisine au sud-ouest de la carte.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

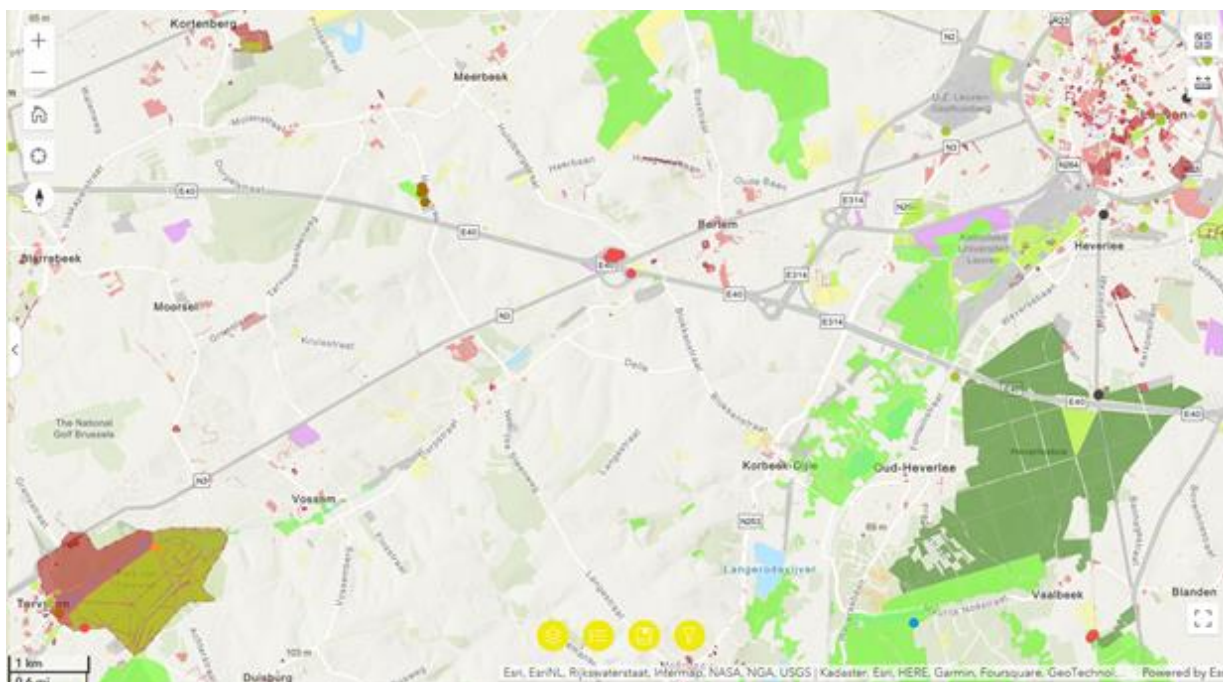


Figure 10.Extrait de la Webkaart vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf – Zoom sur la partie du Brabant flamand comprise entre Tervuren et Leuven avec le centre-ville de Leuven

Ce site internet est un WebGIS qui permet aisément de zoomer, dézoomer, se déplacer et sélectionner un objet pour obtenir une petite fiche d'information à son sujet.

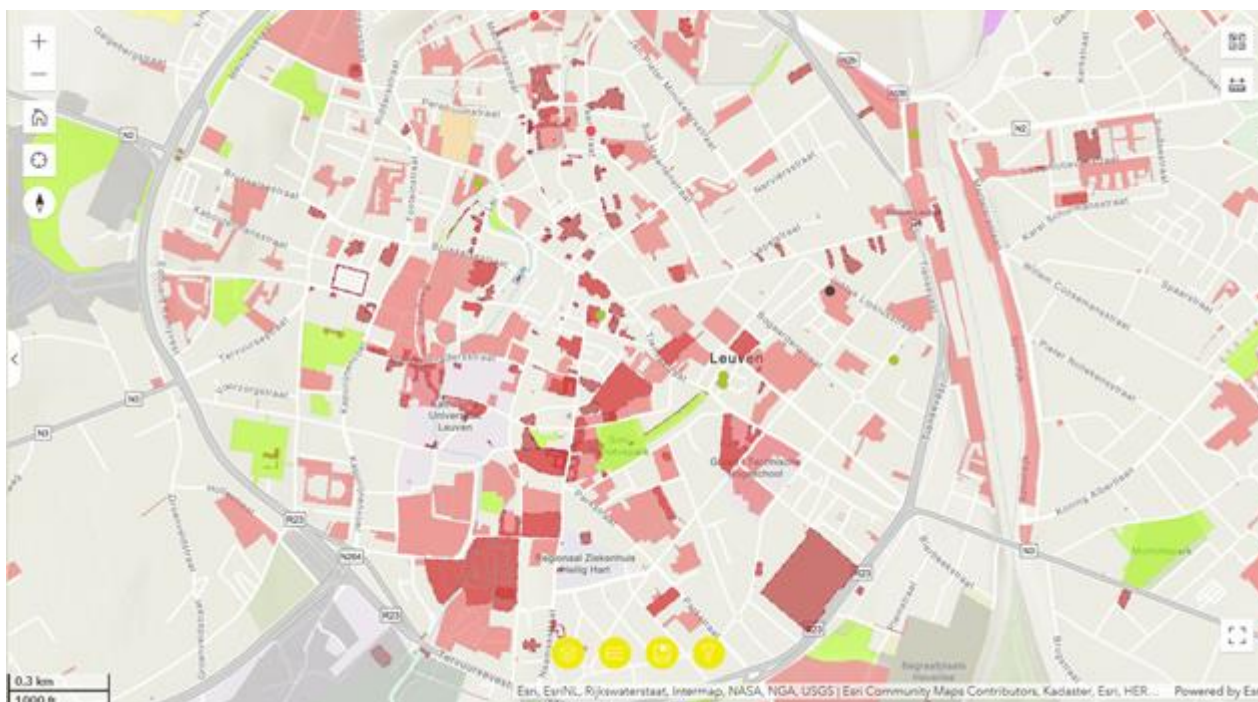


Figure 11.Extrait de la Webkaart vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf – Zoom sur le centre-ville de Leuven

Pour chaque parcelle reprise dans la cette Webcarte et détenue par un organisme régional, provincial, communal ou intercommunal (donc à l'exclusion du fédéral), est disponible une carte d'identité reprenant quelques données telles que :

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

- Le nom du propriétaire (principal) - personne de droit public ;
- Le type de droit de propriété ;
- La clé unique parcellaire (CAPAKEY) ;
- Le type d'affectation au plan de secteur ;
- Surface au sol de la parcelle (en m²) ;
- Part du bâti (en %) ;
- Surface au sol du bâti (en m²).

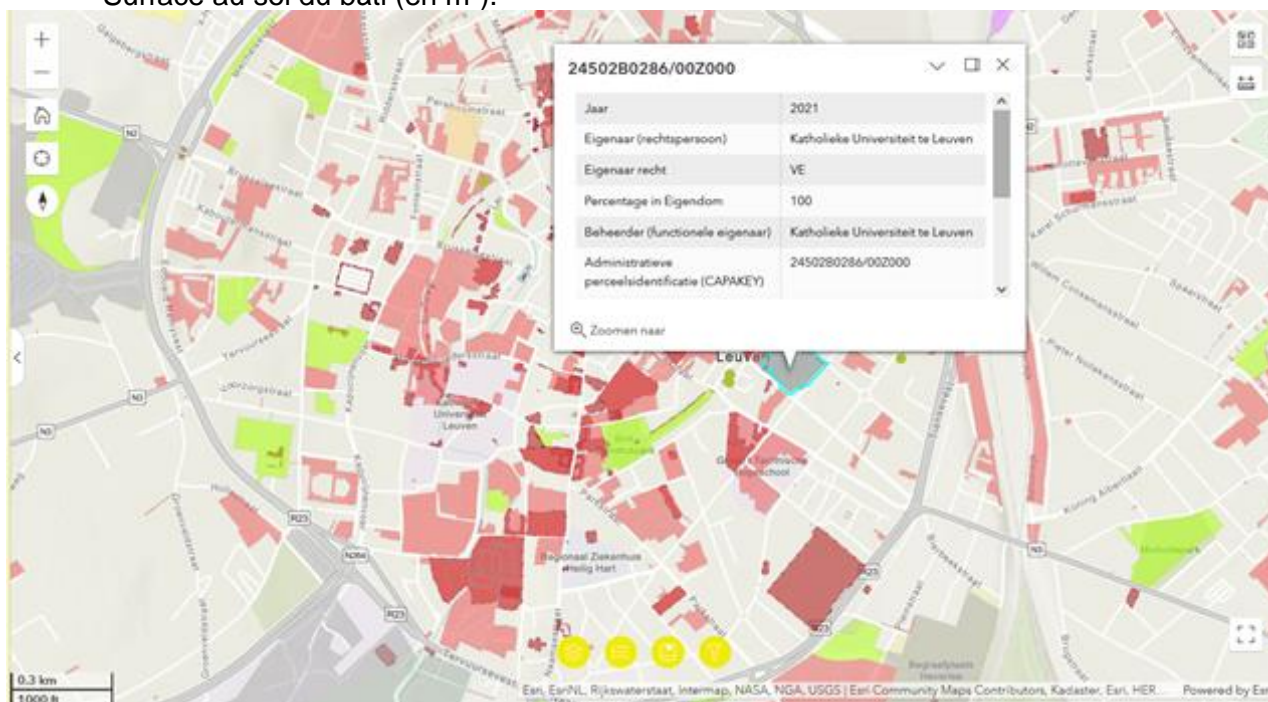


Figure 12. Extrait de la Webkaart vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf – Zoom sur le centre-ville de Leuven et sur la carte d'identité d'une parcelle propriété de la KU Leuven

Grâce au croisement de la donnée part du bâti (en %) et de l'affectation au plan de secteur, il est possible de sélectionner l'ensemble des disponibilités foncières "potentiellement" urbanisables propriétés des pouvoirs publics (sauf celles liés au niveau fédéral) sur le territoire flamand.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

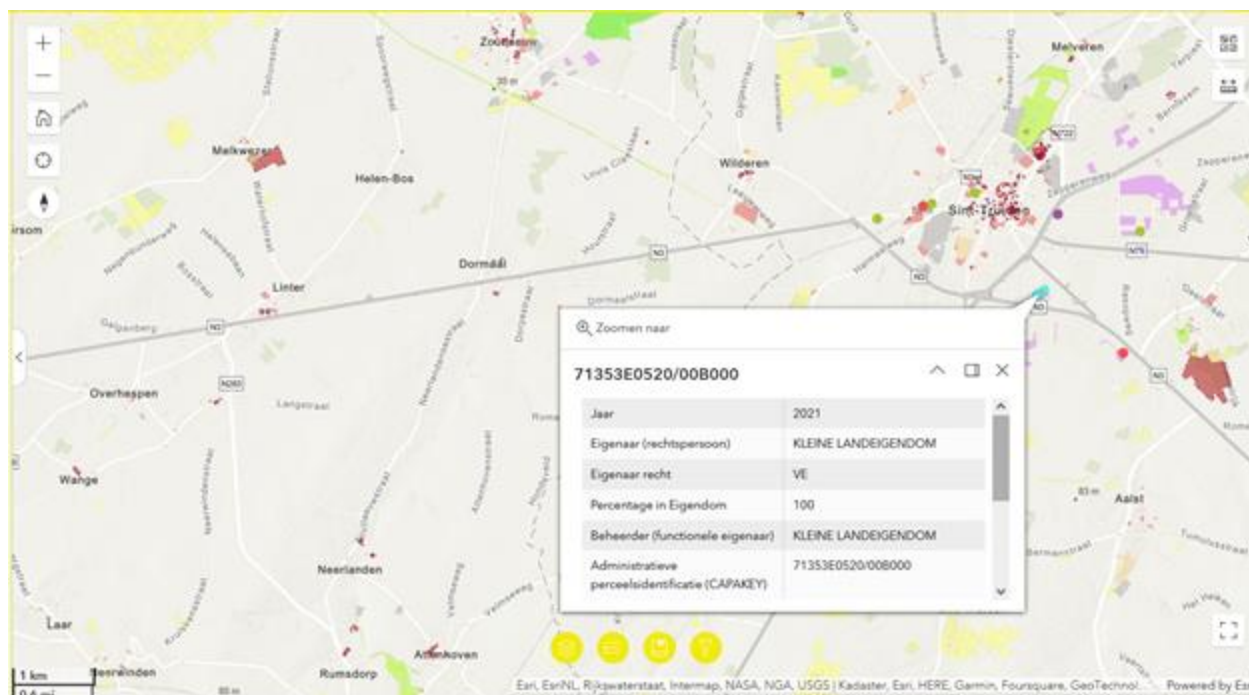


Figure 13. Extrait de la Webkaart vastgoed de l'Agence Facilitair Bedrijf – Zoom sur la région de Sint-Truiden et sur la carte d'identité d'une parcelle non bâtie située en zone d'habitat et qui est la propriété de la Petite propriété terrienne flamande (*Kleine landeigendom*)

Dans un souci de transparence, cette Webkaart vastgoed disponible en ligne et mise à jour annuellement apparaît comme une pratique exemplaire dont la Wallonie pourrait s'inspirer si l'on souhaite notamment favoriser la mobilisation des disponibilités foncières appartenant à l'ensemble des pouvoirs publics et situées au sein des périmètre des centralités.

Cela pourrait faire partie des missions d'un observatoire foncier régional de produire une telle couche de données sur base de la méthodologie mise au point ci-après dans la partie 3 de la présente note, d'assurer sa diffusion vers le public intéressé via une mise en ligne (par exemple via le géoportail de Wallonie) et d'assurer la mise à jour annuelle.

2.2.3 Région de Bruxelles-Capitale – la Direction Rénovation urbaine de CityDev et la Société d'Aménagement Urbain

La Note de recherche n°64 de la CPDT (Hendrickx S. et al., 2016) ayant pour thème L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre à la suite la 1^{ère} année de la recherche Système d'informations foncières et politiques publiques s'est également intéressée à l'action de la Direction Rénovation urbaine de CityDev et de la Société d'Acquisition Foncière.

2.2.3.1 La Direction Rénovation urbaine de CityDev

Plusieurs recherches de la CPDT (Reconstruire la ville sur la ville, 2003-2005 ; Système d'informations foncières et politiques publiques, 2016...) ont mis en évidence l'action de CityDev, (anciennement Société de Développement Régional de Bruxelles (SDRB)), dans la production de logements acquisitifs neufs à prix modérés (grâce à des subsides régionaux) au sein de la partie du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale où se concentre la population peu favorisée.

Fondée en 1974, CityDev cherche depuis sa création à attirer et maintenir sur le territoire régional des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et des services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des conditions intéressantes. A côté de cette première mission prise en charge par la Direction de l'Expansion Economique de CityDev, s'est adjointe au début des années 1990 une seconde mission qui est désormais prise en charge au sein de la Direction de la Rénovation Urbaine. Via celle-ci, CityDev mobilise des ressources foncières et immobilières en vue de produire des logements neufs pour permettre à des ménages à revenus moyens de devenir propriétaires de leur habitation dans des quartiers caractérisés par un déficit en constructions résidentielles. L'objectif de la Région de Bruxelles-Capitale est de maintenir ou ramener des habitants aux revenus moyens (et donc susceptibles de contribuer via l'IPP au financement de la région et des communes) dans cette partie du territoire régional. Ces différents projets de logements sont réalisés grâce à un partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

Les modalités de l'intervention de CityDev en matière de rénovation urbaine, et donc de mobilisation du potentiel foncier en vue de la production de nouveaux logements acquisitifs, est décrit dans l'actuel Contrat de gestion de cet organisme (2021-2025)³ aux articles 28 à 36.

Cette production de logements neufs destinée aux ménages à revenus moyens qu'initie CityDev s'opère (principalement) au sein des quartiers caractérisés par un déficit en constructions résidentielles (dénommés désormais la Zone de Revitalisation Urbaine – anciennement l'EDRLR pour Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation). La majeure partie de cet EDRLR puis de cette ZRU se concentre dans les quartiers qui bordent le canal dans toute sa traversée de la Région de Bruxelles-Capitale. La très forte croissance de population qu'a connue la Région de Bruxelles-Capitale entre 1994 et 2020 n'est pas du tout étrangère à l'action de CityDev en matière de rénovation urbaine. Pour l'essentiel, cette forte croissance démographique concerne en effet les communes et parties de communes densément peuplées situées le long du canal (Anderlecht, Molenbeek, Laeken, Schaerbeek, Saint-Josse-Ten-Noode, l'ouest du Pentagone, Saint-Gilles et Forest), là où de nombreux anciens bâtiments à vocation économique ont fait place à de nouveaux immeubles résidentiels grâce pour une large part à l'action de CityDev.

Les projets de création de logements développés par la Direction Rénovation Urbaine de CityDev sont réalisés pour l'essentiel grâce à un partenariat entre le secteur public et le secteur

³ Voir le pdf : https://www.citydev.brussels/sites/default/files/2021-04/LR-FR_DEF_contrat_gestion_2021_2025.pdf.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

privé sur des sites préalablement mis à disposition par l'acteur public au travers d'un marché de promotion.

Les logements ainsi produits sont destinés aux personnes qui :

- Ne sont pas propriétaires ou usufruitiers en Belgique à la date de l'achat, seul ou avec le conjoint ou la personne cohabitante, d'un bien immobilier affecté principalement au logement ;
- Sont soumis, au moment de l'acquisition, à l'IPP ;
- S'engagent à se domicilier dans le logement acheté dans les 6 mois et à y résider durant au moins 20 ans ;
- Ont bénéficié, pour l'année de référence, d'un revenu imposable globalement inférieur à un certain plafond fonction du nombre de personnes disposant d'un revenu et du nombre de personnes à charge.

ZONE DE REVITALISATION URBAINE - ZRU 2020 ZONE VOOR STEDELIJKE HERWAARDERING - ZSH 2020

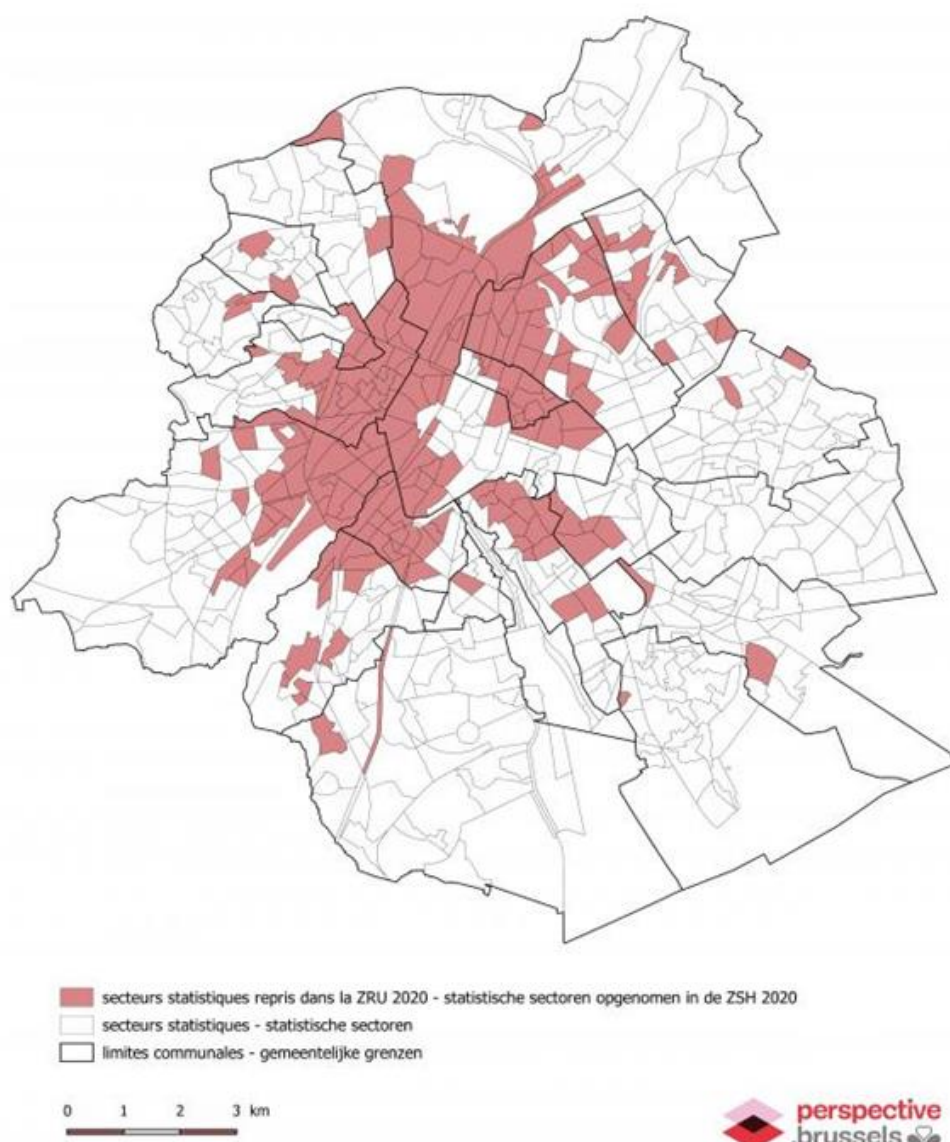


Figure 14. La délimitation de la nouvelle Zone de Revitalisation urbaine (version 2020) au sein de la Région de Bruxelles-Capitale (source : Perspective.Brussels, 2023)

Notons que pour mettre la main sur les anciens immeubles à vocation économique insérés au sein des tissus urbains, CityDev dispose via Inventimmo d'un outil qui lui permet d'avoir en permanence la primeur sur l'information quant à l'immobilier à vocation économique mutable car susceptible d'être vendu. Sans un tel service visant notamment à repérer en permanence le potentiel immobilier mutable au sein des quartiers urbains marqués jadis par l'activité économique, l'action de CityDev en matière de production de logements neufs à prix modéré aurait été considérablement amoindrie. Dans d'autres rapports de recherche de la CPDT, nous avons mis en avant l'intérêt d'un service de type Inventimmo en vue de prévenir la formation de SAR. Est également souligné le rôle que peut jouer un tel dispositif pour minimiser la quantité de terrains nouvellement consommés au sein de l'ensemble des parcs d'activités.

L'exemple de la combinaison au sein de CityDev du service Inventimmo qui recense les biens immobiliers à vocation économique destinés à la vente ou à la location et des actions menées par la Direction de la Rénovation urbaine destinées à produire du logement acquisitif moyen en mettant à disposition de promoteurs des sites identifiés grâce à cet inventaire montre une fois de plus que, pour avoir une action foncière efficace, celle-ci doit pouvoir s'appuyer sur un dispositif de repérage du potentiel foncier /immobilier mutable, dispositif qui peut davantage se rattacher à de l'observation foncière.

2.2.3.2 La Société d'Aménagement Urbain

En 2004, une société anonyme de droit public est créée par la Région de Bruxelles-Capitale et la SDRB, (devenue depuis CityBev.Brussels) : la Société d'acquisition foncière (SAF). Celle-ci a alors pour objet de constituer des réserves foncières sur des sites qui représentent un enjeu stratégique pour la Région. Elle est chargée de gérer l'acquisition et le portage des terrains. Par contre, au départ, elle ne gère pas les opérations d'aménagement et de développement. En effet, les terrains sont destinés à être rétrocédés à des organismes tels que Citydev ou le Port de Bruxelles pour les opérations de développement.

Pour la SAF, il s'agit donc d'acquérir des terrains mis en vente, par exemple par la SNCB au travers du FIF, le Fonds des infrastructures ferroviaires (sites Josaphat, Delta, Gare de l'Ouest) ou par l'État fédéral en vue de futurs projets immobiliers.

En 2015, la 'Société d'acquisition foncière' (SAF) bruxelloise change de nom pour s'appeler 'Société d'aménagement urbain' (SAU). L'objet social de cette SA reste identique (Mission = « la mise en œuvre de la politique foncière de la Région de Bruxelles-Capitale, dans une perspective d'intérêt économique général »).

L'Ordonnance du 29 juillet 2015 modifiant l'ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la Société d'acquisition foncière et créant la Société d'aménagement urbain (MB 12 août 2015) prévoit plusieurs changements. Voici les 3 nouveautés de l'Ordonnance du 29 juillet 2015 créant la Société d'aménagement urbain :

- La Région de Bruxelles-Capitale, les 19 communes bruxelloises et toutes les autres personnes morales de droit public qui dépendent de la Région sont invitées à transférer à la SAU tous les biens immeubles disponibles à remobiliser. (Elles peuvent accorder à la SAU des droits réels sur leurs biens ou les lui donner en location ou en gestion, et ce à titre gratuit ou onéreux)
- La RBC ajoute la SAU à la liste des organismes qui peuvent bénéficier du droit de préemption
- La RBC exonère la SAU de droit d'enregistrement sur les actes relatifs à des biens immobiliers situés sur le territoire régional dans le cadre de ses missions.

Dans le même temps, la Région décide de transférer à la SAU les missions de l'Agence de développement territorial (ADT) liées à l'accompagnement et à l'exécution de projets d'intérêt

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE
RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

régional. En conséquence, la Société d'Aménagement Urbain (SAU) n'est plus limitée à l'acquisition et au portage foncier. Elle est désormais chargée d'assurer le développement d'une série de sites (bâtiments, terrains, zones urbaines...), dont plusieurs sur lesquels elle dispose d'une maîtrise foncière. Elle y coordonne les acteurs publics et les partenaires privés, tout en y assurant la maîtrise d'ouvrage de certains projets et chantiers.

Voici la liste des projets dont est chargée cette SAU. Ceux-ci sont essentiellement de deux types : les grands projets d'aménagement urbain et les équipements publics d'envergure régionale.

Tableau 3. Liste des projets confiés par la Région de Bruxelles-Capitale à la Société d'aménagement urbain – Situation en 2023 (source : Perspective Brussels)

Grands projets d'aménagement urbain	Centre intégré pour usagers de drogues
Josaphat	SIAMU - Futur État-Major
mediapark.brussels	Pôle artistique Manchester 13-15/17-19
Delta	Équipement sportif quai des Armateurs
Canal	SIAMU – Héliport
Caserne – Usquare.brussels	SIAMU – Chaussée de Mons, 409
Équipements publics d'envergure régionale	Magasin 4
Gare de l'Ouest	BIP - Maison de la Région
Hippodrome	Projets spécifiques
Citroën-Yser	CIVA - Rue de l'Ermitage
	Actiris

La Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale est responsable de la mise en œuvre des grands projets d'aménagement urbain et de la réalisation d'équipements publics d'envergure régionale destinés à répondre aux besoins et aux aspirations de la population bruxelloise (<https://www.mediapark.brussels>).

La SAU pilote chacun de ses projets de manière spécifique, en fonction de leurs particularités, pour les concrétiser au profit des habitants, des entreprises et des visiteurs du territoire régional.

La SAU remplit son rôle d'ensemblier en coordonnant l'action de divers partenaires publics ou privés et en réalisant elle-même des projets complexes. En cherchant à coordonner et accorder les visions et contraintes puis les actions des divers acteurs publics et/ou privés impliqués dans un même projet d'importance régionale, la SAU les accompagne efficacement tout au long des processus jusqu'à l'aboutissement de ceux-ci. À la différence de chacun des partenaires sectoriels pris isolément, la SAU assume la responsabilité finale de la mise en œuvre d'une vision globale dans ces projets multi-acteurs.

Cette SAU s'appuie sur une bonne vingtaine de collaborateurs dont une petite quinzaine de chefs de projets et 2 personnes au service juridique. Son Conseil d'administration est composé de 12 administrateurs, dont le directeur général du Bureau Bruxellois de la Planification Perspective.brussels et 4 experts indépendants.

¹²¹ Document COM(2021) 699 final du 11 novembre 2021 disponible en version française via le lien : <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/FR/TXT/PDF/?uri=CELEX:52021DC0699>

2.3 QUELLES PERSPECTIVES POUR UNE « RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE »

2.3.1 Deux recommandations inspirantes de la recherche « réhabilitation des friches » dans la perspective d'une régie foncière régionale

Nous présentons brièvement deux recommandations issues de la recherche Réhabilitation des friches, toujours en cours, car elles pourraient s'inscrire dans la foulée de la mission d'une régie régionale et favoriser l'action foncière locale. Nous renvoyons vers l'étude pour une présentation plus détaillée.

2.3.1.1 Le portefeuille foncier communal (*Hanin et al., en cours*)

Le portefeuille foncier communal regroupe l'ensemble des biens fonciers détenus par une commune. Cela peut inclure des terrains vacants, agricoles, industriels, résidentiels, commerciaux, mais également des espaces publics et d'autres types de propriétés foncières. Par définition, la commune est responsable de l'acquisition, de la gestion et de la disposition des biens fonciers au nom de la collectivité. Les objectifs et valorisation du portefeuille foncier communal peuvent varier en fonction des politiques et des besoins locaux : développement de logements, promotion du développement économique, protection de l'environnement, fourniture de services publics, création d'espaces publics, développement de projets stratégiques... et doit s'inscrire dans la vision stratégique du territoire communal lié à la mise en œuvre du SDC.

