



CPDT

*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

# Foncier public : pourquoi et comment le mobiliser ?

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

lepur

ULB  
IGEAT

CREAT

# Déroulement de l'atelier

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

## Connectez-vous à notre Wooclap !

Comment ?

- ① Allez sur [wooclap.com](https://wooclap.com)
- ② Entrez le code suivant : **CPDT2024**

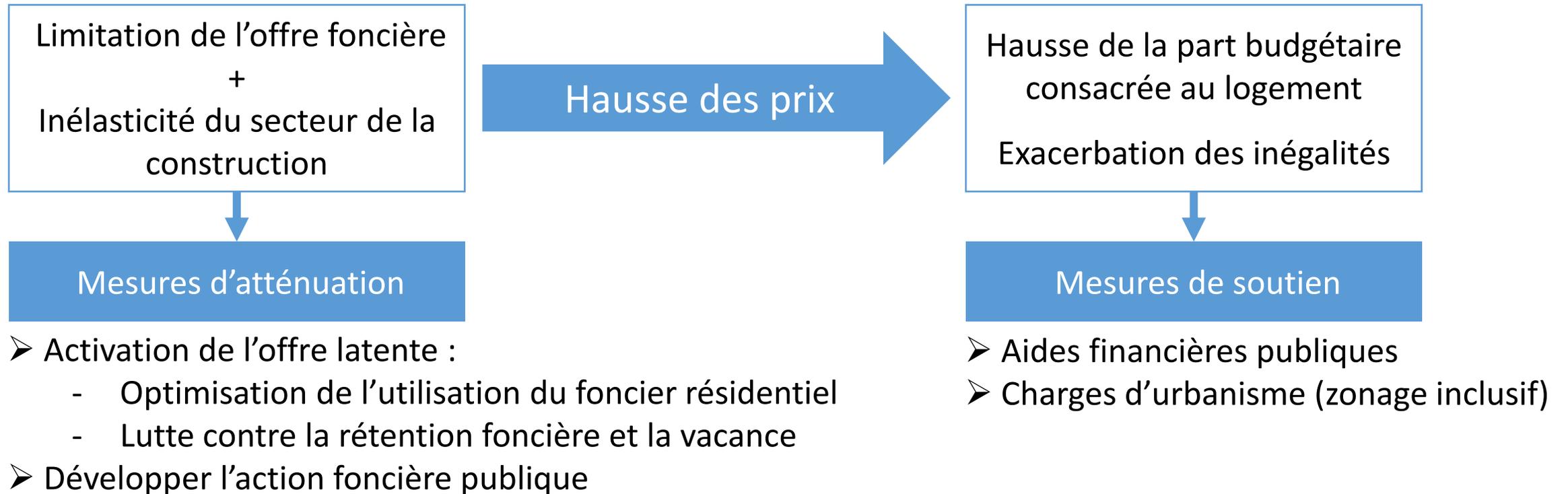
Ou

Scannez le QR Code suivant :



# Préambule

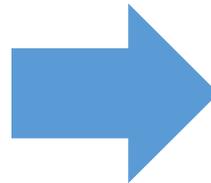
La rareté foncière induit une hausse des prix, donc des difficultés d'accès au logement.



# Préambule

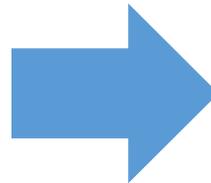
**Action foncière** : utilisation des outils qui permettent à la puissance publique d'intervenir par des acquisitions (à l'amiable, par préemption, par expropriation...), du stockage et des cessions diverses

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



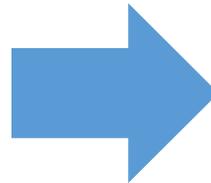
**Levier 1.** Créer un observatoire foncier régional

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



**Levier 2.** Mettre en place une régie foncière régionale

**Objectif 3.** Mobiliser les propriétés des pouvoirs publics



**Levier 3.** Développer un cadastre des propriétés publiques

# Mettre en place une régie foncière régionale

# Quelles missions ?

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

## Missions potentielles :

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

# Quel type de structure ?

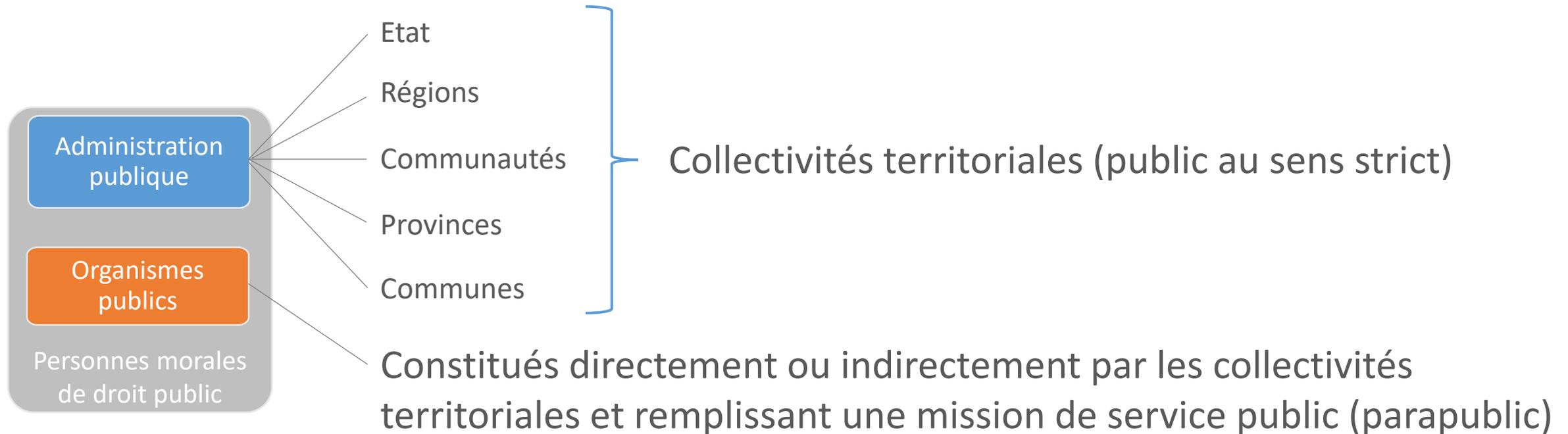
	Nouvelle structure régionale	Nouvelle direction SPW	Nouvelle direction OIP	Plateforme collaborative
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Clarté et transparence</li> <li>• Point de contact unique</li> <li>• Facilité pratique (Gestion portefeuille foncier régional)</li> <li>• Facilité de récupération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

