



*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*

COLLOQUE 2024

# Optimisation spatiale : le rôle-clé du local

16.04.2024

**Aula Magna** – Louvain-la-Neuve



# Programme de la journée

**9h00** : Accueil et programme de la journée, **Pr Jean-Michel Decroly** (CPDT, IGEAT)

**9h10** : Mot d'introduction par **M. Willy Borsus**, Vice-Président de la Wallonie, Ministre de l'Économie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation, du Numérique, de l'Agriculture, de l'Aménagement du territoire, de l'IFAPME et des Centres de compétence

**9h30** : SDT : étape d'un processus, **Michel Dachelet** (Inspecteur général, SPW-TLPE, Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme)

**10h30** : Pause

**10h45** : Table-ronde : L'optimisation spatiale à l'échelon local, tour d'horizon des régions et pays voisins

**Philippe Coulée** (animation)

- [Pr. Jean-Marie Halleux](#) (CPDT, Lepur)
- [Michel Dachelet](#) – Inspecteur général (SPW Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme) – Wallonie
- [Rebecca Lyon Stanton](#) – Directrice générale adjointe (Service de la planification du Canton de Vaud) – Suisse
- [Ambre Legrand](#) – Responsable du pôle Planification et Projets Urbains (ADUS) – France
- [Xavier Buijs](#) – Chef de service, aménagement du territoire (Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten) – Flandre

**12h30** : Temps de midi

**14h00** : Trois sessions en parallèle

- **Les friches : levier pour l'optimisation spatiale ?**

L'optimisation spatiale implique le recyclage des friches pour suivre les trajectoires d'artificialisation et d'étalement urbain que la Wallonie s'est fixée. Actuellement, malgré un potentiel reconnu, la mobilisation des friches reste compliquée. Comment faire des friches un levier pour des territoires économe en ressource ? A partir de cas wallons, des résultats d'une recherche CPDT, et dans le cadre de la réglementation existante, l'atelier présentera les solutions qui s'offrent aux administrations locales pour accélérer le recyclage de leurs friches. Un temps est également prévu pour aborder, avec l'administration, les éventuels blocages rencontrés au niveau des procédures

- **Comment faire face à « l'airbnbisation » des campagnes ?**

Au sein des espaces ruraux wallons, l'usage du bâti évolue. Les hébergements touristiques (gîte, résidence secondaire, location via plate-forme) y occupent une place de plus en plus importante, non sans conséquences sur l'accès au logement pour la population locale ou sur la gestion des nuisances. Face à cette réalité, comment les communes cherchent-elles à réguler le phénomène ? Certaines voient-elles seulement son émergence et s'en inquiètent-elles ? Au cours de la session, un bref état des lieux à l'échelle régionale, dressé par la CPDT (quantification et localisation des hébergements, principaux enjeux), sera présenté. Le cas de deux communes illustrera la situation actuelle (état des lieux quantitatif et statistique ; exemples concrets de régulation), appuyée par les témoignages de praticiens locaux. Les participants pourront partager leurs propres expériences à ce sujet.

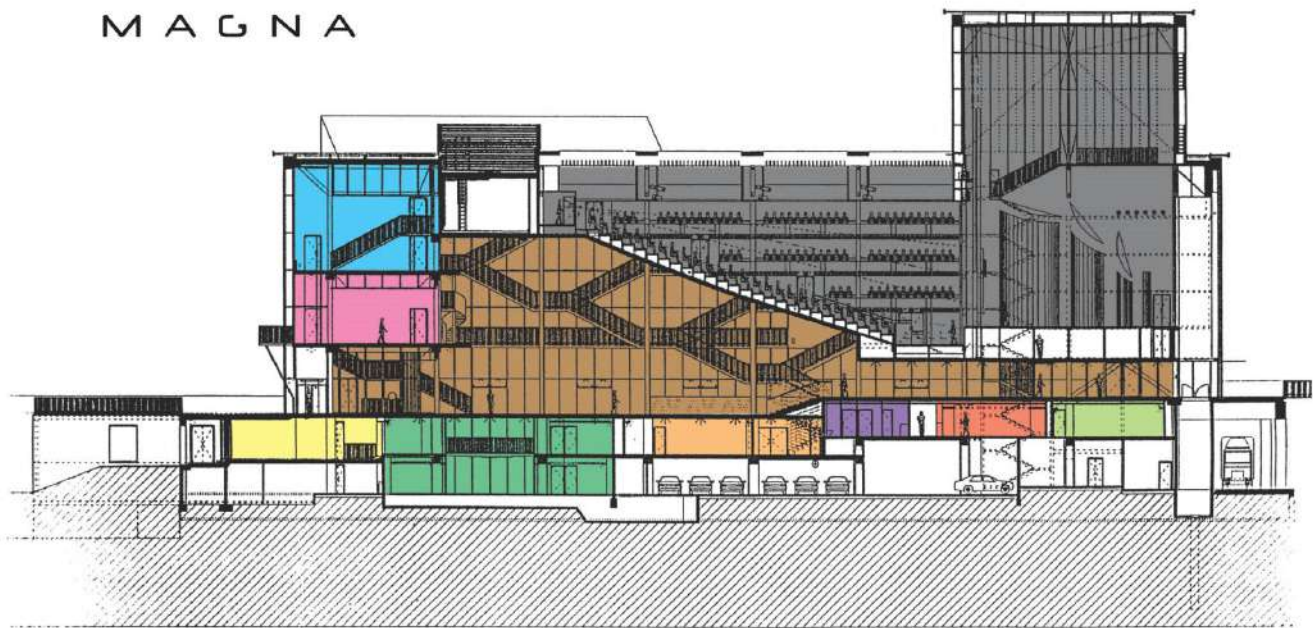
- **Foncier public : comment et pourquoi le mobiliser ?**

À partir des travaux récents de la CPDT sur le cadastre des propriétés publiques et en présence de plusieurs acteurs concernés, régionaux ou locaux, la session interrogera le potentiel d'utilisation du foncier public. Comment maîtriser le foncier public ? Comment l'exploiter ? À quels enjeux peut-il apporter une réponse efficace et à l'aide de quels outils ? La session sera également l'occasion d'échanger sur l'opportunité de constitution d'une régie foncière régionale.

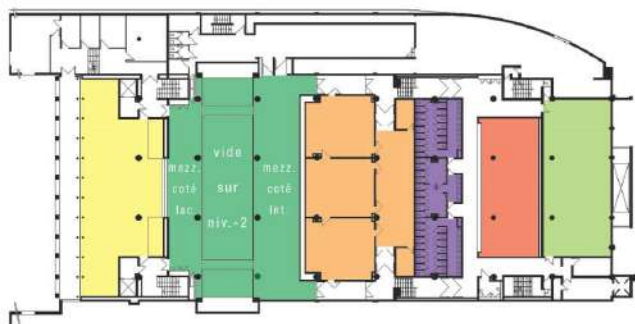
**15h45** : Schéma de développement communal thématique « optimisation spatiale » : le vade-mecum, **Pr Yves Hanin** (CPDT, CREAT)

