



**RÉGION WALLONNE**

*Conférence Permanente du  
Développement Territorial*

**2015 – 2016**

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

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

**ANNEXE 1 : RAPPORT SCIENTIFIQUE**

**DÉCEMBRE 2016**



Université de  
Liège - Lepur



Université Catholique de  
Louvain - CREAT

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

### **Responsables académiques**

Pour l'UCL : Pierre DEFOURNY

Pour le Lepur-ULg : Jean-Marie HALLEUX

### **Chercheurs**

Pour l'UCL : Martin GRANDJEAN, Catherine MARLIER

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

# TABLE DES MATIERES

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

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

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

## INTRODUCTION

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

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

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

## CHAPITRE I. INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE

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

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

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

### 1. CONTEXTE ET FINALITES DE LA RECHERCHE

#### 1.1 ENJEUX LIES AU SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE

##### 1.1.1 LES QUESTIONS FONCIERES AU CŒUR DES POLITIQUES PUBLIQUES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

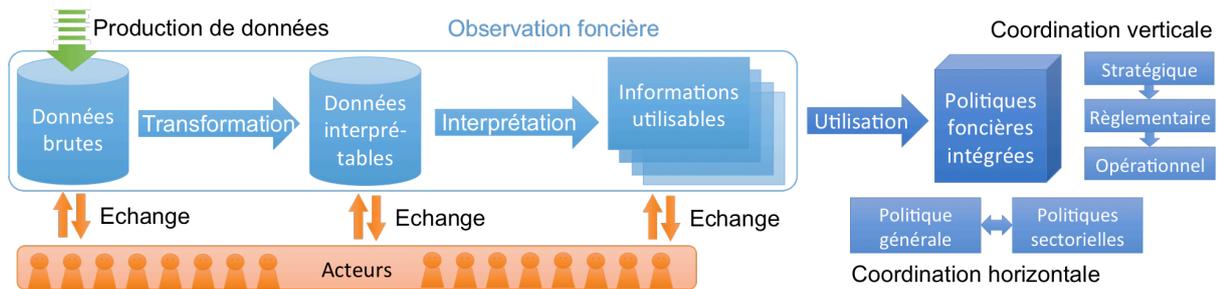


Figure 1 : Organisation de l'observation foncière

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

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

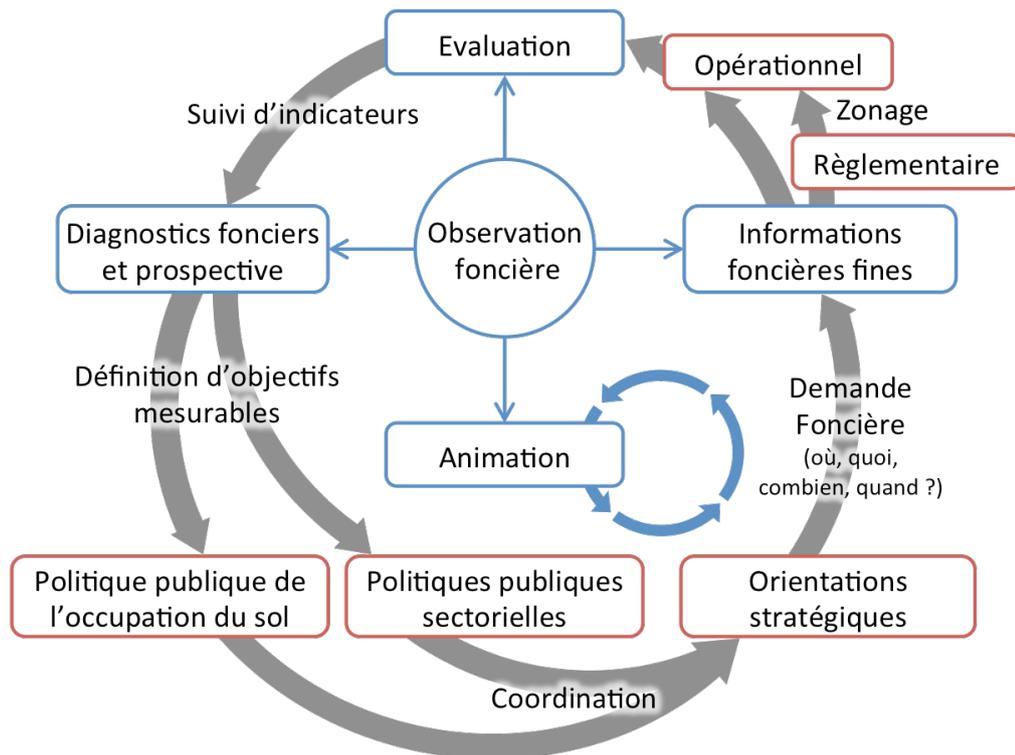
L'un des problèmes rencontrés fréquemment qui limite l'efficacité du système d'informations foncière peut être résumé dans l'expression « **cercle vicieux de l'inaction** ». D'une certaine manière, l'absence de politiques foncières actives ne suscite pas la nécessité de produire un système d'information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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## 1.2 DIFFICULTES D'ACCES AUX DONNEES PATRIMONIALES

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

### 1.2.1 LA REGIONALISATION DES COMPETENCES FISCALES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La demande de données a fait l'objet de l'introduction d'un formulaire<sup>1</sup> auprès du SPOC en date du 17 décembre 2015. Ce formulaire mentionne les caractéristiques des données demandées et les justifications relatives à la nécessité d'obtenir ces données. Elle insiste également sur le caractère urgent de la demande en raison des échéances qui sont fixées à l'agenda de certaines recherches.