# Développer un cadastre des propriétés publiques

## Délimitation de la notion de « public »

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

# Délimitation de la notion de « public »



# Délimitation de la notion de « public »

Unités du secteur public

Administration publique

Organismes publics

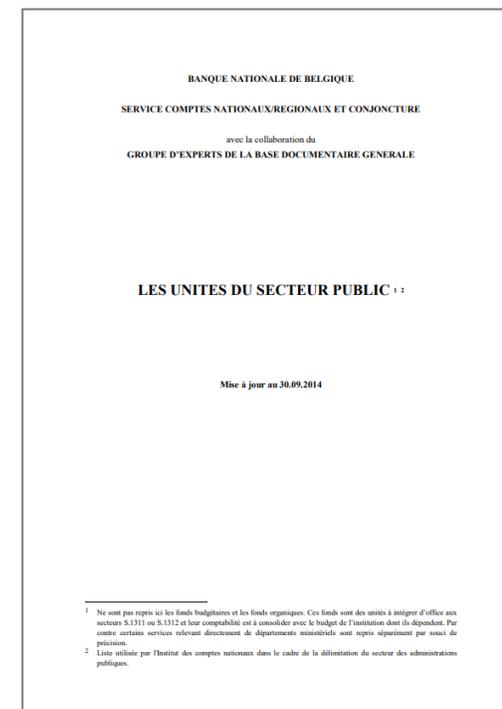
Personnes morales de droit public

Organismes privés sous tutelle publique

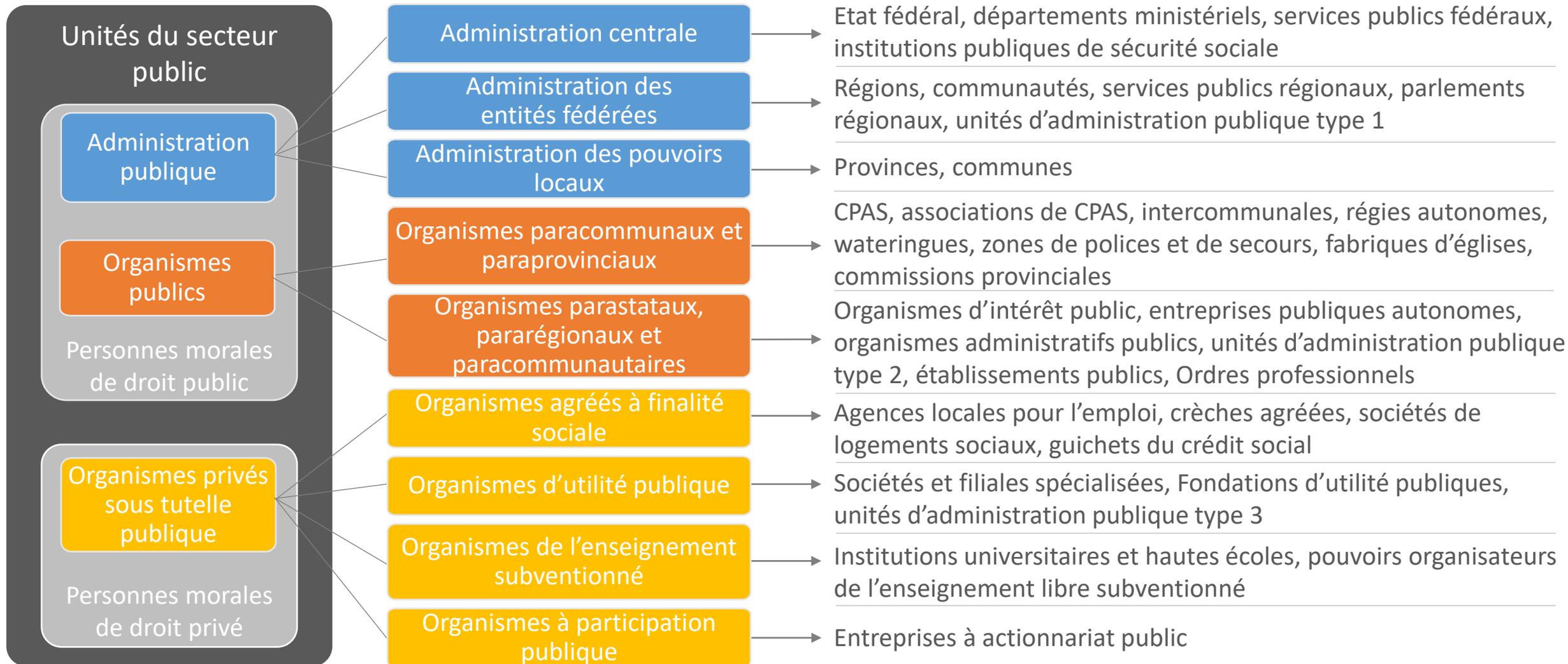
Personnes morales de droit privé

Ensemble des unités institutionnelles publiques

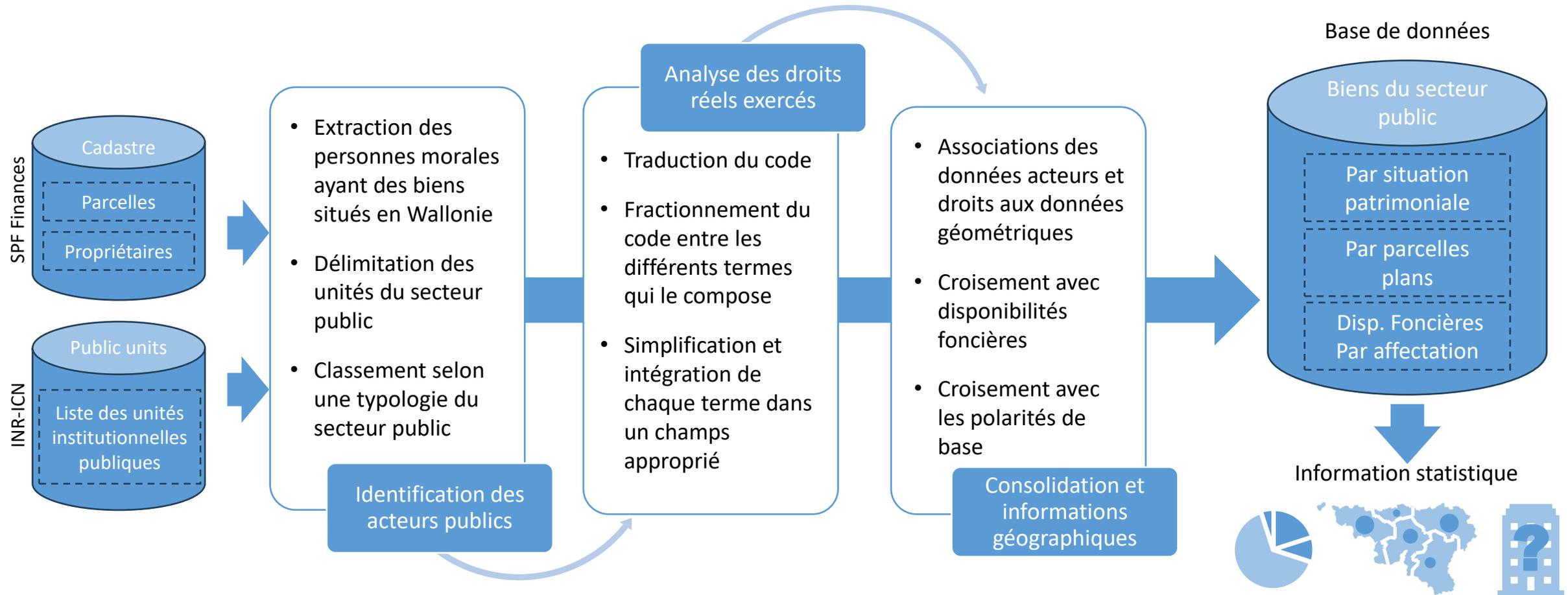
- « Institutionnelles » car jouissant d'une certaine autonomie de décision »
- « Publiques » car une administration publique a le pouvoir d'en déterminer la politique générale