L'autorité communale dispose de différents moyens pour composer ce portefeuille : acquisition (y compris par l'échange ou l'expropriation), donations, legs, partenariats privés – publics ... Le droit de préemption apparaît comme un mécanisme susceptible de faciliter la constitution de ce portefeuille.

Par extension, une régie foncière régionale pourrait viser à constituer et à gérer un **portefeuille foncier régional**.

2.3.1.2 La convention Brownfield en Flandre (*Hanin et al., en cours*)

Une convention Brownfield est un accord conclu entre le Gouvernement flamand d'une part et les acteurs et régisseurs d'un projet d'autre part. Toutes les parties prenantes concluent des accords clairs et sans ambiguïté pour promouvoir une bonne coopération et une bonne coordination en vue de la réalisation d'un projet commun de réhabilitation de friches. Cette convention de droit civil est un outil de la politique foncière et vise à un développement spatial durable du territoire flamand en proposant une approche intégrée du projet, des problèmes et du redéveloppement.

La convention est conclue entre :

- les acteurs du projet (*promoteurs* de projet ; personnes physiques ou morales privées, publiques ou publiques-privées qui, en vertu de leur droit de propriété ou d'autres droits réels, *doivent autoriser les actions ou activités dans le cadre du projet* ; personnes physiques ou morales privées, publiques ou publiques-privées qui, dans le cadre d'un partenariat privé ou public-privé, *apportent des ressources financières*) ;
- les régisseurs (administrations publiques qui doivent approuver, habiliter ou autoriser les actions ou activités dans le cadre du projet ; administrations publiques qui subventionnent le projet ; administrations publiques dont le fonctionnement est consacré à la reconversion ou au développement régionaux, provinciaux, communaux ou de terroir) ;
- et le Gouvernement flamand.

La base légale est la suivante :

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

- le décret du 30 mars 2007 relatif aux conventions Brownfield ;
- et l'arrêté du 23 décembre 2016 du Gouvernement flamand fixant la condition minimale pour la négociation et la procédure minimale pour la création et le suivi des conventions Brownfield.

Une convention Brownfield contient entre autres des accords sur :

- les ambitions du projet ;
- le lieu d'exécution ;
- les délais ;
- l'implication des parties prenantes ;
- la communication (interne entre parties et externe avec le quartier) ;
- et le suivi.

Les acteurs peuvent solliciter le Gouvernement flamand à procéder à des négociations sur une convention Brownfield par le moyen d'un formulaire de demande standardisé qui est accompagné d'un rapport succinct. Lorsque la demande concerne des terrains potentiellement pollués, elle est accompagnée des données disponibles relatives à la pollution du sol. Mais le Gouvernement flamand peut également arrêter que les demandes sont soumises sur la base d'un mécanisme d'appel où il peut inclure des critères spécifiques au niveau des objectifs du projet, de la nature du redéveloppement, des caractéristiques des terrains, ou encore de la zone d'action du projet.

Lorsqu'une demande est jugée recevable, le Gouvernement organise des négociations entre les parties de la convention. Elles sont menées par un négociateur désigné par le gouvernement flamand. Le cas échéant, les négociations mènent à un projet de convention Brownfield, auquel sera consacrée au moins une réunion d'information participative dans la zone concernée. L'objectif de cette réunion est d'informer le voisinage, de recueillir des remarques, recommandations et/ou objections, et d'ajuster la convention en fonction.

La mise en œuvre suit le schéma suivant :



Figure 15. La mise en œuvre de la convention brownfield (Wille, 2023)

La gouvernance est assurée par :

- Le négociateur qui accorde les positions des administrations flamandes concernées, des régisseurs et des acteurs en vue de réaliser une convention équilibrée, créer un cadre neutre et de confiance pour la mise en œuvre du projet, et agit en médiateur en situation de conflit ;
- La plateforme projet qui identifie et informe les régisseurs, recueille les feedbacks, ajuste le projet, et planifie la procédure d'accords en vue de rédiger un projet de convention ;
- le groupe de pilotage qui supervise pour que les accords soient respectés / exécutés, et assure le suivi de la mise en œuvre de la convention ;
- Et le secrétariat permanent transversal installé au sein de l'administration régionale.

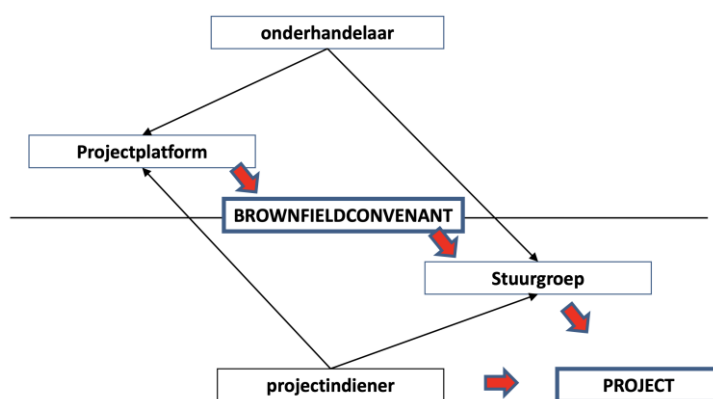


Figure 16. La gouvernance de la convention Brownfield (Wille, 2023)

Les avantages du processus sont :

Pour le secteur public :

- Valeur ajoutée sociale ;
- Projets plus durables du point de vue environnemental ;
- Alignement des positions ;
- Amélioration des projets.

Pour le secteur privé :

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

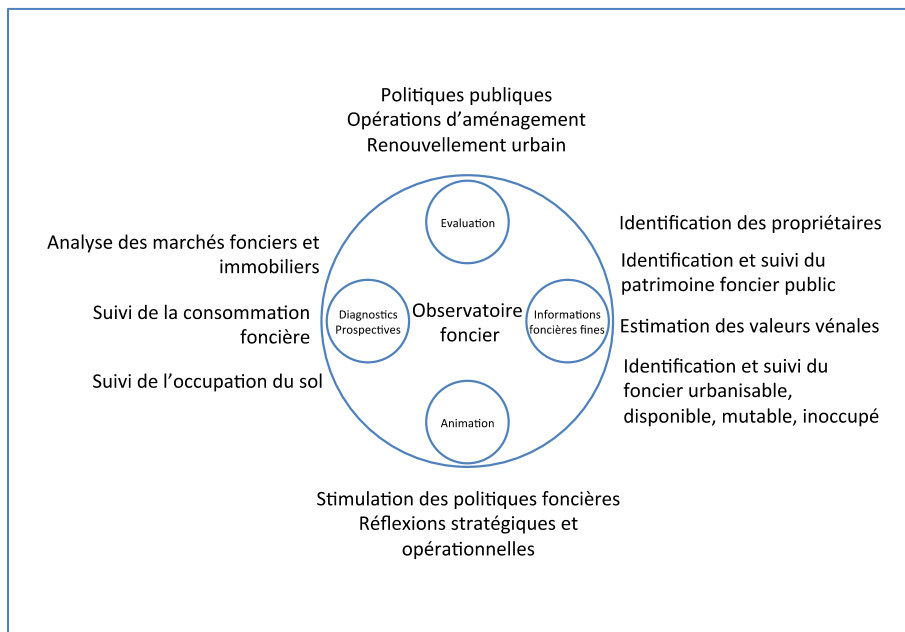


Figure 18. Type de données et de missions possibles d'un observatoire foncier (Hendrickx et al., 2016b)

De manière synthétique, on peut distinguer :

- Les acteurs des données fines : AGDP, communes, notaires, SCIP (Structure de coordination de l'information patrimoniale), ...
- Les acteurs des diagnostics et analyses prospectives : IWEPS, CPDT, ...
- Le SPW qui occupe une position transversale avec ses différentes directions et peut lui-même apparaître comme acteur des données fines.

Dans le cadre de la présente réflexion relative à la perspective d'une régie foncière régionale, primo, seuls certains acteurs de l'observation pourraient être concernés. Précisons que l'on pourrait partir de l'hypothèse que la problématique « observation » devrait être sortie du canevas mais vu que celle-ci n'est pas réglée et que les dimensions « observation » et « régie » apparaissent étroitement liées, nous l'intégrons au niveau des acteurs.

Secundo, en regard de la dimension « régie », d'autres acteurs à finalité publique nous paraissent devoir être ajoutés à cette liste car ils sont d'ores et déjà impliqués dans une gestion foncière supra locale, même si celle-ci est thématique :

- La société wallonne du logement (SWL),
- La SPAQuE,
- Les Intercommunales de Développement économique (IDE),
- Wallonie Développement et les invests sous-régionaux

Et, au niveau local, rappelons l'action des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), des régies foncières communales et des régies communales autonomes.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

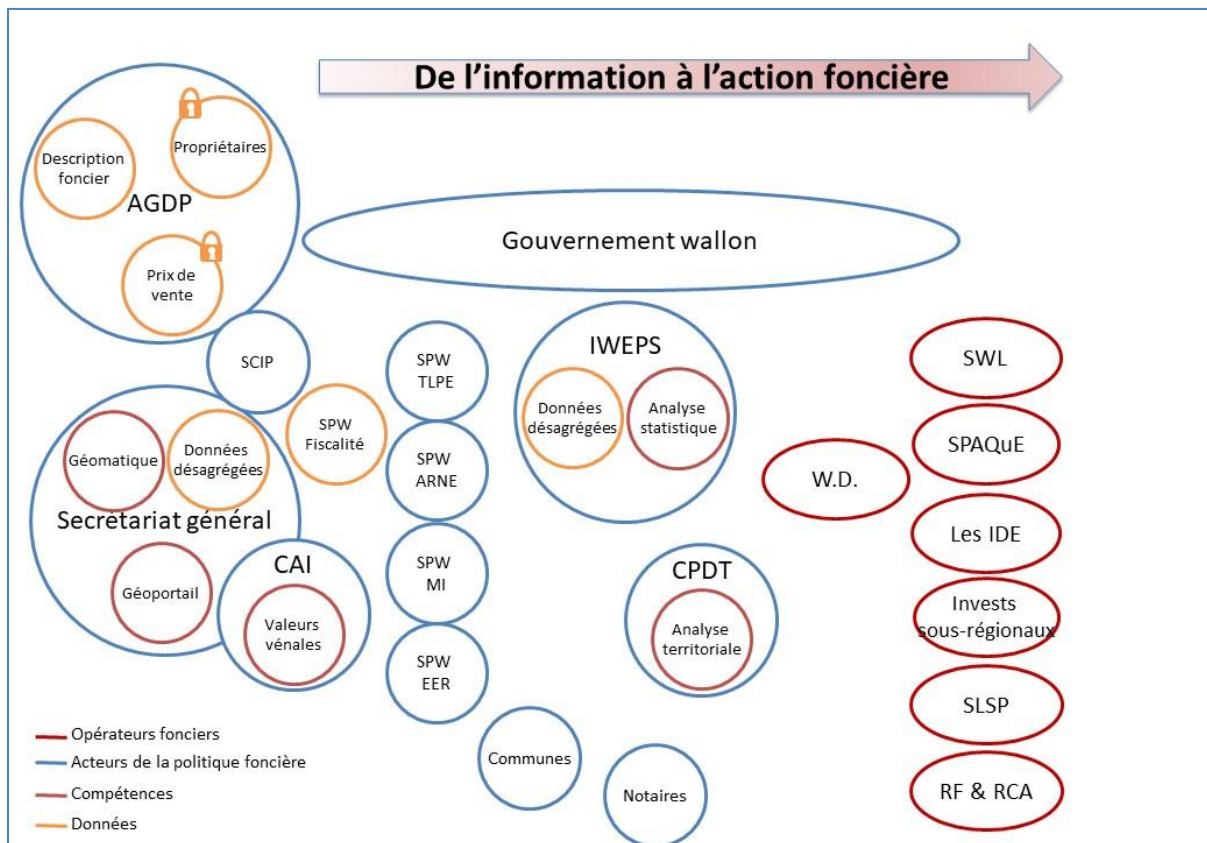


Figure 19. Les acteurs de l'information et de l'action foncières.

2.3.3 Enquêtes auprès des acteurs

Nous avons rencontré différents acteurs publics actifs sur les marchés foncier et immobilier afin, d'une part, de mieux appréhender leurs pratiques et expériences professionnelles respectives et, d'autre part, de récolter leur avis sur la perspective d'une régie foncière régionale.

Nous avons procédé par entretiens semi-structurés au départ d'un guide d'entretien repris en annexe 1. Nous avons ensuite encodé le compte-rendu afin d'identifier les récurrences sous la forme d'un tableau également repris en annexe 2.

La liste des organismes rencontrés est reprise ci-après. Ont été ciblés, à la fois, des acteurs régionaux, supra-locaux et locaux (communaux ou agissant sur quelques communes pour les SLSP). Nous avons veillé à diversifier les profils d'intervention, les échelles d'action et les sous-régions de Wallonie concernées.

Tableau 4. Liste des acteurs rencontrés.

Organisme	Nom du contact
SPAQuE	Hervé Briet, Philippe Scaufaire et Yves Demeuse
Wallonie Entreprendre (SOGÉPA)	Marc Degaute, Stéphanie Stevenart et Emilie Neuforge
SWL	Benoit Wanzoul et Sophie Liesse
Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon (APIBW)	Cédric Leneau
BEP	Fabrizio Cipolat et Alexandre Colot
Noshaq	Gaetan Gottschalk
SLSP La Famennoise	Isabelle André et Céline Goffin
SLSP Centr'Habitat	Olivier Dechenne et Sergio Spoto
Namur RF	Dimitri Bouchat
Engis RF	Philippe Lhomme
Urbéo Herstal (RCA)	Frédéric Simon

La synthèse des entretiens est reprise dans le tableau ci-après.

Tableau 5. Synthèse de l'enquête auprès des acteurs.

	Régionaux ou supra-locaux	Locaux
Modalité d'intervention	<ul style="list-style-type: none"> • SPAQuE & SWL : foncier en portefeuille + Compte de tiers mais cibles différentes avec financements publics + produits valorisation. • WE : soutien réhabilitation de friches héritées (proprio ou participation au capital) avec financement public mais n'est pas la finalité. 	<ul style="list-style-type: none"> • RF rencontrées assurent essentiellement la gestion de leur propre portefeuille de biens mais développent aussi leurs propres projets, éventuellement au départ d'acquisition, à travers des appels à promotion.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

	<ul style="list-style-type: none"> • Noshaq : développement de projets dans une perspective économique et/ou urbanistique en correspondance axes stratégiques avec financement sur fonds propres et emprunts. • IDE : Création et gestion des infrastructures d'accueil pour entreprises et, éventuellement, participation à la maîtrise d'œuvre de projet mixte. 	<ul style="list-style-type: none"> • SLSP rencontrées se focalisent sur la rénovation (souvent lourde) des logements publics. La (re)construction de nouveaux logements se fait essentiellement via les appels à projets de la région et, éventuellement, à travers des appels à promotion avec rétrocession de logements pour du locatif public. • Les opérations sont financées à la fois par mobilisation de fonds publics, via des PPP et le réinvestissement des rentrées d'autres opérations (mais limitée au niveau des SLSP car pas d'autonomie en regard du montant des loyers).
Stratégie	<ul style="list-style-type: none"> • SPAQuE et SWL : portefeuille foncier stratégique avec un screening et contacts locaux (également APIBW). • Autres fonctionnent au cas par cas en fonction des orientations stratégiques du GW, des besoins et de la stratégie interne. • IDE : portefeuille foncier dans la perspective de développement de PAE et autres équipements économiques avec, éventuellement certaines cibles spécifiques tels les SAR (notons que certaines IDE développent aujourd'hui du logement mais pas le BEP). 	<ul style="list-style-type: none"> • RF disposent de biens confiés par les communes mais pratiquent également des acquisitions sur des sites considérés comme stratégiques ou constituant des opportunités, éventuellement via la menace d'expropriation. • SLSP bénéficient souvent d'une (importante) réserve foncière mais dispose de peu de moyen de la renouveler si ce n'est via « donation » de terrains publics. • Tous diversifient leurs produits de sorties et essayent de répondre aux besoins du marché local (par exemple : petit logement unifamilial en acquisitif).
Atouts spécifiques	<ul style="list-style-type: none"> • SPAQuE et SWL : Accès subsides publiques et exemption de taxes et disposent d'une équipe spécifique relative à la valorisation foncière. • Noshaq : grande autonomie mais doit être en accord avec la vision stratégique. • IDE : bénéficient du Décret PAE de 2017 et vente de terrains équipés. 	<ul style="list-style-type: none"> • RF : souplesse en autonomie de fonctionnement.
Difficultés	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération foncier privé (surtout si morcellement avis général). • Longueur de certaines procédures administratives. 	<ul style="list-style-type: none"> • Longueur de certaines procédures administratives (SAR notamment). • Les RCA ne sont pas éligibles à certaines aides régionales.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

	<ul style="list-style-type: none"> • Blocages spéculatifs dus à certains propriétaires (risque accru suite SDT). 	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération du foncier morcelé. • SLSP : aides régionales ne permet que de faire du logement neuf sur terrain vierge déjà en portefeuille. • Résistance de certaines communes aux projets de logements publics.
Améliorations	<ul style="list-style-type: none"> • Droit de préemption (avis général). • Meilleur connaissance foncier public. • Fonction de facilitateur régional mais pas de nouvelle structure. 	<ul style="list-style-type: none"> • Disposer d'une meilleure connaissance du foncier mutable. • Imposer, lors d'un achat d'un terrain à bâtir, un délai de construction. • Ne pas exclure les RCA de différents dispositifs régionaux (réflexion sur le statut). • Agir au niveau de la rétention et la spéculation foncières. • SLSP : agir au niveau de l'acceptabilité du logement public. • Revoir les règles de fixation des loyers du logement public. • Droit de préemption (avis général).
Perspective régie régionale	<ul style="list-style-type: none"> • Perplexité en regard, d'une part, des moyens nécessaires et, d'autre part, du « recouvrement » de compétences vis-à-vis d'autres opérateurs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Crainte de résistances locales vis-à-vis de l'action régionale.
Autres	<ul style="list-style-type: none"> • BEP : projette d'acquérir du foncier agricole pour proposer aux agriculteurs en compensation car indemnisation trop faible. • Quid du foncier en-dehors des centralités : vu risque de dévalorisation stratégie spécifique de renaturation ou compensation ? 	<ul style="list-style-type: none"> • RF : collaboration étroite avec l'autorité communale. • Le caractère local facilite l'identification des opportunités d'interventions. • Mise en réseau des RCA. • Principe uniforme des 10 % de logements publics à revoir.

Précisons que nous avons initialement envisagé d'interroger Immowal (émanation du CGT en charge de la gestion d'anciens sites touristiques en déshérence) mais que la structure a été dissoute même si elle semble toujours exister juridiquement.

Globalement, nous constatons que nous sommes en présence d'une grande diversité de domaines et modalités d'intervention. Les stratégies reposent surtout sur la mobilisation d'un foncier en portefeuille ou « hérité » dans un contexte spécifique mais beaucoup plus rarement suivant des stratégies d'« acquisition – valorisation ». Les principales difficultés rencontrées concernent l'information foncière (foncier publique, foncier mutable⁴ surtout au niveau local), l'acquisition dans des contextes de rétention spéculative et/ou de fragmentation de la propriété. Il y a également unanimité sur l'intérêt de pouvoir utiliser le droit de préemption.

Par contre, l'hypothèse d'une régie foncière régionale a souvent suscité un certain scepticisme que ce soit du point de vue des acteurs supra-locaux, au niveau des moyens à mobiliser et des possibilités concrètes d'intervention et, du point de vue des acteurs locaux, du risque de résistance locale face à une intervention régionale. Enfin, le principe même d'un nouvel opérateur régional suscite une certaine perplexité en regard de la volonté de rationaliser les outils régionaux.

⁴ Définit comme « les terrains qui sont sur le marché ou dont la mise en vente à court terme sur le marché est connue. Sont également considérés comme mutables, les terrains pour lesquels les pouvoirs publics font preuve d'une volonté d'intervention forte, ce qui permet d'envisager un changement d'usage à terme. Enfin, le foncier mutable englobe les terrains qui sont à la fois vacants, en mauvais état et qui appartiennent à un propriétaire unique » (Anfrue *et al.*, 2016).

2.3.4 Quels objectifs pour une régie foncière wallonne ?

2.3.4.1 Définition du concept de régie

De manière générale, une régie peut être définie comme une personne juridique propre agissant pour le compte de l'Etat ou d'une collectivité territoriale et chargée de gérer un service ou des biens publics. La Société wallonne des eaux (SWDE) ou la Société wallonne du logement (SWL) correspondent à ce mode de gouvernance.

Notons que, dans le cadre de « Get-up Wallonia », il avait été proposé de créer un dispositif de « régie régionale » dans le cadre de l'action II.4.1. : accélérer l'assainissement des friches et sites pollués. (PwC *et al.*, 2021).

C'est dans le contexte de la gestion communale que la notion de régie est davantage utilisée. Pour rappel, introduite dans la loi communale par une loi du 28 mars 1995, la régie communale autonome dispose d'une personnalité juridique propre, distincte de celle de la commune dont elle constitue pourtant l'émanation directe. La création de régie communale autonome est réglémentée par le législateur. Ainsi, dans la liste fermée dressée par l'arrêté royal du 10 avril 1995, retrouve-t-on des activités telles que la mission de gestion foncière, l'exploitation de parkings, l'exploitation d'infrastructures à vocation culturelle, sportive, touristique et de divertissement, la fourniture de services et travaux informatiques, ... (Union des Villes et Communes de Wallonie, 2022).

2.3.4.2 Objectifs (et missions) d'une régie foncière régionale

A ce stade de la réflexion, il nous paraît utile de rappeler que :

- La politique foncière concerne la valeur, l'appropriation et l'usage des terrains ;
- La présente réflexion répond à la volonté de limiter l'impact sur les marchés du logement d'une politique de limitation de l'offre foncière

Le tableau ci-après reprend les missions et objectifs possibles d'une dynamique de régie foncière régionale en distinguant, d'une part, les dimensions stratégique et opérationnelle et, d'autre part, les niveaux d'impact régional et supra-local et local, en l'occurrence communal. Précisons que ne sont pas repris ici les objectifs de l'observation foncière mais que celle-ci est considérée comme un préalable indispensable.

Tableau 6. Objectifs (et missions) possibles d'une régie foncière régionale eu égard aux politiques régionales et locales

	Stratégiques	Opérationnels
Régional & supra-local	<ul style="list-style-type: none"> • Faciliter la mise en œuvre de l'optimisation (intensification et régénération des centralités – Objectifs projet SDT) • Transversaliser les stratégies des opérateurs publics (animation) • Devenir un acteur incontournable de la réflexion en matière de gestion foncière au niveau régional • Initier un mécanisme du type « convention brownfield » 	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier les besoins – potentialités – déficits • Faciliter la réhabilitation du foncier dégradé • Soutenir le développement du logement public et moyen • Organiser la mobilisation de sites considérés comme stratégiques à l'échelle régionale • Faciliter les échanges de biens entre opérateurs • Constituer un portefeuille foncier régional

		<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en place des opérations de compensations supra-communales • Mettre en place des politiques du type emphytéose ou Community land trust • Investir la structure d'un droit de préemption (modalités et vision à définir)
Local	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre l'optimisation via les SDC • Proposer une assistance aux communes 	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir la constitution et gestion portefeuille foncier communal • Soutien à l'investissement local • Faciliter la réhabilitation du foncier dégradé • Faciliter le développement des usages temporaires • Faciliter des opérations « reconstruction ville sur la ville »

2.3.5 Scénarios possibles

Au départ des réflexions antérieures, des entretiens avec les acteurs et des missions potentielles identifiées au chapitre précédent, plusieurs scénarios ont été développés concernant le statut et le fonctionnement d'une régie foncière régionale. Ces scénarios peuvent être regroupés en quatre cas de figure différents :

1. Une nouvelle structure régionale autonome et transversale ;
2. Une nouvelle direction transversale au sein du SPW ;
3. Un nouveau département au sein d'un OIP existant ;
4. Une plateforme collaborative autonome.

Une nouvelle structure régionale autonome et transversale

Ce scénario consiste dans la mise en place d'un nouvel opérateur régional autonome et indépendant des services et structures existants. A priori, il devrait s'agir d'une structure publique ou parapublique dont le statut exact et le mode de fonctionnement restent à définir en fonction des réponses aux questions suivantes :

- Mandat, statut et missions définis sur base décrétole ou d'un mandat gouvernemental avec modalités de fonctionnement et de financement voire d'un marché public ;
- Définition des moyens alloués (annuellement, sur base d'un programme de travail ou sur base de projets ponctuels par exemple) ;
- Définition du mode de fonctionnement ;
- Mise en place de partenariats et collaborations avec les parties prenantes ;
- Définition des relations avec les utilisateurs et « clients ».

Cela implique, de notre point de vue, la mise en place d'un groupe de travail (task force) avec un portage politique en vue de préparer la création et la mise en place de la structure.

Une nouvelle direction transversale au sein du SPW

Le SPW et ses directions concentrent de multiples tâches administratives en lien avec l'information et l'action foncières : le Secrétariat Général avec ses activités liées à la géomatique et à la géométrie, le SPW Finances avec les perceptions liées aux droits patrimoniaux et les comités d'acquisition d'immeubles (CAI compétence estimation de valeurs vénales), le SPW Agriculture, qui a mis en place un observatoire foncier agricole et le SPW Territoire en charge de la mise en œuvre du SDT. Une de ces directions pourraient accueillir la mission transversale de Gouvernance foncière via la création d'un nouveau département clairement identifié, à l'instar de ce qui fut fait lors de la création de la direction des Implantations commerciales au sein du SPW Economie. Il s'agirait évidemment d'y associer les autres organismes d'intérêt public directement concernés par la question foncière : l'IWEPS, la SPAQuE, la SWL, la Banque Carrefour d'Echanges de données (BCED) et Wallonie-Bruxelles Simplifions (eWBS), ...

A nouveau, différentes questions se posent en regard de cette hypothèse :

- Localisation de la compétence ;
- Définition des moyens alloués (annuellement, sur base d'un programme de travail ou sur base de projets ponctuels par exemple) ;
- Centralisation et diffusion des données ;
- Modalités collaborations avec les parties prenantes ;

Une nouvelle direction au sein d'un OIP existant

Plusieurs OIP existants pratiquent déjà une gouvernance foncière, généralement de manière sectorielle. Dès lors, la mission de régie foncière régionale ou supra-locale dans une hypothèse de fonctionnement par bassin, pourrait être confiée à l'un d'entre eux. A nouveau, bien évidemment, il s'agirait d'y associer les autres acteurs concernés évoqués précédemment (Directions du SPW, autres OIP ...). Une formule décentralisée apparaît effectivement possible au départ des IDE ou sur base du modèle de l'Agence de Promotion Immobilière du Brabant wallon (APIBW).

Les questions préalables avancées précédemment se posent avec la même acuité, à commencer par le choix de l'opérateur. Nous ne les reprendrons pas.

Une nouvelle plateforme collaborative autonome

En parallèle aux hypothèses décrites précédemment, il paraît également envisageable de créer une dynamique transversale permettant de fédérer plusieurs acteurs et institutions existantes concernés par la gouvernance foncière dans une perspective de dynamique collaborative transversale.

Celle-ci pourrait s'organiser suivant différentes thématiques en fonction des types de données et missions ce qui permettrait de ne pas mobiliser systématiquement tous les acteurs. Elle s'appuierait sur les ressources, compétences et missions des différents acteurs.

Cette plateforme transversale pourrait trouver place au sein d'un des acteurs concernés pour la gouvernance foncière.

Différentes questions se posent également en regard de cette hypothèse :

- Localisation de la plateforme ;
- Définition d'un mandat précis ;
- Définition des moyens alloués (annuellement, sur base d'un programme de travail ou sur base de projets ponctuels par exemple) ;

**NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE
RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »**

- Modalités collaborations avec les parties prenantes ;
- Accès et diffusion des données ;

Toutefois, en aucun cas elle ne pourrait prétendre à un comportement d'opérateur actif sur les marchés. Ces missions devraient être assumées par d'autres opérateurs, certains le faisant déjà.

Chacune des formules présente ses avantages et inconvénients que nous synthétisons via le tableau ci-après.