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

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> Le formulaire est repris en annexe I. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

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

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

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

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

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

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

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

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

## **1.3 DEVELOPPEMENT GENERALISE DE L'OBSERVATION FONCIERE**

### **1.3.1 LES OBSERVATOIRES FONCIERS FRANÇAIS**

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

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

### **1.3.2 LES OBSERVATOIRES FONCIERS A BRUXELLES**

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

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

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

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

### **1.3.3 L'OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE EN WALLONIE**

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

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

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

## **2. ACQUIS ANTERIEURS DE LA RECHERCHE <sup>2</sup>**

### **2.1 INVENTAIRE DES DONNEES DISPONIBLES**

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

#### **2.1.1 AU NIVEAU FEDERAL**

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

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

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

#### **2.1.2 AU NIVEAU REGIONAL**

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

---

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

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

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

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

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

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

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

### **2.1.3 AU NIVEAU COMMUNAL**

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

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

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

### **2.2.1 UN ACCES A L'INFORMATION PLUS FACILE EN FRANCE**

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

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

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

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

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

### **2.2.2 DE MEILLEURS ECHANGES ENTRE COMMUNES ET REGION EN FLANDRE**

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

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

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

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

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

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

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

## **2.3 ANALYSE DETAILLEE DES REFERENTIELS SPATIAUX FLAMAND ET BRUXELLOIS**

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

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

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

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

## **2.4 RECOMMANDATIONS POUR DEVELOPPER L'OBSERVATION FONCIERE EN WALLONIE**

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

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

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

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

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

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

### 3. COMMUNICATION DES RESULTATS

#### 3.1 COMMUNICATIONS ECRITES

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

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

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

Un article<sup>5</sup> a été publié dans *La Revue Foncière*, un bimensuel français spécialisé dans les questions relatives au foncier. Il présente une comparaison entre les pratiques d'observation menées en Flandre et celles qui sont menées en France.

Un second article<sup>6</sup> a été soumis pour publication au sein de la revue *Territoire(s)* de la CPDT. Il présente les missions assumées par les systèmes d'observations foncières et par les opérateurs fonciers dans les territoires voisins de la Wallonie.

#### 3.2 COMMUNICATIONS ORALES

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

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

---

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

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

<sup>5</sup> Le texte de cet article est repris en annexe II. Il est également disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/197002>. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

<sup>6</sup> Le texte de cet article est repris dans l'annexe III. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

## CHAPITRE II. PRECISION DE LA DEMANDE EN INFORMATIONS FONCIERES

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

### 1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Une enquête<sup>1</sup> a été lancée en juin 2016 auprès des 262 communes wallonnes afin d'évaluer leurs besoins en matière de données foncières. Une analyse de cette enquête a été réalisée sur base des réponses reçues en date du 30 septembre 2016.

### **2.1 ELEMENTS DE METHODOLOGIE**

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

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

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

---

<sup>1</sup> Le questionnaire de l'enquête est disponible en annexe IV. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

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

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

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

## **2.2 DESCRIPTION DE L'ECHANTILLON**

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

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

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

---

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

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

La relation entre la taille des communes et le taux de participation, ainsi que la relation entre le taux de disponibilité foncière et le taux de participation, ont fait l'objet de tests statistiques<sup>3</sup>. Ces derniers aboutissent à la conclusion que ces relations sont significativement établies. La taille des communes et, indépendamment, le taux de disponibilité foncière de celles-ci, influencent significativement la probabilité que ces communes participent à l'enquête. Il en résulte une légère surreprésentation, dans l'échantillon analysé, des communes fortement peuplées et des communes à faible taux de disponibilité foncière. L'interprétation des résultats de l'enquête doit donc être réalisée en gardant ceci à l'esprit.

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

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

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

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

## **2.3 IDENTIFICATION DES BESOINS EN DONNEES**

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

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

---

<sup>3</sup> De multiples test « chi – carré » d'indépendance ont été réalisés. Les résultats de ces derniers sont repris à l'annexe V dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

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

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

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

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

Tableau 1 – Taux de participation par province.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Urba : agent du service d'urbanisme de la commune.

<sup>5</sup> Autre : agent d'un autre service communal que l'urbanisme.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tableau 12 – Qualité des données d'appropriation.

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

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

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

**Commentaires ouverts émis dans le cadre d'autres questions mais qui concernent ce point :**

Au niveau du Cadastre, nous constatons que des bâtiments en infraction sont représentés alors que des constructions autorisées ne sont pas nécessairement représentées.

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

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

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

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

### 2.3.2 DONNEES RELATIVES A LA VALEUR DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**10b. Les sources suivantes posent-elles problème en termes d'acquisition ? Plusieurs réponses sont possibles.**

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

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

**10c. Avez-vous certaines observations concernant les questions 10.a et 10.b ci-dessus ? Pourriez-vous notamment préciser les problèmes d'acquisition rencontrés ?**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.4 POLITIQUES FONCIERES COMMUNALES**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Tableau 44 – Politique communale en matière de permis.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2.5 OBSERVATOIRE FONCIER WALLON