**16h30** : Drink de clôture

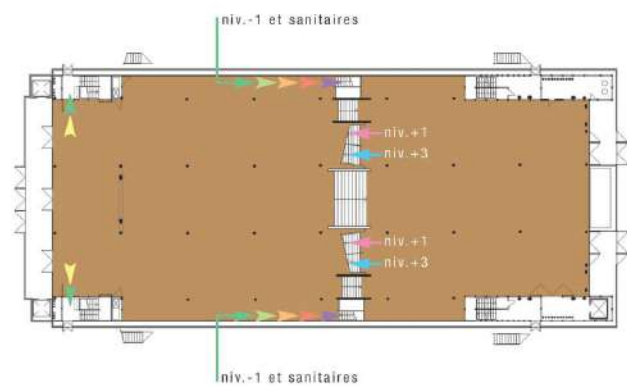
# AULA MAGNA



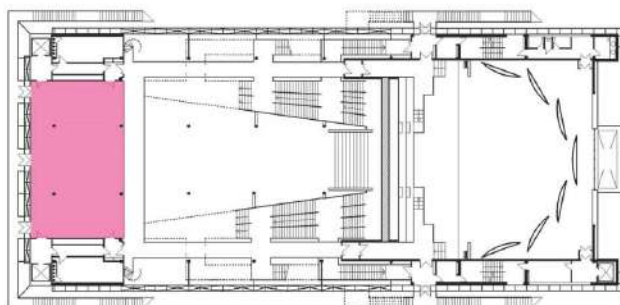
niveau -1



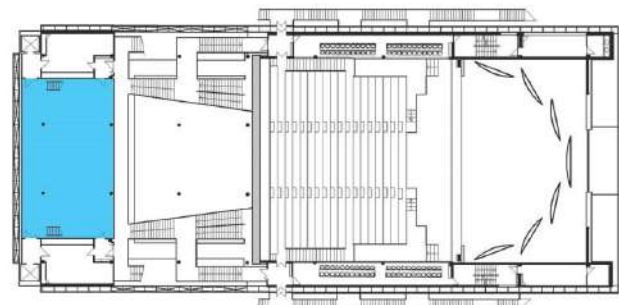
Hall - niveau 0



niveau +1



niveau +3



- Atelier «Foncier public : comment et pourquoi le mobiliser ?», salle Lauzelle
- Atelier «Les friches : levier pour l'optimisation spatiale ?», Foyer royal
- Atelier «Comment faire face à « l'airbnbisation » des campagnes ?», Foyer du lac
- Plénière : Schéma de développement communal thématique « optimisation spatiale » : le vade-mecum, Foyer du lac

RECHERCHES & FORMATION  
**2023 - 2024**

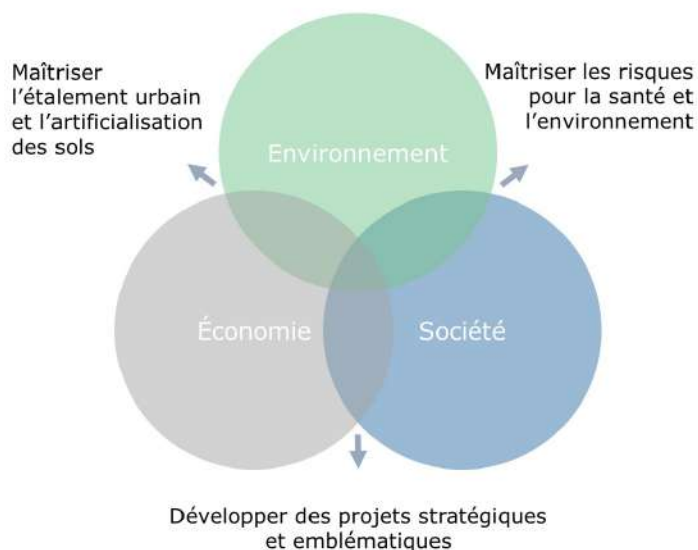




## Les friches, une opportunité pour l'optimisation spatiale

## La réhabilitation, un processus long et complexe

Le passé industriel wallon, marqué par une urbanisation intense et une transformation du paysage économique depuis plus de deux siècles, a contribué à constituer un important stock de friches. Ces sites abandonnés, délabrés ou sous-utilisés représentent un magnifique potentiel pour une utilisation régénérative de notre territoire.



Malgré une politique publique de réaménagement de longue date, le nombre de friches demeure élevé, ce qui soulève des interrogations sur les obstacles qui entravent le processus. Une approche exploratoire basée sur une revue de la littérature, des entretiens et des études de cas a été réalisée.

## 10 obstacles rencontrés fréquemment

Image négative des friches

Dynamiques immobilières faibles dans certaines communes

Manque de prise en compte des friches dans la stratégie territoriale

Accès au foncier en friche difficile

Incertitudes inhérentes au recyclage (réseaux d'impétrants, sécurisation géotechnique, dégradation du bâti, présence d'amiante, dépollution éventuelle, etc.)

Concurrence entre les différents usages du sol

Complexité et cloisonnement des procédures administratives

Diversité des acteurs concernés et manque de coordination entre les interventions

Temps long nécessaire pour réaffecter une friche (et les nuisances associées)

Difficultés pour trouver les financements nécessaires





## 8 actions clés pour booster le processus de réhabilitation



### • Vision stratégique

Stratégie régionale  
Inventaire des friches  
Schéma de développement communal

### • Maîtrise foncière

Avant-projet  
Réunion préalable  
Acquisition ou droit réel

### • Procédure SAR

Demande  
Étude d'incidences  
Avis  
Enquête publique  
Arrêté de reconnaissance

### • Assainissement

Études ECOR  
Projet d'assainissement  
Travaux  
Certificat contrôle du sol

### • Réhabilitation

Projet  
Demande de permis  
Enquête publique  
Travaux



① Identifier les friches stratégiques à mobiliser sur votre territoire et les inclure dans votre stratégie de développement communal

② Réaliser un diagnostic de chaque friche (études anticipées) avant d'entamer d'autres démarches afin de définir les orientations à prendre et d'articuler les futurs projets avec les contraintes des sites

③ Se réunir en amont du projet (réunion zéro) avec toutes les parties prenantes pour discuter des objectifs à atteindre et au besoin se mettre d'accord (convention *Brownfield*)

④ Recourir à des mécanismes tels que le droit de superficie, le bail emphytéotique ou la renonciation au droit d'accès pour optimiser les usages du site et garder une maîtrise foncière publique

⑤ Mettre à disposition un terrain assaini et prêt à l'emploi via un organisme tiers (portage foncier) pour la réhabilitation d'un site stratégique

⑥ Promouvoir les occupations temporaires (sociale, phytoremédiation, infrastructure énergétique, etc.) pour valoriser les friches et lutter contre les dégradations des sites en attendant leur réaffectation

⑦ Anticiper la longueur et la complexité des démarches (reconnaissance SAR, obtention du certificat de contrôle du sol, demande de permis, etc.) et adapter le processus en fonction du projet et du contexte local

⑧ Encourager les partenariats public-privé, créer des synergies entre les acteurs et mobiliser des financements complémentaires

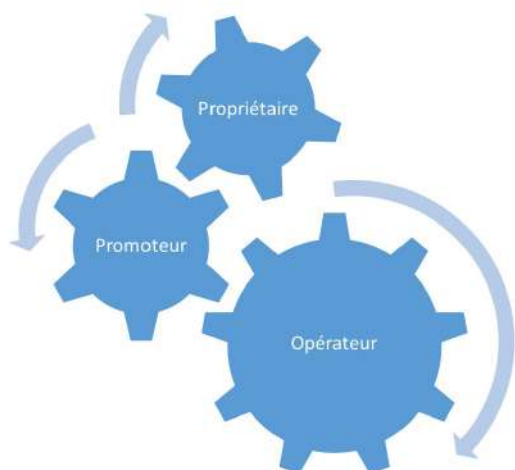




## 4 pistes pour organiser et gérer l'action collective

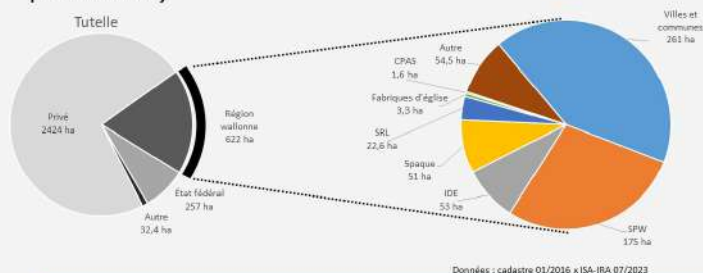
### Mobiliser les propriétaires publics

La réhabilitation d'une friche englobe un large éventail de domaines d'intervention, allant de la planification territoriale à l'expertise en bâtiment, en passant par la passation de marchés publics, la gestion de projet et l'assainissement. Au fil du temps, on a connu une multiplication des acteurs impliqués à un titre ou à un autre, reflétant la complexité croissante de ce type de projet.



Cette diversification des acteurs nécessite une collaboration étroite entre toutes les parties prenantes pour garantir le succès du projet, en tenant compte des intérêts de chacun. Cependant, dans bien des projets, leur coordination s'avère un véritable défi.