# Délimitation de la notion de « public »

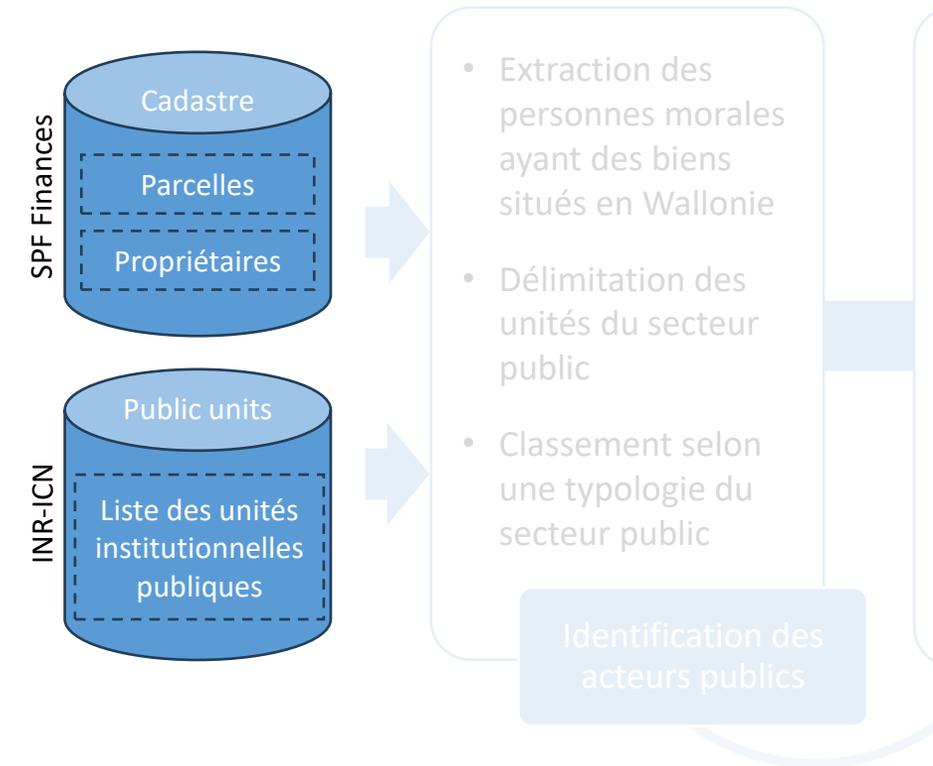


# Construction d'une base de données des biens du secteur public



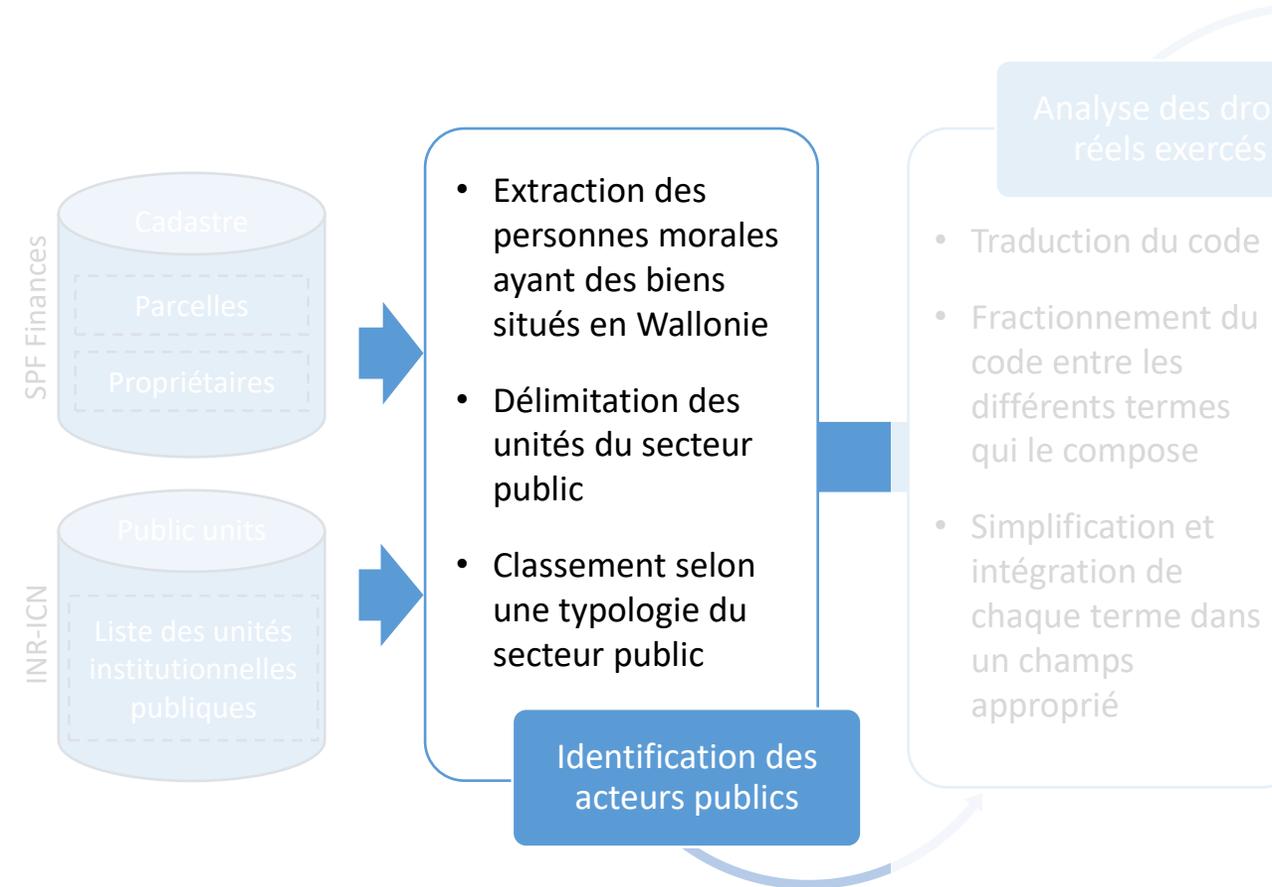
# Construction d'une base de données des biens du secteur public