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19a. Comment évaluez-vous les politiques foncières actives de votre commune par rapport aux thèmes suivants? Cette question ne concerne plus le problème de la délivrance des permis mais elle porte sur les actions opérationnelles menées par votre commune (notamment les achats et ventes de terrains et d'immeubles).						
	Disponibilité foncière (IWEPS, 2014)	Pas de politique foncière active	Politiques foncières actives (total)	Je ne souhaite pas répondre	Je ne sais pas	TOTAL
Renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (rénovation, revitalisation...) (n=44)	Moins de 20 % (n=6)	0 %	83 %	17 %	0 %	100 %
	20-30 % (n=15)	33 %	47 %	0 %	20 %	100 %
	30-40 % (n=11)	73 %	18 %	0 %	9 %	100 %
	40-50 % (n=10)	60 %	30 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	50 %	50 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=44)	45 %	41 %	2 %	11 %	100 %
Gestion des nouveaux projets d'urbanisation (projets publics et/ou en partenariat avec des promoteurs privés) (n=44)	Moins de 20 % (n=6)	0 %	83 %	17 %	0 %	100 %
	20-30 % (n=15)	13 %	80 %	0 %	7 %	100 %
	30-40 % (n=11)	27 %	64 %	0 %	9 %	100 %
	40-50 % (n=10)	40 %	50 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	50 %	50 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=44)	23 %	68 %	2 %	7 %	100 %
Réorganisation des terres agricoles (remembrement) (n=44)	Moins de 20 % (n=6)	83 %	0 %	0 %	17 %	100 %
	20-30 % (n=15)	53 %	13 %	7 %	27 %	100 %
	30-40 % (n=11)	64 %	18 %	0 %	18 %	100 %
	40-50 % (n=10)	80 %	10 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	100 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=44)	68 %	11 %	2 %	18 %	100 %
Gestion de l'environnement non bâti et non cultivé (n=44)	Moins de 20 % (n=6)	67 %	17 %	0 %	17 %	100 %
	20-30 % (n=15)	60 %	27 %	7 %	7 %	100 %
	30-40 % (n=11)	55 %	36 %	0 %	9 %	100 %
	40-50 % (n=10)	90 %	0 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	50 %	50 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=44)	66 %	23 %	2 %	9 %	100 %
Reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (n=44)	Moins de 20 % (n=6)	17 %	67 %	17 %	0 %	100 %
	20-30 % (n=15)	40 %	47 %	0 %	13 %	100 %
	30-40 % (n=11)	36 %	55 %	0 %	9 %	100 %
	40-50 % (n=10)	60 %	30 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	100 %	0 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=44)	43 %	45 %	2 %	9 %	100 %
Gestion des terrains et des bâtiments communaux (n=45)	Moins de 20 % (n=6)	33 %	50 %	17 %	0 %	100 %
	20-30 % (n=16)	0 %	81 %	13 %	6 %	100 %
	30-40 % (n=11)	18 %	64 %	0 %	18 %	100 %
	40-50 % (n=10)	20 %	70 %	0 %	10 %	100 %
	50-60 % (n=2)	50 %	50 %	0 %	0 %	100 %
	TOTAL (n=45)	16 %	69 %	7 %	9 %	100 %

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

<b>19b. Quelles sont les raisons qui expliquent pourquoi les politiques foncières actives de votre commune sont inexistantes ou insuffisamment efficaces? Plusieurs réponses sont possibles.</b>								
	Les politiques foncières sont efficaces	Il n'est pas nécessaire de mener ces politiques foncières actives	Le personnel n'est pas suffisant et/ou insuffisamment formé	La mauvaise disponibilité en données foncières	Cette politique n'est pas suffisamment soutenue par les autorités communales	Je ne souhaite pas répondre	Je ne sais pas	TOTAL
Renouvellement des zones urbanisées et des centres bâtis (rénovation, revitalisation...) (n=41)	20 %	5 %	7 %	10 %	39 %	5 %	15 %	100 %
Gestion des nouveaux projets d'urbanisation (projets publics et/ou en partenariat avec des promoteurs privés) (n=41)	29 %	2 %	5 %	7 %	34 %	7 %	15 %	100 %
Réorganisation des terres agricoles (remembrement) (n=36)	3 %	28 %	3 %	3 %	25 %	6 %	33 %	100 %
Gestion de l'environnement non bâti et non cultivé (n=40)	8 %	8 %	10 %	5 %	38 %	5 %	28 %	100 %
Reconversion et/ou réaménagement des friches (SAR) (n=39)	18 %	10 %	8 %	5 %	28 %	10 %	21 %	100 %
Gestion des terrains et des bâtiments communaux (n=40)	23 %	3 %	13 %	5 %	25 %	10 %	23 %	100 %

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Quand on demande aux répondants de préciser leur réponse à la question ci-dessus (cf. tableau 62), 2 répondants mentionnent le risque de doublon avec l'outil GIGwal, 3 répondants mentionnent que cet outil pourrait être utile pour les demandes notariales, 2 répondants pensent encore que cela permettrait d'avoir une meilleure connaissance du territoire (et d'ainsi mettre en place des politiques adéquates). Notons cependant que les répondants semblent avoir compris que des « cartes d'identité à la parcelle » pourraient être établies pour l'ensemble du territoire wallon, ce qui paraît peu réaliste<sup>6</sup>.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **3.1 BESOINS GENERAUX**