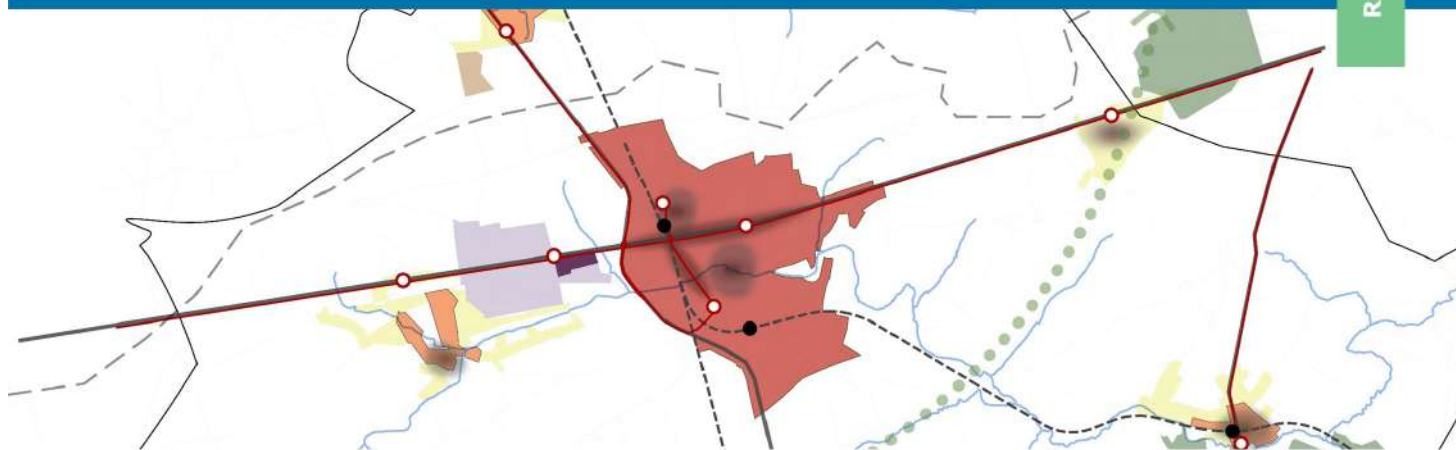
① Mobiliser les friches qui sont déjà propriétés des pouvoirs publics (911,4 ha en Wallonie) afin de faire face aux difficultés d'accès au foncier (cela nécessite un rôle proactif des propriétaires publics en termes de connaissance et de gestion de leur patrimoine)



### Accompagner les acteurs

- ② Créer un guichet unique d'appui à la reconversion des friches, destinés à répondre aux demandes d'information concernant le processus de réhabilitation et aiguiller les acteurs dans leur projet
- ③ Mettre en réseau les acteurs autour d'échanges de bonnes pratiques et d'idées
- ④ Encadrer les dynamiques collaboratives au moyen de réunions, de partenariats et de conventions (convention *Brownfield*) pour les sites stratégiques





## OPTIMISER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE COMMUNAL

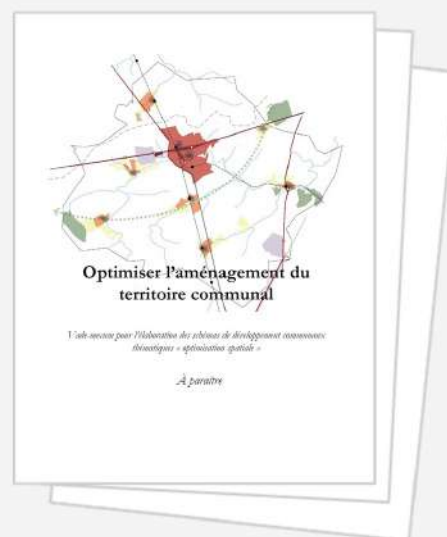
Vade-mecum pour l'élaboration des schémas de développement communaux thématiques « optimisation spatiale »

Ce vade-mecum constitue un **document-guide, non contraignant** et **évolutif** qui :

- s'adresse avant tout aux auteurs de projets et autorités communales (collèges, services communaux...)
- traite exclusivement de l'élaboration des SDC thématiques « optimisation spatiale » en proposant des dispositions types qui permettent d'y décliner le SDT
- vise à clarifier les attentes de la région vis-à-vis d'un SDC thématique « optimisation spatiale »
- propose **un texte transversal court et illustré** (contenu pédagogique) et **des fiches thématiques illustrées** (contenu technique)
- vise à en faciliter l'élaboration dans un délai limité pour augmenter le nombre de communes ayant précisé leurs centralités et bénéficiant d'un SDC en application
- vise à rencontrer la subsidiarité dans la forme et dans les délais

Il peut être utile également pour le SPW Territoire (DAL-FD-DJRC...), les CCATM, le pôle aménagement du territoire, les formateurs CPDT...

### Les essentiels du vade-mecum



C. BERGER, J. BOLLEN, S. DEMEULEMEESTER, M. GRANDJEAN, Y. HANIN,  
L. KHOURY, B. LEFORT (CREAT-UCLouvain), M. HAÏNE (IGEAT-ULB)  
SOUS LA DIRECTION DE Y. HANIN (CREAT-UCLouvain)





## L'HABITAT NON PERMANENT (HNP)

Un segment de l'hébergement touristique en plein essor

### Définir et caractériser l'HNP

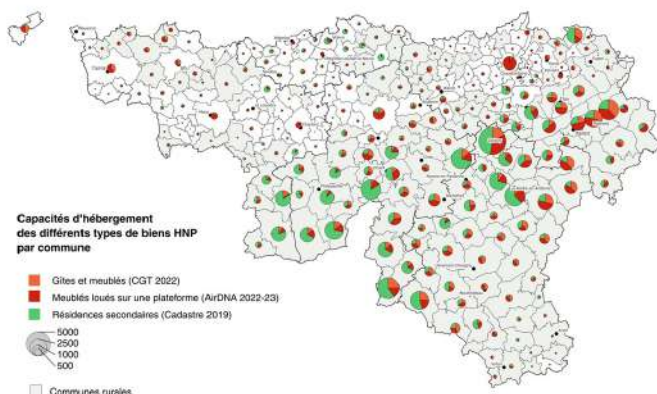
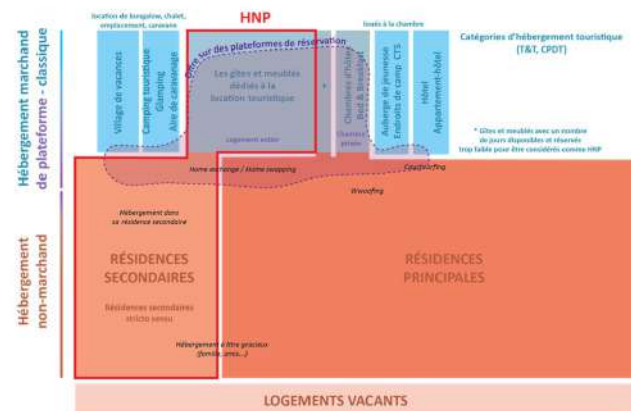
Pour être qualifié d'HNP, un bien doit remplir trois conditions:

- Il doit occuper un **bâtiment résidentiel** tel qu'une maison ou un appartement, ou un bien assimilable à cette typologie suite à une reconversion, comme une ferme ou un moulin ;
- Il doit avoir une **fonction touristique, récréative et/ou de loisirs**, et par conséquent, être aménagé et équipé pour accueillir des touristes, des vacanciers...;
- Il doit être **destiné à des séjours répétés mais de courte durée** tout au long de l'année, ou du moins pendant une grande partie de l'année, de sorte qu'il n'est plus disponible à des fins de résidence principale ou permanente.

Deux types d'HNP sont à distinguer:

- les gîtes et meublés de vacances
- les résidences secondaires

### La place de l'HNP parmi les hébergements touristiques et résidentiels



### Dénombrer et localiser les biens de type HNP

- Estimer l'ampleur des capacités d'hébergement de type HNP est une tâche complexe, en raison du manque d'une source de données centralisée, structurée et à jour.
- Les capacités d'hébergement ont augmenté de 11% entre 2018/2019 et 2022/2023, atteignant environ 123.000 lits touristiques.
- La géographie du phénomène est très marquée: une localisation en très large mesure concentrée sur le sud du sillon Sambre-et-Meuse, à l'exception des régions proches du Grand-Duché de Luxembourg.