Tableau 7. Avantages et inconvénients des différentes formules de régie foncière régionale

	Avantages	Inconvénients
Nouvelle structure régionale	<ul style="list-style-type: none"> • Identification claire de la mission d'opérateur foncier • Transparence • Point de contacts unique pour différentes questions (transfert de certaines compétences ou missions déjà réalisées ailleurs) • « Bras armé » d'une politique régionale ambitieuse • Capacité potentielle d'être un réel acteur sur le marché (portefeuille foncier régional) • Facilité de récupération des plus-values 	<ul style="list-style-type: none"> • Travail préparatoire conséquent • Budget de fonctionnement non négligeable si ambition • Risque de « mordre » sur les compétences d'autres opérateurs • Nécessiterait un cadrage juridique et administratif (accord AGDP-SCIP, dispenses fiscales ...) • Nécessiterait d'éventuels transferts ou prise en gestion entre acteurs publics • Opérateur supplémentaire dans le paysage des acteurs régionaux contraire à la stratégie de rationalisation
Nouvelle direction au sein du SPW	<ul style="list-style-type: none"> • Facilité de mise en place ...→ • Simplicité juridique et administrative • Réelle possibilité d'économies d'échelle et de valorisation de compétences (Géoportail notamment) 	<ul style="list-style-type: none"> • ... Nécessité d'une réelle transversalité • Mobilisation nécessaire de nouvelles compétences afin de ne pas impacter les directions actuelles • Risque de manque d'ouverture avec autres organismes • Visibilité et identification • Risque accru de position « juge et partie » en matière d'évaluation

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

<p>Nouvelle direction au sein d' un OIP régional existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Valorisation d'une pratique concrète de l'action foncière • Simplicité juridique et administrative • Réelle possibilité d'économies d'échelle et de valorisation de compétences pour certains organismes • Davantage de souplesse • Possibilité de décentralisation au niveau des IDE 	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessité d'une réelle transversalité • Nécessité de se départir de l'approche sectorielle • Mobilisation de nouvelles ressources afin de ne pas impacter les structures actuelles • Risque de manque d'ouverture avec autres organismes • Visibilité et identification • Risque de frustration d'autres opérateurs vis-à-vis de l'organisme concerné • Cohérence de la politique régionale si décentralisation
<p>Plateforme collaborative de coordination</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration maximale des compétences existantes • Facilité et souplesse de mise en oeuvre • Impact budgétaire potentiellement plus faible mais pas nulle • Véritable espace potentiel de débat et de formulation de stratégies • Pourrait constituer une première étape vers les autres scénarios • Réponse à un besoin identifié par certains acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Écueils de la transversalité • Nécessité que chacun joue le jeu et y consacre les éventuels moyens nécessaires • Pérennisation • Impossibilité d'une intervention directe sur les marchés (mais possibles via les autres opérateurs)

La figure ci-après schématise la mise en œuvre des différents scénarios.

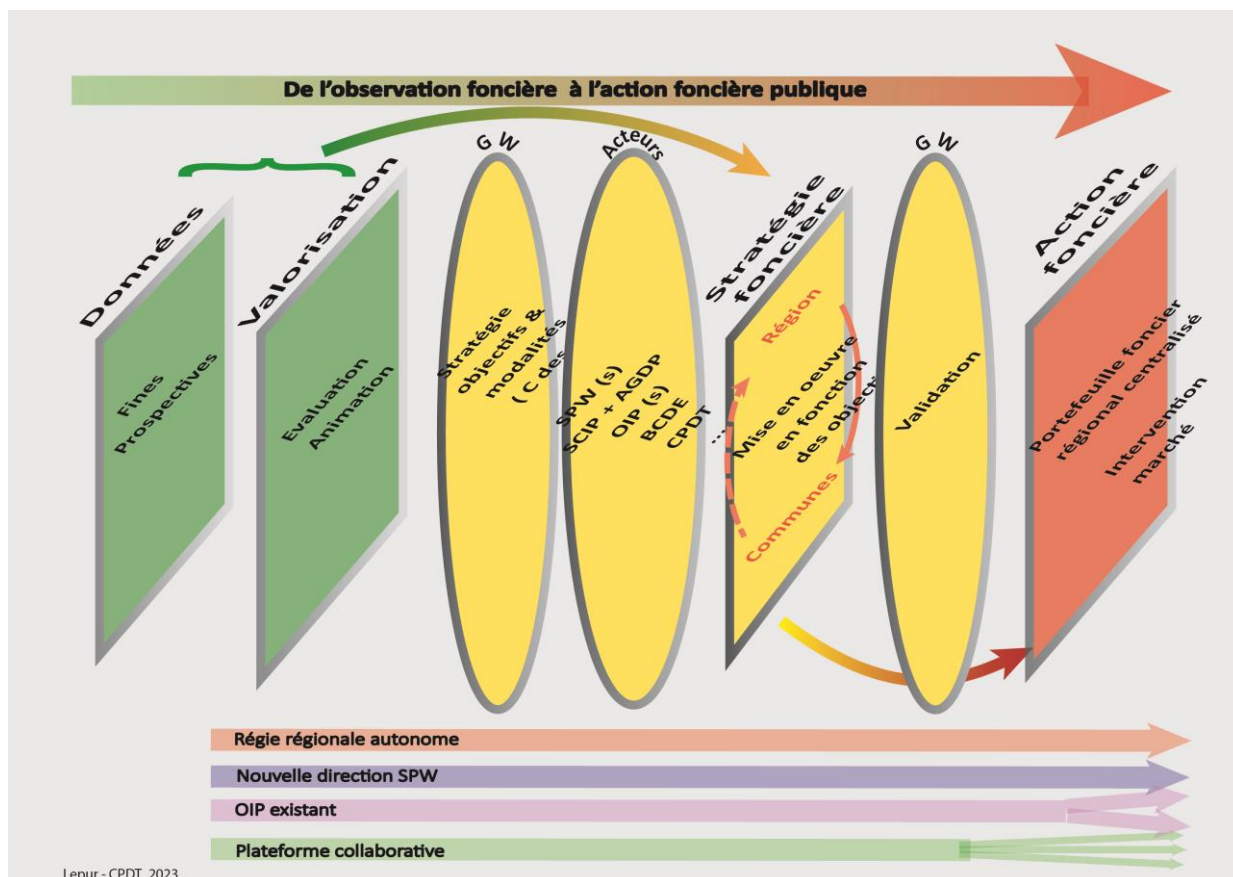


Figure 20. Mise en œuvre des différents scénarios de régie foncière régionale

2.3.6 Les moyens nécessaires

Estimer les moyens nécessaires à assurer la fonction de régie foncière régionale apparaît extrêmement délicat car totalement dépendant des missions envisagées. L'étude de la CPDT relative aux systèmes d'information foncière avait déjà tenté l'exercice en regard de la mise en œuvre d'un observatoire foncier, au départ de trois scénarios : minimaliste, médium et ambitieux, aboutissant à la proposition ci-après qui va de 2,5 à 10 ETP.

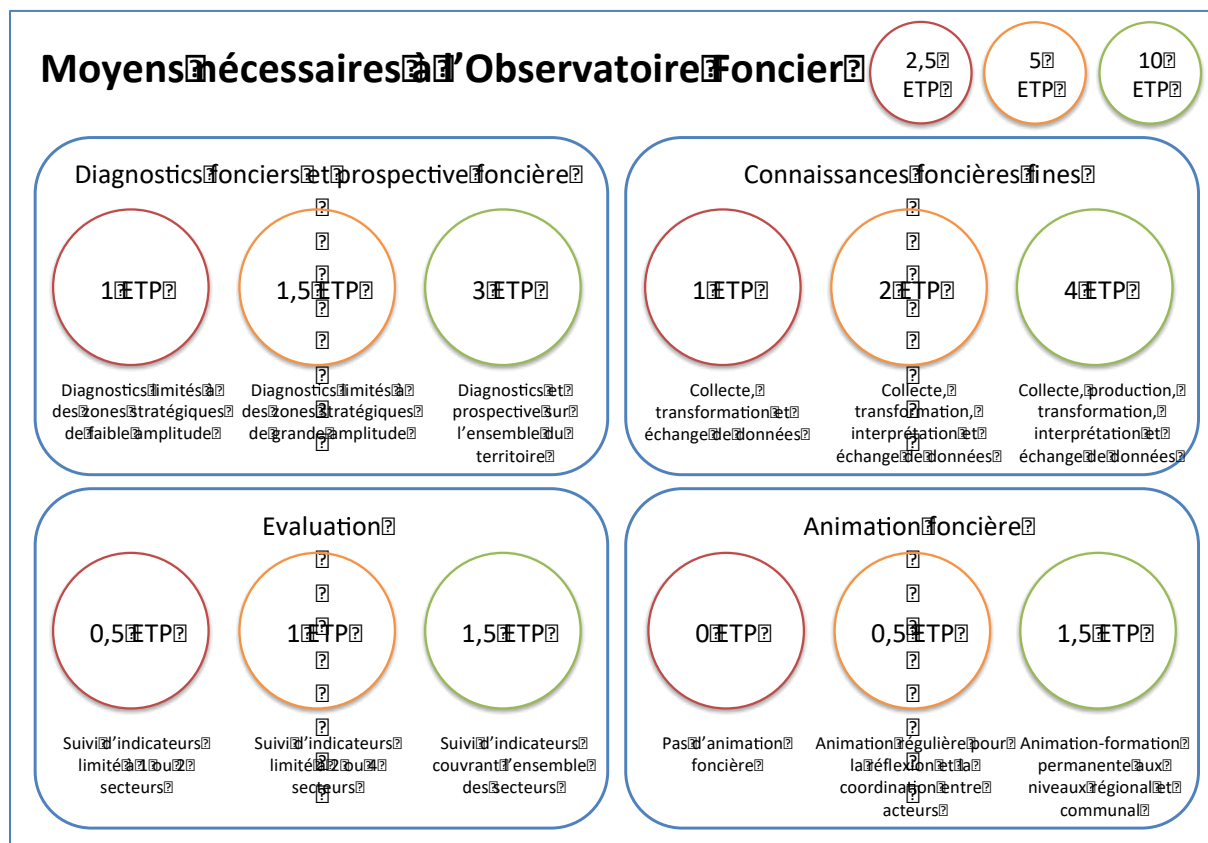


Figure 21. Scénario d'allocation de ressources humaines à l'Observatoire Foncier Wallon en fonction des catégories de missions et des objectifs souhaités (Hendrickx *et al.*, 2016b)

L'enquête auprès des acteurs nous permet d'avancer quelques ordres de grandeurs :

- SWL : la nouvelle direction relative à la gestion foncière totalise une quinzaine de personnes ;
- SPAQuE : la direction stratégie opérationnelle compte environ 25 personnes ;
- APIBW : dispose d'une équipe de 7 personnes.
- URBEO – Herstal : dispose d'une équipe de 5 personnes.

Ces quelques références témoignent de la relative importance des ressources humaines à mobiliser.

2.4 CONCLUSIONS

Quelle que soit l'option envisagée, en regard de la mise en place d'une dynamique régionale d'action foncière, nous identifions des modalités dont les contours relèvent davantage de la décision politique. Celles-ci concernent :

- La définition des missions à court, moyen et long termes (nous avons proposé différentes possibilités au chapitre 2.3.4) ;
- L'allocation des ressources en lien avec ces missions (ressources permanentes, ressources ponctuelles et modalités d'octroi) ;
- La localisation, centralisée ou non, des données foncières et l'accessibilité aux données patrimoniales sachant que la dimension « observatoire » constitue à nos yeux un préalable incontournable ;

- Le pilotage de l'éventuelle 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

Nonobstant le statut et le mode de fonctionnement envisagés, toutes les personnes interrogées s'accordent sur le fait qu'il faudra une volonté politique forte pour mettre en place un outil d'action foncière publique et que son succès dépendra des aspects suivants :

- Un mandat institutionnel clair (de préférence sur base d'un décret qui donne à la dynamique suffisamment de légitimité et de pouvoir lui permettant de mener à bien son travail) couplé à une certaine autonomie de décision ;
- L'allocation de ressources nécessaires à assurer les missions (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 plus complexes) ;
- Des accords de collaboration avec tous les acteurs institutionnels impliqués dans l'observation et l'action foncière ;
- Une égalité d'accès aux données et à l'information (l'opérationnalisation doit amener à une situation win-win où les acteurs veulent bien y participer et alimenter mais en ayant en retour un accès à l'information et des facilités d'exercer leurs missions respectives).

De manière générale, les acteurs rencontrés, bien que tous convaincus de la nécessité d'amplifier l'action foncière publique, ont témoigné d'une certaine perplexité en regard de la perspective d'une régie foncière régionale. De notre point de vue, cela résulte de différents constats. Au niveau des acteurs supra-locaux, les organismes rencontrés ont tous investi et développé des savoir-faire spécifiques, adaptés à leurs missions, qu'en sera-t-il d'une nouvelle structure ? Sera-t-elle dotée des moyens suffisants et avec quelle autonomie ? Y aura-t-il un transfert de compétence, voire de missions ? Du côté des acteurs locaux, la principale appréhension résulte d'un risque de « résistance » en regard d'une forme d'« interventionnisme » régional.

Soulignons que la recherche relative aux systèmes d'information foncière avait abouti à un constat similaire en regard de la perspective de création d'un observatoire foncier : « *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* » (Hendrickx et al., 2016b).

Notons que l'apparente disparition d'Immowal ne plaide pas en faveur de la création d'un nouvel organisme

Toutefois, les différents acteurs rencontrés partagent certaines attentes :

- La première concerne, d'une part, la mise à disposition d'informations foncières pertinentes comme l'identification du foncier public et, d'autre part, la facilitation de l'accès à cette information, y compris aux données patrimoniales ;
- La deuxième porte sur la mise en réseaux des acteurs concernés par l'action foncière, tant au niveau supra-local que local ;

- La troisième, spécifique aux acteurs supra-locaux, concerne la mise en place d'un rôle d'ensemblier au niveau des projets d'intérêt régional, ce qui explique l'évocation de la « convention Brownfield » ;
- La quatrième vise à faciliter l'intervention foncière à travers la mise en œuvre ou la révision de certains mécanismes comme le droit de préemption.

Enfin rappelons que si le modèle français d'établissement public foncier (EPF), présenté au chapitre 2.2.1., paraît effectivement séduisant, d'une part, il repose sur une mobilisation de moyens importante (l'EPF Hauts-de France compte plus de nonante collaborateurs) et, d'autre part, exerce des missions déjà assurées en Wallonie par d'autres opérateurs.

2.5 BIBLIOGRAPHIE

Anfrue M. N., Pradella S., Kryvobokov M., Cassilde S. (2016). *Conception d'un instrument de veille et de mobilisation du foncier urbain pour reconstruire la ville sur la ville à destination des communes*. Rapport de recherche – Centre d'Etudes en Habitat Durable.

Association des Etablissement Public Fonciers Locaux (2019). *Guide 2019 : L'établissement public foncier local : un outil au service des stratégies foncières des collectivités territoriales*.

Berger C., Bottieau V., Grandjean, M., Leclercq A., (2019). L'observation territoriale au service des politiques d'aménagement – Application au niveau infra-régional. CPDT, Rapport de recherche, 109 p.

Bruggeman, D., Defer, V., Hendrickx, S., Legrand, A., Verelst, S., Godart, M.-F., Teller, J. (2019). Opérationnalisation d'une infrastructure verte pourvoyeuse de services écosystémiques, rapport scientifique final de la subvention 2019. CPDT, Rapport de recherche, 155 p.

CityDev.Brussels (2021) Contrat de gestion 2021-2025, 68 p.

Dessouroux C., Bensliman R., Bernard N., De Laet S., Demonty F., Marissal P., Surkyn J. (2010). Note de synthèse BSI. Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux. Brussels Studies, n°34, 21 p.

Etablissement Public Foncier de Lorraine (2020). *Programme pluriannuel d'intervention 2020-2024*. Projet présenté en Conseil d'Administration du 4 décembre 2019, approuvé par délibération N°20/001 du conseil d'administration du 4 mars 2020, approuvée par la Préfète de la Région Grand-Est le 12 mars 2020.

Govaert C. & Mees K. (2015) Le foncier bruxellois passe de la SAF à la SAU, Actualité du 17/08/2015, Immo spetor – Wolters Kluwer (<https://immospector.kluwer.be/newsview.aspx?contentdomains=IMMONEW&id=kl1904587&lang=fr>).

Grandjean, M., Marlier, C., Hawotte, F., Khalil, E., Romain, J., Defourny, P. (2017). Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, rapport final de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, 94 p.

Hanin Y., Bianchet B., Dupont J., Fettweis R., Harou R., Nihoul A., Quadu F., (En cours). Réhabilitation des friches, Subvention 2022-2023. Rapport de recherche.

Gouvernement français - Ministère de la Cohésion des Territoires, (2018). *Les établissements publics fonciers d'état, partenaire de vos projets*.

Gouvernement français – Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires (2022). *Les établissements publics fonciers*. <https://www.ecologie.gouv.fr/etablisements-publics-fonciers-epf>, page consultée le 2 juin 2023.

Halleux, J.-M., De Keersmaecker, M.-L., Barthe-Bastalle, H., Gérard, S., Harou, R., Picard, L., Billen, C., Gaiardo, L., Mérenne-Schoumaker, B., Gathon, H.-J., Lambotte, J.-M. Kessler, L., Perin, V., Pirotte, B. *Rapport final de la subvention 2003-2004. Thème 3.1 – Reconstruire la Ville sur la Ville. Recyclage des Espaces dégradés.* Conférence Permanente du Développement Territorial.

Hendrickx, S., Sarciat, J., van der Kaa, C., Halleux, J.-M. (2016a). *L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre.* Note de recherche n°64. Conférence Permanente du Développement du Développement Territorial.

Hendrickx, S., Grandjean, M., Marlier, C., Zangl, S., Ruelle, C., Copée, P., Defourny, P. et Halleux, J.-M. (2016b). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, Rapport final de la subvention 2015-2016.* CPDT, Rapport de recherche, 191 p.

Lambotte J.-M., Cawoy V., Grandjean, M., Bernier C., Courtois X., Hendrickx, S., Halleux, J.-M. (2022). *Note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, Expertise E1 : Appui à l'actualisation du schéma de développement du territoire.* CPDT, Rapport de recherche. 61p.

PwC, BDO, Ecores, Fluicity, Möbius et OpinionWay (2021), *Get Up Wallonia – Rapport du conseil stratégique de Get Up Wallonia au Gouvernement wallon.*

Romainville A. (2010). *À qui profitent les politiques d'aide à l'acquisition de logements à Bruxelles ?.* Brussels Studies, n°34, 21 p.

Union des Villes et Communes de Wallonie, (2022). *Modes de gestion – Régies, intercommunales, associations de projets, conventions entre communes et asbl communales.*

Wille E. (2023). *Atelier thématique « Brownfield covenant » de la Brownfield Academy du jeudi 9 mars 2023 à l'OVAM (Malines)*

Textes légaux :

Ordonnance du 29 juillet 2015 modifiant l'ordonnance du 20 juillet 2005 relative à la Société d'acquisition foncière et créant la Société d'aménagement urbain, MB 12 août 2015.

(http://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2015/08/12_1.pdf#Page364)

3. IDENTIFICATION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS

3.1 INTRODUCTION

En septembre 2022, dans sa note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, la CPDT propose l'objectif 3 « mobiliser les propriétés des pouvoirs publics. » Il y est question de réguler le marché du logement par l'activation des biens fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics en vue de produire des logements à des prix favorisant l'accès au logement pour les plus bas revenus. Un prérequis de cet objectif consiste à développer la connaissance des biens fonciers et immobiliers publics⁵.

De 2015 à 2017, la recherche de la CPDT « Système d'informations foncières et politiques publiques » (Hendrickx *et al.*, 2016 ; Grandjean *et al.*, 2017) a étudié l'intérêt et l'opportunité d'améliorer le système d'information foncière⁶, notamment par la création d'une structure dédiée à l'observation foncière. Dans ce cadre, la CPDT s'est intéressée à la question de l'identification des biens fonciers et immobiliers publics en se donnant pour objectif d'analyser la performance des données issues de la documentation patrimoniale (alias « cadastre ») pour identifier ceux-ci.

La présente note fait suite à une demande du Gouvernement wallon d'étudier la mise en place d'un cadastre des propriétés publiques. Dans le cadre du programme de travail de la CPDT, il est par ailleurs prévu que le centre de ressource développe une expertise relative à la production d'une information territoriale de qualité, directement mobilisable, visant notamment à faciliter l'accès aux informations territoriales utiles à la mise en œuvre de l'optimisation spatiale. Dès lors, le centre de ressource de la CPDT propose de répondre à cette demande en fournissant une méthodologie d'identification des biens fonciers et immobiliers publics et en mettant celle-ci en œuvre afin de générer une base de données permettant l'identification et la quantification des propriétés publiques.

3.2 ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES DONNÉES PATRIMONIALES POUR RÉPONDRE À L'IDENTIFICATION DES BIENS PUBLICS (RECHERCHES CPDT 2016-2017)

La recherche CPDT « Système d'informations foncières et politiques publiques » (Hendrickx *et al.*, 2016 ; Grandjean *et al.*, 2017) a étudié la faisabilité d'identifier les biens fonciers publics à partir des données de la documentation patrimoniale. Une méthodologie a été développée en vue d'établir une première identification des biens publics.

⁵ Les biens fonciers et immobiliers sont les terrains et bâtiments soumis à un statut de propriété déterminé et sur lesquels s'exercent différents droits réels (*usus, fructus et abusus*) détenus par un ou plusieurs titulaires. Les biens « publics » sont ceux qui dépendent, au moins partiellement, de l'autorité publique. Nous verrons, au point 3.3.1.1, que cette notion d'« autorité publique » peut être entendue dans une acception plus ou moins large.

⁶ Le système d'information foncière est le système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décision relatives aux problématiques foncières.

3.2.1 Données issues de la documentation patrimoniale

Au sein du SPF-Finances, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) est le gestionnaire de la documentation relative au patrimoine. Cet organe constitue la source authentique pour la délivrance d'un grand nombre de données foncières et immobilières : les données du cadastre (plan parcellaire cadastral, données relatives aux parcelles et aux propriétaires, revenu cadastral) et celles des bureaux de l'enregistrement et des 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).

Les données du cadastre décrivent les biens fonciers bâtis et non bâtis en termes physiques (surface, nature...), juridiques (droit de propriété) et fiscaux (base d'imposition). Constituées dans un premier temps dans un but fiscal, en vue de fixer le revenu cadastral, elles doivent être interprétées avec prudence car elles ne reflètent pas nécessairement la situation réelle d'un bien. Leur mise à jour s'appuie sur un travail de mesurage par un service interne de l'AGDP ainsi que sur les informations transmises par les notaires, les géomètres et les communes. Enfin, elles intègrent un certain nombre de données à caractère personnel dont l'accès est soumis à un examen par le service « *Privacy et Security* », principal point de contact entre le SPF Finances et l'Autorité de protection des données, qui est chargé d'assurer la sécurité de l'information du SPF Finances.

Les données sont généralement distribuées sous la forme d'un fichier reprenant la situation de l'ensemble des parcelles cadastrales patrimoniales cadastrées au premier janvier d'une année donnée. Ce fichier est appelé « matrice cadastrale ».

Au cours des subventions 2016 et 2017, la CPDT a obtenu et analysé une série de données de l'AGDP dans l'objectif d'identifier les propriétés publiques. Ces données sont reprises sous la forme de deux tables :

- une table « parcelles » (Parcels), constituée de 10 584 817 enregistrements, dont 4 212 001 enregistrements pour la Wallonie, qui décrit la situation des parcelles patrimoniales actives, leur nature, leur revenu cadastral et différentes caractéristiques du bâti ;
- une table « propriétaire » (Owners), constituée de 14 726 019 enregistrements, dont 2 126 321 enregistrements correspondent à des personnes morales, qui renseigne des « situations patrimoniales », c'est-à-dire la combinaison d'une parcelle, de ses propriétaires et de leurs droits à un moment déterminé. Cette table a été anonymisée pour l'ensemble des personnes physiques. En ce qui concerne les personnes morales, un champ renseigne le numéro officiel d'identification, correspondant au numéro d'entreprise.

Ces données correspondent à la situation de la matrice cadastrale au 01/01/2016⁷.

3.2.2 Méthode d'identification des biens publics

La recherche a exploré différentes pistes parmi lesquelles la plus pertinente s'est avérée être une recherche basée sur le numéro officiel d'identification. Cette méthode consiste à identifier les institutions à prendre en compte, à identifier leur numéro d'entreprise via la banque carrefour des entreprises et, enfin, à sélectionner les enregistrements correspondants dans les données cadastrales.

⁷ Dans la cadre des missions conférées au Centre de ressource pour la subvention 2023, une nouvelle demande a été effectuée en vue d'obtenir des données au 01/01/2023. Cette demande est en attente d'examen par le service *Privacy et Security*.

Au niveau régional, la méthode a été appliquée en vue d'identifier les biens détenus par le Gouvernement wallon, par le Parlement wallon, par le Service Public de Wallonie et par dix-huit autres acteurs publics de la Wallonie identifiés sur la base du guide des institutions wallonnes. Au niveau local, la méthode a été appliquée aux communes, aux CPAS et aux fabriques d'église.

Les résultats obtenus ont été validés par confrontation avec les inventaires des biens fonciers de la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (SPW-ARNE DAFOR), du SPW Mobilité et Infrastructure, de l'étude des biens fonciers agricoles publics dans la province du Luxembourg et du Programme communal d'actions en matière de logement 2014-2016 de la commune de Manhay.

Dans un second temps, ces résultats ont été affinés en prenant en considération les droits réels exercés sur les biens publics de manière à extraire ceux qui sont détenus en pleine propriété par les institutions wallonnes.

3.2.3 Limites de la méthode développée

Les auteurs de l'étude identifient différentes limites ou difficultés liées à la méthode :

- En premier lieu, il est difficile de discerner les institutions à prendre en compte. La liste sur laquelle la méthode a été appliquée n'est pas exhaustive et l'augmentation du nombre d'acteurs complexifie son application vu la nécessité d'identifier leurs numéros d'entreprise. Le recours à la forme légale des institutions, en vue de distinguer les personnes morales de droit public, ne constitue par ailleurs pas un critère suffisant pour faire ce discernement dans la mesure où certaines institutions prennent la forme de personnes morales de droit privé.
- Les données relatives aux droits réels exercés sur les biens sont difficiles à interpréter, d'une part, en raison de la complexité de ces droits et du fait qu'ils puissent être partagés entre un grand nombre de propriétaires et, d'autre part, en raison du manque d'homogénéité dans l'encodage de ces droits dans la documentation patrimoniale (structure et codes différents selon la langue utilisée).
- Les données géométriques (« parcelles plan ») peuvent correspondre à un grand nombre de situations patrimoniales (en fonction du nombre de propriétaires ou gestionnaires concernés). A moins de prendre en compte cette multipropriété, il en résulte que les superficies détenues par plusieurs propriétaires vont être comptabilisées à plusieurs reprises.
- Enfin, la méthode ne s'applique qu'aux biens cadastrés. Les données cadastrales ne permettent pas d'identifier le propriétaire des biens localisés en dehors des parcelles cadastrales. Il est toutefois de notoriété que ces espaces appartiennent au domaine public. La difficulté réside principalement dans l'identification précise de l'institution qui en est propriétaire ou gestionnaire.

3.3 IDENTIFICATION ET QUANTIFICATION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS

L'exercice d'identification et de quantification des biens fonciers et immobiliers s'inspire de la méthode développée dans le cadre de la recherche « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » en tentant de répondre aux limites de celle-ci. Dans l'attente de disposer de données foncières plus récentes, cet exercice a été réalisé à partir des données obtenues en 2016.

3.3.1 Méthodologie

Les données relatives aux parcelles et aux propriétaires sont traitées séparément en vue d'établir, d'une part, une liste des acteurs publics et, d'autre part, la localisation des biens fonciers et immobiliers situés en Wallonie. La liaison entre les acteurs et les biens fonciers et immobiliers est ensuite obtenue à travers la « situation patrimoniale » sur la base du numéro d'entreprise. Cette situation patrimoniale permet également d'identifier les droits réels exercés par les acteurs sur les biens.

3.3.1.1 Typologie des unités du secteur public

Depuis quelques années, la disponibilité de l'information numérique relative aux entreprises et aux autorités publiques s'est sensiblement accrue. Plutôt que d'identifier distinctement les acteurs publics et d'en rechercher les numéros d'entreprise, il est aujourd'hui possible de compter sur des bases de données bien établies permettant d'identifier ceux-ci. C'est le constat sur lequel s'est appuyé cet exercice d'identification.

Afin d'identifier les biens fonciers et immobiliers « publics » au sens des propriétés de l'autorité publique, il convient de définir ce qui est entendu par « autorité publique » :

Au sens strict, le terme public désigne les collectivités territoriales (Etat, Régions, Communautés, Provinces, Communes) ;

Du point de vue juridique, il peut désigner les « personnes morales de droit public », c'est-à-dire les collectivités territoriales, d'une part, et les organismes publics constitués directement ou indirectement par celles-ci et remplissant une mission de service public, d'autre part (Goffaux, 2022 ; Ransy, 2017).