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



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

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



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

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

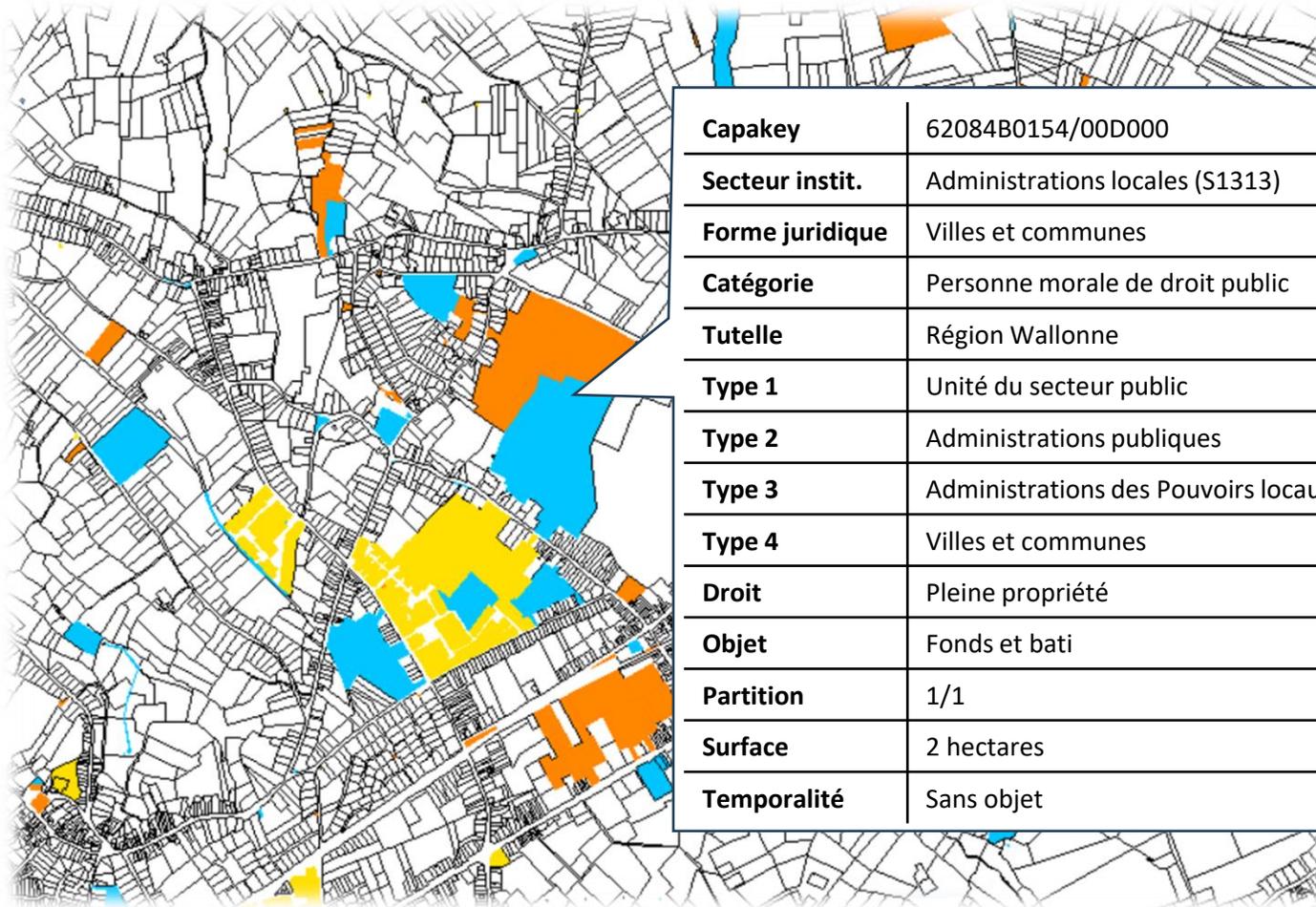
## Analyse des droits réels exercés

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

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

Consolidation et informations géographiques

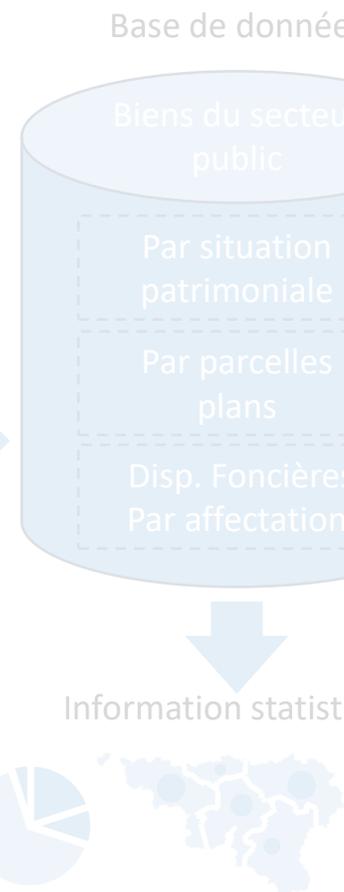
# Construction d'une base de données des biens du secteur public



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

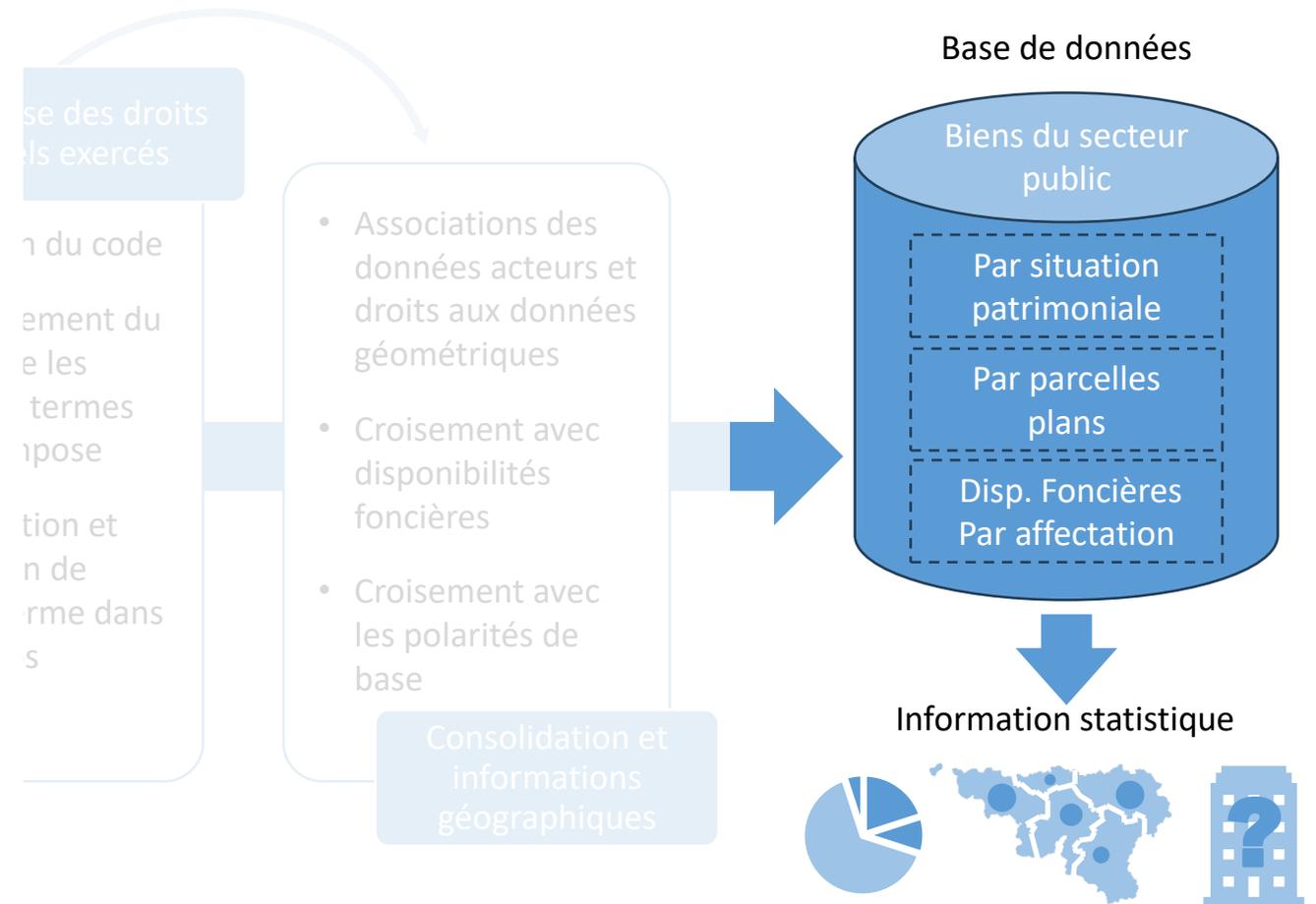
- Associations des données acteurs et droits aux données géométriques
- Croisement avec disponibilités foncières
- Croisement avec les polarités de base