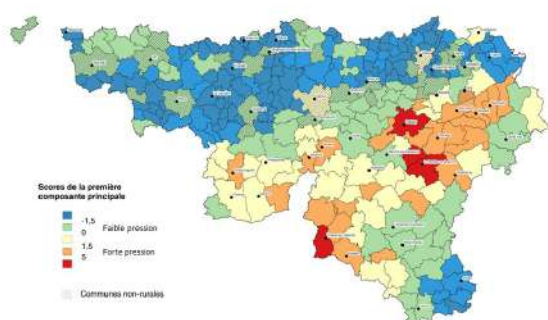


## DIVERSITÉ DES TERRITOIRES RURAUX SOUS-PRESSION DE L'HNP

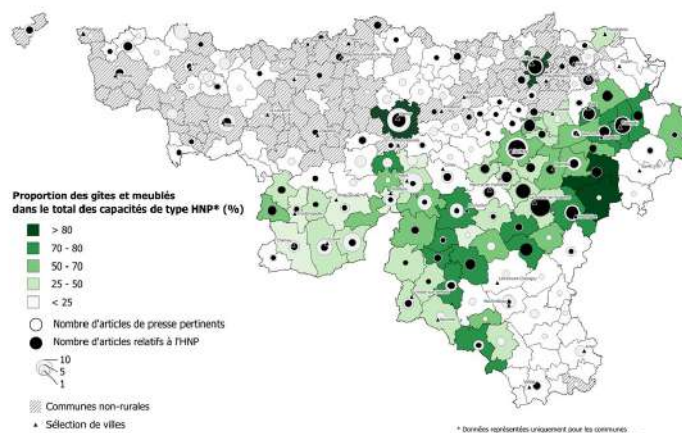
### Analyse des indicateurs statistiques et de la presse

La recherche s'est attachée via différentes approches à caractériser les pressions exercées par le développement de HNP. Une **analyse en composante principale** synthétise l'information issue de :

- La presse écrite (pressions générées par les activités touristiques en général et spécifiquement l'HNP) ;
- Divers indicateurs (nombre de logements et d'hébergements HNP, nombre de ménages...).



Ci-dessus : ACP - synthèse des pressions exercées par l'HNP sur base d'indicateurs représentatifs du nombre d'hébergements, de leur capacité, du nombre de logements et de ménages ainsi que des articles identifiés dans la presse.  
A droite : importance de la mise en location de gîtes et meublés dans les communes les plus sous pressions de l'HNP et couverture médiatique.



L'HNP exerce des pressions variables en ampleur et en nature sur les territoires ruraux. Quatre communes rencontrent des pressions particulièrement élevées (carte de gauche : en rouge), toutes sont des territoires touristiques de longue date. Elles s'insèrent toutefois dans des territoires soumis à pressions plus vastes. Parmi ceux-ci, les communes de l'est expérimentent une mise en location importante du parc HNP en gîtes en meublés (carte de droite). Cet ensemble connaît un traitement médiatique de l'HNP important. Ces articles portent essentiellement sur le besoin de régulation et de cadre de développement du secteur.

Autour de la vallée de la Semois, la mise en location sous forme de gîtes et meublés concerne une part plus limitée des HNP qui sont donc représentés principalement par des secondes résidences. On retrouve dans cette région un nombre d'articles plus limité mais concernant essentiellement l'HNP. Dans les vallées de la Meuse, de la Lesse et du Viroin, les pressions exercées par l'HNP sont plus faibles. Le traitement médiatique du tourisme y est important mais avec une part d'articles traitant de l'HNP variable. On y retrouve le plus fréquemment des argumentaires visant à préserver la capacité de développement du secteur touristique.





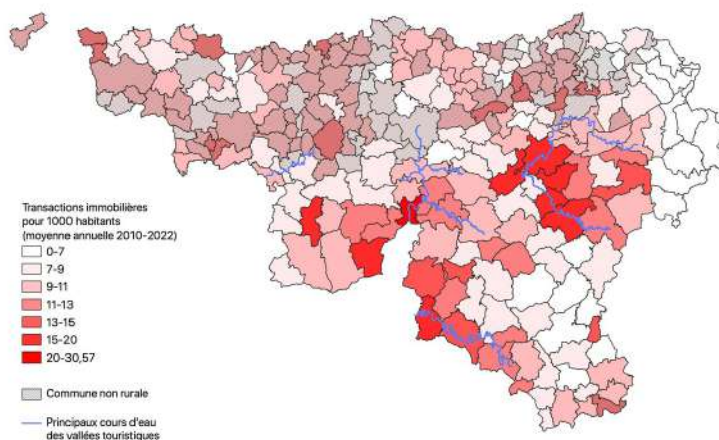
## APPROCHER LES DYNAMIQUES IMMOBILIÈRES PAR LES TRANSACTIONS

### Analyse des pressions sur les marchés locaux par le nombre d'achats et de ventes

L'analyse des dynamiques immobilières se heurte souvent à l'incomplétude des données ou aux limites d'une approche par les prix. Pour intercepter le développement du secteur de l'hébergement touristique dans du bâti résidentiel, l'approche par les transactions s'avère féconde.

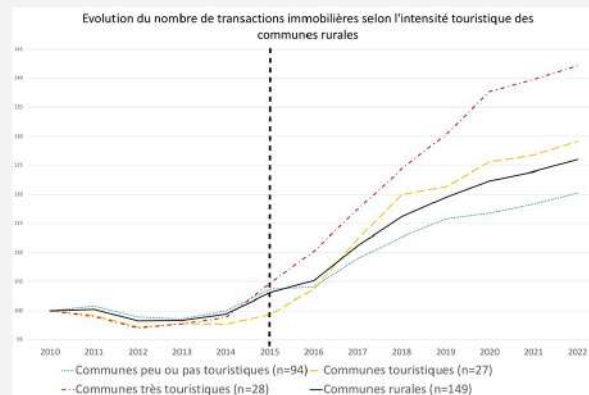
Les communes qui connaissent un nombre important de transactions immobilières par habitant sont majoritairement localisées dans des régions touristiques. Qu'est ce qui explique cela ?

- La **conversion** de la propriété occupante ou de la location de longue durée vers la location de courte durée s'accompagne souvent d'un changement de propriétaire (et donc d'une transaction) ;
- Le **recyclage** du bâti en hébergement touristique s'accompagne également souvent d'un changement de propriétaire ;
- Le **secteur se professionnalise** progressivement. Des acteurs installés acquièrent un nombre croissant de biens.



**Accélération** très nette du nombre de transactions à partir de 2015, causée par :

- Des **taux d'intérêt proches de 0**, de 2015 à 2020 ;
- Une **baisse** de 20%, entre 2009 et 2015, du nombre de **logements autorisés** ;
- Le développement puis l'essor des **plateformes de location en ligne** (Airbnb, Booking, Vrbo...) ;
- Une **hausse de la demande**, avec +14% de nuitées touristiques en Wallonie entre 2010 et 2014 et +43% entre 2014 et 2019 ;
- Les débuts de la politique **Stop Béton, en Flandre**, à partir de 2016.







## LES SÉMINAIRES À DESTINATION DES AGENTS COMMUNAUX ET RÉGIONAUX

### Outil d'aide à la motivation urbanistique

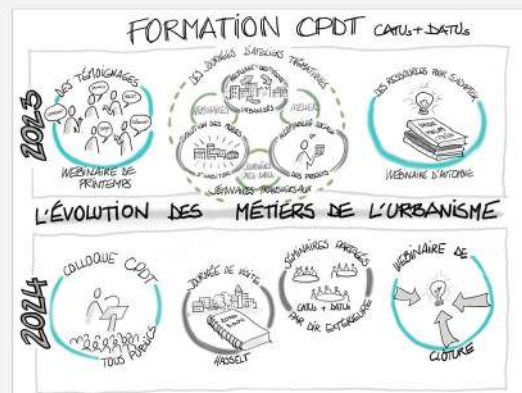
L'approche développée dans le cadre des séminaires de la Formation CPDT se veut pratique : axés sur des cas d'études et l'actualité, ceux-ci appréhendent de façon explicite une thématique spécifique au regard de la motivation au permis.