##### **3.1.1 DIAGNOSTICS FONCIERS ET PROSPECTIVE FONCIERE**

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

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

##### ***Analyse des marchés fonciers et immobiliers***

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

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

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

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

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

### ***Suivi de l'occupation du sol***

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

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

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

### ***Suivi de la consommation foncière***

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

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

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

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

### ***Suivi du renouvellement urbain***

L'IWEPS s'est penché, dans le cadre de l'Observatoire du Développement Territorial, sur les apports de la statistique de la DGS relative aux permis d'urbanisme délivrés<sup>7</sup> pour l'évaluation des processus de reconstruction de la ville sur la ville (IWEPS, 2014). Ces processus sont appréhendés en distinguant différents cas de création de nouveaux logements :

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

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

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

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

---

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

### **3.1.2 INFORMATIONS FONCIERES FINES**

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

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

#### ***Identification des propriétaires***

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

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

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

#### ***Identification du patrimoine foncier public***

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

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

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

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

### ***Estimation des valeurs vénales***

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

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

Pour remplir leur mission d'estimation, les CAI se basent sur des visites de terrain et sur l'utilisation de points de comparaison. Ces derniers sont dégagés par leur soin à partir des prix de vente obtenus de l'AGDP, de base de données publiques notariales ou non (par exemple la base de donnée Stadim<sup>8</sup>), de leur connaissance des marchés locaux et de la consultation de tout autre types d'information (par exemple le géoportail pour tout ce qui concerne des risques naturels, la nature du sol etc.).

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

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

---

<sup>8</sup> <http://www.stadim.be/fr/home-2>

### **Identification de la disponibilité foncière**

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

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

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

#### **3.1.3 EVALUATION DES POLITIQUES FONCIERES**

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

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

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

#### **3.1.4 ANIMATION FONCIERE**

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

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

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

## **3.2 BESOINS POUR LE SECTEUR DE LA FISCALITE**

### **3.2.1 PERCEPTION DU PRECOMPTE IMMOBILIER**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

L'amélioration de la donnée du revenu cadastral est un enjeu réel dans la mesure où il continue à constituer la base de calcul du précompte immobilier et est également utilisé pour la taxation de certains revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques ainsi que pour déterminer si, lors de l'achat d'un bien immobilier, un régime de faveur en matière de droits d'enregistrement peut être appliqué ou non. Alternativement à l'amélioration de la donnée, il est possible pour la Région wallonne de substituer au revenu cadastral une autre base de taxation, et ce, depuis que la sixième réforme de l'État a transféré cette compétence. À ce sujet, la recherche de la CPDT Fiscalité et aménagement du territoire de la subvention 2014-2015<sup>9</sup> (BIANCHET B. *et al.*, 2015) a investigué différentes pistes de substitution au revenu cadastral.

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

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

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

### **3.2.2 TAXES SUR LES SITES D'ACTIVITES ECONOMIQUES DESAFFECTES**

La Région wallonne dispose d'un outil fiscal lui permettant d'imposer une taxe sur les sites d'activités économiques désaffectés<sup>10</sup>. Le montant de la taxe en question est notamment fonction de la taille du terrain et des bâtiments qui y sont érigés.

---

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

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

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

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

### **3.2.3 TAXES COMMUNALES**

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

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

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

#### ***Identification des terrains à bâtir non bâtis***

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

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

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

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

### **Identification des logements inoccupés**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 BESOINS POUR LE SECTEUR DU LOGEMENT**

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

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

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

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

#### **3.3.1 CREATION DE LOGEMENTS**

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

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

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

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

### 3.3.2 AIDE AU LOGEMENT

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

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

## **3.4 BESOINS POUR LE SECTEUR DES ACTIVITES ECONOMIQUES**

### **3.4.1 INVENTAIRE DE L'OFFRE EN TERRAIN A VOCATION ECONOMIQUE**

#### **3.4.1.1 INVENTAIRE DU FONCIER DISPONIBLE**

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.4.1.2 DEVELOPPEMENT DE L'OFFRE

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.4.3 STRATEGIE DE PRODUCTION FONCIERE ADAPTEE ET SPECIALISEE**

#### **3.4.3.1 UNE STRATÉGIE RÉGIONALE POUR LE FONCIER À VOCATION ÉCONOMIQUE**

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

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

### 3.4.3.2 BESOIN EN INFORMATIONS ÉCONOMIQUES

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

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

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

## 3.5 BESOINS POUR LE SECTEUR DE L'AGRICULTURE

### 3.5.1 DEFIS DES ESPACES RURAUX

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

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

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

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

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

Cette compétition accrue entre les fonctions sur certaines parties du territoire influe sur la formation des prix des terres agricoles avec comme conséquence un écart parfois grandissant entre le prix du terrain et la capacité d'achat de l'agriculteur. D'autres facteurs non agricoles peuvent également venir aggraver la situation (spéculation, politique agricole...). La pérennité de la fonction nourricière de l'agriculture, fonction principale de l'agriculture wallonne<sup>11</sup>, peut ainsi être remise en question localement.

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

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

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

La Wallonie dispose d'un ensemble de données et de publications relatives à l'observation territoriale. Un observatoire est d'ailleurs en place au sein de l'IWEPS<sup>12</sup>. Par contre, le suivi des flux des marchés fonciers est peu développé. La nécessité de disposer d'une information sur les prix du foncier agricole a d'ailleurs été clairement identifiée dans le nouveau code wallon de l'agriculture (CWA). Ainsi, afin de « *servir la politique foncière agricole conformément à l'article D.1<sup>er</sup>* <sup>13</sup>, il est créé au sein de l'Administration, un observatoire du foncier agricole, qui a pour mission de répertorier et d'analyser les ventes de biens immobiliers agricoles sur l'entièreté du territoire régional » (CWA, art. D357).