Si cette deuxième définition permet d'inclure un grand nombre d'organismes généralement qualifiés de « parapublics », elle ne permet en revanche pas d'intégrer les acteurs publics constitués sous forme de personnes morales de droit privé (ex. : les sociétés de logements de services public).

Pour être exhaustif, il semble nécessaire de considérer l'ensemble des unités institutionnelles publiques au sens du « secteur public » selon le système européen des comptes nationaux et régionaux (BNB, 2014). Ces unités sont dites « institutionnelles » en raison de l'autonomie de décision dont elles disposent dans l'exercice de leur fonction et « publiques » car une administration publique (une collectivité territoriale) a le pouvoir d'en déterminer la politique générale en choisissant, au besoin, ses administrateurs (Paque *et al.*, 2012).

Notons que ces différentes définitions, et la hiérarchie qui les relie, sont reprises dans la législation belge. A titre d'exemple, la loi cadre du 30 juillet 2018 en matière de protection des données définit l'autorité publique de la manière suivante :

« Pour l'application de la présente loi, on entend par "autorité publique" :

- 1° l'État fédéral, les entités fédérées et les autorités locales ;
- 2° les personnes morales de droit public qui dépendent de l'État fédéral, des entités fédérées ou des autorités locales ;
- 3° les personnes, quelles que soient leur forme et leur nature qui : — ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial; et — sont dotées de la personnalité juridique; et — dont soit l'activité est financée majoritairement par les autorités publiques ou organismes mentionnés au 1° ou 2°, soit la gestion est soumise à un contrôle de ces autorités ou or-

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

ganismes, soit plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance sont désignés par ces autorités ou organismes;

- 4° les associations formées par une ou plusieurs autorités publiques visées au 1°, 2° ou 3° »⁸.

Le recours à la notion d'unité institutionnelle publique au sens du secteur public présente par ailleurs l'avantage de disposer d'une donnée permettant de délimiter précisément le périmètre de consolidation de l'autorité publique. Une liste de ces unités est en effet publiée par l'Institut des Comptes Nationaux et mise à jour sur base semestrielle⁹. Son objectif est de délimiter le périmètre du secteur public et celui du secteur des administrations publiques. Pour chaque unité, sont reprises la dénomination, le numéro d'entreprise, le secteur économique auquel elle appartient et l'entité publique qui exerce le contrôle sur elle. Des informations permettant la catégorisation de ces unités en tant que provinces, communes, régies communales, intercommunales, centres publics d'action sociale (CPAS), waterings, zones de police et zones de secours, sociétés de logement de service public, sociétés de crédit social, institutions universitaires ou hautes écoles, ports ou aéroports... sont également mentionnées pour certaines unités.

Sur la base de cette liste et de ces différentes définitions, nous proposons une typologie des unités du secteur public se voulant exhaustive (Figure 22). Cette typologie vise à catégoriser les unités selon une certaine hiérarchie en fonction de l'autonomie dont elles disposent vis-à-vis de l'entité publique exerçant le contrôle.

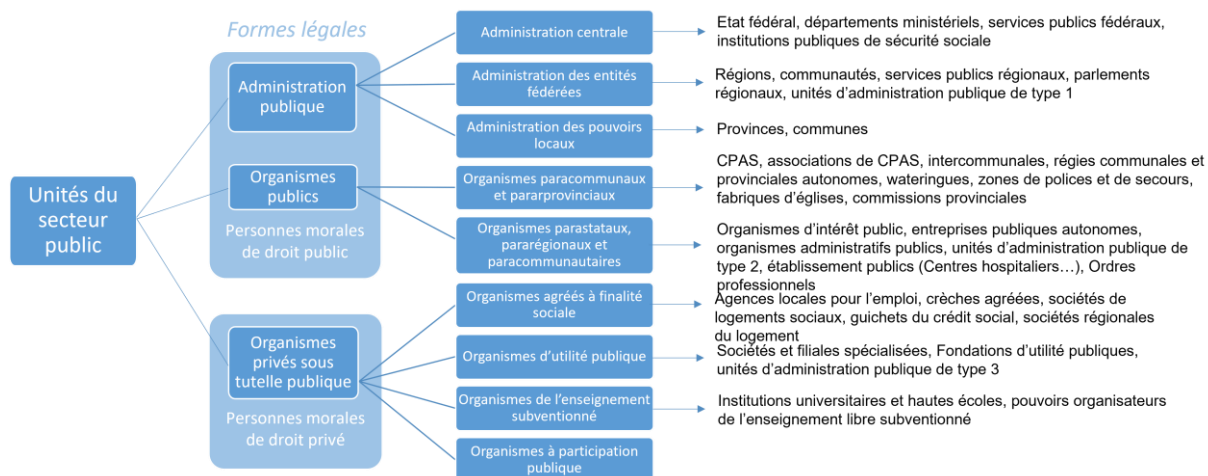


Figure 22. Typologie des unités du secteur public

⁸ Loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, Art. 5.

⁹ Disponible à l'adresse suivante : <https://inr-icn.fgov.be/fr/publications/comptes-nationaux-et-regionaux>

En premier lieu, nous distinguons l'administration publique au sens strict (c'est-à-dire les collectivités territoriales), des organismes publics. Parmi ces derniers, une distinction est faite entre les personnes morales de droit public et les personnes morales de droit privé. Ces dernières disposent généralement d'une plus grande autonomie car elles sont administrées conformément au Code des sociétés, généralement sous la forme de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives, ou soumises à la loi du 27 juin 1921 relatives aux associations sans but lucratif. L'influence de l'administration publique prend la forme d'un contrat de gestion ou d'une tutelle administrative liée à la présence de membres de l'administration publique dans leurs organes de gestion ou à une part déterminante de capital public dans leur actionnariat.

Ensuite, les personnes morales de droit public sont catégorisées selon le niveau hiérarchique de l'entité de contrôle (Fédéral, Régional et Communautaire ou local). Du côté des personnes morales de droit privé, on distingue les organismes agréés à finalité sociale, les organismes reconnus d'utilité publique, les organismes de l'enseignement subventionné et enfin, les organismes à participation publique. Cette dernière catégorie inclut des sociétés dont la mission publique n'est pas clairement identifiée mais dont la présence au sein du secteur public s'explique par la participation de l'administration publique ou d'organismes publics au sein de leur actionnariat.

Le troisième niveau de cette typologie identifie des catégories d'organismes auxquels appartiennent les unités du secteur public. Au niveau de l'administration publique, on distingue l'État fédéral, les régions et les communautés des organes législatifs et exécutifs ainsi que des services publics associés à ceux-ci. Au niveau local, on distingue les Villes et Communes, d'une part, et les Provinces, d'autres part.

Parmi les organismes parapublics, diverses catégories ont été identifiées aux niveaux fédéral, régional et communautaire : les organismes d'intérêt public régis par la Loi du 16 mars 1945, les entreprises publiques autonomes visées par la loi du 21 mars 1991, les unités d'administration publique établies par le décret du 15 décembre 2011, les organismes administratifs publics établis par le décret du 4 février 2021, les agences autonomisées flamandes classées selon le décret cadre du 18 juillet 2003 et les ordres professionnels qui constituent des autorités administratives au sens de l'article 14 des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973.

Au niveau local, les catégories suivantes sont identifiées : les intercommunales, les CPAS et les associations de CPAS, les régies communales autonomes et les régies provinciales autonomes, les établissements chargés de la gestion du temporel du culte, les wateringues, les zones de police et les zones de secours et les commissions provinciales de fondation de bourses d'études.

En ce qui concerne les organismes privés sous tutelle publique, on identifie les catégories suivantes : les sociétés immobilières sociales (telles que les agences immobilières sociales et les sociétés de logement de services public), les sociétés de crédit social agréées, les agences locales pour l'emploi et les écoles de promotion sociale, les crèches agréées et les pouvoirs organisateurs de l'enseignement subventionné, les institutions universitaires et les hautes écoles, les institutions scientifiques et culturelles et enfin, les sociétés et filiales spécialisées, incluant principalement les gestionnaires des réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

La plupart des unités institutionnelles figurant dans les données patrimoniales ont pu être classées selon cette typologie à l'aide de tables de référence :

- La liste des unités institutionnelles publiques publiée par l'Institut des comptes nationaux qui a été utilisée dans sa version de 2017 afin d'être plus proche des données patrimoniales dont nous disposons ;
- Les listes d'intercommunales publiées par le CRISP et par les archives de l'Etat ;

- Les listes d'unités d'administration publique (CIF, 2017) et d'organismes administratifs publics (CIF, 2021) publiées par la Cellule d'Information Financière de la Wallonie ;
- Les lois régissant certains organismes et reprenant la liste de ceux-ci ;
- Etc.

D'autres unités ont été classées sur la base de leur forme légale (Collectivités territoriales, CPAS, régies foncières, établissements publics, zones de police et zones de secours...) ou de leur nom (Wateringues, Fabrique d'église...).

Les données de la BCE nous ont permis d'identifier les numéros d'entreprises et de savoir si ceux-ci étaient toujours actifs ou non. Il est apparu qu'un certain nombre d'unités reprises dans les données patrimoniales correspondent à des numéros d'entreprises arrêtés et, dans certains cas, à des organismes disparus à la suite de la régionalisation de leurs compétences. On peut notamment citer la Société nationale du logement, l'Institut national des industries extractives ou encore le Gouvernement Provincial et les Services administratifs de la Province de Brabant.

3.3.1.2 Analyse des données relatives aux droits réels

La description des droits exercés sur un bien se fait à travers différents termes contenus dans un même champs de la table « owners ». Ces termes suivent un ordre logique mais non systématique (OSIRIS, 2010). Généralement :

- le type de droit : pleine-propriété, nue-propriété, usufruit, emphytéose, superficie, bail, droit usage et droit d'habiter. En l'absence d'information, il s'agit par défaut d'un droit de pleine propriété.
- un terme désignant l'objet sur lequel ce droit s'exerce : le fonds ou le bâti. En l'absence d'information, le droit s'exerce sur l'ensemble du bien.
- la part en indivision du droit exercé sur le bien est mentionnée par une fraction (1/1, 1/2, 1/3,...) indiquant si le bien est détenu en copropriété avec d'autres personnes et selon quel rapport.
- les termes PR et PIE indiquent que le droit de propriété ne concerne qu'une partie du bien. Dans le premier cas, la propriété est limitée à superficie délimitée et le terme est suivi de la surface correspondante exprimée en hectares, ares et centiares. Dans le second cas, la propriété est limitée à une partie indistincte (dont la nature ou l'importance ne peut être inscrite dans les documents cadastraux en raison de l'impossibilité de division en entités distinctes).
- une date ou une année peut indiquer la limitation dans le temps d'un droit temporaire (droits d'emphytéose, de superficie, de bail, d'usage et d'habiter).

Ces différents termes peuvent être répétés en raison de l'existence de plusieurs droits exercés consécutivement par une même propriétaire. Par ailleurs, l'existence de plusieurs propriétaires multiplie le nombre de droits exercés sur un même bien. Il en résulte une certaine difficulté pour appréhender le statut de propriété des biens fonciers. Chaque parcelle plan peut correspondre à plusieurs parcelles patrimoniales, d'une part, en raison de l'existence de plusieurs biens distincts sur une même parcelle plan (par exemple, plusieurs logements appartenant à des propriétaires différents) et, d'autre part, en raison de l'existence de situations patrimoniales différentes pour un même bien (par exemple, le propriétaire et le bailleur d'un même logement).

Le fait que la description du droit de propriété utilise des codes différents en fonction de la langue dans laquelle il est encodé ajoute à la complexité d'interprétation du champ (Tableau 8). Une première étape a donc été de traduire le code dans une seule et même langue.

Ensuite, le code a été fractionné afin d'homogénéiser et de simplifier la compréhension des différents termes :

- L'objet sur lequel est exercé le droit a été séparé en deux champs, l'un indiquant si le droit est exercé sur fonds et l'autre indiquant si le droit est exercé sur le bâti.
- La fraction indiquant la part en indivision a été convertie en un nombre décimal indiquant à quel pourcentage le droit est détenu.
- La superficie à laquelle le droit peut s'appliquer a également été convertie en nombre décimal en mètres carrés. La valeur '-1' a été utilisée lorsque la limitation s'applique à une partie indistincte.
- La limitation dans le temps a été homogénéisée sous forme de date (au premier janvier lorsque seule l'année était renseignée).

Tableau 8. Traduction du code relatif au type de droit de propriété

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	TRANS:#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

3.3.1.3 Consolidation de la base de données

Pour constituer la base de données, la liste des unités institutionnelles du secteur public, catégorisées selon la typologie décrite plus haut et la table générée par l'analyse des différents termes composant le droit de propriété ont été associées aux données géométriques issues de la documentation patrimoniale.

Trois jeux de données ont ainsi été constitués successivement :

1. Le premier jeu associe les données patrimoniales aux parcelles patrimoniales, sur la base de la « situation patrimoniale ». Il permet d'identifier, par unités institutionnelles, les biens et les droits réels qui leurs sont attribués. Dans ce premier jeu, l'existence de multiples situations patrimoniales associées à une même parcelle a pour effet que certaines superficies sont comptabilisées plusieurs fois.
2. Le deuxième jeu associe les données patrimoniales aux parcelles plan, sur la base de leurs identifiants parcellaires (CAPAKEY). Il permet d'identifier, par parcelles plans, les unités institutionnelles et les droits réels qui leur sont attribués. Dans ce deuxième jeu,

l'existence de multiples situations patrimoniales a été résolue en vue de ne comptabiliser qu'une seule fois les superficies de chaque parcelle.

A des fins statistiques, les parcelles plans ont été associées à différentes données géolocalisées :

- Les disponibilités foncières, autrement dit les terrains non urbanisés dont l'affectation au plan de secteur est destinée à l'urbanisation. En plus des zones destinées à l'urbanisation, les zones d'aménagement communales concertées, qui constituent un potentiel de terrains urbanisables, ont été intégrées dans la base de données. Cette donnée a été générée à partir de la donnée relative aux Terrains non urbanisés (TNU) produite par l'Observatoire du Développement Territorial (IWEPS) sur la base des natures cadastrales.
 - Les centralités au sens de l'annexe 3¹⁰ du projet de SDT. Cette donnée a été générée à partir de la donnée relative aux polarités de base produite par l'Observatoire du Développement Territorial (IWEPS) sur la base de la proximité à différents services de base et de la desserte en transports en commun (Charlier et al., 2021).
 - Les sites à réaménager repris à l'inventaire à l'exclusion des sites ayant déjà fait l'objet d'une reconversion.
3. Le troisième jeu de données ne reprend que les disponibilités foncières et associe celles-ci aux données patrimoniales sur la base du CAPAKEY. A la différence de la donnée précédente, les parcelles sont ici divisées selon l'affectation au plan de secteur. Cette donnée permet ainsi de caractériser par affectation la situation patrimoniales des disponibilités foncières.

3.3.2 Structure de la propriété

La base de données constituée permet d'analyser la structure de la propriété en Wallonie. En termes de superficies, le secteur public détient 24% du territoire wallon, voire davantage si l'on y ajoute le domaine public non cadastré qui représente environ 5% du territoire wallon. Toutefois, une partie (5%) est en copropriété avec des personnes physiques. La majeure partie des propriétés du secteur public est détenue par des personnes morales de droit public et une faible partie (environ 1%) est détenue par des personnes morales de droit privé.

Les particuliers sont quant à eux propriétaires de 62% du territoire wallon, auxquels s'ajoutent 6% en copropriété avec des personnes morales. Les personnes morales de droits privés sont propriétaires de 12% du territoire, dont 2% en copropriété (Figure 23a1).

Si on examine la structure de la propriété dans les centralités¹¹, telle que définies dans le projet de SDT, les propriétés cadastrées du secteur public représentent 19% du foncier avec une part plus importante détenue par des personnes morales de droit privé (4 à 5%). Ces dernières sont propriétaires d'une plus grande partie du foncier au détriment des personnes physiques et des personnes morales de droit privé. La part de foncier non cadastré est également plus importante (12%) traduisant une présence plus importante du domaine public dans les centralités (en grande partie expliquée par une plus haute densité du réseau routier) (Figure 23b1).

¹⁰ « Pour la plupart des Communes, soit 230 Communes, les centralités du SDT correspondent aux polarités résidentielles de base issues de la variante A. Pour les communes dont la variante A n'identifie aucune polarité de base, soit 23 communes, les centralités correspondent aux polarités de base issues de la variante B. Pour les communes dont les variantes A et B n'identifient aucune polarité de base, soit 1 commune, les centralités correspondent aux polarités de base issues à la variante C. » (Projet de Schéma de développement du territoire, 2023)

¹¹ N.B. : les chiffres présentés pour la Wallonie concernent les 262 communes wallonnes, incluant donc les communes germanophones. Les chiffres présentés pour les centralités ne concernent en revanche que les 253 communes francophones pour lesquelles le projet de SDT identifie des centralités.

Au 1^{er} janvier 2022, les terrains non urbanisés situés en zones destinées à l'urbanisation et en ZACC représentent près de 104 000 hectares. Au sein de ces disponibilités foncières toutes affectations confondues, environ 22% sont détenus par le secteur public (16% pour les personnes morales de droit public et 6% pour les personnes morales de droit privé) dont environ 1% en copropriété avec des personnes physiques. Ces dernières sont propriétaires de la majorité des terrains disponibles (65%) avec une faible partie (2%) en copropriété avec des personnes morales (Figure 23a2).

Au sein des centralités, les terrains non urbanisés situés en zones destinées à l'urbanisation et en ZACC représentent près de 23 000 hectares. La part détenue par le secteur public est légèrement supérieure, ce qui s'explique principalement par une plus forte détention du foncier par les personnes morales de droit privé, ceci au détriment des particuliers (Figure 23b2).

La structure de la propriété au sein des disponibilités foncières est toutefois très diversifiée entre affectations. Les affectations résidentielles (zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural) représentent environ 53.700 hectares, soit plus de la moitié des disponibilités foncières. Les particuliers sont en grande majorité (80%) propriétaires de celles-ci et la propriété foncière du secteur public y est nettement inférieure (12%) à celle de l'ensemble des disponibilités foncières (Figure 23a3). Cette situation est toutefois moins marquée dans les centralités où les affectations résidentielles représentent 12 000 hectares. Les propriétés des particuliers y représentent 68% du foncier disponible et le secteur public détient environ 21% de celui-ci. La capacité d'action de l'autorité publique, à travers la mobilisation de terrains détenus par le secteur public, semble donc plus importante au sein des centralités qu'en dehors de celles-ci (Figure 23b3).

Les disponibilités foncières situées en ZACC constituent environ 16 500 hectares de réserves foncières. Le secteur public est propriétaire de 18% de ces superficies dont 13% sont détenus par des personnes morales de droit public, 4% sont détenus par des personnes morales de droit privé et 1% est en copropriété entre personnes morales de droit public et personnes physiques. Les particuliers sont quant à eux propriétaires de 70% de ces réserves foncières dont 1% en copropriété avec les personnes morales de droit privé (Figure 24).

La structure de la propriété est différente aux seins des disponibilités foncières affectées à l'activité économique et industrielle (incluant les ZACCI). Les personnes morales de droit privés y sont les propriétaires majoritaires (52%) dont une partie importante (26%) fait partie du secteur public. Ce dernier est propriétaire de 47% du foncier dont 15% est détenu par des personnes morales de droit public et 6% est en copropriété entre personnes physiques et personnes morales de droit public (Figure 24).

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

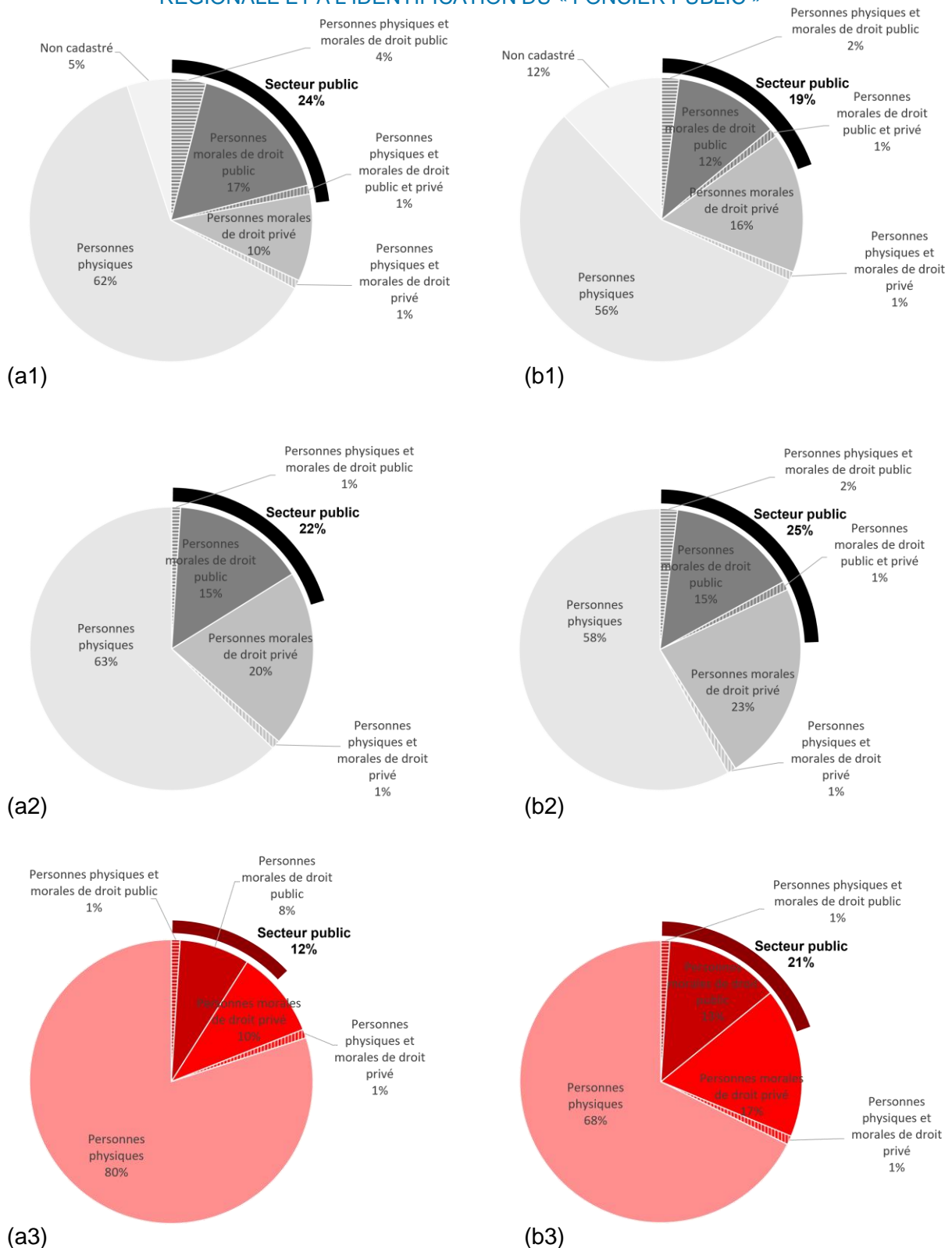


Figure 23. Structure de la propriété foncière en Wallonie (a) et en centralités (b) en termes de superficies (hectares) par type de propriétaire pour l'ensemble des terrains (1), pour les terrains non urbanisés en zone destinée à l'urbanisation et en ZACC (2) et pour les terrains non urbanisés à vocation résidentielle (3).

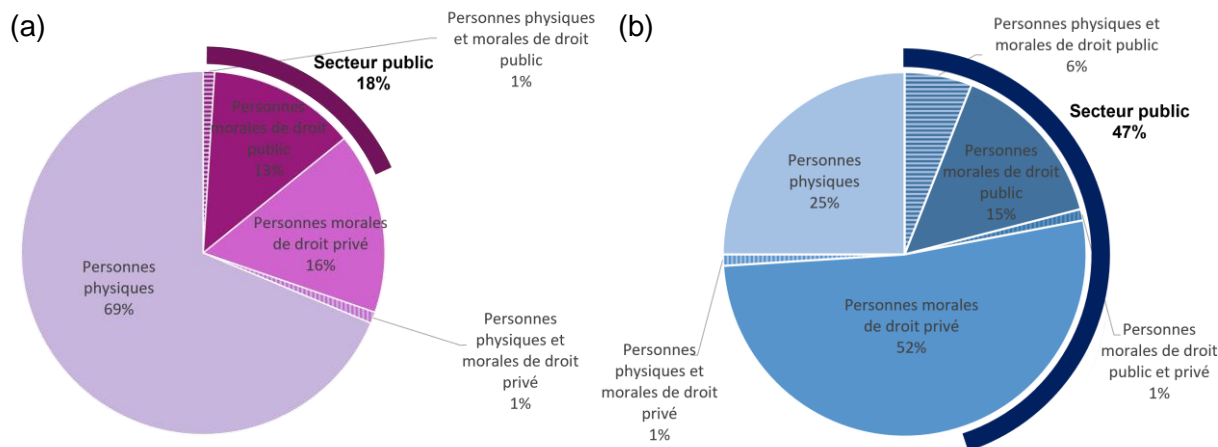


Figure 24. Structure de la propriété foncière en Wallonie en termes de superficies (hectares) par type de propriétaires pour les terrains non urbanisés en ZACC (a) et en zone d'activité économique (b)

3.3.3 Propriétés du secteur public

Le secteur public compte 3677 unités institutionnelles dont 2638 personnes morales de droit public. Parmi celles-ci, 319 unités correspondent à des administrations publiques dont :

- 262 communes wallonnes (253 sous tutelle wallonne et 9 sous tutelle de la Communauté germanophone) ;
- 6 communes flamandes ;
- 5 communes de la région bruxelloise.

On compte également 280 CPAS (dont 25 CPAS flamands et 4 CPAS bruxellois), 120 intercommunales, 66 sociétés de logement de service public, 65 régies communales autonomes, 66 zones de police et zones de secours et 1935 fabriques d'église (1837 sous tutelle wallonne, 40 sous tutelle germanophone et 59 sous tutelle flamande).

On identifie également 136 unités institutionnelles correspondant à des numéros d'entreprises arrêtés.

Le secteur public est propriétaire de 384 422,7 hectares. La très grande majorité (86%) de cette superficie est détenue par l'administration publique. Environ 12% est détenue par des organismes publics et environ 2% est détenu par des organismes privés sous tutelle publique. Ajoutons que 87% de cette superficie est détenue par des unités institutionnelles sous tutelle wallonne, tandis que 7% est détenue par des unités institutionnelles sous tutelle fédérale et 4% environ est détenue par des unités institutionnelles sous tutelle de la communauté germanophone. Les unités institutionnelles sous tutelle flamande, bruxelloise et de la communauté française détiennent chacune environ 1% de cette superficie. Le Tableau 9 donne des résultats détaillés par type d'unité institutionnelle et par entité de tutelle.

Tableau 9. Superficies (hectares) des propriétés du secteur public en Wallonie par type d'unité institutionnelle et par entité exerçant le contrôle.

	Administration publique	Organismes publics	Organismes privés sous tutelle publique	Total
Tutelle fédérale	22731,0	2164,5	253,2	25148,7
Tutelle wallonne	289394,8	37869,7	5979,6	333244,0
Tutelle flamande	19,3	1756,5	607,9	2383,7
Tutelle bruxelloise	55,1	1945,4	1,0	2001,5
Tutelle C ^{té} française	972,6	1377,6	2128,9	4479,1
Tutelle C ^{té} germanophone	16539,4	583,7	4,9	17128,1
Cotutelle Fédéral-Wallonie-Flandre	0	0,2	25,3	25,5
Cotutelle Wallonie-Flandre	0	0,9	0	0,9
Cotutelle Wallonie-Bruxelles	0	2,9	0	2,9
Cotutelle Wallonie-C ^{té} française	0	0	8,3	8,3
Total	329712,2	45701,4	9009,2	384422,7

Parmi les unités institutionnelles :

- les Villes et Communes détiennent 60% du foncier ;
- la Wallonie détient environ 18% du foncier ;
- l'État fédéral détient environ 6% du foncier ;
- les CPAS détiennent environ 5% du foncier ;
- les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes (fabriques d'église) détiennent 4% du foncier ;
- les intercommunales détiennent environ 2% du foncier ;
- les provinces détiennent environ 1% du foncier ;
- les sociétés immobilières sociales détiennent environ 1% du foncier.

Précisons que cette superficie est détenue pour 374 232 hectares, soit 97,35%, en pleine propriété. 5500 hectares sont détenus en propriété partielle (propriété limitée au fond, au bâti, à une partie du bien, nue-propriété, propriété grevée par un droit exercé sur celle-ci), environ 2500 hectares sont détenus par un droit d'emphytéose et environ 2100 hectares sont détenus par d'autres types de droit (superficie, bail, droit d'usage, droit d'habiter...).