Consolidation et informations géographiques

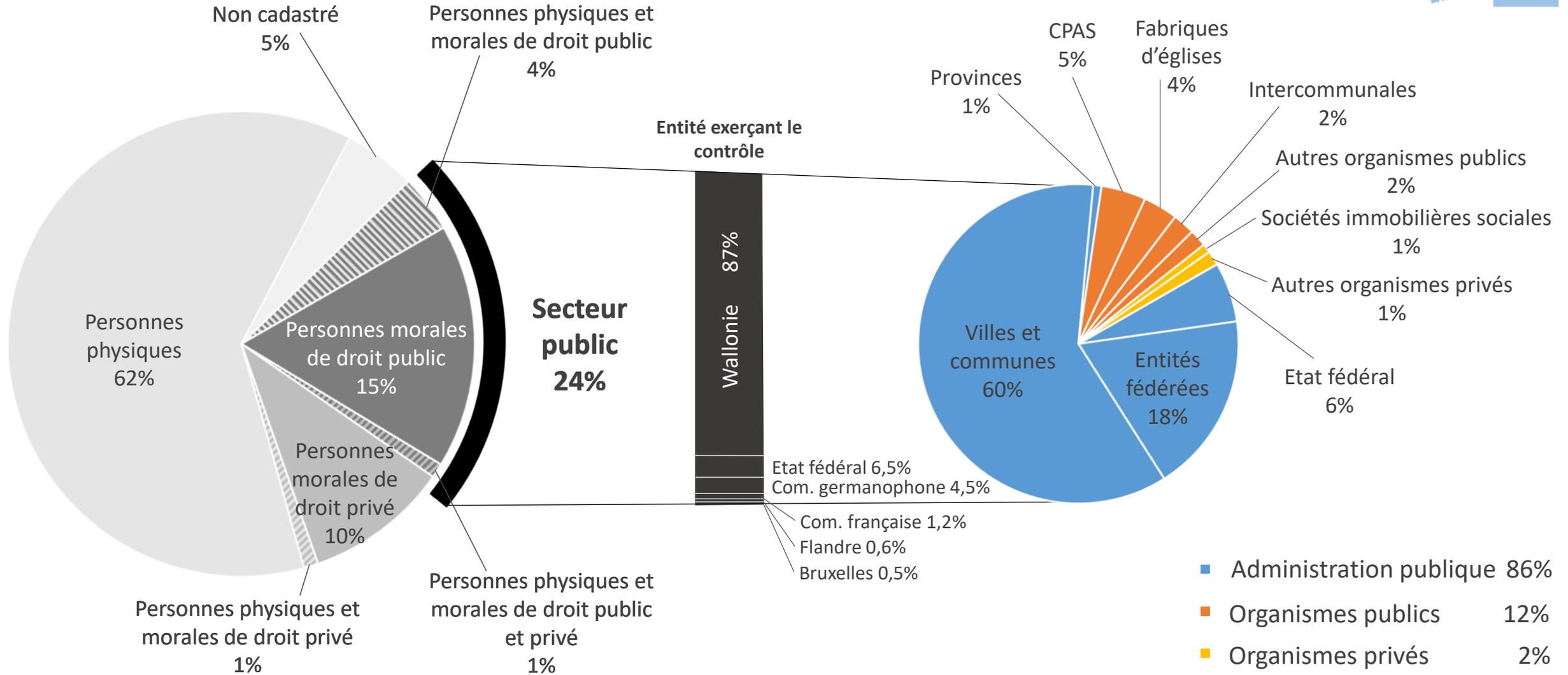


# Construction d'une base de données des biens du secteur public

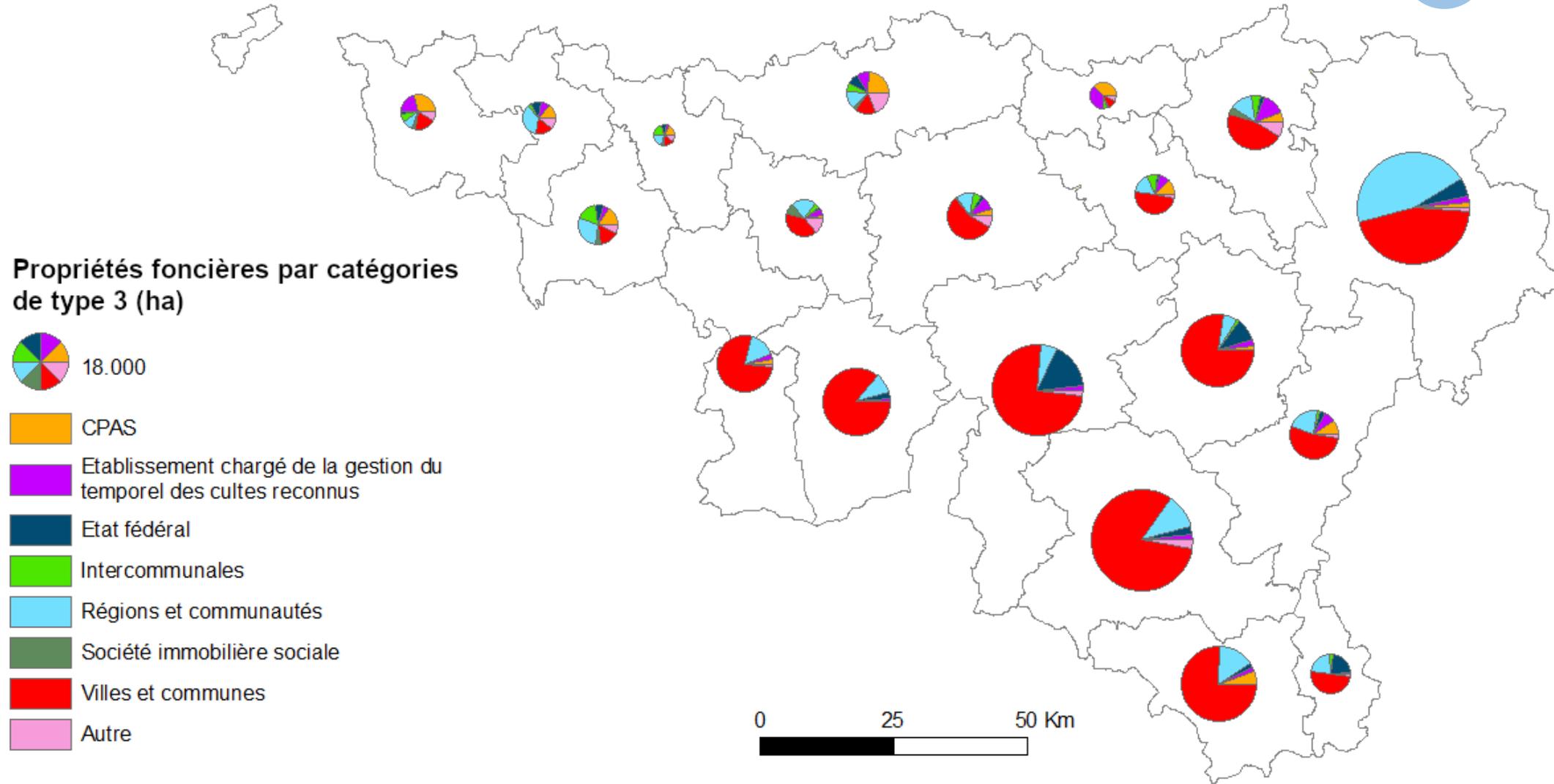
- Par situation patrimoniale :
  - Permet d'identifier, par unité institutionnelle, les biens sur lesquels elle exerce des droits,
  - Mais multiplication en nombre et en superficie des biens en « copropriétés »
- Par parcelle plan : regroupement des ayants-droits et des types de droits des mêmes entités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