Le fonctionnement des séminaires s'inscrit dans l'ADN de la formation CPDT. Depuis 18 ans, avec quelques variations au cours du temps (d'une durée de 5, 3 ou 2,5 jours, avec ou sans visites de terrain, en présentiel, webinar ou formule mixte...), ces journées de formation ont pour spécificité de réunir en petits groupes des praticiens communaux - les CATUs - et régionaux - les agents du SPW-TLPE-DATU, qui, via l'apport scientifique des recherches, la rencontre avec des intervenants extérieurs (opérateurs privés et publics, experts...) et le travail en atelier sur la base de cas d'étude et de mises en situation, développent leurs compétences et leur réseau autour de thématiques variées.

Deux types de séminaires sont proposés : les séminaires transversaux sur une thématique particulière (à choisir entre trois) comptent 2,5 jours pour les CATUs, dont une journée en présentiel avec les agents du DATU ; les séminaires partagés consistent en une journée qui, par direction extérieure, réunit agents communaux et régionaux autour d'un sujet commun.

### La Formation CPDT, un programme global

Les séminaires s'inscrivent dans le programme de formation de la CPDT. Organisé autour d'un fil-rouge, outre les séminaires, celui-ci compte également des webinaires, une visite en mode autonome et le colloque de la CPDT. Les occasions sont ainsi variées pour favoriser les échanges entre les CATUs et les agents du SPW-TLPE-DATU.



M. HAINE, S. VERELST (IGEAT-ULB), V. BOTTIEAU, A. SINZOT (CREAT-UCLouvain),  
B. BIANCHET, N. DUVIVIER, S. MARBEHANT (Lepur-ULiège)

SOUS LA DIRECTION DE A. DIEKMANN ET J.-M. DECROLY (IGEAT-ULB), Y. HANIN (CREAT-UCLouvain) ET J.-M. HALLEUX (Lepur-ULiège)





## LA FRESQUE DU RISQUE D'INONDATION

### Un 'serious game' pour mieux comprendre l'impact du territoire sur le risque d'inondation

En 2022, la Formation CPDT proposait aux CATUs et aux agents du SPW-TLPE-DATU de mettre en pratique le référentiel "Constructions et aménagements en zone inondable" du SPW. Or, il s'est vite avéré que cet exercice requérait, en préalable, que l'ensemble des participants disposent d'une vue d'ensemble du phénomène d'inondation et d'une bonne compréhension des liens de cause à effet entre le cycle de l'eau et in fine la submersion du bâti. Pour répondre à cet objectif, l'équipe de formation a produit un 'serious game' inspiré de la fresque du climat et de la fresque de la ville : la fresque du risque d'inondation.

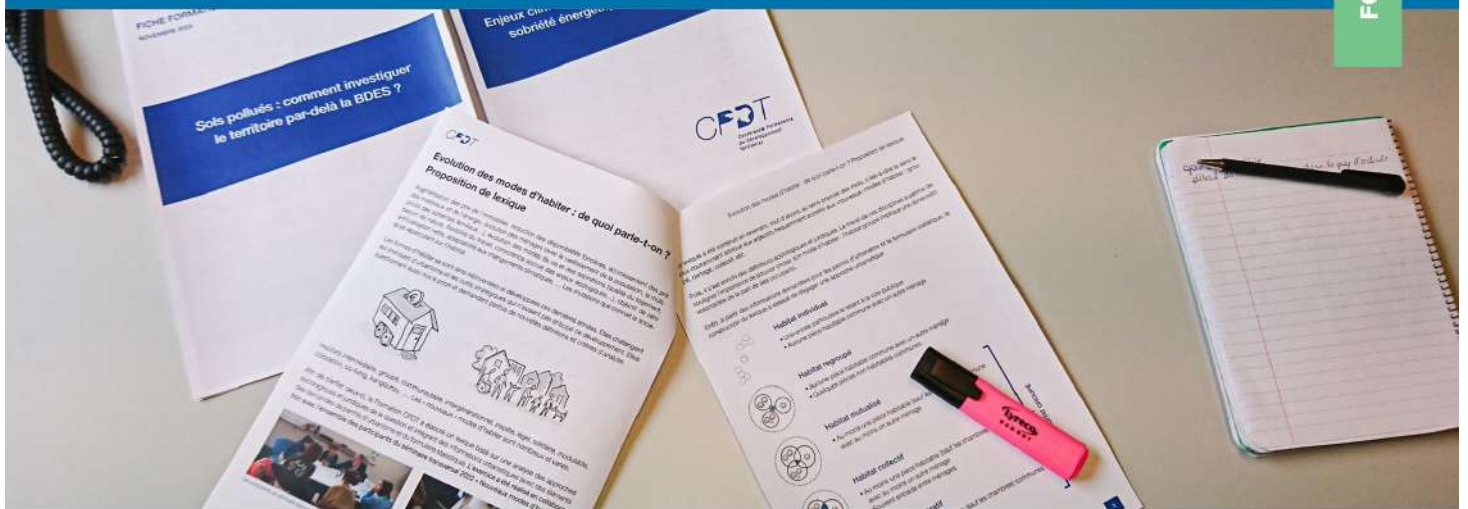
### Un exercice collaboratif, créatif et scientifique

La fresque se joue en petit groupe (de 5 à 7 personnes) à l'aide de 45 cartes originales, regroupées en 7 familles correspondant aux différentes étapes de la fresque : cycle de l'eau, contexte physique, vulnérabilité et urbanisation, risque, impacts et changements climatiques, et, enfin, stratégies et actions. Au début, les participant.e.s ne disposent que de deux cartes : précipitation et submersion du bâti. Puis, toutes les 10 à 15 minutes, les formateurs fournissent un nouveau lot de cartes à placer en lien avec celles déjà reçues. A chaque étape, les membres du groupe sont invités à découvrir les cartes, via l'explication détaillée au verso, et à co-construire la fresque en les disposant de manière à mettre en évidence les liens de cause à effet qui existent entre chacune d'elles. Ainsi, la fresque se complexifie au fur et à mesure de l'avancée du jeu. Une fois toutes les cartes placées, la fresque est annotée par des flèches et dessins et personnalisée à l'aide d'un titre. Le résultat final est une construction collective et unique d'une grande image d'ensemble du processus engendrant la submersion du bâti lors d'inondations.



M. HAINE ET S. VERELST (IGEAT-ULB), V. BOTTIEAU, A. SINZOT (CREAT-UCLouvain),  
B. BIANCHET, N. DUVIVIER, S. MARBEHANT (Lepur-ULiège)  
SOUS LA DIRECTION DE A. DIEKMANN ET J.-M. DECROLY (IGEAT-ULB), Y. HANIN (CREAT-UCLouvain) ET J.-M. HALLEUX (Lepur-ULiège)





## LES FICHES FORMATION

### Un outil pour ancrer les données de la Formation et les ouvrir au plus grand nombre

Chaque année, dans le cadre de journées thématiques à destination des CATUs et agents du SPW-TLPE-DATU, la Formation développe des contenus ludiques et variés (grilles d'analyse, indicateurs, tableaux synthétiques...) sur base des résultats de recherche de la CPDT mais également des informations de terrain recueillies auprès des participants.

### Des fiches de synthèse dynamique

Jusqu'ici, les données de la Formation étaient uniquement accessibles aux CATUs et agents du DATU, dans des présentations ponctuelles, souvent longues. Dans le souci de pérenniser dans le temps ses contenus et de les faire découvrir à un public plus large, l'équipe Formation a développé un nouveau support, dynamique et court : les fiches Formation. Celles-ci valorisent les outils de formation ou mettent en évidence les constats établis à l'issue de ces journées. Elles permettent également d'aller plus loin sur le sujet en renvoyant directement aux recherches CPDT liées. En fonction des observations et des échanges lors de journées ultérieures de formation, elles pourront être mises à jour.