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

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

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

---

<sup>11</sup> Code Wallon de l'agriculture (CWA), article D 1<sup>er</sup>.

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

<sup>13</sup> L'article 1<sup>er</sup> du code wallon de l'agriculture reprend les fonctions premières que l'agriculture wallonne doit remplir et les objectifs qu'elle doit atteindre.

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

### 3.5.2 DETERMINANTS DES PRIX DES TERRES AGRICOLES

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

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

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

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

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

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

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

### 3.5.3 INDICATEURS DEVELOPPES PAR LES OBSERVATOIRES FONCIERS FRANÇAIS

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

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

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

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

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

#### **Observatoire territorial**

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

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

#### **Les flux**

##### *a) Segmentation du marché*

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

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

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

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

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

<sup>14</sup> Zonage en aire urbaine

<sup>15</sup> Groupement agricole d'exploitation en commun

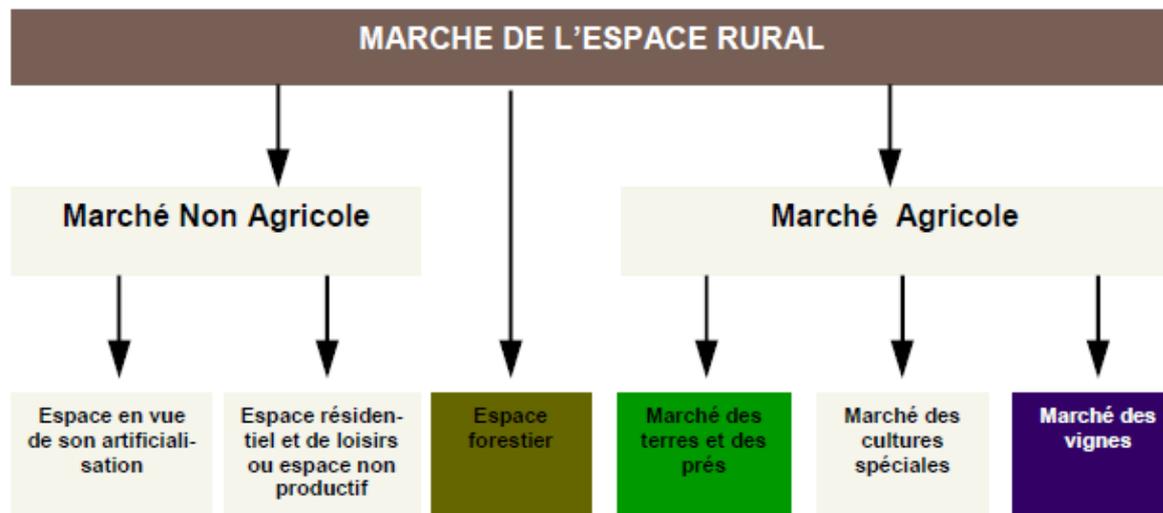


Figure 3 : Segmentation du marché de l'espace rural. Source : SAFER Languedoc-Roussillon (2015)

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

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

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

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

#### b) Les données collectées

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

- Le prix
  - o Par m<sup>2</sup> de terrain
  - o Par lot
- La superficie du terrain
- Le type d'acquéreur
- La localisation
- Les informations inhérentes aux règles d'urbanisme