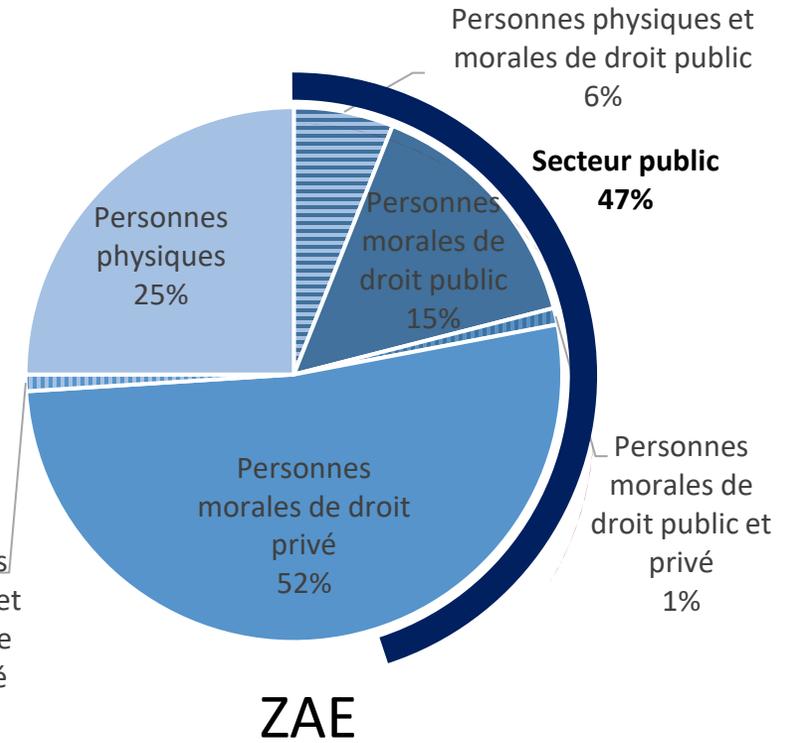
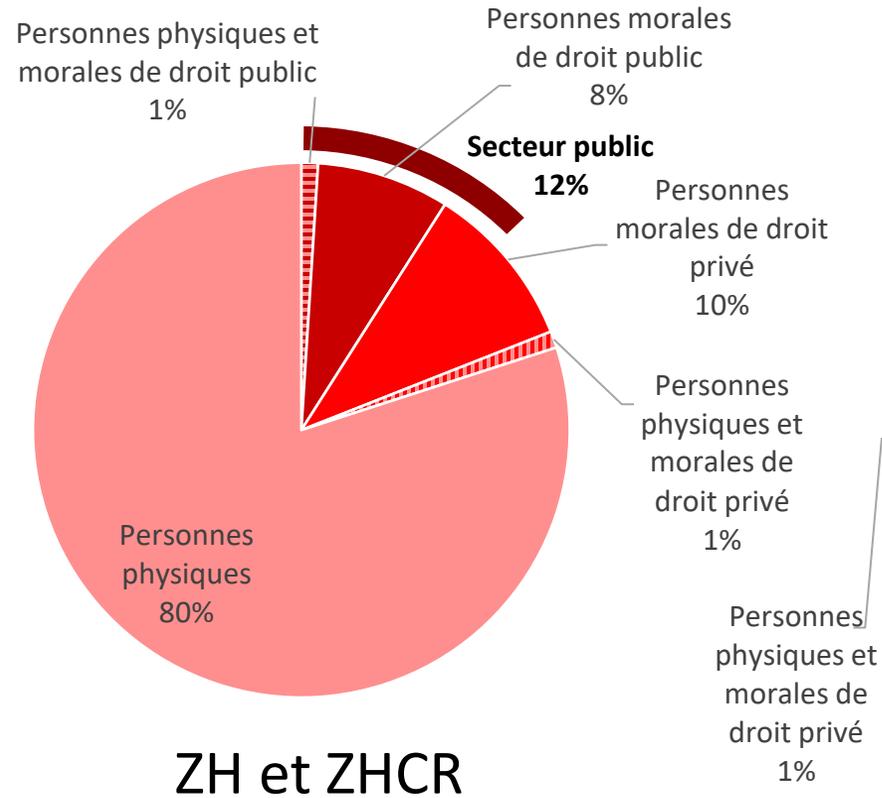
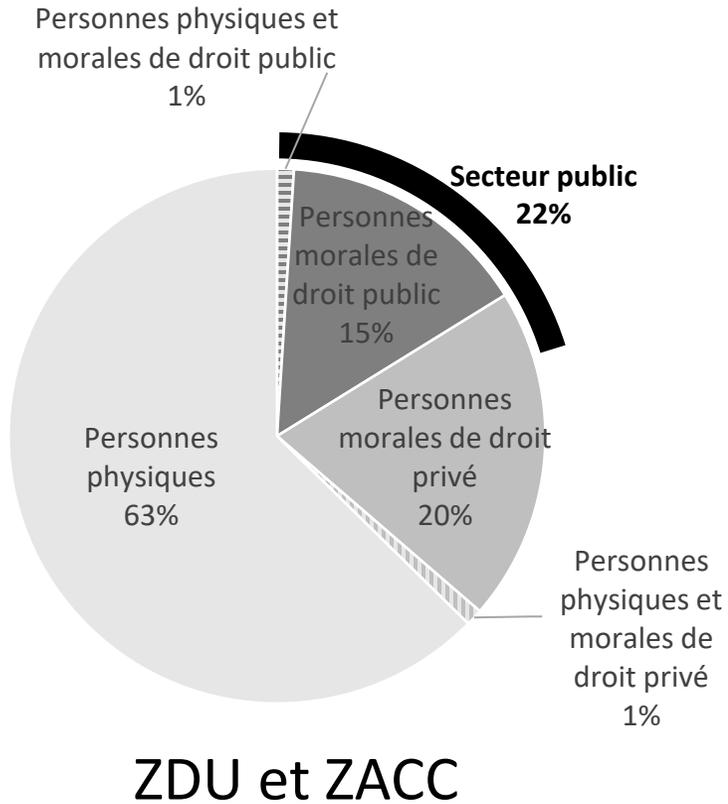
# Analyse de la propriété du secteur public