Les Figure 25 et Figure 26 donnent la répartition de ces superficies par type d'unité institutionnelle.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

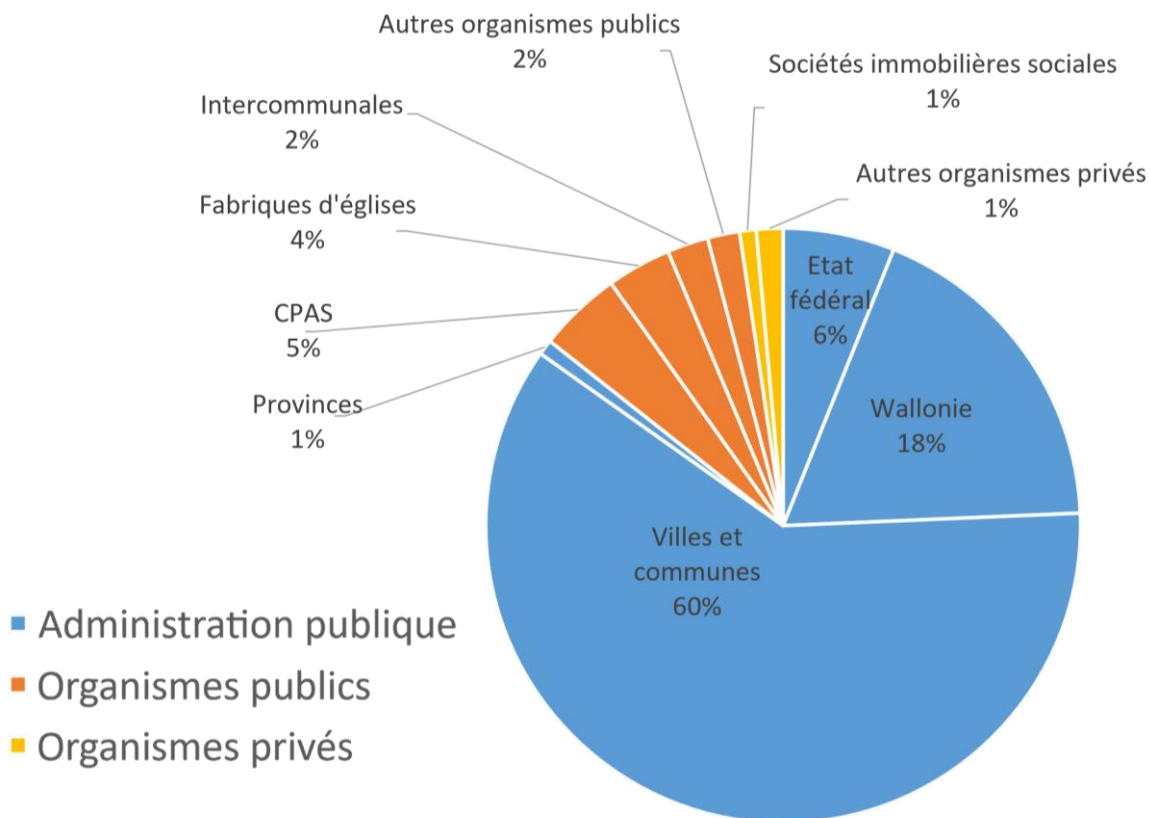


Figure 25. Répartition de la superficie de la propriété foncière détenue par le secteur public en Wallonie par type d'unité institutionnelle

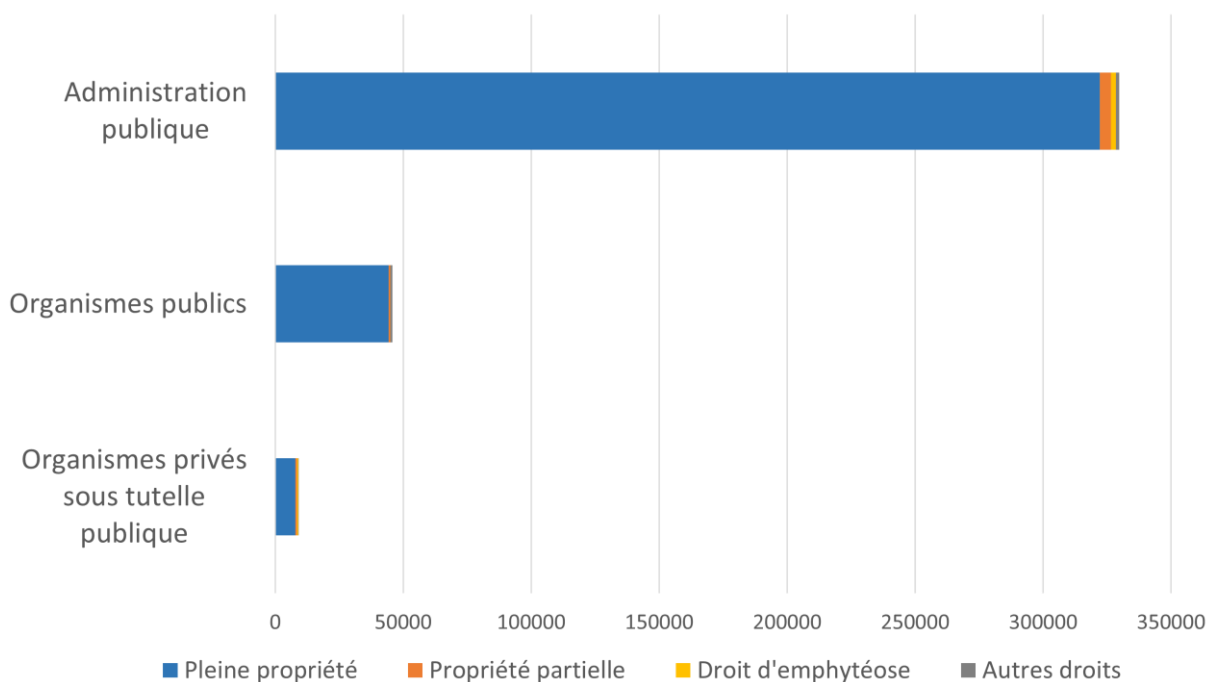


Figure 26. Répartition de la superficie (hectares) de la propriété foncière détenue par le secteur public en Wallonie par type de droit exercé et par type d'unité institutionnelle

Au niveau des centralités, le secteur public est propriétaire de près de 24 000 hectares. L'administration détient 61% de cette superficie, contre 21% pour les organismes publics et 18% pour les organismes privés sous tutelle publique. En ce qui concerne l'entité exerçant le contrôle, il s'agit de la Wallonie pour 83% du foncier, de la Communauté française pour 9%, de l'État fédéral pour 6% et de la région bruxelloise pour 6%. On notera que la majeure partie des propriétés du secteur public (94%) sont situées en dehors des centralités. Le Tableau 10 donne des résultats détaillés par type d'unité institutionnelle et par entité de tutelle.

Tableau 10. Superficies (hectares) des propriétés du secteur public en centralités par type d'unité institutionnelle et par entité exerçant le contrôle.

	Administration publique	Organismes publics	Organismes privés sous tutelle publique	Total
Tutelle fédérale	846,1	610,1	90,7	1546,9
Tutelle wallonne	13298,0	3349,7	3243,6	19891,3
Tutelle flamande	0,4	2,2	107,9	110,5
Tutelle bruxelloise	16,1	233,3	0,0	249,4
Tutelle Cté française	494,4	708,4	943,3	2146,2
Tutelle Cté germanophone	13,2	1,0	0,0	14,3
Cotutelle Fédéral-Wallonie-Flandre	0,0	0,2	7,3	7,5
Cotutelle Wallonie-Flandre	0,0	0,4	0,0	0,4
Cotutelle Wallonie-Bruxelles	0,0	1,0	0,0	1,0
Cotutelle Wallonie-Cté française	0,0	0,0	4,5	4,5
Total	14668,2	4906,4	4397,3	23972,0

Parmi les unités institutionnelles :

- les Villes et Communes détiennent 43% du foncier ;
- la Wallonie détient environ 12% du foncier ;
- les sociétés immobilières sociales détiennent environ 10% du foncier ;
- les intercommunales détiennent environ 7% du foncier ;
- l'État fédéral détient environ 4% du foncier ;
- les CPAS détiennent environ 4% du foncier ;
- les organismes subsidiés de l'enseignement détiennent environ 4% du foncier ;
- les provinces détiennent environ 2% du foncier ;
- les établissements chargés de la gestion du temporel des cultes (fabriques d'église) détiennent 2% du foncier ;
- les unités administratives de type 2 détiennent environ 2% du foncier ;
- les unités administratives de type 3 détiennent environ 2% du foncier.

Les propriétés publiques sont détenues à 91% en pleine propriété (21 870 ha). Environ 850 hectares sont détenus en propriété partielle et 795 hectares sont détenus par droit d'emphytéose.

Les Figure 27 et Figure 28 donnent la répartition de ces superficies par type d'unité institutionnelle.

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

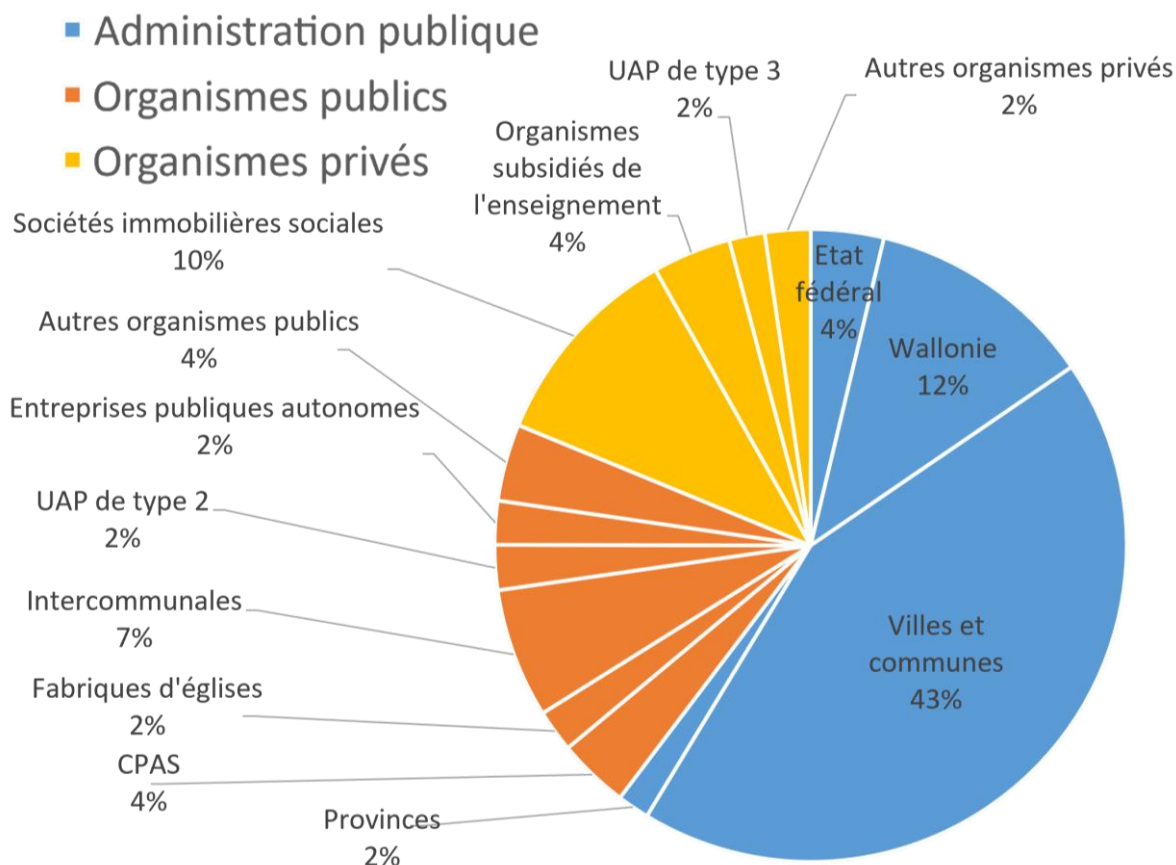


Figure 27. Répartition de la superficie de la propriété foncière détenue par le secteur public dans les centralités par type d'unité institutionnelle

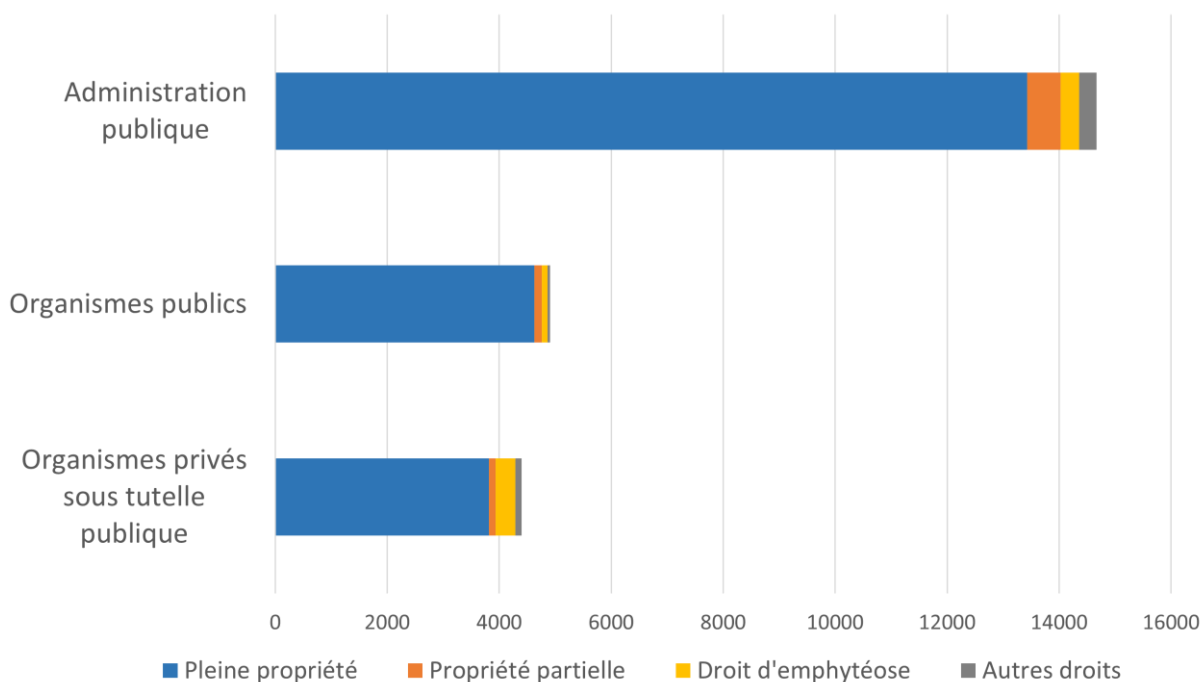


Figure 28. Répartition de la superficie (hectares) de la propriété foncière détenue par le secteur public dans les centralités par type de droit exercé et par type d'unité institutionnelle

3.3.4 Disponibilités foncières en propriété du secteur public

Au niveau des disponibilités foncières, le secteur public dispose de 23 224 hectares (Tableau 11). Les principaux propriétaires fonciers sont les Villes et Communes (36%), l'État fédéral (16%) et les intercommunales (15%). Viennent ensuite, la Wallonie (8%), les sociétés immobilières sociales (5%) et les fabriques d'église (5%). Cette répartition diverge entre les affectations : les Villes et Communes sont les principaux propriétaires publics des terrains à vocation résidentielle, de loisirs, de dépendance d'extraction et des ZACC. Sans surprise, les intercommunales sont les principaux propriétaires publics des terrains à vocation économique et industrielle. L'État fédéral est le principal propriétaire public des terrains affectés aux services publics et équipement communautaire, ce qui s'explique majoritairement par les biens fonciers de la défense nationale.

La Wallonie est également un propriétaire important des zones d'activités économiques et industrielles ainsi que des zones de loisirs et des zones de dépendances d'extraction. Les fabriques d'églises et les sociétés immobilières sociales sont des propriétaires importants des disponibilités foncières résidentielles (Figure 29). Les unités d'administrations publiques de type 2 et les sociétés immobilières sociales constituent des propriétaires importants des terrains en ZACC.

En ce qui concerne les disponibilités foncières situées en centralités, le secteur public dispose de 5773 hectares (Tableau 12). Les principaux propriétaires fonciers sont ici les Villes et Communes (37%), les sociétés immobilières sociales (14%), la Wallonie (10%) et les intercommunales (10%). Dans les disponibilités foncières à vocation résidentielle, les principaux détenteurs du foncier sont les Villes et Communes et les sociétés immobilières sociales (Figure 30). C'est également le cas des ZACC où s'ajoutent les unités d'administrations publique de type 2. Dans les zones de loisirs, les Villes et Communes sont détentrice de 86% du foncier disponible, et 76% dans les zones de dépendances d'extraction. Dans les zones d'activités économiques et industrielle, les principaux propriétaires sont la Wallonie (31%), les intercommunales (27%) et les Villes et Communes (17%). Dans les zones de services publics et d'équipement communautaire, les Villes et commune détiennent 48% du foncier disponible, suivi par les intercommunales et l'État fédéral qui détiennent chacun 10% du foncier.

Du point de vue de la répartition spatiale, on peut noter que les disponibilités foncières en propriété du secteur publique se situent en grande partie dans les communes de l'axe Sambre-Meuse, un constat qui vaut pour toutes les affectations et qui se marque davantage pour les disponibilités foncières situées en centralités. On note également une certaine prédominance de foncier public disponible dans quelques communes de la Famenne et dans les communes situées en périphérie de Arlon (Figure 31, 20, 21 et 22). A l'inverse, les communes du Brabant wallon et du nord du Hainaut, situées à proximité de la Flandre et de la périphérie bruxelloise, disposent de relativement peu de foncier disponible détenu par le secteur public.

Au niveau des disponibilités foncières résidentielles, les communes disposent en moyenne de 24 hectares appartenant au secteur public. Celles qui ont le plus de foncier disponible comptent plus de 60 hectares. Les Villes de Liège et Charleroi comptent le plus important stock de disponibilités foncières appartenant au secteur public avec respectivement 158 et 156 hectares. En centralité, les communes comptent en moyenne 10 hectares de disponibilités foncières du secteur public. Les communes qui ont le plus de foncier disponible comptent plus de 40 hectares. Les Villes de Charleroi et Liège comptent respectivement 145 et 138 hectares de disponibilités foncières résidentielles appartenant au secteur public.

Tableau 11. Superficies (hectares) des disponibilités foncières détenues par le secteur public en Wallonie par affectation et par type d'unité institutionnelle

	Résidentiel (ZH/ZHCR)	Economique et industrielle (ZAE/ZACCI)	Services publics et équipement communautaire	Loisirs	Dépendance d'extraction	ZACC	Total
État fédéral	144,6	83,5	3328,3	37,6	3,4	23,4	3620,9
Wallonie	307,1	780,7	252,5	175,2	295,7	116,7	1927,8
Provinces	19,0	22,7	188,9	75,8	28,7	8,3	343,4
Villes et Communes	3066,3	600,0	1129,9	780,6	1539,9	1177,9	8294,6
Autres administrations publiques	14,6	0,9	75,0	38,4	0,0	13,1	142,0
Total Administration publique	3551,6	1487,7	4974,7	1107,6	1867,8	1339,4	14328,7
CPAS et associations de CPAS	417,3	86,6	62,1	9,0	95,1	193,4	863,4
Fabriques d'église	760,5	35,6	20,9	20,4	42,0	178,7	1058,0
Intercommunales	229,8	2523,9	171,4	19,7	254,0	201,6	3400,5
UAP de type 2	284,9	38,9	6,1	0,0	0,0	475,3	805,3
Autres organismes publics	192,7	82,5	187,4	62,4	11,6	74,7	611,3
Total Organismes publics	1885,2	2767,5	447,8	111,6	402,7	1123,7	6738,4
Sociétés immobilières sociales	781,5	13,2	11,9	0,0	0,0	347,5	1154,0
Organismes subsidiés de l'enseignement	98,4	74,4	45,8	0,0	2,0	40,8	261,4
UAP de type 3	9,4	268,9	19,4	0,0	0,0	28,6	326,3
Autres organismes privés	121,1	127,7	80,0	8,4	50,2	27,9	415,3
Total Organismes privés	1010,4	484,1	157,1	8,4	52,2	444,8	2157,0
Total Secteur public	6447,2	4739,3	5579,6	1227,5	2322,7	2907,8	23224,1

Tableau 12. Superficies (hectares) des disponibilités foncières détenues par le secteur public dans les centralités par affectation et par type d'unité institutionnelle

	Résidentiel (ZH/ZHCR)	Economique et industrielle (ZAE/ZACCI)	Services publics et équipement com- munautaire	Loisirs	Dépendance d'extraction	ZACC	Total
État fédéral	54,2	25,1	71,4	0,5	0,0	16,2	167,5
Wallonie	141,2	307,2	44,2	8,2	0,3	75,0	576,0
Provinces	8,7	6,3	19,2	1,7	0,0	4,1	39,9
Villes et Communes	1084,5	166,5	332,8	82,8	58,7	398,1	2123,4
Autres administrations publiques	9,7	0,5	13,9	0,1	0,0	9,3	33,5
Total Administration publique	1298,4	505,6	481,4	93,3	58,9	502,7	2940,4
CPAS et associations de CPAS	123,4	11,5	27,1	1,7	2,9	79,4	245,9
Fabriques d'église	133,0	3,0	6,8	0,3	0,0	51,5	194,5
Intercommunales	123,9	272,9	71,0	0,8	0,0	97,6	566,2
UAP de type 2	139,0	33,0	2,6	0,0	0,0	226,3	400,9
Autres organismes publics	101,7	38,1	46,8	0,2	0,0	42,3	229,1
Total Organismes publics	621,0	358,6	154,1	3,0	2,9	497,1	1636,8
Sociétés immobilières sociales	565,0	5,7	9,7	0,0	0,0	208,5	788,9
Organismes subsidiés de l'enseignement	78,1	22,4	36,8	0,0	0,0	33,0	170,3
UAP de type 3	3,9	98,9	2,4	0,0	0,0	27,0	132,2
Autres organismes privés	50,1	15,2	10,1	0,0	15,6	13,4	104,5
Total Organismes privés	697,2	142,2	59,0	0,0	15,7	281,9	1195,9
Total Secteur public	2616,6	1006,4	694,6	96,3	77,5	1281,7	5773,1

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

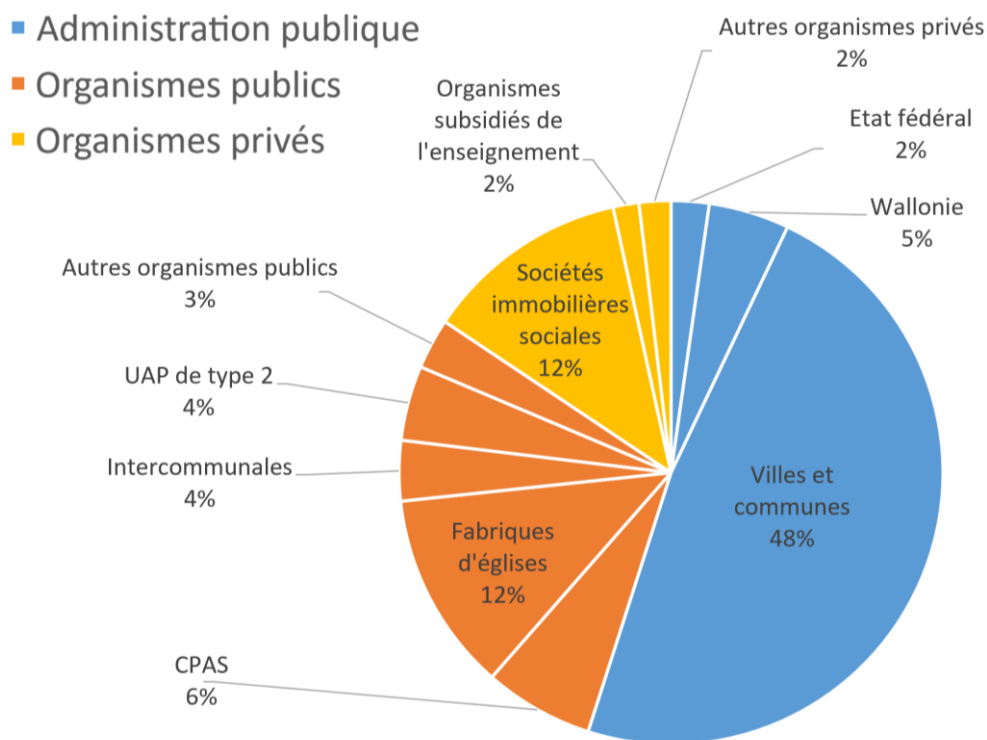


Figure 29. Répartition de la superficie de la propriété foncière en disponibilités foncières résidentielles (ZH et ZHCR) détenue par le secteur public en Wallonie par type d'unités institutionnelles

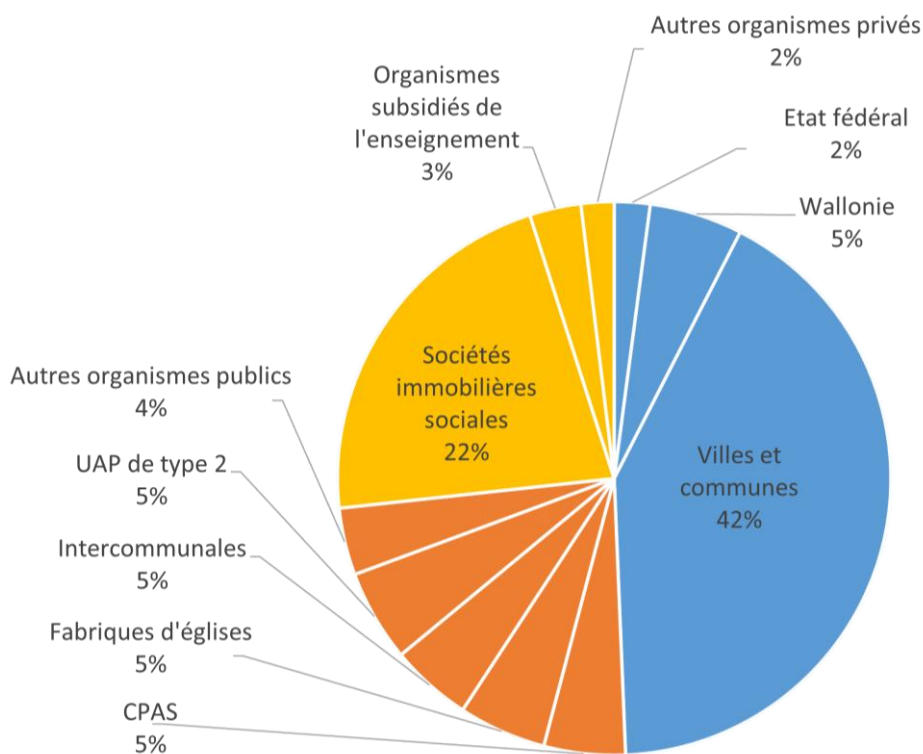


Figure 30. Répartition de la superficie de la propriété foncière en disponibilités foncières résidentielles (ZH et ZHCR) détenue par le secteur public en centralités par type d'unités institutionnelles