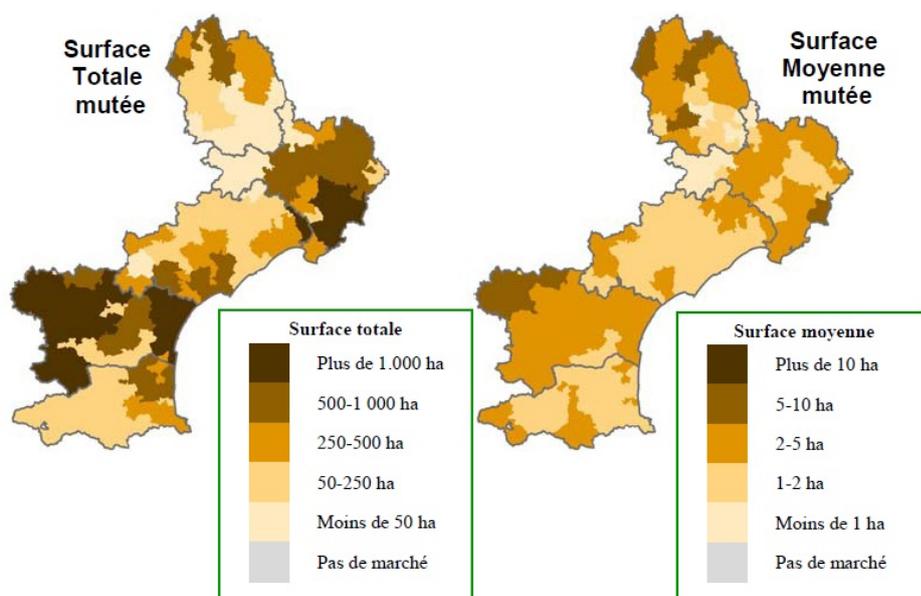
#### c) Les indicateurs

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

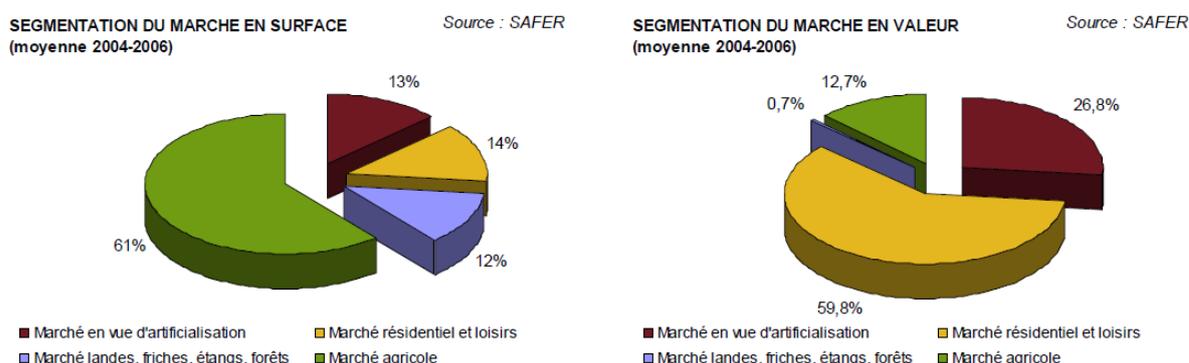
On relève ainsi d’une part des indicateurs généraux sur les ventes et d’autres part des indicateurs relatifs aux pressions foncières.

Les indicateurs généraux sur les ventes

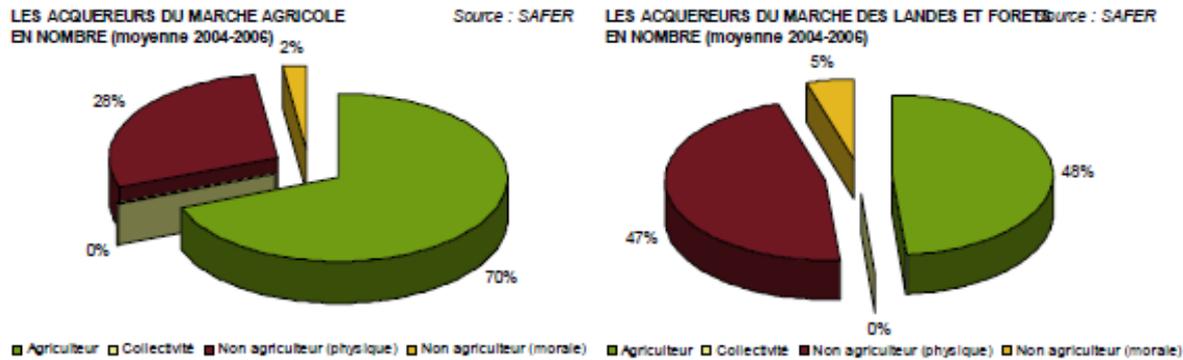
- a. Le nombre moyen de ventes par période / le nombre total de ventes ;
- b. La surface moyenne des ventes / la surface totale échangée (Figure 4) ;
- c. Valeur moyenne des ventes / la valeur totale des ventes ;
- d. La segmentation du marché et son évolution (par exemple selon les catégories décrites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



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



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



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

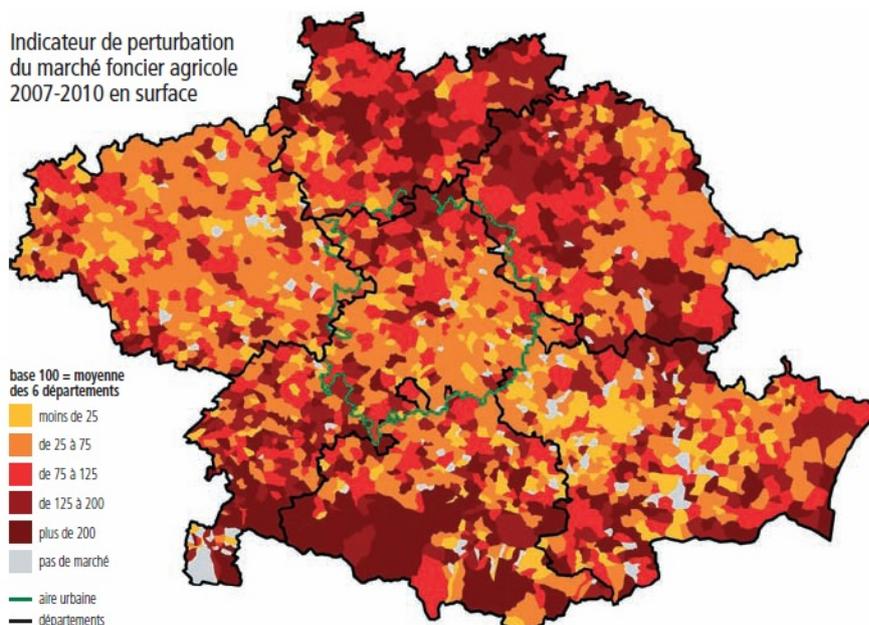
### Les indicateurs de pressions foncières

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

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

Quatre indicateurs sont relevés :

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



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

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

Les deux derniers sont plus complexes dans le sens où ils font appels à une série de seuils (prix/m<sup>2</sup> ; superficie minimum...) pour évaluer si un bien reste ou non à destination agricole. Ils sont d'ailleurs le plus souvent critiqués pour la pertinence des seuils retenus. De plus, la nécessité de développer des indicateurs de plus en plus complexes peut être remise en cause. Par contre, mobiliser plusieurs critères d'analyse du marché foncier permet des analyses plus fines.