M. HAINE ET S. VERELST (IGEAT-ULB), V. BOTTIEAU, A. SINZOT (CREAT-UCLouvain),  
B. BIANCHET, N. DUVIVIER, S. MARBEHANT (Lepur-ULiège)  
SOUS LA DIRECTION DE A. DIEKMANN ET J.-M. DECROLY (IGEAT-ULB), Y. HANIN (CREAT-UCLouvain) ET J.-M. HALLEUX (Lepur-ULiège)

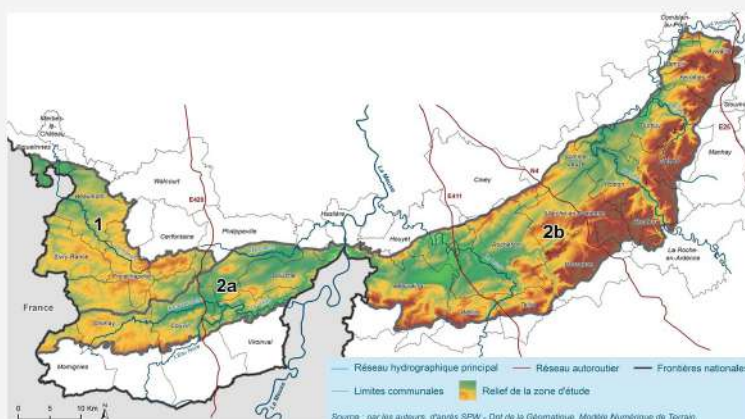


## LA FAGNE-FAMENNE

### Des paysages qui se succèdent du nord vers le sud

L'atlas de Fagne-Famenne aborde deux ensembles paysagers : le petit ensemble fagnard d'une part, la dépression de la Fagne-Famenne et sa bordure sud d'autre part. Le premier est renommé dans l'ouvrage **Fagne septentrionale**, le second **Fagne méridionale-Famenne**.

La Fagne septentrionale (1) couvre un plateau vallonné. Dans le nord, de vastes étendues partagées entre champs, prairies et bosquets accueillent un habitat groupé. Dans le sud, les paysages présentent un caractère herbager et forestier, tandis que l'habitat se disperse. La présence de haies autour des villages et dans le creux des vallées confère à ces lieux un aspect parfois bocager.



La Meuse sépare la Fagne méridionale (2a) et la Famenne (2b). A une dépression creusée dans les schistes succèdent, vers le sud, la Calestienne, plateau calcaire riche en phénomènes karstiques, et la remontée vers le massif ardennais. Ce profil en creux offre de vastes perspectives, tantôt jusqu'aux confins du Condroz, tantôt vers les boisements de l'Ardenne. Une alternance d'herbages, de bois et, sur les terrains calcaires, d'étendues cultivées caractérise les paysages ruraux. L'habitat, groupé, occupe préférentiellement les rebords septentrionaux et méridionaux de la dépression, ainsi que la limite entre la Calestienne et le sous-sol ardennais.



Frasnes-lez-Couvin (1) est, comme bon nombre de villages de Fagne méridionale-Famenne, implanté à l'interface entre les substrats schisteux de la dépression et les calcaires de la Calestienne. Son bâti occupe le pied d'une butte calcaire ou « tienne » boisée (2). En contrebas, les vastes étendues quasi plates de la dépression sont couvertes de terres agricoles argileuses, majoritairement herbagères (3) ; le parc d'activités économique de Mariembourg y a été aménagé (4). A l'horizon (5) se dessinent les superficies boisées qui couvrent le sud de la Fagne septentrionale.



Vue depuis le viaduc de Ver

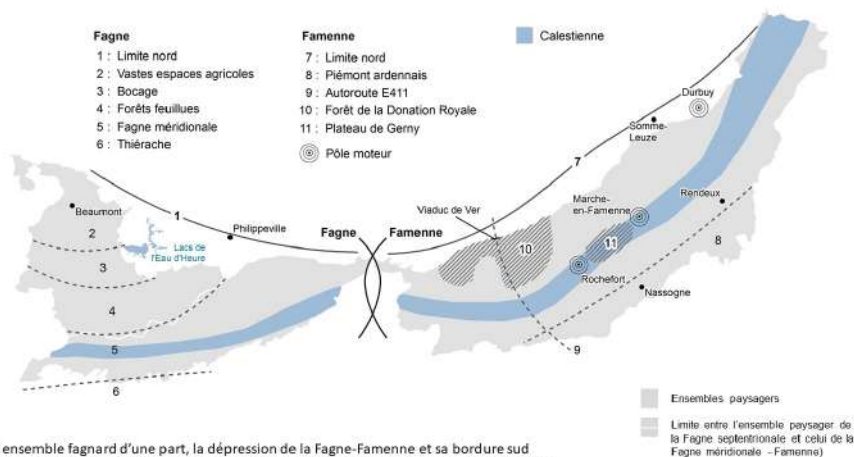
## LA FAGNE-FAMENNE

### Le point de vue des acteurs locaux

Mettre au jour les regards que posent une série d'acteurs locaux sur les paysages de la Fagne-Famenne\*, leurs évolutions et ce qu'ils représentent, est l'objectif de la partie de l'Atlas des paysages intitulée « Regards sur les paysages ». Ce chapitre, qui s'inscrit dans la philosophie de la Convention de Florence (2001) en termes de participation et de consultation du public, se base sur une trentaine d'entretiens.

**Une carte mentale a été réalisée à partir des échanges avec les acteurs.** On y remarque :

- l'adéquation de la limite sud de la Fagne-Famenne, selon les acteurs, avec les limites des ensembles paysagers, déterminées lors de la réalisation de la carte des territoires paysagers (2003) mais avec un questionnement sur la limite nord (pourquoi ne pas inclure Philippeville ou les lacs de l'Eau d'Heure ?);
- le manque d'identité forte de la Fagne septentrionale, plutôt vue comme la juxtaposition d'une série de sous-ensembles et dont la richesse vient de la diversité (espaces agricoles ouverts, bocage, forêts...);
- la Meuse, comme césure entre la Fagne méridionale et la Famenne;
- la Calestienne, comme marqueur et lien géologique majeur, élément de convergence qui transcende les limites de la Fagne méridionale et de la Famenne;
- l'absence de la dépression fagnarde et de la Famenne au sens strict, évoquée seulement pour les horizons magnifiques depuis ses bordures;
- l'importance symbolique du viaduc de Ver (cf. photo) qui marque, pour les acteurs, l'entrée en Famenne lorsqu'on emprunte la E411 en venant du nord et celle-ci qui agit comme séparation physique et mentale;
- l'identification de Marche-en-Famenne, Rochefort et Durbuy comme pôles moteurs du territoire;
- la reconnaissance du plateau du Gerny et des bois de la Donation Royale comme marqueurs forts.



\*L'Atlas de Fagne-Famenne abordera deux ensembles paysagers (EP), le petit ensemble fagnard d'une part, la dépression de la Fagne-Famenne et sa bordure sud d'autre part. Le premier sera renommé dans l'ouvrage Fagne septentrionale, le second Fagne méridionale-Famenne (voir poster Atlas des paysages de Wallonie 1/2).





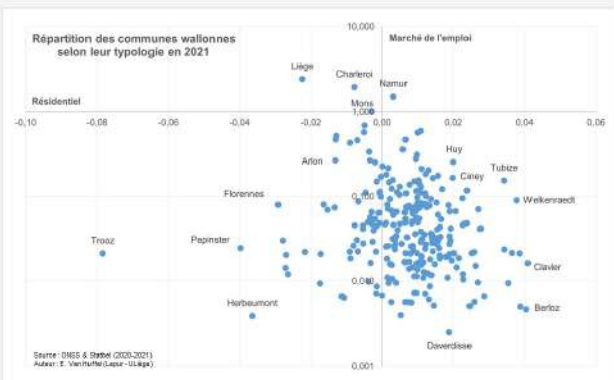
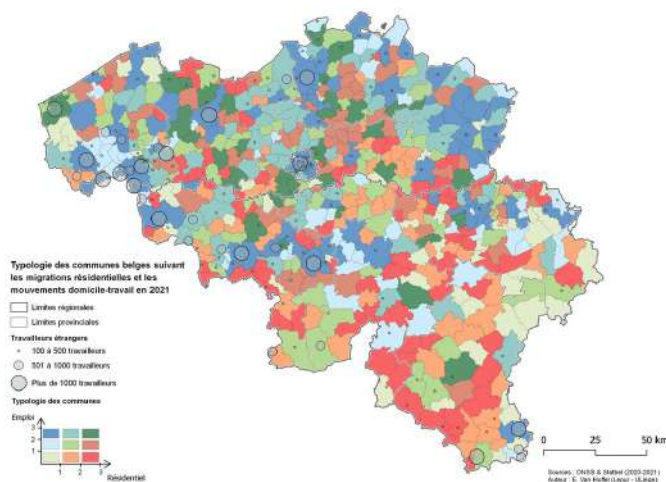
**MESURE DE L'ATTRACTION DES COMMUNES BELGES EN 2021**

**Illustration de l'attractivité effective des communes**

Cette analyse vise à catégoriser les communes belges selon deux dynamiques : leur capacité à attirer de nouveaux habitants et leur capacité à attirer des travailleurs salariés sur leur territoire.