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

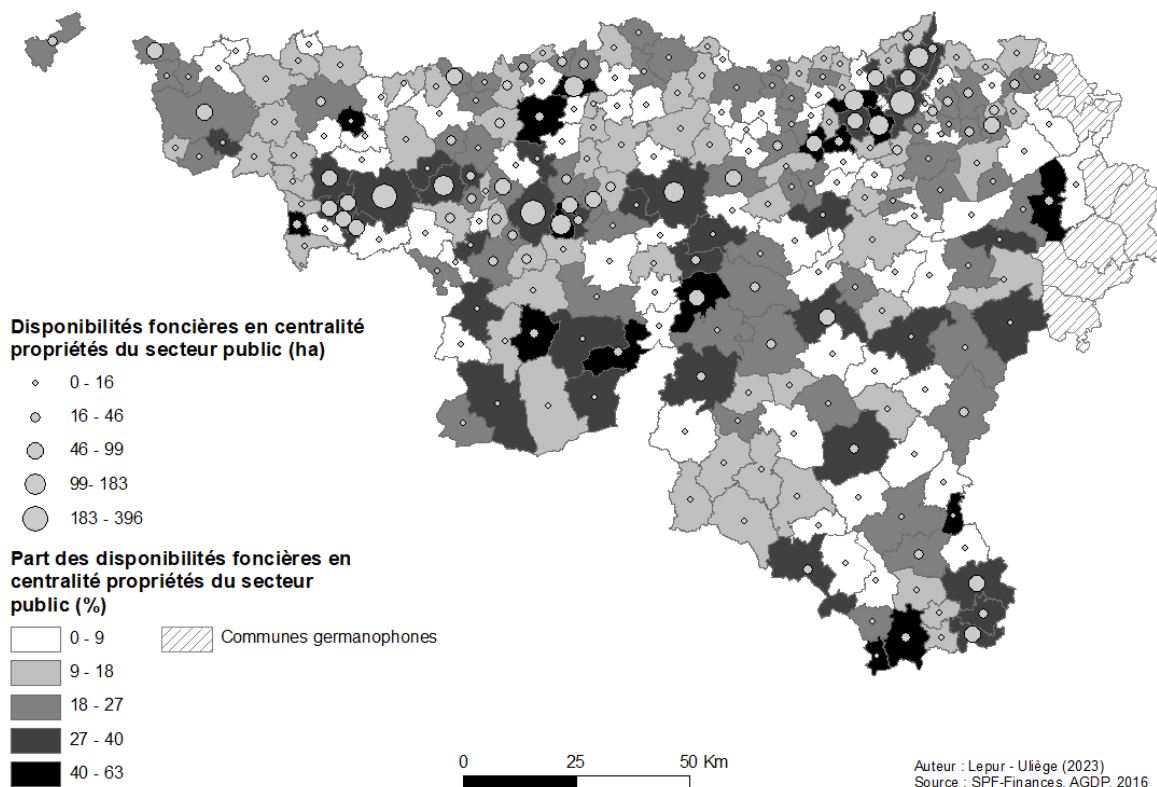
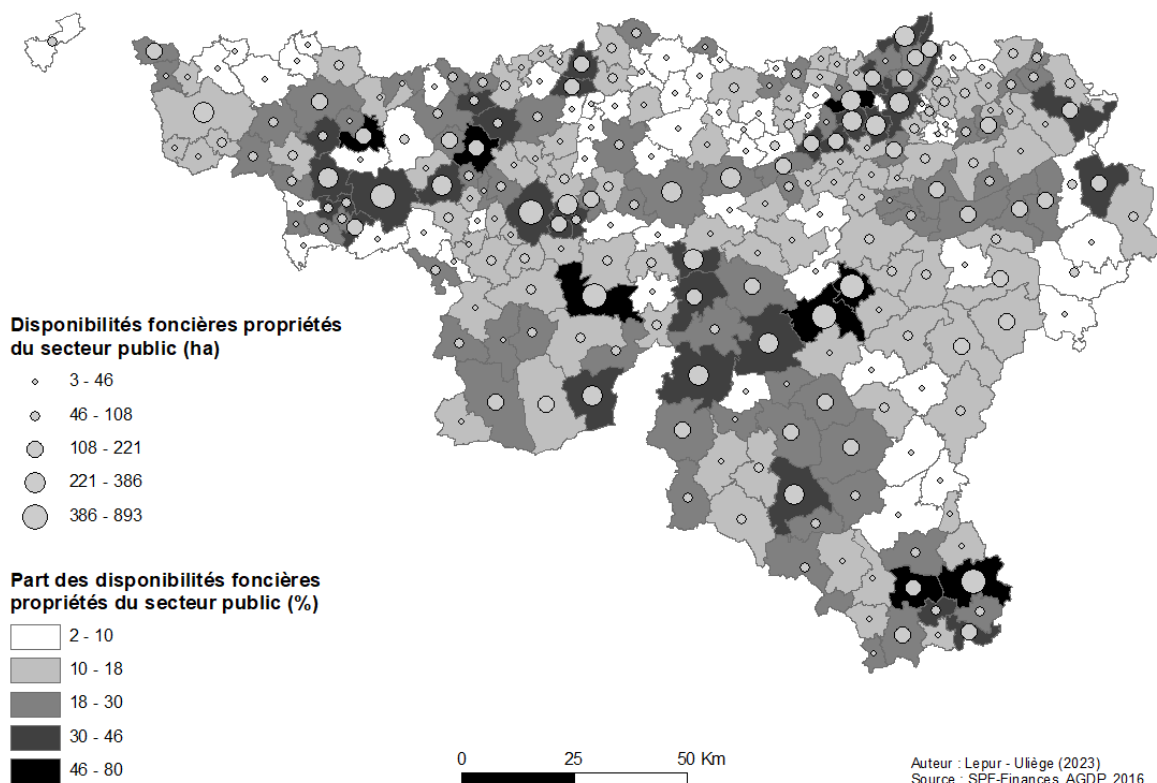


Figure 31. Disponibilités foncières par commune en Wallonie (haut) et dans les centralités (bas) en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières (%)

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

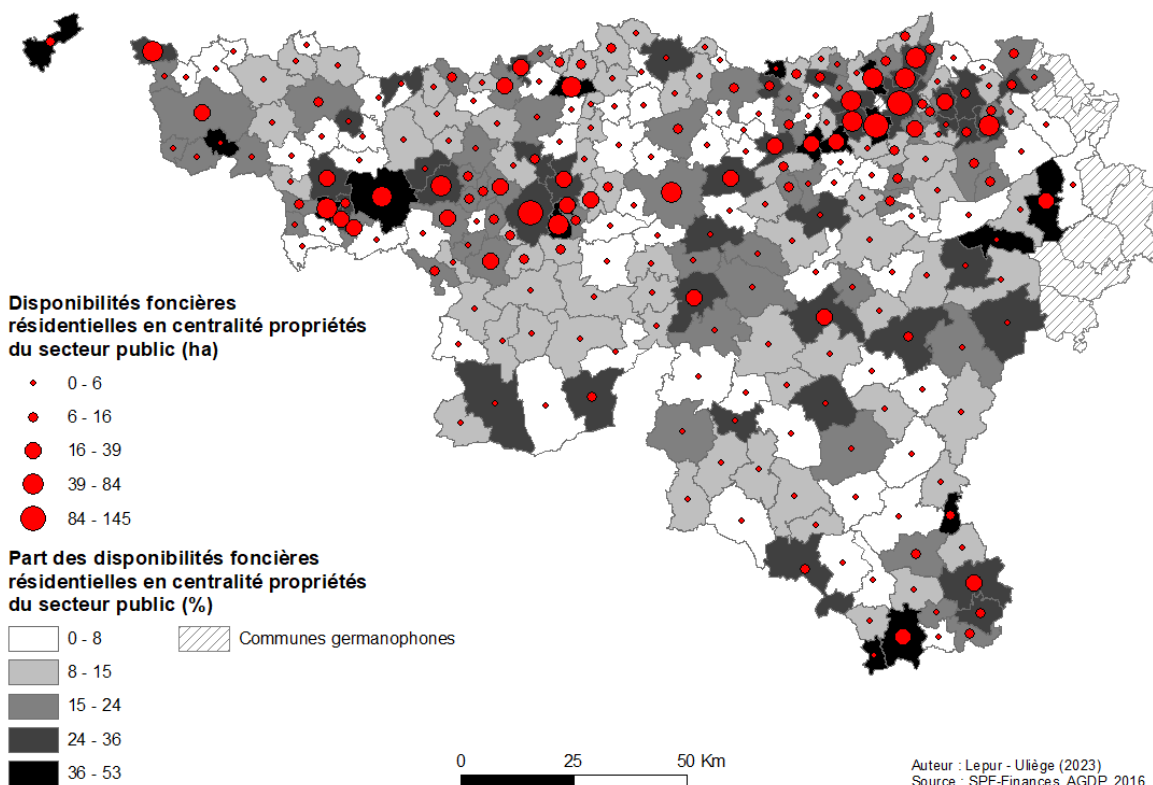
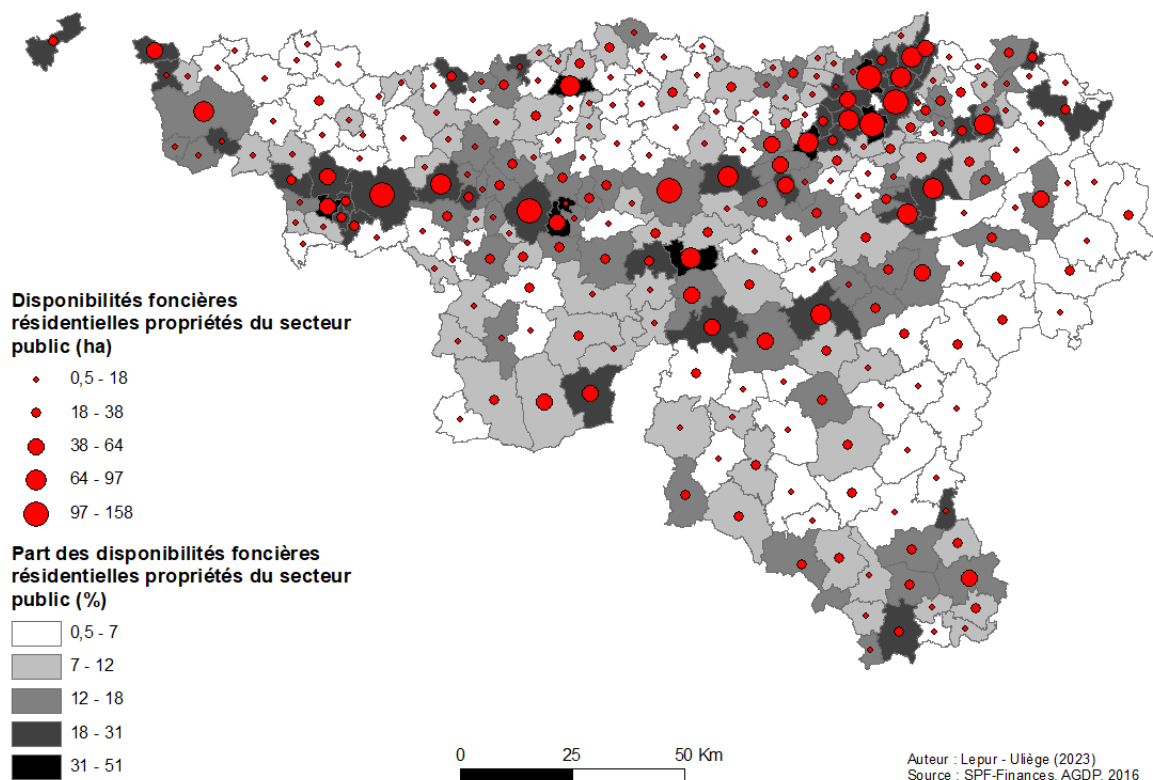


Figure 32. Disponibilités foncières résidentielles par commune en Wallonie (haut) et dans les centralités (bas) en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

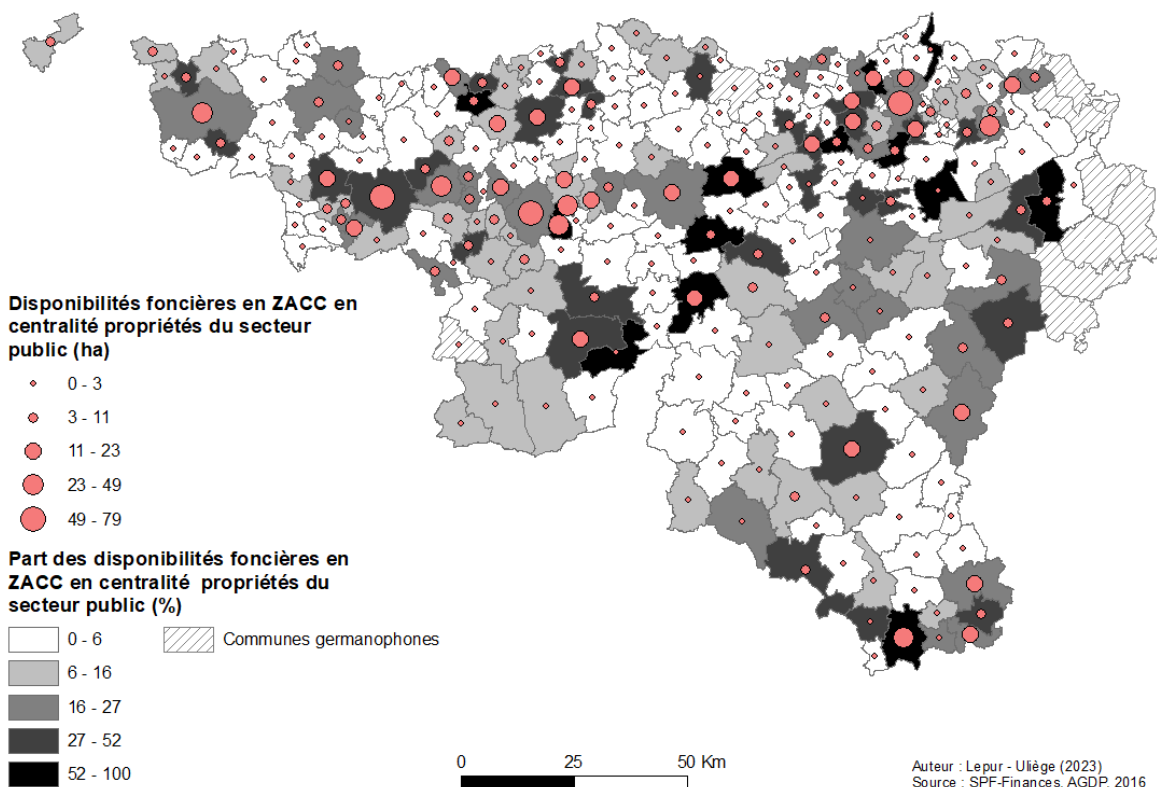
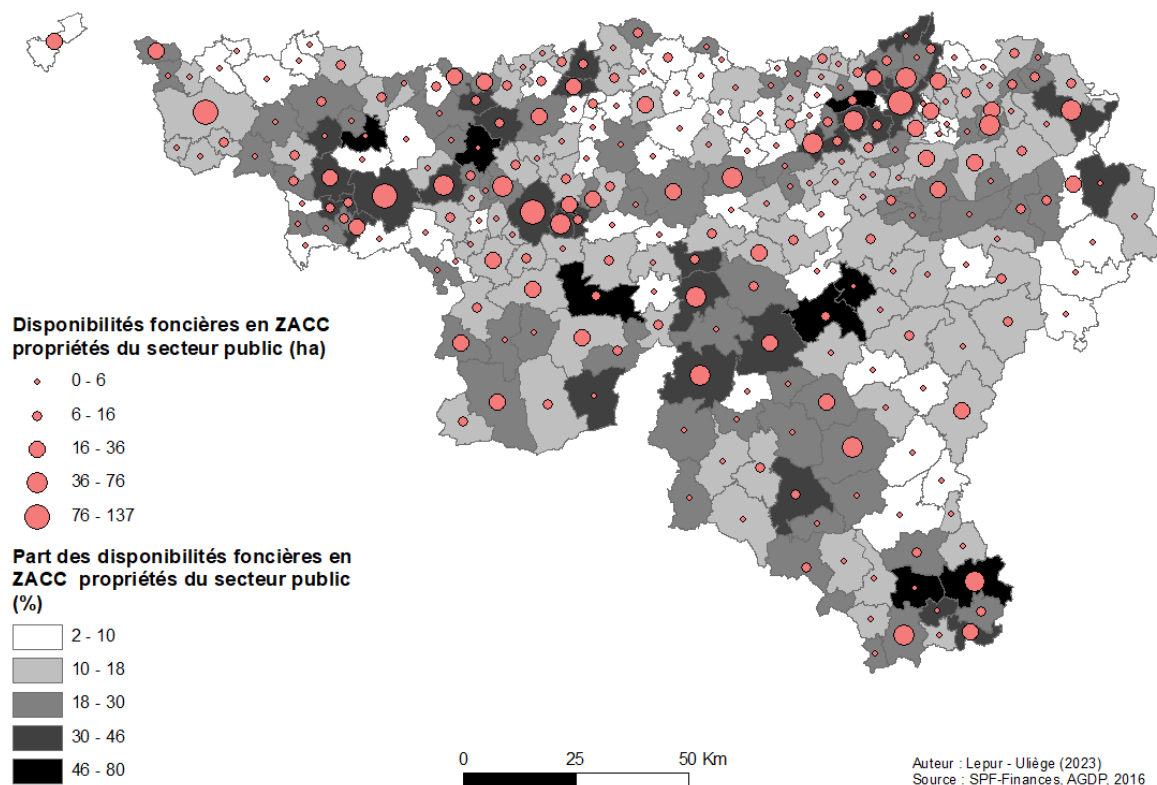


Figure 33. Disponibilités foncières en ZACC par commune en Wallonie (haut) et dans les centralités (bas) en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières en ZACC (%)

NOTE RELATIVE À L'OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE ET À L'IDENTIFICATION DU « FONCIER PUBLIC »

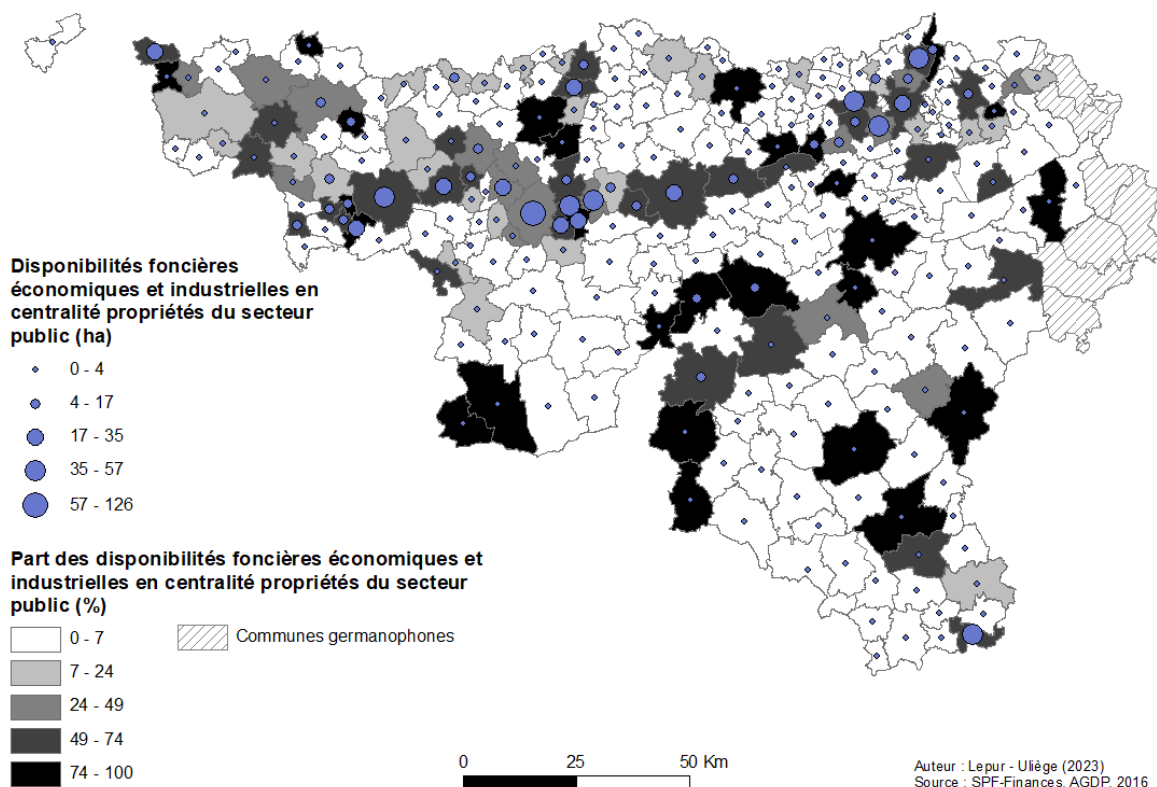
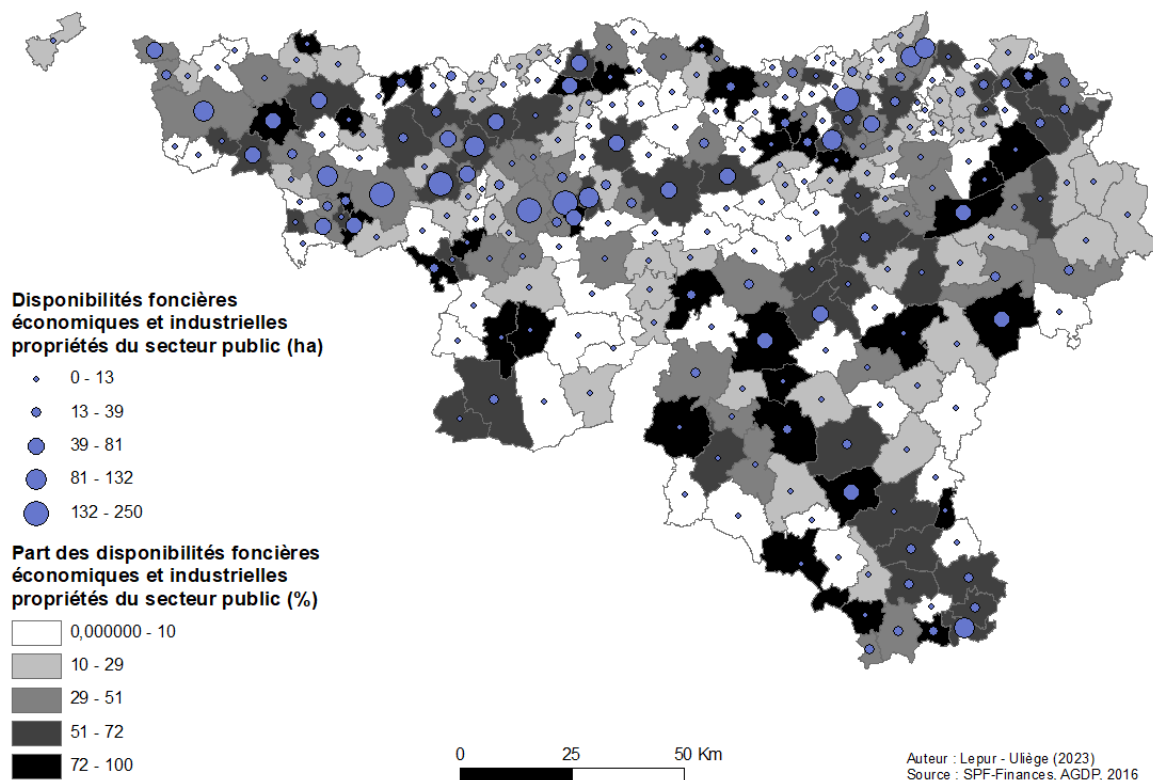


Figure 34. Disponibilités foncières économiques et industrielles par commune en Wallonie (haut) et dans les centralités (bas) en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières (%)

3.4 CONCLUSIONS

La capacité des entités fédérées à mobiliser le foncier du secteur public dépend de différents facteurs. En premier lieu, elle dépend de la gestion qu'elles exercent sur celui-ci, soit directement, soit à travers le contrôle que lui autorise son pouvoir de tutelle. C'est dans cette optique que la typologie qui a été réalisée distingue l'administration publique sur laquelle le ministre compétent dispose d'une autorité hiérarchique, les organismes publics sur lesquels le ministre compétent exerce soit une autorité hiérarchique (tels que les organismes d'intérêt public de catégorie A), soit un contrôle de tutelle, et les organismes privés pour lesquels la tutelle passe par un contrat de gestion déterminant au cas par cas le type de contrôle qui est exercé. La base de données constituée permet ainsi de distinguer les propriétaires publics en fonction de leur autonomie mais également d'identifier l'entité de contrôle qui dispose du pouvoir de tutelle. De ce point de vue, il est intéressant de souligner qu'une grande partie de foncier public est détenue par l'administration publique (86% pour le territoire wallon et 61% dans les centralités), principalement les Villes et Communes.

Ensuite, la mobilisation du foncier public nécessite de s'interroger sur le droit réel exercé sur celui-ci. La base de données constituée permet de déterminer la structure de la propriété afin de savoir si les droits sont détenus conjointement avec des personnes physiques. Elle permet également d'avoir une lecture claire des droits exercés en dissociant les différents termes composants ceux-ci (type de droit, objet du droit, part en indivision, surface concernée, échéance). A ce sujet, l'autorité peut être rassurée dans la mesure où 97% de la superficie dont dispose le secteur public est détenue en pleine propriété (91% dans les centralités).

La base de données constituée se veut exhaustive de manière à identifier l'ensemble du potentiel que représentent les propriétés du secteur public. On notera toutefois qu'elle s'appuie sur des données de 2016 et qu'elle se limite aux biens cadastrés. Dans un objectif d'optimisation spatiale, ce potentiel peut présenter un intérêt à différents égards. Les propriétés bâties peuvent constituer des opportunités pour des opérations de recyclage foncier ou de désartificialisation. Elles peuvent faire l'objet de travaux de densification pour renforcer la production de logements ou d'aménagements pour améliorer la qualité de vie et l'attractivité des villes. Les propriétés en disponibilités foncières, c'est-à-dire les terrains non bâtis situés en zones destinées à l'urbanisation, peuvent quant à elles être mobilisées pour la production de logements à faibles coûts en vue de réguler le marché du logement, constituer des réserves pour l'installation d'activités économiques ou être préservées de toute artificialisation à des fins agricoles, forestières ou d'espaces naturels. La commercialisation de ces biens publics peut également constituer une opportunité pour la puissance publique d'en capter la rente foncière et d'utiliser celle-ci en vue d'améliorer l'accessibilité au logement dans d'autres lieux du territoire.

En fonction de leur localisation sur le territoire, en particulier vis-à-vis des centralités, il sera opportun de mobiliser ce foncier dans un objectif ou dans un autre. C'est dans cette optique que la base de données distingue les biens du secteur public selon qu'ils soient situés ou non en centralités et selon le fait qu'ils constituent des disponibilités foncières ou non. L'analyse de ces données montre que les disponibilités foncières sont en majeure partie des propriétés des Villes et Communes, des intercommunales (terrains à vocation économique et industriels en particulier), de la Wallonie et des sociétés de logement de services publics (terrains résidentiels en particulier). Leur localisation préférentielle, dans l'axe Sambre-Meuse mais également en périphérie ou dans l'agglomération de quelques villes petites et moyennes, montre qu'il existe un potentiel important pour la production de logements. Ce potentiel est toutefois relativement faible (mais pas inexistant) dans les communes du Brabant wallon, proches de la périphérie bruxelloise, qui devraient connaître un renchérissement élevé du coût du logement dans les années à venir.

3.5 BIBLIOGRAPHIE

- Goffaux, P. (2022). Dictionnaire de droit administratif. Ed. Bruylant, Bruxelles, 880 p.
- Ransy, N. (2017). Comment s'organise l'entreprise publique en Belgique ? Etat des lieux et analyse comparative multicritère avec sa concurrente privée. HEC-Ecole de gestion de l'ULg, Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences de Gestion à finalité spécialisée en Financial Analysis and Audit, 111 p.
- 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, 191 p.
- Grandjean, M., Marlier, C., Hawotte, F., Khalil, E., Romain, J., Defourny, P. (2017). Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, rapport final de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, 94 p.
- Paque, R., Cipriano, S. (2012). Les Agences en Wallonie : un regard budgétaire. IWEPS, Working Paper de l'Iweps n°6, 28 p.
- BNB (2014). Les unités du secteur public. Banque Nationale de Belgique, Service comptes nationaux/régionaux et conjoncture, 39 p.
- CIF (2017). Liste des unités d'administration publique relevant du périmètre de consolidation de la Région wallonne au sens du SEC 2010 (S.1312). Cellule d'information financière, 5 p.
- CIF (2021). Liste des organismes relevant du périmètre de consolidation de la Communauté française au sens du SEC 2010 (S.1312), hors enseignement supérieur et SACA, 2 p.
- Charlier J., Reginster I. (2021). Les polarités de base – Des balises pour identifier les centralités urbaines et rurales en Wallonie. IWEPS, Working Paper de l'IWEPS n° 32, 54 p.
- OSIRIS (2010). *Organisation of statistical Information for Research by Institutions and Scientists*. Rapport – juin 2010.