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

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

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

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

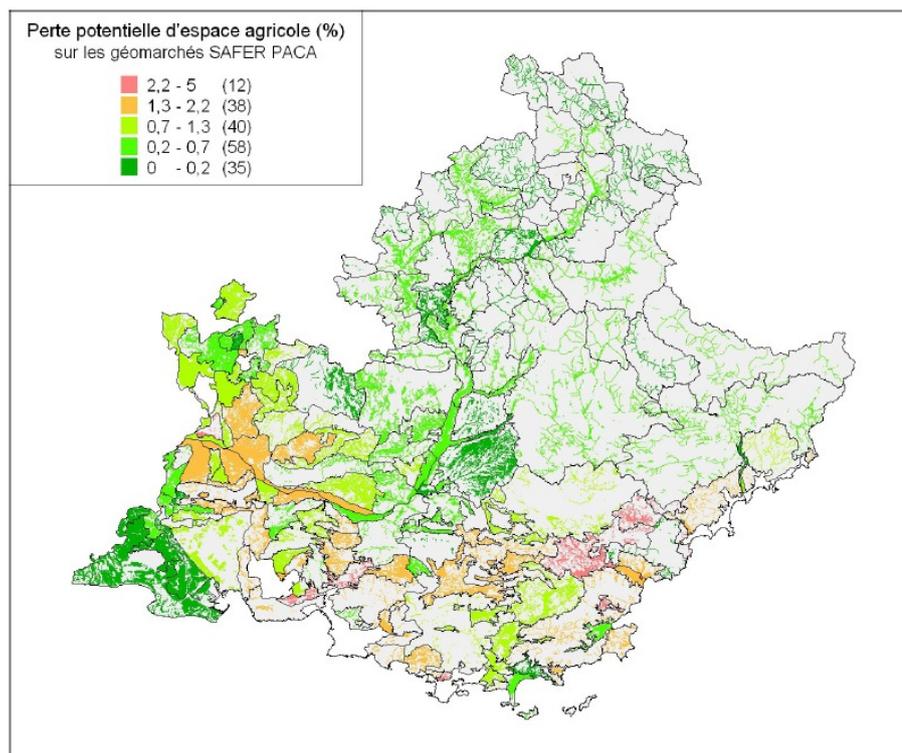


Figure 8 : Perte potentielle d'espace agricole (%). Sources : CEREMA et SAFER PACA (2014)

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

#### **Les besoins**

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

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

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

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

### a) Déclaration de Politique Régionale 2014-2019

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

Ces préoccupations sont traduites dans le deuxième axe stratégique :

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

Où le Gouvernement entend :

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

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

Le SDER identifie huit objectifs et une série d'options qui leurs sont rattachées comme choix fondamentaux pour l'avenir de la Wallonie. Les besoins en information foncière agricole exprimés à travers ceux-ci découlent principalement du cinquième objectif<sup>16</sup> et de l'option numéro quatre. En effet, sous celle-ci, le SDER avance comme mesure prioritaire, le fait d'assurer la consolidation de l'agriculture. Il est ainsi relevé que « *le maintien de l'agriculture dans tout le territoire wallon implique que des mesures soient prises pour réduire les pressions de l'urbanisation ou du boisement sur les terres agricoles* » et que « *la viabilité de l'agriculture en zone péri-urbaine fera l'objet d'une attention particulière* ». La multifonctionnalité de l'espace rural est également souligné : « *l'élargissement des filières couvre le renforcement de productions dont l'horticulture (ornementale ou fruitière), le développement de la chimie verte pour la production notamment de biocarburant, le développement de l'agriculture biologique et des produits du terroir et les nouvelles activités rurales telles que les loisirs de plein air et les actions d'animation rurale.* »

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

### c) Code Wallon de l'Agriculture

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

<sup>16</sup> Contribuer à la création d'emplois et de richesses

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

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

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

#### Fédération Wallonne de l'Agriculture /Fédérations des jeunes agriculteurs

Les besoins exprimés par la Fédération Wallonne de l'Agriculture (FWA) ont été analysés à travers le mémorandum qu'elle a produit en 2014 et sur sa position vis-à-vis du code wallon de l'agriculture<sup>17</sup>.

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

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

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

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

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

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

---

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

## FUGEA

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

Cette fédération est particulièrement attentive à la question du droit d'accès à la terre pour les agriculteurs. Ses prises de positions vont jusqu'à demander actuellement un moratoire sur l'urbanisation des terres agricoles afin de préserver cette ressource<sup>18</sup>. À travers cette initiative, l'importance que la fédération accorde à la question foncière est manifeste.

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

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

## NTF

NTF est une association qui représente et défend les intérêts moraux et matériels des propriétaires de biens ruraux. Elle agit pour les propriétaires de forêts et terres agricoles en Wallonie notamment en luttant pour la reconnaissance de leur rôle économique d'entrepreneur rural en vue de<sup>19</sup> :

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

## Plate-forme foncier agricole

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

Elle entend faire valoir le point de vue des différentes organisations qu'elle regroupe sur la question du foncier agricole. Elle dresse la liste d'un ensemble d'obstacles à l'accès au foncier<sup>20</sup>.

---

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

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

<sup>19</sup> [www.ntf.be](http://www.ntf.be)

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

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

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

*d) Synthèse des besoins en information foncière*

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

***Données disponibles pour le suivi des marchés fonciers agricoles***

*a) Indicateurs territoriaux*

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

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

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

*a. Suivi des flux du marché agricole*

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

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

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

### CPDT

Lors de la réalisation du diagnostic territorial de la Wallonie (CPDT, 2011), un croisement entre deux cartes d'occupation du sol<sup>21</sup> a permis de dresser une synthèse des flux entre huit classes d'occupation du sol<sup>22</sup>. Il en ressortait que les terres agricoles avaient subi les changements les plus significatifs.