L'attraction du marché de l'emploi de chaque commune est calculée à partir de la matrice origine-destination relative aux navettes domicile-travail établie par l'ONSS pour 2021. Elle ne concerne donc que les postes de travail salarié. Pour mesurer la capacité de chaque commune à attirer des travailleurs, la somme des déplacements vers chacune d'entre elles est relativisée par rapport au nombre total d'emplois en Belgique.

L'attraction résidentielle est calculée à partir de la matrice origine-destination relative aux déménagements inter-communaux effectués durant la période 2020 et 2021. L'augmentation nette de nouveaux habitants dans chaque commune est relativisée par rapport au nombre d'habitants total de la commune en 2020.

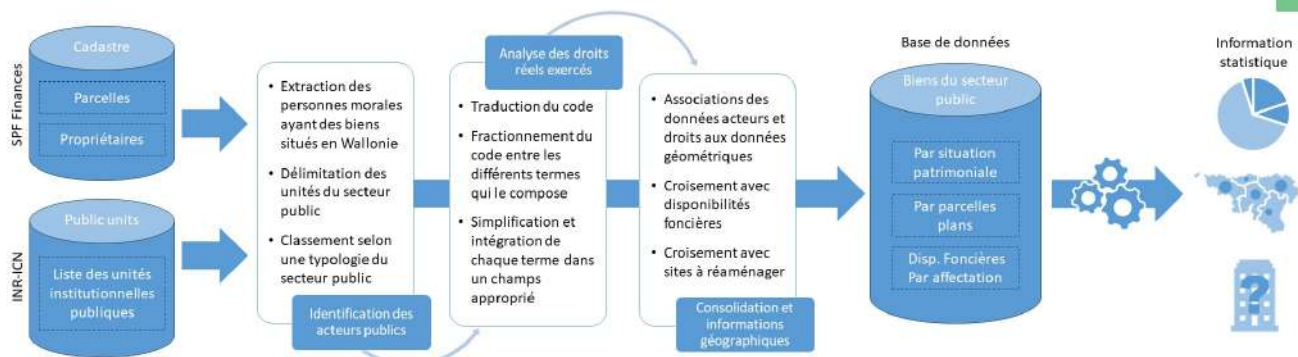


Les deux jeux de données ainsi obtenus ont permis de définir neuf catégories de communes en fonction de l'intensité de chacune des deux dynamiques.

Cette classification permet un croisement avec d'autres variables et typologies et une analyse de la géographie de ces dynamiques.

L'intégration d'un indicateur relatif aux travailleurs transfrontaliers permet de nuancer les scores relatifs au marché de l'emploi obtenus.



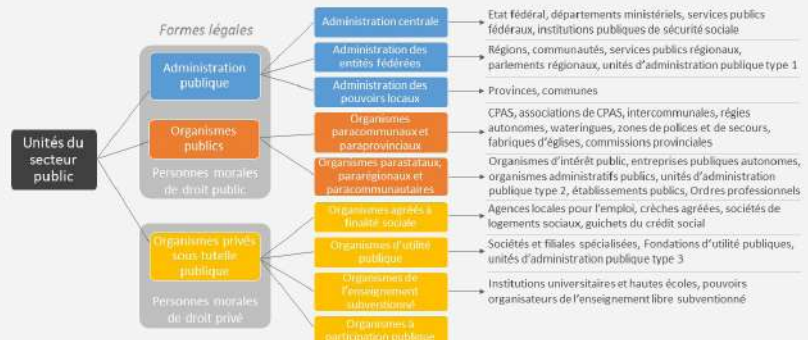


## IDENTIFICATION, QUANTIFICATION ET VALORISATION DES BIENS FONCIERS PUBLICS

La connaissance du patrimoine foncier et immobilier public constitue une information territoriale souvent questionnée, mais généralement absente en raison d'un manque de fiabilité, d'exhaustivité et de centralisation des inventaires existants. Dans ce contexte, la CPDT a acquis au fil de ses recherches une expertise de la documentation patrimoniale disponible auprès du Service Public Fédéral Finances et a mis au point une méthode de construction d'une base de données des biens fonciers et immobiliers publics. Dans un objectif d'optimisation spatiale et d'amélioration de l'accessibilité financière au logement, la situation de la propriété publique dans les polarités de base, celle des disponibilités foncières, celle des sites à réaménager et celle du taux de logements détenus par le secteur public ont été spécifiquement étudiées sur la base de la situation cadastrale au premier janvier 2016.

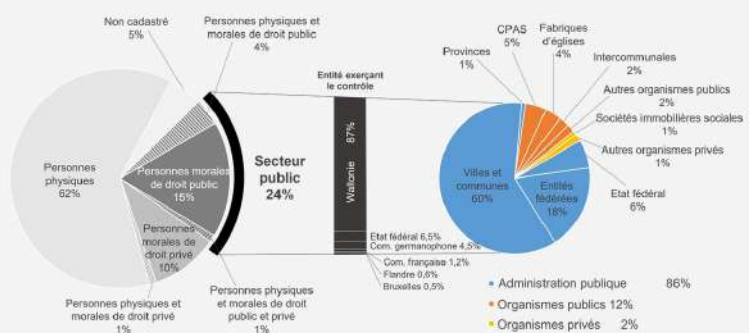
### Typologie des unités du secteur public

La méthode s'appuie sur une typologie délimitant les unités institutionnelles du secteur public à partir des définitions et des données publiées par l'Institut des Comptes Nationaux. Cette typologie permet de distinguer les unités en fonction de l'autorité exerçant un pouvoir de tutelle sur celle-ci et selon leur degré d'autonomie par rapport à cette autorité.



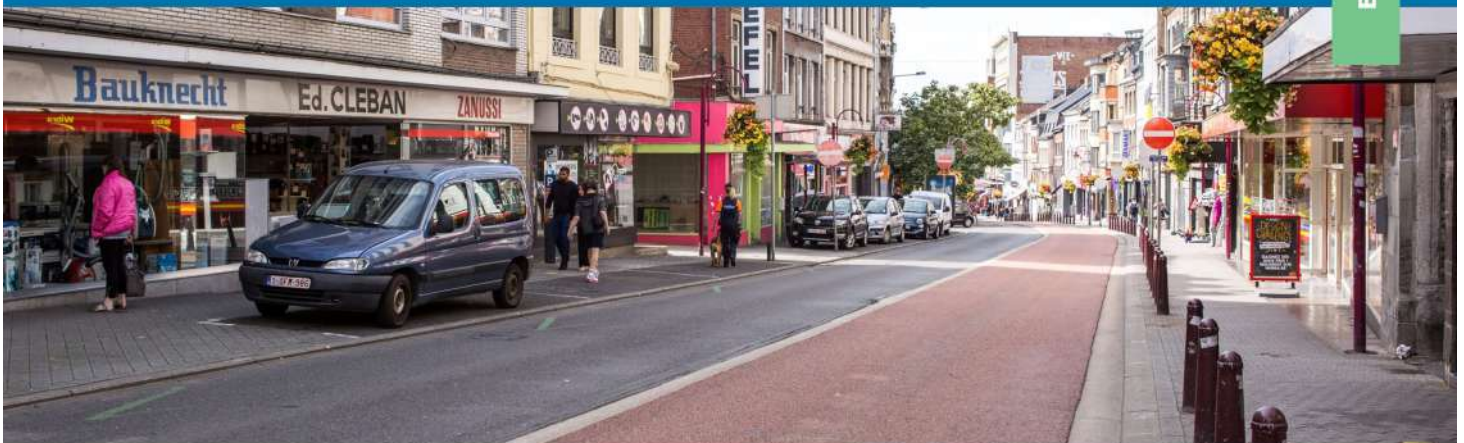
### Analyse de la propriété publique

L'analyse de la base de données permet de quantifier la structure de la propriété en général et la propriété du secteur public en termes de superficies et en termes de nombre de biens. La notion de copropriété et de partage des droits réels entre différentes unités institutionnelles ou avec le secteur privé est également intégrée.