# Analyse de la propriété du secteur public



# Offre foncière en propriété du secteur public

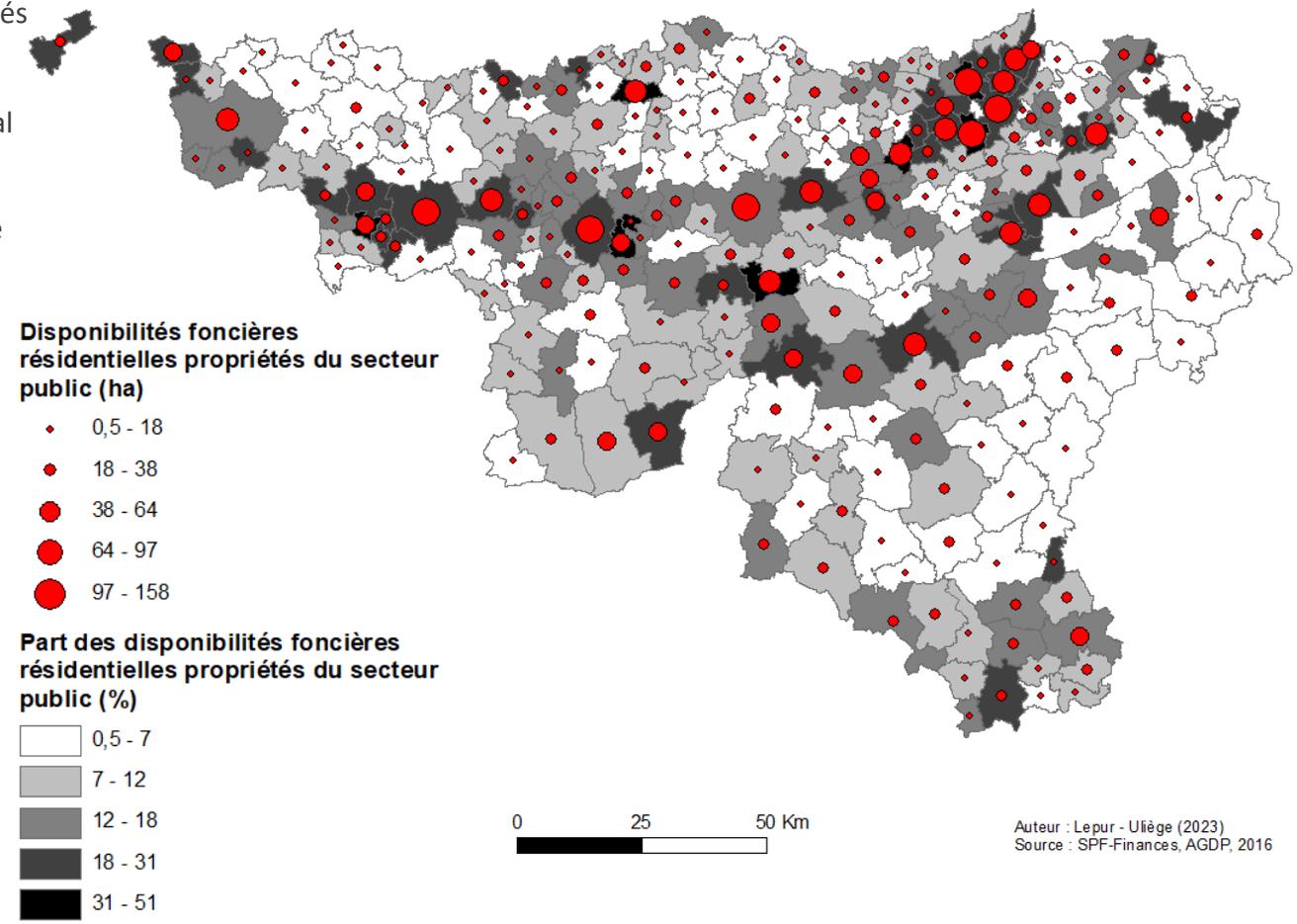
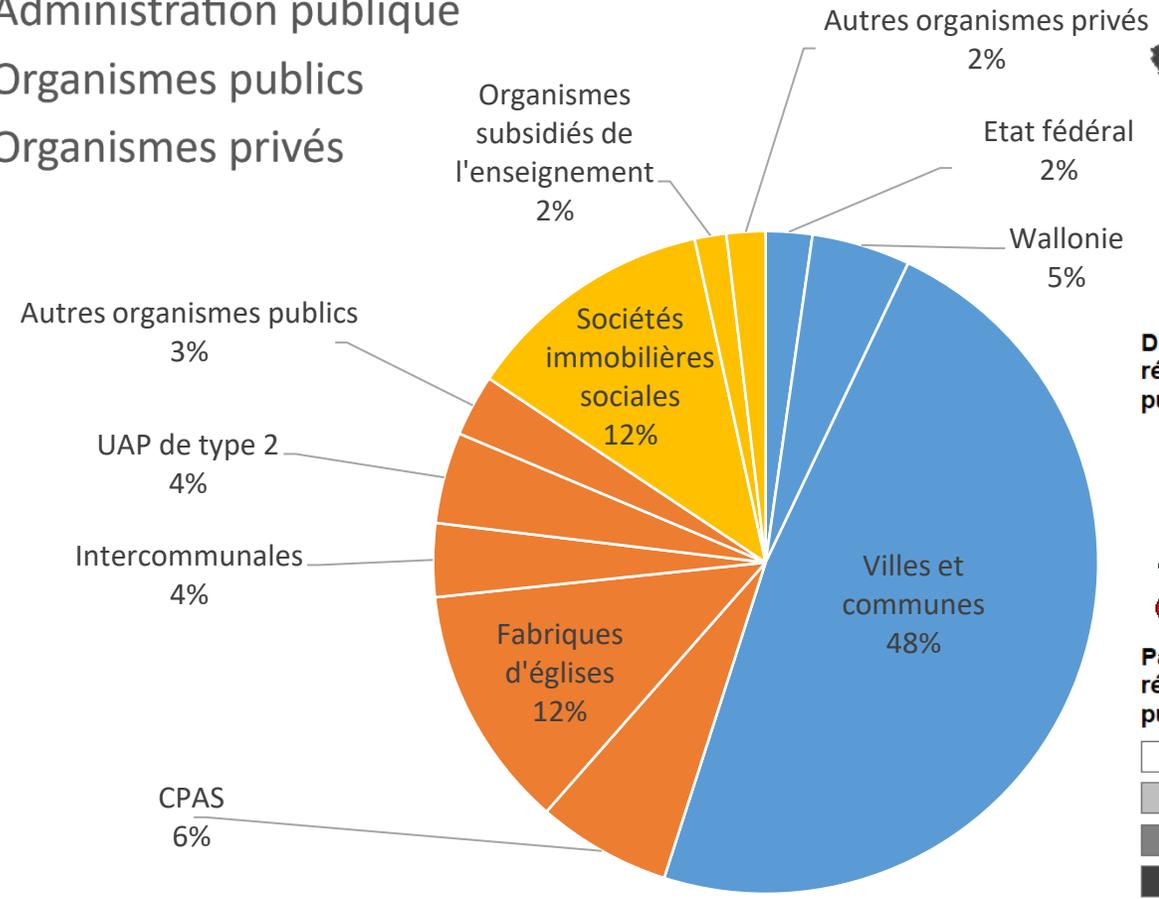


# Offre foncière en propriété du secteur public

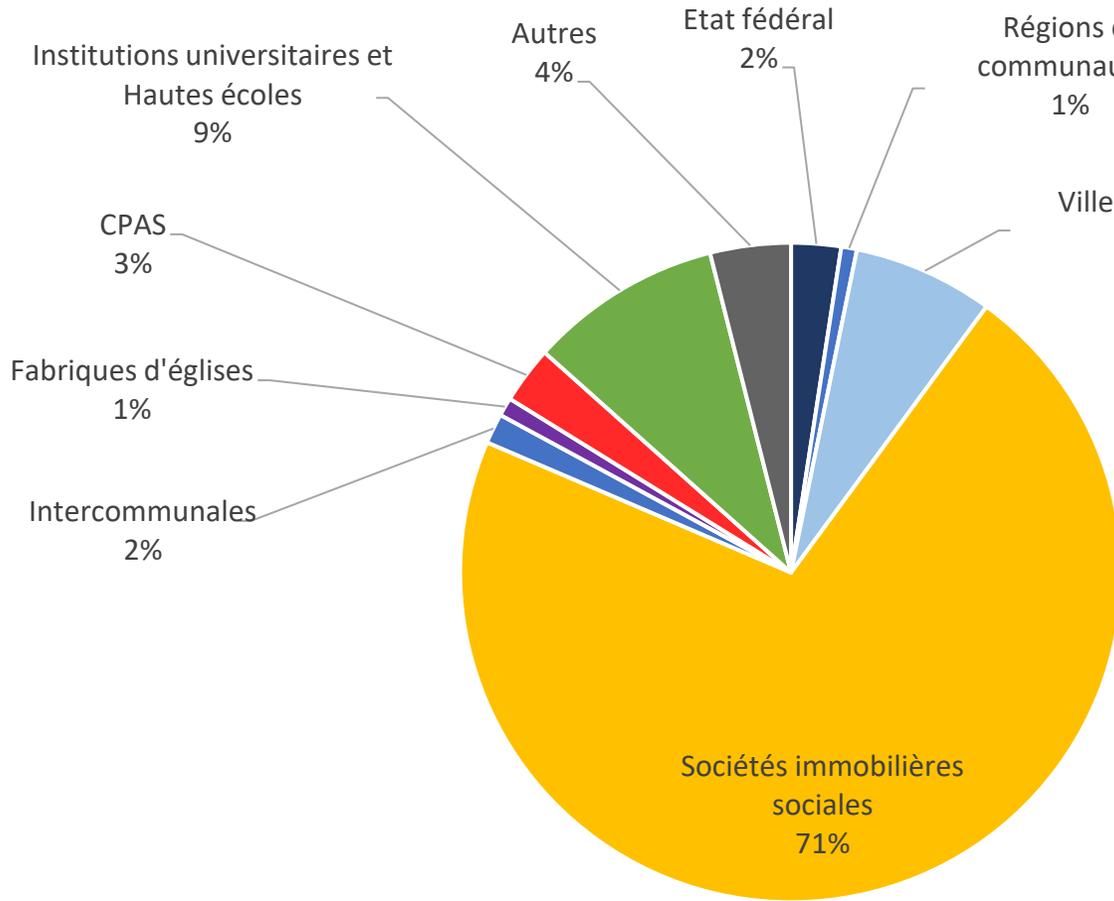
## Zones d'habitat (ZH et ZHCR)