4. ANNEXES

4.1 GUIDE D'ENTRETIEN DES ACTEURS

Identité

- Nom organisation :
- Nom et fonctions personne de contact :
- Fonction de la personne :
- Nature de la ou des activités de l'organisation :
- Statut :
- Mission :
- Tutelle éventuelle :
- Taille de l'équipe :
- Compétences des personnes actives sur la mobilisation du foncier :

Modalités d'intervention sur le marché

- Type d'intervention sur marchés foncier & immobilier :
- Type(s) de lieu(x) dans lesquels l'organisation intervient (affectation au PdS, brownfield vs greenfield, urbain, périurbain, rural, type de quartier, type de site à l'origine...) :
- Cadre législatif éventuel :
- Modalité de maîtrise foncière (ou immobilière) en fonction du type de contexte spatial :
- Nature des actions possibles en fonction du type de contexte spatial :
- Produits de sortie :
- Financement des opérations :
- En fonction du contexte spatial d'intervention, principales difficultés rencontrées lors d'opérations mobilisant du foncier
- Pistes en vue d'aider à surmonter ces difficultés

Stratégies d'intervention

- Cadrage des interventions (choix des lieux et sites – stratégie ou objectifs) :
- Mécanisme législatif éventuel :
- Processus décisionnel :

Politique foncière

- Informations disponibles pour les actions :
- Informations manquantes :
- Mécanismes d'intervention manquants :
- Acteurs manquants :
- Opportunités d'une régie régionale :
- Missions attendues de cette régie :
- Suggestions relatives aux interactions entre cette régie et les autres acteurs publics et parapublics wallons actifs dans la mobilisation du foncier ou qui détient d'importantes disponibilités foncières ainsi qu'à la gouvernance de celle-ci :
- Suggestions quant aux types d'actions foncière, de contextes territoriaux dans lesquels il serait utile d'orienter le travail d'une telle régie, tenant compte des opérateurs publics wallons déjà existants :
- Suggestions quant aux compétences à réunir au sein d'une telle régie régionale
- Suggestions quant au financement des missions de cette régie :
- Votre vision d'une stratégie foncière régionale :

Autres

4.2 ENCODAGE DES ENTRETIENS

Acteurs régionaux et supra-locaux

Organisme	SPAQuE	SWL	Wallonie Entreprendre (Ex SOGEPa)	BEP	Noshaq	APIBW
Nom	Hervé Briet - Philippe Scaufaire - Yves Demeuse	Benoit Wanzoul + Sophie Liesse	Marc Degaute - Stéphanie Stevenart - Emilie Neuforge	Fabrizio Cipolat et Alexandre Colot	Gaetan Gottschalk	Cédric Leneau
Fonction	Directeur département et Chargés de mission	Directeur Général + Directrice f.f. de la Direction de la Gestion foncière et du Droit immobilier	Direction département réhabilitation friches	Direction développement territorial	Attache Direction Développement immobilier	Directeur général
Nature de la ou des activités de l'organisation	Réhabilitation sites pollués	La SWL assure, pour le compte du GW, la tutelle, le conseil et l'assistance technique, financière, administrative des SLSP. Elle apporte son concours dans la réalisation de leurs projets immobiliers. Elle coordonne la gestion d'un parc de 101.000 logements publics. Elle assure le financement des investissements, la stratégie et la gestion foncière indispensables aux activités du secteur et agit comme opérateur immobilier.	Soutiens financiers et accompagnement des entreprises	Création et gestion des infrastructures d'accueil pour entreprises et développement d'initiatives favorisant le développement économique et social de la Province de Namur	Financement du développement économique	Réalisation de projets immobiliers impliquant majoritairement la production de logements neufs acquisitifs dont une large partie est vendue soit à prix coûtant, soit à un prix 10 ou 15% sous le prix coûtant en déduisant du prix coûtant l'essentiel de la marge réalisée sur la vente des biens vendus au prix du marché.
Statut	Société anonyme d'intérêt public.	Société anonyme d'intérêt public.	Société anonyme d'intérêt public.	Société coopérative	Société anonyme d'intérêt public.	Régie provinciale autonome

Mission	Gestion et réhabilitation du foncier dégradé	Gestion et développement du logement public	Soutien à l'activité économique	Soutien au développement économique de la province de Namur (BEP Expansion économique)	Soutien à l'investissement économique	lutter contre la pression foncière afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages dans le Brabant wallon (en particulier des jeunes ménages issus du territoire provincial)
Tutelle éventuelle	Gouvernement wallon	Gouvernement wallon (SWL a la tutelle sur les 62 SLSP)	Gouvernement wallon	Province de Namur et ses 38 Communes	Conseil d'administration	Province du BW
Taille de l'équipe	80 dont 25 stratégie opérationnelle	Plus de 200 personnes dont une quinzaine dans la nouvelle Direction de la Gestion foncière et du Droit immobilier que dirige Sophie Liesse, service vient tout juste d'être fortement renforcé par l'arrivée d'une dizaine de nouvelles recrues. Cette nouvelle direction est mobilisée dans le cadre de la Fiche n°243 du Plan de relance de la Wallonie pour la mise en oeuvre 16 terrains au travers d'un PPP	260 mais 3 actives dans la gestion foncière	25 personnes (développement territorial)	30 dont 9 pour l'immobilier	7 personnes
Compétences	Ingénieurs	Gestion foncière et Droit immobilier (profils divers au sein de la nouvelle Direction de la Gestion foncière et du Droit immobilier)	Animation économique	Développement d'infrastructures relatives au développement économique et de services y afférents. Soutien aux communes dans le développement de projet.	Financement développement économique	2 architectes + 1 juriste + 1 agent immobilier (gradué) + 1 directeur (architecte également) + 1 directeur financier (diplômé de l'Ecole de commerce de l'UCL) et 1 secrétaire

Modalités d'intervention sur le marché						
Type d' intervention	Gestion en pleine propriété (30 %) ou en partenariat	Développement de projets (de relative envergure) destinés en grande partie au logement public (minimum 23 de logements publics en vertu du Code de l'habitation durable)	Recyclage foncier : activité périphérique de WE (3 personnes)	Développement de parcs d'activité et immobiliers d'entreprises (achat du foncier) Projet d'investissement dans foncier agricole comme "monnaie d'échange" vis-à-vis agriculteurs insatisfaits indemnisations	Développement de projets immobiliers dans une perspective de réajustement économique, voire de réhabilitation urbaine	Acquisition du foncier via prospection par les contacts réguliers avec les 27 communes du BW (il dispose en son sein au départ de très peu de foncier) + élaboration de projets immobiliers (comme tout autre promoteur produisant du logement) avec différentes formules possibles (seul promoteur, PPP, partenariat avec d'autres acteurs publics...) pour produire essentiellement du logement acquisitif dont une grande partie sont vendus en dessous des prix du marché.
Type(s) de lieu(x)	Tous sites pollués	Intervention sur du terrain (le + souvent vierge) en ZH ou en ZACC faisant partie du patrimoine historique de la SWL ou d'une des 62 SLSP. Interventions plus rares sur des sites ayant jadis été occupés d'anciens blocs de logements sociaux propriétés de ces mêmes acteurs et ayant été déconstruits.	Friches industrielles	Destinés au développement économique	Espace urbain dégradé et sites à vocation économique	tant les brownfields que les greenfields

Cadre législatif éventuel	SAR - FEDER - Plans investissement GW	Chapitre premier du Titre III (articles 86-128) du Code wallon de l'Habitation durable (Logement)		Décret relatif au développement de PAE du 22/2017.		CoDT et code des sociétés comme pour tout promoteur immobilier
Modalité de maîtrise foncière (ou immobilière)	Acquisition : financement 100 % SAR & récupération TVA Exonéré de précompte immo	Les projets menés se réalisent sur des terrains faisant partie du patrimoine historique de la SWL ou d'une des 62 SLSP. La possibilité d'acquérir d'autres terrains existe.	Gestion d'un "héritage" suite à: > Faillite -> proprio (Ex : Durobor) > Participation capital (Ex : Dufenco) > Mission déléguée du GW (Ex : Arcelor - Mittal) Souvent création d'une société spécifique temporaire (Ex : SORESIC à Charleroi avec Igretec)	Eventuellement SAR	Développement de projets en adéquation avec axes stratégiques soit : > Seul comme propriétaire (Noshaq Immo) > Co-développement	Pour partie, l'APIBW s'est vu confiée des terrains par la Province ou, via soit rachat, soit renonciation aux droits à l'accession, par d'autres acteurs publics. Elle achète parfois aussi du terrain non encore équipé à des acteurs privés.

<p>Nature des actions possibles</p>	<p>Prévention - Gestion - Réhabilitation avec constitution portefeuille foncier Sécuriser foncier toxique</p>	<p>Mise en oeuvre de projets (d'envergure) destinés à du logement public (à titre majoritaire - minimum 23) sur du terrain appartenant au préalable à la SWL ou à une des 62 SLSP.</p>	<p>Facilité la valorisation économique</p>	<p>Vente de terrains Partenariats PP à finalité économique Assistance maîtrise d'œuvre</p>	<p>Développement de projets de réhabilitation urbaine, de reconversion et déploiement économique</p>	<p>De multiples formules possibles. c'est du cas par cas. Pour certains projets (surtout ceux de moindre ampleur à, l'APIBW joue le rôle du promoteur de A à Z en concevant le projet avec ses architectes, en sollicitant lui même le permis puis en assurant le suivi du chantier jusqu'à la vente des logements. Pour d'autres (surtout les plus ambitieux), elle réalise un partenariat avec un promoteur privé. Elle peut aussi en fonction de la volonté de la commune revendre une partie des logements à un acteur public (SLSP, commune, CPAS) qui va ensuite louer ces logements, soit comme logement social, soit comme logement à loyer conventionné. Son métier à elle étant toutefois de produire du logement destiné à l'acquisitif. Elle n'assume la gestion locative d'aucun logement.</p>
-------------------------------------	---	--	--	--	--	---

Produits de sortie	Terrains dépollués revendus	Au moins les 23 des logements produits sur des terrains faisant partie du patrimoine historique de la SWL ou d'une des 62 SLSP doivent être dévolus au logement public (donc locatif).	Projets de valorisation de sites	Terrains équipés Produits immobiliers	Produits immobiliers	Uniquement du logement destiné à 3 types de public : - Logements vendus environ 30% en dessous du marché (soit 10 à 15% au-dessus du prix de revient) vendus à de jeunes ménages issus du BW aux revenus peu élevés (type A) ; - logements vendus au prix coûtant à des ménages (type B) et Logements vendus au prix du marché à tous types de ménages (type C). Les critères limitant l'accès à ces logements à une certaine catégorie de ménages pour les profils A et B sont liés au niveau de revenu, à la durée de domiciliation au sein du BW, à l'absence d'autre propriété immobilière et au financement de l'achat par l'emprunt.
Financement des opérations	Public + revente	Sans un apport financier de la Région wallonne a minima pour équiper les terrains, les opérations que réalise la SWL seraient non rentables. L'essentiel du financement vient toutefois du secteur bancaire et est remboursé sur long terme par une grande partie des loyes perçus.	Fonds de fonctionnement	Financements régionaux dans le cadre du Décret de 2017 Produit revente de terrains	Fonds d'investissement propre, emprunts et FEDER	Au départ, la société a été capitalisée 15 millions d'€. Cette somme lui suffit pour solliciter des prêts bancaires. Chaque opération doit in fine être rentable (les bénéficiaires générés par la vente d'une partie des logements produits au prix du marché permettent de proposer à des ménages répondant à des critères

<p>En fonction du contexte spatial d' intervention, principales difficultés rencontrées</p>	<p>Récupération du foncier privé - Risque morcellement</p>	<p>Les deux grandes difficultés signalées sont : - l'obtention des autorisations au niveau urbanistique (difficultés accrues par apport aux autres acteurs de la promotion immobilière liées à l'image de marque du logement social) ; - l'obtention d'un financement de la Région pour a minima l'équipement des terrains</p>	<p>Valeur négative des sites à compenser.</p> <p>Décret Sol et SAR qui impliquent une ébauche de programme.</p> <p>Obligation de dépolluer frin aux rachats (Ex: Ittre).</p> <p>Pricipe "pollueur - payeur" favorise l'inertie : passif environnemental (Ex: Ateliers de la Meuse)</p>	<p>Acquisition du foncier (blocage spéculatifs) et, surtout, autorisations administratives</p>	<p>Recherche d'opportunités d'investissement</p> <p>Identification d'un pilote dans les partenariats (Ex : SPI Liège Science Park)</p>	<p>Les deux grandes difficultés signalées sont : - l'acquisition de disponibilités foncières dans le contexte spécifique du marché foncier du Brabant wallon ; - l'obtention des autorisations au niveau urbanistique (malgré l'image positive véhiculée auprès du public de l'APIBW vu le type de bénéficiaires à qui les logements sont destinés et malgré le soutien quasi généralisé des 27 collèges communaux)</p>
---	--	--	--	--	--	---

<p>Pistes d'amélioration</p>	<p>Droit de préemption par ex tous terrains "pêches" BDES</p> <p>Critères pour passage automatiques de lavande en pêches</p> <p>Emphytéose</p>	<p>Conscientiser les acteurs sur le fait que quand un acte immobilier déla bien mûré car négocié entre de nombreux acteurs, cet échec génère en fait vite plusieurs centaines de milliers d'€ d'argent public gaspillé. + Revoir la règle des minimum 23 de logement public lorsque l'on valorise du foncier détenu par la SWL ou les SLSP dans au moins 2 cas de figures : - lorsque la commune en question dépasse déjà le seuil des 10% de logements publics + - lorsque le site concerne un terrain de grande envergure (par ex. plus de 2 ou 3 ha) pour tendre vers davantage de mixité sociale, a fortiori si l'on se situe en extension d'une cité de logement social d'envergure existante.</p>	<p>Plus grande transversalité administrative</p>	<p>Droit de préemption (suivi du marché)</p>	<p>Identifier un référent pour les projets multiacteurs</p>	<p>Davantage de dialogue avec le service du FD du SPW TLPE et davantage de prise en compte de l'objectif final de l'action de l'APIBW pour éviter les fréquentes révisions des projets proposés qui génèrent des surcoûts, ce qui minimise parfois fortement les avantages financiers qu'on va pouvoir octroyer aux futurs bénéficiaires qu'ils soient de type A ou B.</p>
<p>Stratégies d'intervention</p>						

<p>Cadrage des interventions</p>	<p>Constitution d'une véritable réserve foncière dans laquelle puiser en fonction des besoins (grands terrains) ou opportunités (appel à projets) Gestion à long terme</p>	<p>Ne travaille que sur des terrains faisant partie du patrimoine historique de la SWL ou d'une des 62 SLSP. Est contrainte avec les SLSP de s'inscrire dans le cadre d'appels à projets initiés par la Région et qui sont associés à leurs propres objectifs. Il en résulte une faible liberté d'action.</p>	<p>Situations hérités</p>	<p>Screening potentialités foncières</p>	<p>Opportunités d'investissements en fonction des axes stratégiques</p>	<p>Grande liberté laissée à l'APIBW quant au choix des sites (greenfield, brownfield...). Pour le choix des sites, ce sont les opportunités foncières (possibilité d'acheter ou obtention d'un droit réel à agir en tant que promoteur via RDA (Renonciation aux Droits à l'Accession), associées aux conditions financières du projet qui dépend du prix de vente (+ d'autres coûts en cas de brownfield (démolition, assainissement éventuel...) et de ce qu'impose le permis d'urbanisme §en particulier en termes de densité) afin de s'assurer de pouvoir dégager de la marge sur une partie des logements vendus afin d'offrir un prix inférieur au marché aux 2 premiers type de la clientèle possible (en particulier pour les ménages de type A.</p>
<p>Mécanisme législatif éventuel</p>	<p>Cf pistes</p>	<p>Chapitre premier du Titre III (articles 86-128) du Code wallon de l'Habitation durable</p>			<p>Eventuellement FEDER</p>	<p>Rien de spécifique par rapport à tout autre promoteur immobilier</p>
<p>Processus décisionnel</p>	<p>Stratégie GW</p>	<p>Ce processus découle de + en + souvent d'un appel d'offre de la Région (manque de financement récurrent)</p>	<p>Gouvernement wallon</p>	<p>Comité de direction</p>	<p>Comité de direction & Conseil d'administration</p>	<p>C'est la province qui encadre et fixe les balises (les 3 catégories de ménages). Grande liberté laissée à l'APIBW quant à la formule adoptée (PPP ou pas, choix des sites...).</p>

Politique foncière						
Informations disponibles pour les actions	Propre base de données et screening constant BDES (gérée par la DGRNE)	Dispose de toutes les infos utiles pour les propriétés de la SWL et de chacune des 62 SLSP	Cas par cas	Identification du foncier public Analyse et suivi SAR Cas par cas	Cas par cas	Contact très réguliers avec les 27 collègues de la Province, ce qui permet de temps en temps de faire remonter l'info en temps utile sur le foncier mutable tant public que privé (ex. état de santé d'un propriétaire foncier de terrains urbanisables...)
Informations manquantes	Descriptif de base					Les informations les plus cruciales à collecter pour eux sont celles relatives au foncier mutable. Les contacts réguliers avec les collègues des 27 communes sont le principal canal pour collecter ces infos. Toute aide complémentaire est la bienvenue.
Mécanismes d'intervention manquants	Droit de préemption	Pour pouvoir intervenir sur d'autres sites que les seules propriétés actuelles de la SWL et des SLSP,		Droit de préemption	Droit de préemption	Droit de préemption éventuellement.

Acteurs manquants	Coordination régionale		"Facilitateur régional"			Un organisme public du même type facilitant l'accès à la propriété de la classe moyenne à l'échelle supralocale serait a priori nécessaire dans d'autres contextes où le marché immobilier est tendu et laisse une importante demande insatisfaite de la part de beaucoup de ces ménages (ce serait en particulier le cas a priori dans l'arrondissement d'Arlon et ses abords)
Opportunités d'une régie régionale	C'est le cas pour le foncier dégradé Perplexe en regard des moyens nécessaires et des compétences déjà exercées	Pour la SWL, leur nouvelle Direction de la Gestion foncière et du Droit immobilier peut avoir vocation à jouer ce rôle. Il en a les capacités en termes de moyens humains. Créer un acteur supplémentaire serait une erreur.	Pas forcément : nouvelle couche : peu opportun mais rôle de facilitateur qui pourrait se faire en dehors d'une nouvelle structure	Peu convaincu par une "nouvelle couche" avec sans doute peu de moyen	Eventuellement régie provinciale	Nécessité de disposer selon eux d'opérateurs en capacité de faire des actions du même type dans la région d'Arlon, seconde grande zone de forte pression foncière.
Missions attendues de cette régie	Ensembler et partage d'informations	s			Information foncier mutable Facilitateur	Ne s'est pas prononcé

Suggestions relatives à la gouvernance	Idem	Ne souhaite pas céder des parties de son patrimoine foncier si c'est pour réaliser des projets n'incluant pas une large part de logements publics.		Mise en commun informations disponibles (IDE réalisent un monitoring annuel obligatoire mais qui n'est pas valorisé)		Nécessité de nouer pour un tel acteur des relations cordiales avec les multiples autorités locales (que ce soit pour identifier le foncier à acquérir et pour obtenir l'adhésion de la commune aux projet envisagé)
Suggestions quant aux types d'actions foncières	Mobilisation du foncier public	Créer des financements de subvention spécifique permettant à la SWL et à ses 62 SLPS d'intervenir également dans des projets impliquant la réhabilitation de friches.		Mise en œuvre du SDT risque de déclasser le foncier hors centralité qui pourrait constituer une opportunité pour la renaturation ou les compensations	Facilité la maîtrise sur des sites avec plusieurs propriétaires (Ex Place saint-Michel à Liège acquisition par lots successifs coûte plus cher	Nécessité de disposer selon eux d'unopérateurs en capacité de faire des actions du même type dans la région d'Arlon, seconde grande zone de forte pression foncière.
Suggestions quant aux compétences à réunir au sein d'une telle régie régionale		En vue de répondre à la demande du GW liée à la fiche 243 du Plan de relance de la Wallonie, la nouvelle Direction de la Gestion foncière et du Droit immobilier vient de s'étoffer de 4-5 personnes l'an dernier à 14-15 personnes désormais (engagement de la dizaine de recrues entre novembre 2022 et 1er juin 2023). Les compétences de l'équipe sont diversifiées : architectes, urbanistes, bacheliers agents immobiliers, juriste, géomaticien...		Urbanisme + géomatique + économie immobilière + juriste		Leur équipe multidisciplinaire suffit pour sortir 150 logements par an, qui est l'objectif à atteindre. Dans les faits, ils en sortent moins de 100 surtout à cause des procédures d'urbanisme qui traînent parfois bcp.

Suggestions quant au financement des missions		Pour que la SWL puisse intervenir sur des friches (afin de créée essentiellement du logement public u son cadre légal), elle aurait besoin d'une aide financière régionale spécifique				Concernant l'action de l'APIBW, il n'y a pas de soucis à ce niveau (leurs capitaux sont suffisants pour convaincre une banque à faire un prêt à leur égard vu que chaque opération doit être rentable (càd ne pas générer de perte).
Votre vision d'une stratégie foncière régionale	Stratégie à long termes avec de V.A.		Priorité : accélère la revalorisation économique			
Autres					Par rapport au logement : soutenir davantage les AIS (Cf Région Bruxelles-Capitale)	

<p>A retenir</p>	<p>Réelle stratégie foncière à long termes avec constitution réserve foncière</p> <p>Centrale d'achat au profit des pouvoirs locaux et autres opérateurs (SWL)</p> <p>Facilité mobilisation financements publics</p> <p>Très intéressé par l'info foncier public</p>	<p>Pour mobiliser l'important stock foncier public appartenant aux SLSP, le Code de l'habitation durable impose (à vérifier via quel article !) qu'au moins 23 des logements produits sur leurs propriétés foncières soient destinées au logement public. Ce seuil de minimum 23 renforce le gel la rétention foncière relatif aux disponibilités foncières de grande taille de ces acteurs (SWL et SLSP) : Nimby et rejet de la part des autorités communales dans divers contextes, effet ghettos, faible mixité sociale et stigmatisation des habitants de ces quartiers.</p>		<p>Se considère comme autonome et équipée au niveau de la gestion foncière et rencontre d'avanatge de difficultés au niveau des autorisations administratives.</p> <p>Province de Namur : 300 SAR hors centralité : réservoir foncier pour la désartificialisation et la compensation à l'échelle des bassins.</p> <p>Mise en oeuvre SDT risque de créer des tensions et renforcer la concurrence fonctionnelle au sein des polarités</p>	<p>Recherche d'opportunités d'investissements dans une perspective de développement correspondant aux axes stratégiques (matrice de décision)</p> <p>Stratégie du "cas par cas"</p>	<p>Importance de la nécessité de réaliser de l'action foncière en vue notamment de faciliter l'accèsion à la propriété de la population autochtone (a fortiori des jeunes ménages) dans les contextes de la wallonie où la population fait face à une offre de logements fortement inférieures à la demande et qui se font quitter massivement par les jeunes ménages lorsqu'ils cherchent à devenir propriétaires. Cela concerne à la fois les zones de haute pression foncière mais aussi pourquoi pas les grandes villes.</p>
-------------------------	--	--	--	---	---	--

Acteurs locaux

Organisme	Régie foncière ordinaire de Namur	Engis Développement - Régie foncière autonome d'Engis	URBEO (Région foncière autonome de Herstal)	SLSP La Famenoise	SLSP Centr'Habitat
Nom	Dimitri Bouchat	Philippe Lhomme	Frédéric Simon	Isabelle André et Céline Goffin	Olivier Dechenne et Sergio Spoto
Fonction	Architecte	Directeur	Directeur	Directrice-gérante	Directeur-gérant et Directeur-gérant adjoint

<p>Nature de la ou des activités de l'organisation</p>	<p>Assure essentiellement la gestion d'un parc de logements locatifs (150 logements) + de parkings + la gestion en tant que propriétaire et non en tant qu'exploitant du Cameo, du Casino et de sa brasserie, et de l'abattoir de Bomel + des terrains à bâtir ou non urbanisable cédés par la Ville lors de la création de la RF (123 ha de disponibilités foncières dont 30 ha en ZH, 1 ha en ZHCR, 12 ha en ZACC, 8 ha en ZSPEC...).</p>	<p>Depuis leur création en 2009, les 2 régies communales d'Engis, désormais réunies sous l'appellation Engis Développement avaient pour but de valoriser le foncier situé dans les ZH et propriété de la commune en vue de répondre aux besoins en logement, d'une part, et de gérer des équipements (les équipements sportifs notamment et l'équipement informatique), d'autre part.</p>	<p>Montage de projets immobiliers au sein des tissus urbains de la Ville d'Herstal en vue de leur redynamisation.</p>	<p>Gestion d'un parc immobilier locatif d'à peu près 1.000 logements publics répartis sur les 9 communes de l'arrondissement de Marche (près de 75% de ce parc se concentre dans la Ville de Marchen-Famenne). Montage de projets visant à valoriser le patrimoine foncier non encore mis en oeuvre ou visant à recycler ou rénover le parc locatif ancien lorsqu'il devient vétuste, délabré (notamment suite aux inondations de juillet 2021) et trop énergivore.</p>	<p>Gestion d'un parc immobilier locatif d'un peu plus de 5.000 logements publics (en large majorité des logements sociaux) répartis sur 3 communes (La Louvière - près de 75 % du parc), Manage (près de 25%) et Le Roeulx (environ 2%). Montage de projets visant valoriser le patrimoine foncier non encore mis en oeuvre ou visant à recycler ou rénover le parc ancien lorsqu'il devient vétuste, délabré et trop énergivore.</p>
<p>Statut</p>	<p>Région communale ordinaire</p>	<p>Région communale autonome</p>	<p>Région communale autonome</p>	<p>Société anonyme d'intérêt public.</p>	<p>Société anonyme d'intérêt public.</p>
<p>Mission</p>	<p>Réalisation d'opérations immobilières utiles au développement urbain de Namur, telles que rénovation de patrimoine ancien, revitalisation de quartiers, offre de logements à prix moyens, opérations stratégiques telles que la rénovation du Caméo, du Centre de Congrès, ou encore des Abattoirs de Bomel.</p>	<p>40% de l'activité de la RCA réside dans l'activité immobilière. A côté de cela, la RCA gère quelques équipements communaux notamment sportifs, gère l'équipement sportif et quelques gîtes touristiques. Via la partie Régie immobilière, l'activité vise à développer du logement tant acquisitif que locatif dans une commune où le privé avait peu tendance à agir. (Depuis que la RCA est active, la population a grimpé de + de 10% alors qu'avant cela, la population d'Engis tendait à se tasser voire à régresser légèrement).</p>	<p>« bras armé » immobilier de la Ville, Urbeo est son guichet pour l'accueil des investisseurs et un développeur de projets immobiliers, seul ou en partenariat avec d'autres acteurs publics ou privés.</p>	<p>Répondre aux besoins en logement à prix modéré en fournissant et gérant un parc de logements locatif aux conditions strictes du logement social (pour au moins 80% du parc) et à celles du logement dit à prix d'équilibre pour le solde du parc immobilier.</p>	<p>Répondre aux besoins en logement à prix modéré en fournissant et gérant un parc de logement locatif en très large mesure aux conditions strictes du logement social et pour une part minimale à un prix d'équilibre (càd. à prix coûtant)</p>

Tutelle éventuelle	Ville de Namur	Commune d'Engis	Ville de Herstal	SWL	SWL
Taille de l'équipe	13 agents	1,5 ETP pour la Régie foncière et immobilière (le directeur + 1 comptable à 12 temps). Lorsqu'il faut faire des travaux d'entretien dans une des propriétés de la Régie foncière, c'est un ouvrier de la Régie équipement qui intervient.	5 personnes pour 4,5 ETP	38 membres du personnel dont 17 employés et 20 ouvriers.	84 personnes dont 60 à 65 employés + 15 à 20 ouvriers s'occupant de l'entretien du parc immobilier.
Compétences	1 directeur architecte + 3 agents (gradués en immobilier) chargés de la gestion des locations + 2 comptables + 2 juristes + 2 peintres + 1 chauffagiste	Le directeur est régent en géographie et s'est formé à son métier actuel de par son passage comme échevin de l'urbanisme au sein de la même commune.	Un directeur (actuellement géographe-urbaniste, le précédent était juriste) + 1 chef projet architecte + 1 chef projet urbaniste + 1 secrétaire (en charge aussi de la comptabilité) + 1 ouvrier à tout faire à mi-temps.	Sur les 17 employés, on retrouve 1 Directrice-gérante et une adjointe à la direction, 2 personnes au service financier, 4 personnes au suivi des locations, 4 personnes au service technique (qui chapeautent les ouvriers), 3 personnes au service patrimoine pour initier les projets (rénovation et construction) + 1 pour le cadastre.	Dans les employés, à côté du service chargé des locations et du service financier, les projets immobiliers qui sont menés (construction neuve et rénovation, voire démolition-reconstruction) impliquent en interne : - 2 architectes ; - 5 personnes pour gérer les chantiers ; des personnes (notamment 1 juriste) pour gérer les marchés publics.
Modalités d'intervention sur le marché					