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

<sup>21</sup> COSW V1 01 et COSW V2 07.

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

### Direction Générale de la Statistique

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

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

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

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

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

### Registre des Déclarations d'Intention d'Aliéner

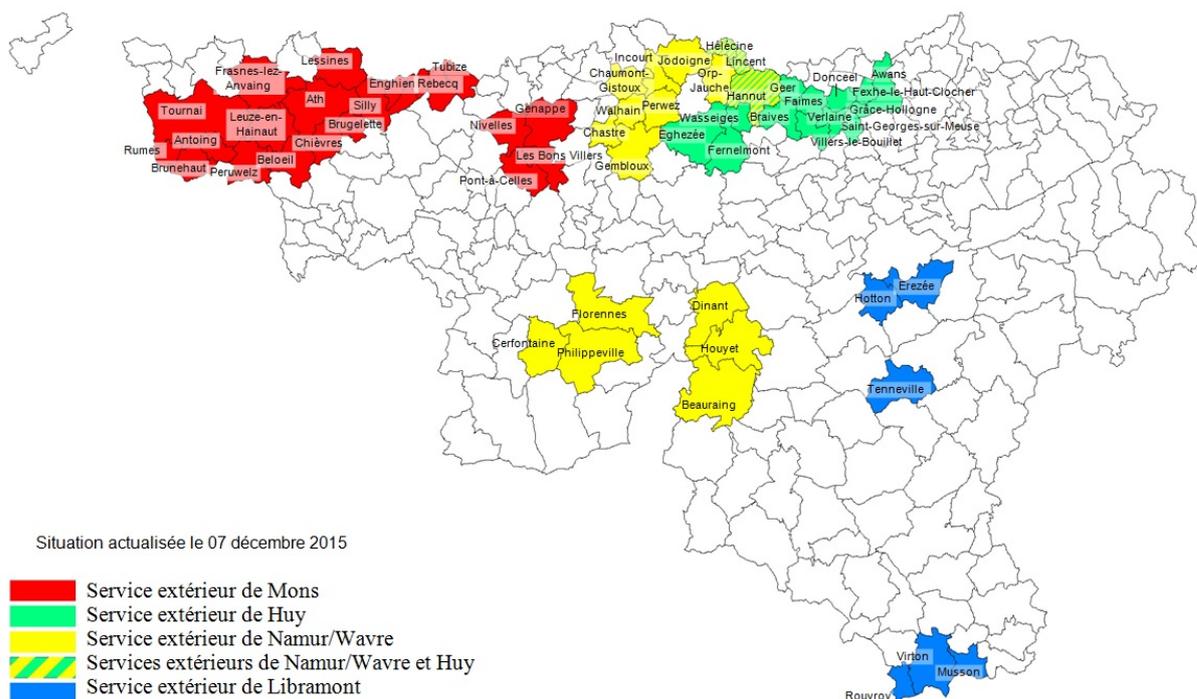
Extrait de VAN DER KAA C. et al. (2015). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : rapport final de la subvention 2014-2015*. CPDT, rapport de recherche, 310 p.

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

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

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

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



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

### Notaires

La fédération des notaires<sup>23</sup> publie à intervalles réguliers différentes statistiques ou analyses sur l'état du marché immobilier (baromètre des notaires, baromètre frontalier...). Ces publications portent principalement sur le prix et l'activité de la vente des habitations.

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

Ainsi, si le prix des habitations, les bilans et les prix des terrains à bâtir sont présents pour l'ensemble des analyses, les informations relatives aux terres agricoles peuvent parfois être absentes (ex : Brabant Wallon, Liège et Province du Hainaut – Charleroi-Mons). Le prix des terrains à bâtir est de plus parfois mentionné sous de nombreuses réserves quant à sa représentativité<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Site web : [www.notaire.be](http://www.notaire.be) :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Petites annonces

Certaines agences sont spécialisées dans la vente et l'expertise de biens agricoles et forestiers. C'est le cas entre autres de la société immobilière « comptoir foncier ». Leur site internet<sup>25</sup> permet d'avoir un aperçu rapide de différents terrains agricoles à vendre ou vendus. Néanmoins, l'hétérogénéité des biens et la variabilité de leurs prix ne permettent pas de disposer aisément d'un aperçu d'un prix moyen en fonction d'une série de critères (localisation...).

La Figure 13 illustre ce point. Trois terrains agricoles en zone agricole repris sur le site voient leur prix au m<sup>2</sup> varier de 1,92 € à 7 €. Différents facteurs peuvent expliquer ces variations (taille des parcelles, parcelles libres ou occupées, servitudes en sous-sol, relief...). Consolider ce genre l'information demanderait un travail conséquent.



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

#### Observatoire foncier agricole

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

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

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

<sup>25</sup> www.comptoir-foncier.be

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

**Art 4.** Le formulaire électronique de notification comprend :

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

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

Deux points sont cependant à relever sur cet arrêté :

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

---

<sup>26</sup> ibid

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

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

## 4. CONCLUSIONS

### 4.1 ENQUETE AUPRES DES COMMUNES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 LES BESOINS EXPRIMES

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

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

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

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

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

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

## 4.3 LES BESOINS LATENTS

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