- Administration publique
- Organismes publics
- Organismes privés



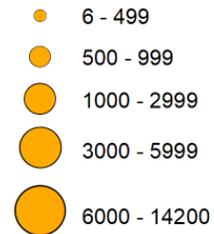
# Logements en propriété du secteur public



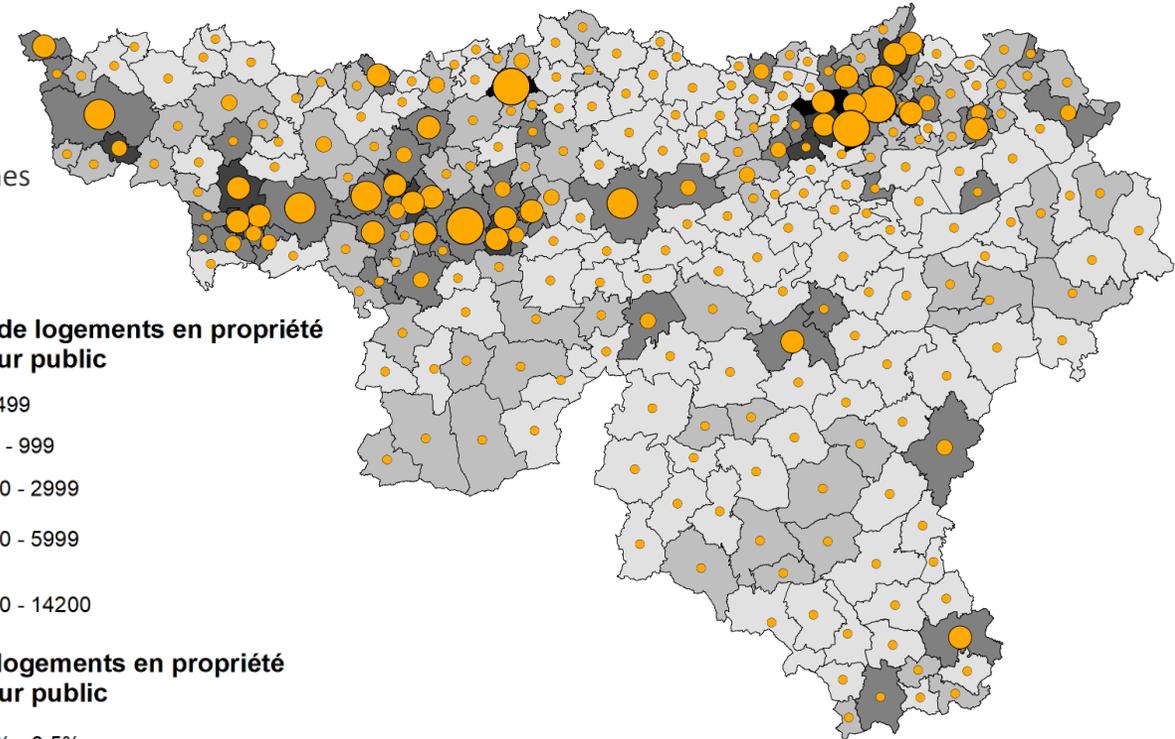
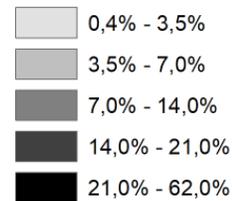
Régions et communautés  
1%

Villes et communes  
7%

## Nombre de logements en propriété du secteur public



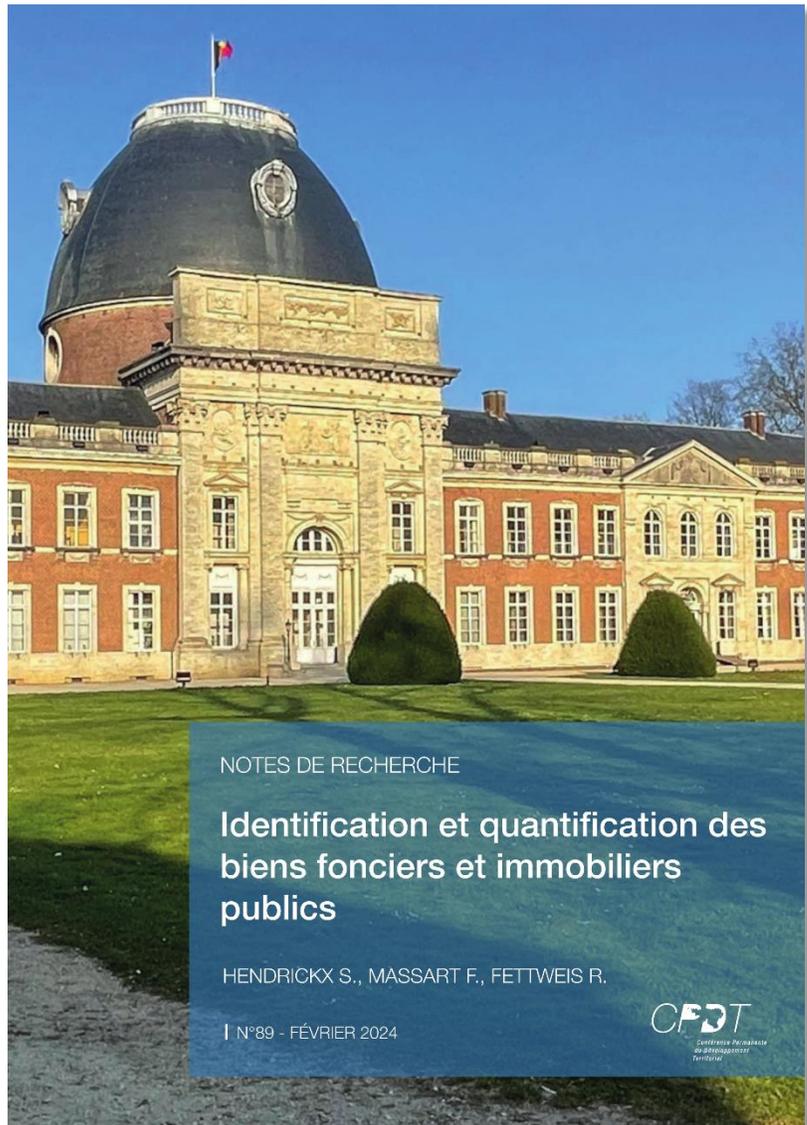
## Taux de logements en propriété du secteur public



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

# Conclusions

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



Pour en savoir plus...

<https://cpdt.wallonie.be/publications/>