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Type d' intervention</p>	<p>A mené pendant 40 ans le projet de rénovation urbaine de la rue des Brasseurs. A mené et mène différents projets de réhabilitation de SAR ayant un volet résidentiel. Valorise progressivement le patrimoine foncier dont l'a doté la Ville à sa création dans les années 1970 en cédant les terrains à urbaniser en priorité à un promoteur privé via un marché public et en récupérant en échange une partie des logements produits par le promoteur de façon à étoffer son parc de logements. Pour le projet que la RF de Namur a initié en vue d'urbaniser le plateau de Bellevue à Jambes (site de 8,8 ha entre la Chaussée de Marche et l'Avenue du Camp), il a initié un marché public impliquant après présélection un dialogue compétitif entre 3 groupes de promoteurs s'appuyant sur un cahier des charges comportant une vingtaine de critères. Sur ces 8,8 ha devraient être construits moyennant RDA 330 à 390 logements dont 10% seront rétrocédés à la régie et les 90% restant seront vendus aux conditions de l'access Pack de la Région wallonne.</p>	<p>A commencé par le rachat de logements délabrés en vue de leur rénovation (grâce à l'ancrage logement notamment) et de leur relocation via l'AIS ou le CPAS. Il y a bientôt 10 ans, a initié un projet écoquartier de 150 logements + 1 crèche à Hermalle-sous-Huy sur un terrain non urbanisé appartenant à la commune (quartier de Fontaine Saint-Jean). Au travers d'un PPP, l'entreprise WUST (groupe BESIX) a réalisé ce projet dont 13 logements ont été cédés par le promoteur à la Régie qui en a confié la gestion à l'AIS.</p>	<p>Travaille quasi uniquement sur terrains préalablement artificialisés même s'ils sont aussi propriétaires de terrains à bâtir et de terres en zone agricole. 3 types d'intervention : - reconvertir d'anciennes friches commerciales, industrielles ou dents creuses ; - gérer du patrimoine immobilier de la commune qu'elle n'occupe pas elle-même mais met à disposition d'autres acteurs (pôle emploi...) ; - intervenir en intérieur d'îlot en vue de densifier et restructurer le tissu urbain en éliminant des maisons et annexes en 2e ou 3e rang.</p>	<p>Rénovation (plus ou moins lourde) de logements sociaux dégradés (y compris ceux ayant subi les inondations de la mi-juillet 2021 dans les vallées de l'Ourthe et de la Wamme), opération de démolition-reconstruction (en vue pour une partie du quartier de La Fourche) et construction neuve de logements publics (ancrage logement). L'opération en vue sur le quartier de la Fouche devrait impliquer un promoteur privé qui produirait à la fois du logement acquisitif pour son propre chef et du logement locatif pour la SLSP.</p>	<p>Rénovation (plus ou moins lourde) de logements sociaux dégradés, démolition-reconstruction et construction neuve de logements publics (jadis via l'ancrage logement, depuis via des appels à projets initiés par la Région).</p>
---	---	--	--	---	---

Type(s) de lieu(x)	tant les brownfields que les greenfields	tant les brownfields (logements anciens délabrés + site du quartier des Fagnes qui est une ancienne carrière d'alun ayant servi de décharge et qu'a réhabilité la SPAQuE avec des Fonds FEDER) que les greenfields (Fontaine Saint-Jean)	Les interventions se font uniquement dans le tissu urbain ancien inoccupé et ou en mauvais état et sur les dents creuses.	tant les brownfields (les anciens logements dégradés au sein d'une cité sociale comme celle de La Fourche) que les greenfields. Jadis la SLSP a transformé en logements sociaux d'anciennes fermes. Ce n'est financièrement plus possible vu les nouvelles normes énergétiques.	tant les brownfields (via les opérations de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde de logements sociaux vétustes lorsque c'est nécessaire) que les greenfields
Cadre législatif éventuel	Code de la démocratie locale et de la décentralisation	Code de la démocratie locale et de la décentralisation	Code de la démocratie locale et de la décentralisation	Chapitre II du Titre III (articles 130-174) du Code wallon de l'Habitation durable (Logement)	Chapitre II du Titre III (articles 130-174) du Code wallon de l'Habitation durable (Logement)
Modalité de maîtrise foncière (ou immobilière)	Agit sur les propriétés que lui a confié la ville de Namur (essentiellement au moment de sa création). Procède parfois à de nouvelles acquisitions foncières dans le cadre jadis de l'opération de rénovation urbaine de la rue des Brasseurs et plus récemment de la politique de réaménagement d'anciens SAR au sein des tissus urbains.	Agit à la fois sur des propriétés que lui a confié la commune d'Engis au moment de la création de la RCA à caractère immobilier. Procède de puis de temps en temps directement à de nouvelles acquisitions immobilières lorsque des logements délabrés sont en vente.	Procède à l'achat à l'amiable des sites en étant proactif car il s'agit souvent d'acquérir plusieurs parcelles ou bâtiments à la fois pour travailler sur un ensemble parcellaire cohérent. Nécessité d'un portage foncier parfois long avant de reconstruire (des démolitions progressives sont réalisées et un usage temporaire est parfois organisé). Il faut parfois que la commune exproprie les plus récalcitrants (ou les menace de le faire). La commune a doté URBE0 de terrains vierges (terrains à bâtir et terrains en zone agricoles) qui ne sont pas valorisés autrement que sous forme de garantie lors des prêts bancaires.	La SLSP est encore propriétaire de plus de 35 ha de terrain dont l'essentiel est en zone d'habitat ou en ZACC. Si Jadis la SLSP a transformé en logements sociaux d'anciennes fermes, les normes énergétiques actuelles associées au montant des aides accordées par la région pour créer du logement social ne permettent plus de réaliser de tels chantiers de réhabilitation. Pour que la SLSP réalise de nouveaux logements en dehors de ses propres terrains, la commune demandeuse au travers de l'ancrage logement est appelée à fournir à la SLSP le terrain vierge déjà équipé à titre gracieux.	Centr'Habitat dispose encore d'importantes disponibilités foncières qu'on peut classer en 3 catégories : - des terrains bâtissables (en ZH) jouxtant souvent d'actuelles cités sociales ; - des dents creuses au sein même des cités sociales déjà mise en oeuvre (espaces verts qu'il faut entretenir) ; - des terrains non encore bâtissables (terrains en ZACC que les communes doivent encore permettre la mise en oeuvre au travers d'un RUE). En dehors de ces sites, la SLSP n'acquiert que rarement d'autres propriétés pour étoffer son parc ailleurs dans le territoire des 3 communes.

<p>Nature des actions possibles</p>	<p>Assure essentiellement la gestion d'un parc de logements locatifs (150 logements) + de parkings + la gestion en tant que propriétaire et non en tant qu'exploitant du Cameo, du Casino et de sa brasserie, et de l'abattoir de Bommel + des terrains à bâtir ou non urbanisable cédés par la Ville lors de la création de la RF (123 ha de disponibilités foncières dont 30 ha en ZH, 1 ha en ZHCR, 12 ha en ZACC, 8 ha en ZSPEC...). Pour le projet que la RF de Namur a initié en vue d'urbaniser le plateau de Bellevue à Jambes (site de 8,8 ha entre la Chaussée de Marche et l'Avenue du Camp), il a initié un marché public impliquant un dialogue compétitif entre 3 groupes de promoteurs</p>	<p>Procède de temps en tant à des projets immobiliers résidentiels (par construction neuve ou par rénovation) en vue de valoriser une partie du patrimoine que Commune d'Engis lui a cédé en s'associant au privé dès qu'il s'agit d'un projet d'envergure (comme dans le cas du nouveau quartier à Hermalle-Sous-Huy ou dans le cadre du projet dans la localité de Sur les Fagnes, en contrehaut d'Engis). De tels projets d'envergure se réalisent en partenariat avec un promoteur privé.</p>	<p>Acquisition, démolition puis appel à un promoteur privé en vue de reconstruire. Acquisition, démolition et reconstruction ou rénovation soit seul soit en partenariat avec un autre acteur public (notamment la SPI)</p>	<p>Rénovation (plus ou moins lourde) de logements sociaux dégradés (y compris ceux ayant subi les inondations de la mi-juillet 2021 dans les vallées de l'Ourthe et de la Wamme), opération de démolition-reconstruction (en vue pour une partie du quartier de La Fourche) et construction neuve de logements publics (ancrage logement). L'opération en vue sur le quartier de la Fouche devrait impliquer un promoteur privé qui produirait à la fois du logement acquisitif pour son propre chef et du logement locatif pour la SLSP.</p>	<p>Rénovation (plus ou moins lourde) de logements sociaux dégradés, démolition-reconstruction et construction neuve de logements publics (jadis via l'ancrage logement, depuis via des appels à projets initiés par la Région).</p>
-------------------------------------	---	---	---	---	---

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Produits de sortie</p>	<p>Pour le futur (après les 3 SAR en cours de projet), l'objectif est de produire davantage de logements unifamiliaux. Pour le projet que la RF de Namur a initié en vue d'urbaniser le plateau de Bellevue à Jambes (site de 8,8 ha entre la Chaussée de Marche et l'Avenue du Camp), il a initié un marché public impliquant un dialogue compétitif entre 3 groupes de promoteur</p>	<p>Les logements produits par ces opérations, lorsqu'elles sont d'envergure, n'incluent qu'une part même minime de logements publics (pris en gestion dans ce cas par le CPAS ou, plus souvent encore, par l'AIS). Le reste des logements produits par le partenaire privé est mis en vente. A la Fontaine St-Jean, une crèche a été construite au profit de la Ville. Dans le quartier des Fagnes, c'est une surface commerciale de moins de 400 m² destinée à accueillir un librservice alimentaire qui est envisagé.</p>	<p>Les produits sont divers : du logement acquisitif (le plus souvent) et locatif public (en proportion faible ou modérée - jusqu'à 30% ; logements locatifs soit donnés en gestion à l'AIS, soit revendus à la SLSP), des commerces, un nouveau bâtiment de gare (destinés à faciliter l'accès aux quais depuis le bas d'Herstal alors que la gare lui tournait jusque-là le dos), des locaux à vocation économique + des espaces publics (notamment celui près du niveau bâtiment d'accès à la gare d'Herstal ou celui derrière l'Hôtel de ville).</p>	<p>Du logement social + pour une faible fraction, du logement locatif à prix d'équilibre. Certains logements sont parfois revendus à leurs occupants. Le projet d'envergure envisagé sur le quartier de La Fouche à Marche prévoit de céder une partie du foncier (dont 1 ha où des logements délabrés vont être démolis) à un promoteur privé qui y produira des logements acquisitif. Sur les 15 ha de terrains encore disponibles (terrains vieges) au sein de ce quartier, on va vers un projet mixte impliquant du privé (plutôt pour de la maison unifamiliale) et du public (surtout des appartements afin de rééquilibrer le parc de la SLSP où dominent les maisons unifamiliales et les grands logements)</p>	<p>Du logement social + pour une faible fraction, du logement locatif à prix d'équilibre.</p>
---	--	--	--	---	---

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Financement des opérations</p>	<p>Le parc de logement est issu au départ d'une opération de rénovation urbaine initiée début années 1970 (rue des Brasseurs). Les projets récents s'opèrent avec un financement bancaire remboursé à long terme par les loyers perçus lorsque les logements produits ne sont pas vendus dans le cadre d'un PPP par le promoteur privé (les loyers pratiqués par la RF sont 10% en dessous du prix du marché). Pour des projets tels que celui de l'abattoir de Bomel, des fonds pour assainir le SAR ont été obtenus. Dans les 3 opérations en cours sur d'anciens SAR, l'argent provient de la Politique de grandes villes notamment.</p>	<p>Dans le cadre du projet Fontaine Saint-Jean ou dans le futur projet du quartier des Fagnes, ce sont les banques qui avancent l'argent au promoteur qui agit sur les terrains que la Régie foncière lui met à disposition via RDA. Chaque opération doit être in fine self supporting, même lorsqu'il s'agit de rénover des logements délabrés.</p>	<p>Utilise dès que possible les aides régionales ou européennes pour certains projets (en particulier les fonds FEDER mais aussi celles liées à des mécanismes comme les SAR, la rénovation urbaine, l'ancrage logement...). Cet argent sert à acquérir les biens à les démolir ou assainir. Pour le reste, c'est au travers d'appels à intérêt sur les sites préalablement acquis et, le cas échéant, assaini, que des partenaires privés sont recherchés pour notamment produire de nouveaux logements. Avec la SPI,, URBE0 vient de déposer un portefeuille de 5 projets ds le cadre du FEDER 2021-2027.</p>	<p>Les travaux réalisés tant en construction neuve qu'en réhabilitation ou en démolition-reconstruction sont financés via deux sources : - une aide accordée par la région (de plus en plus au travers d'appels à projets, avant cela via l'ancrage logement dont le dernier programme d'action date déjà de 2014-2016) ; un prêt bancaire pour le solde (prêt qui sera remboursé petit à petit sur minimum 40 ans par une large partie des loyers). Pour les montants de l'aide régionale, pour exemple, voici ceux du dernier programme d'action octroyé lors de la période 2014-2016 : https://www.uvcw.belogementfocusart-2361</p>	<p>Les travaux réalisés tant en construction neuve qu'en réhabilitation ou en démolition-reconstruction sont financés via deux sources : - une aide accordée par la région (de plus en plus au travers d'appels à projets, avant cela via l'ancrage logement) ; un prêt bancaire pour le solde (prêt qui sera remboursé petit à petit sur minimum 40 ans au travers d'une large partie des loyers qui seront perçus).</p>
---	---	---	---	---	---

<p>En fonction du contexte spatial d'intervention, principales difficultés rencontrées</p>	<p>Actuellement, 3 projets sur des SAR sont en cours. Dans 2 de ces 3 cas, la procédure SAR traîne en longueur (procédures initiées en 2018 alors que la fin des travaux doit intervenir au + tard pour 2025 dans un des cas).</p>	<p>Le fait que les régies communales autonomes sont souvent oubliées et donc non-éligibles en tant qu'opérateurs pouvant bénéficier d'aides de la Région lors de divers appels est regretté.</p>	<p>L'acquisition du foncier dans un cadre où la propriété est fortement morcellée (cf. dans le centre ancien d'Herstal + sur le SAR des ACEC).</p>	<p>Le montant de l'aide régionale par logement social supplémentaire créé ne permet que de faire du logement neuf sur terrain vierge déjà en possession de la SLSP si cela s'opère sans aide complémentaires. La frilosité des représentants politiques par rapport au logement social et les réflexes de types Nimby compliquent parfois considérablement certains projets (avec parfois un abandon de certains, ce qui génère un gaspillage de l'argent public consacré au montage du projet.</p>	<p>Volonté de la Commune du Roeulx de ne pas mettre en oeuvre la ZACC à Thieur qui abrite de loin la principale disponibilité foncière détenue par Centr'Habitat alors que cette commune est la seule des 3 communes du territoire d'action de la SLSP à se situer (largement) sous le seuil des 10% de logements publics. L'absence d'une quelconque autonomie par rapport au montant des revenus tirés des loyers bride aussi fortement la capacité d'action de la SLSP.</p>
--	--	--	--	---	--

<p style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">Pistes d'amélioration</p>	<p>Outre un traitement plus rapide des dossiers associés à la procédure SAR, plusieurs pistes sont évoquées : - Dispser d'un bon inventaire de l'offre potentielle et du foncier mutable ; - Imposer lors de la vente d'un terrain à un privé que celui-ci soit construit dans un délais de 5 ans sans quoi le ben redevient la propriété du vendeur initial qui rembourse l'acheteur ; - Mettre en oeuvre le droit de préemption ; - Capturer au sein de la puissance publique une large partie de la plus-value en cas de terrains prenant de la valeur grâce à un changement d'affectation au Plan de secteur.</p>	<p>Veiller, au sein de la Région, à ne plus oublier les régies communales autonomes comme opérateurs pouvant bénéficier du soutien financier régional lors des divers appels en lien avec leur métier. Pour que les Régies communales, en particulier les RCA, puissent se faire entendre, l'idée de les réunir de temps en temps sous la coupole de l'UVCW quitte à payer également une petite cotisation serait utile. L'idée est de pouvoir bénéficier de la part de l'UVCW de conseils spécifiques par rapport à leur statut + de disposer d'une plateforme d'échange entre les RCA de Wallonie en vue de diffuser les bonnes pratiques et de plus encore se faire connaître.</p>	<p>Davantage agir contre la rétention foncière lorsque les propriétaires délaissent leurs biens immobiliers.</p>	<p>Renforcer l'acceptabilité des projets impliquant du logement social auprès de la population et des décideurs communaux.</p>	<p>Nécessité de revoir les règles par rapport à la fixation des loyers dans le logement social pour permettre aux SLSP d'avoir plus de capacité pour produire davantage de logements publics. Les règles actuelles de fixation du montant des loyers basés uniquement sur les revenus et sur la composition du ménage se voulant égalitaires sont perçues par eux comme inéquitable. Quelqu'un vivant dans un logement social dégradé et très énergétivore paie le même tarif (très faible) qu'un autre ménage qui vit dans un logement moderne avec une très bonne efficacité énergétique et donc de très faibles frais de chauffage. Cela crée de la jalousie et des tensions entre locataires. Par ailleurs, les montants de ces loyers (dont profite une part de moins en moins grand de ménages (à cause des démolitions et de la grande faiblesse de la production de logements publics) sont de plus en plus en décalage avec de que paient les locataires de plus en plus nombreux à devoir se loger dans le parc locatif privé, surtout pour des biens de qualité. Ceci est une seconde source croissante d'iniquité. Pourtant déjà promise, cette réforme du mode de calcul des loyers est sans cesse reporté vu son impopularité.</p>
<p>Stratégies d'intervention</p>					

Cadrage des interventions	Travail étroit à ce sujet avec le service d'urbanisme de la Ville de Namur. Après l'opération de longue haleine de rénovation urbaine de la rue des Brasseurs et les interventions sur différents SAR au sein du tissu urbain, la Régie Foncière vise désormais à valoriser un site de 8 ha en ZH sur les hauteurs de Jambes, site dont l'urbanisation est jugée prioritaire selon le SDC de la Ville.	Etroite interaction avec la commune, son collège communal et son service urbanisme. Les projets d'envergure prennent place sur les terrains cédés par la commune à la RCA lors de sa création.	Forte interaction avec la commune, son collège communal et son service urbanisme. Les projets les plus significatifs s'intègrent dans l'opération de rénovation urbaine du quartier de Marexhe et dans d'autres projets repris dans le SDC dont dispose la commune (cf. le projet en cours sur le site des ACEC). Lorsqu'ils font un appel à intérêt, les cahiers des charges sont négociés avec le service urbanisme + avec le service du Fonctionnaire délégué.	Forte interaction avec chacune des communes de l'arrondissement. N'intervient in fine que dans deux contextes : sur des terrains déjà préalablement intégrée à ses propriétés historiques ou sur de nouveaux terrains que lui fournit quasi gratuitement une commune intéressée par mener une opération visant à créer du logement public au travers de l'ancrage logement. Le financement régional ne permet que de faire de la construction neuve avec une PEB de niveau B. Les rénovations du bâti ancien en vue de le transformer en logements sociaux sont de moins en moins possibles car trop coûteuses.	Forte interaction avec les 3 communes partenaires. Dispose encore dans chaque commune d'au moins quelques disponibilités foncières (très peu à Manage, très peu à Le Roeulx sauf au niveau de la ZACC de Thieu mais encore beaucoup sur La Louvière). Procède parfois là où c'est nécessaire à des démolitions-reconstructions (logements devenus insalubres avec une efficacité énergétique très mauvaise...).
Mécanisme législatif éventuel	Pas de cadre spécifique	Rien de spécifique par rapport à tout autre promoteur immobilier	Rien de spécifique par rapport à tout autre promoteur immobilier	Chapitre II du Titre III (articles 130-174) du Code wallon de l'Habitation durable (Logement)	Chapitre II du Titre III (articles 130-174) du Code wallon de l'Habitation durable (Logement)
Processus décisionnel	C'est le collège qui in fine décide par rapport aux opérations réalisées (achats, vente, travaux d'envergure). La tutelle directe est assurée par l'échevine Charlotte Mouget (ECOLO) pour la gestion quotidienne et le montage des dossiers à soumettre au collège.	Etroite interaction avec la commune, son collège communal et son service urbanisme.	URBEO dispose d'un bureau exécutif qui se réunit tous les 15 jours et d'un Conseil d'administration qui se réunit une petite dizaine de fois par an.	De plus en plus, la SLSP mène des projets susceptibles d'être financés par la Région.	Etroite interaction avec chacune des 3 communes, leur collège communal et leur service urbanisme.
Politique foncière					

Informations disponibles pour les actions	Grâce à son voisinage et à sa collaboration étroite avec le service urbanisme de la Ville de Namur, peut avoir à disposition les données du cadastre.	L'étroite interaction avec le service urbanisme de la commune permet d'avoir accès au cadastre. La petite taille de la commune facilite l'identification des opportunités immobilières à acheter.	L'étroite interaction avec le service urbanisme de la commune permet d'avoir accès au cadastre. La petite superficie qu'occupent les quartiers centraux de Herstal et de leurs abords facilite l'identification des opportunités immobilières à acheter.	Dispose de toute les données nécessaire pour gérer son propre parc locatif et ses disponibilités foncières. N'agit en dehors de ceci qu'à condition qu'une commune lui cède un bien foncier.	Dispose de toute les données nécessaire pour gérer son propre parc locatif et ses disponibilités foncières. Ne se préoccupe pas pour l'instant du reste des disponibilités foncières présentes dans ces 3 communes, ni aux friches.
Informations manquantes	Les informations sur le foncier mutable (sur ce qui est ou va prochainement être mis en vente).			(n'a toutefois aucune idée si l'OCASC dispose encore de peu ou beaucoup de foncier à urbaniser)	
Mécanismes d'intervention manquants	Droit de préemption.		Droit de préemption.		

<p>Acteurs manquants</p>	<p>Intérêt de disposer de contacts avec les autres régies foncières communales actives dans la valorisation du foncier et la production de logements, qu'elles soient ordinaires ou autonomes.</p>	<p>Une plateforme pour mettre en réseau les RCA active dans la promotion immobilière.</p>		<p>L'OCASC et donc le Ministère de la Défense pourrait avoir un rôle important à jouer dans le cas de la Ville de Marche si l'on souhaite concentrer l'urbanisation dans les centralités.</p>	<p>Trouve que les SLSP qui disposent d'un grand parc de logements (comme Centr'Habitat) sont en capacité de jouer par leur territoire de référence le rôle qu'on envisage de confier à une régie foncière régionale au niveau des ressources humaines.</p>
--------------------------	--	---	--	---	--

Opportunités d' une régie régionale	N'a pas de critique à émettre autour de cette idée.	N'a pas de critique à émettre autour de cette idée. Pense que le modèle de la RCA intervenant dans la promotion immobilière comme à Engis, Herstal ou Seraing mériterait d'être copié dans d'autres communes qui disposent elles aussi d'un stock initial de terrains à bâtir significatif.	Crainte qu'un tel organisme régional se heurte souvent lorsqu'elle arrive avec un projet à l'opposition de l'autorité communale. Nécessité d'interactions étroites avec ces autorités locales lorsque l'on monte de tels projets, ce que pourra difficilement assurer une structure unique basée à Namur.	N'a pas de critique à émettre autour de cette idée. Vu la faible taille du service patrimoine de la Famenoise, ils ne sont pas en capacité de leur côté à multiplier les projets de production de logements sur leur territoire.	S'interroge sur le risque de double-emploi entre un tel nouvel acteur et les SLSP qui disposent des compétences et ressources pour jouer ce rôle à leur échelle. Il serait plus logique de rationaliser les petites SLSP qui ne gèrent encore à ce stade qu'assez peu de logements (moins de 2.000 ou 3.0000 logements) pour pouvoir compter partout sur les SLSP pour avoir un promoteur public susceptible de produire du logement financièrement accessible pour divers profils d'habitants (tant sur le marché locatif que sur le marché acquisitif.
Missions attendues de cette					
Suggestions relatives à la gouvernance	Nécessité de diffuser les bonnes pratiques en vue de valoriser via des acteurs de type Régie foncière le foncier disponible situé dans les centralités car ce type de structure ne dispose que d'un petit nombre de personnes affectées au montage de projet.		Crainte qu'un tel organisme régional se heurte souvent lorsqu'elle arrive avec un projet à l'opposition de l'autorité communale, surtout dès qu'il s'agira de créer par ce biais une certaine quantité de logements sociaux.	Crainte qu'un tel opérateur se heurte plus encore qu'eux à une forte hostilité locale. Eux-mêmes ont déjà dû renoncer au projet qu'ils avaient élaboré en concertation avec les autorités (communales et la direction extérieure du SPW) sur les 5 ha du site de la Verte Voie à Waha. En raison de l'hostilité des riverains par rapport à du logement social et à la densité prévue, l'autorité communale a in fine renoncé et le terrain lui a été revendu.	

Suggestions quant aux types d'acquisitions foncières	Ne s'est pas prononcé	Nécessité vu le caractère obsolète voire délabrés de nombreux anciens logements au coeur des tissus urbains et villageois, nécessité de soutenir en particulier les opérations de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde qu'une RCA pourrait entreprendre.	Possibilité aussi d'utiliser une telle régie pour acquérir du foncier en zone urbanisable qu'on voudrait protéger de l'urbanisation.		
Suggestions quant aux compétences à réunir au sein d'une telle régie régionale	Ne s'est pas prononcé				Ils jugent qu'ils disposent eux-mêmes des compétences nécessaires pour jouer ce rôle pour leur propre territoire de référence.
Suggestions quant au financement des missions	Ne s'est pas prononcé	L'exemple d'Engis Développement montre qu'une RCA peut avec peu de personnel réaliser des opérations qui s'avèrent rentables lorsqu'elle est préalablement dotée en suffisance en terrain à bâtir pour attirer le privé et lorsqu'elle parvient à décrocher des aides régionales pour certains projets..	L'exemple d'URBEO montre qu'une RCA peu dotée en personnel peut réaliser des opérations qui s'avèrent rentables même lorsqu'elle travaille dans un contexte urbain au départ peu attractif pour autant qu'elle puisse bénéficier de temps en temps d'aides régionales substantielles pour certains projets (via le FEDER par exemple et via divers mécanismes comme les SAR, la rénovation urbaine...).		Ils suggèrent de bénéficier (a minima à l'avenir pour les futurs logements publics qu'ils créeraient) d'une exonération du précompte immobilier comme peuvent en bénéficier les propriétaires privés qui mettent en location des logements via une AIS.
Votre vision d'une stratégie foncière régionale				Nécessité de conscientiser la population au problème des difficultés de se loger des personnes précaires et à la nécessité de développer le logement locatif public pour faire face à ce besoin croissant.	

<p>Autres</p>	<p>Le marché public initié pour le plateau de Bellevue à Jambes : https://marchespublics.wallonie.be/files/notice-Files202104024066583_BE001-2021-512444-FR.pdf</p>		<p>Sont aussi intervenus pour racheter au prix de la terre agricole une disponibilité foncière en ZH que la commune avait classé dans son SDC comme réserve foncière im-munisée (où la densité de logement prévue était de 0 logement/ha). Les propriétaires ont accepté de vendre ce terrain au prix de la terre agricole afin de sortir d'indivision vu la volonté de la commune de ne pas l'urbaniser.</p>	<p>Critique la pertinence d'une règle uniforme au sujet des 10% de logements publics. Dans les communes les plus rurales, ces logements locatifs s'ils ont été construits trouveraient rarement preneur tandis que c'est sur Marche que se concentre la demande en logements locatifs sociaux car dans les villages et hameaux, il est souvent bien difficile d'accéder aux services à la population et impossible de se passer de voiture (voire de 2 voitures par ménage). Or Marche est déjà à 18% de logements publics en comptant à la fois ceux de la SLSP et ceux de l'OCASC (Ministère de la Défense).</p>	<p>Ils suggèrent de pouvoir nouer des PPP afin de couvrir les toitures de leur parc immobilier de panneaux photovoltaïques afin de faire bénéficier les locataires d'une forte réduction du prix de l'électricité qu'ils consomment. Ce genre de projet ne semble pas possible au niveau du cadre légal qui régit l'action des SLSP.</p>
<p>A retenir</p>	<p>Principale attente : partage de "bonnes pratiques" avec les autres régies</p>	<p>Souhait que le modèle de la RCA intervenant dans la promotion immobilière comme à Engis soit copié dans d'autres communes qui disposent elles aussi d'un stock initial de terrains à bâtir significatif</p>	<p>Pense que si les RCA ne sont pas plus fréquentes, c'est dû à la frilosité par rapport au fait de sortir les décisions en dehors du collège et du Conseil communal. Intérêt pour un tel opérateur de maximiser ses recettes en favorisant un usage temporaire à titre précaire des immeubles (à vocation tant résidentielle qu'économique) qu'il acquiert progressivement lorsque le projet tarde à se réaliser vu sa complexité (cf. cas du site des ACEC)</p>		<p>Selon les responsables de la SWL, sur les 62 SLSP de Wallonie, Centr'Habitat est une des 5 SLSP les mieux gérées et les plus dynamiques. Si celle-ci a la capacité de jouer un tel rôle dans la promotion immobilière publique si on élargit ses missions, ce ne sera pas le cas de la plupart des SLSP qui sont souvent des structures plus petites et qui se contentent de gérer</p>