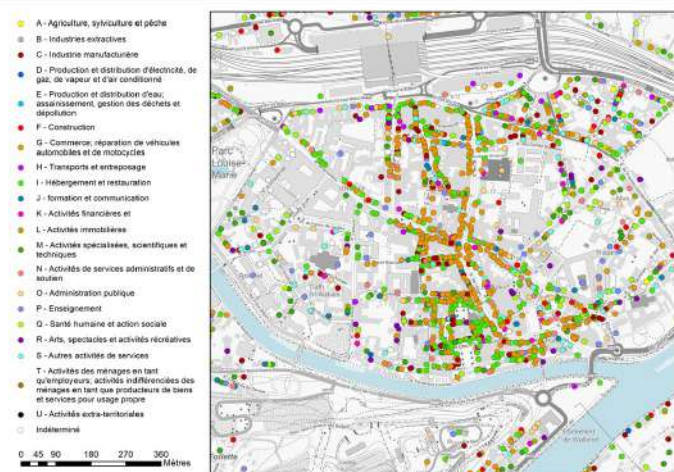
Note de recherche disponible sur le site internet de la CPDT.





## GÉOLOCALISATION DES ENTREPRISES ET DES UNITÉS D'ÉTABLISSEMENT

- La localisation des commerces, des services privés ou autres entreprises constitue une information importante pour diverses études en développement territorial.
- La Banque-Carrefour des Entreprises (BCE) constitue la meilleure source pour disposer d'une information exhaustive et fiable sur les adresses et activités des entreprises et de leurs unités d'établissement.
- A l'aide du logiciel PhacochR, le centre de ressource de la CPDT a entrepris de géocoder les adresses de ces entités. Cette opération consiste à associer des coordonnées géographiques à des adresses.
- Le logiciel PhacochR apporte des résultats performants en se basant sur le système de référence d'adresses belges (BeST address) et en autorisant une certaine souplesse dans l'encodage des adresses.
- Plus de 2,6 millions d'entités ont ainsi pu être localisées sur l'ensemble de la Belgique, parmi lesquelles on compte 85% de correspondance exacte entre l'adresse de la BCE et celle de BeST address.
- Environ 170 000 entités n'ont pas pu être géocodées en raison de l'absence de correspondance, dont la moitié s'explique par des adresses situées à l'étranger.
- Sur base d'un échantillon de 2 000 entités, le taux d'erreur (faux positifs) au sein des entités géocodées a été estimé à 0,08%. Différents types d'erreurs ont pu être relevés et documentés en vue d'une correction dans une prochaine version.

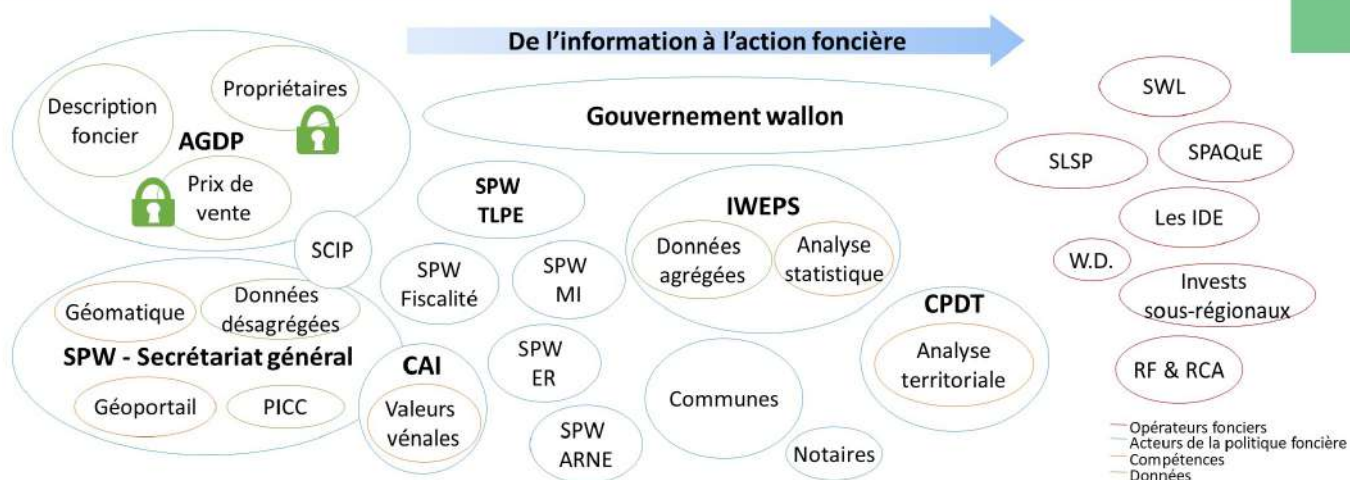


### Vers une base de données géoréférencée des activités et des fonctions

La localisation des entreprises permet, par association avec le code NACE, de situer les activités sur le territoire. Cette information est utile à différentes fins :

- Connaître l'accessibilité à différents services (par ex. en vue de définir les périmètres des centralités) ;
- Analyser les structures et dynamiques économiques y compris commerciales ;
- Déterminer les déficits du territoire par rapport à certains types de commerces ou de services ;
- Comprendre ou calculer le niveau de prix d'un bien foncier ou immobilier ;
- Évaluer la mixité des fonctions à une échelle fine ;
- Dans le temps, objectiver l'évolution des activités et de leur localisation sur l'ensemble du territoire.





## OPPORTUNITÉ DE MISE EN ŒUVRE D'UNE RÉGIE FONCIÈRE RÉGIONALE

Le centre de ressource s'est intéressé à la question de la mise en œuvre d'une régie foncière régionale en vue de fournir au gouvernement et à l'administration une série d'éléments de réflexion et d'exemples de bonnes pratiques pouvant guider celle-ci. Le travail s'est décliné en quatre grandes tâches :

- La valorisation des enseignements tirés de précédentes recherches de la CPDT, en particulier les recherches consacrées aux « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » (2015-2017) ;
- La réalisation d'un benchmark concernant la politique foncière et les moyens de cette politique mis en place dans les territoires limitrophes (Flandre, France, Bruxelles...) ;
- La conduite d'une enquête relative à la mise en œuvre d'une régie foncière régionale, auprès de représentants de différents organismes publics régionaux, supra-locaux et locaux exerçant un rôle d'opérateur foncier ;
- La formulation de scénario de mise en œuvre d'une régie foncière régionale à partir des résultats du benchmark et de l'enquête.

### Missions et objectifs possibles d'une régie foncière régionale

	Dimension stratégique	Dimension opérationnelle
<b>Politique régionale (&amp; supra-locale)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Faciliter la mise en œuvre de l'optimisation (intensification et régénération des centralités – Objectifs projet SDT)</li> <li>• Transversaliser les stratégies des opérateurs publics (animation)</li> <li>• Devenir un acteur incontournable de la réflexion en matière de gestion foncière au niveau régional</li> <li>• Initier un mécanisme du type « convention <i>brownfield</i> »</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier les besoins – potentialités – déficits</li> <li>• Faciliter la réhabilitation du foncier dégradé</li> <li>• Soutenir le développement du logement public et moyen</li> <li>• Organiser la mobilisation de sites considérés comme stratégiques à l'échelle régionale</li> <li>• Faciliter les échanges de biens entre opérateurs</li> <li>• Constituer un portefeuille foncier régional</li> <li>• Mettre en place des opérations de compensations supra-communales</li> <li>• Mettre en place des politiques du type emphytéose ou <i>Community land trust</i></li> <li>• Investir la structure d'un droit de préemption (modalités et vision à définir)</li> </ul>
<b>Politique locale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en œuvre l'optimisation via les SDC</li> <li>• Proposer une assistance aux communes</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soutenir la constitution et gestion portefeuille foncier communal</li> <li>• Soutenir l'investissement local</li> <li>• Faciliter la réhabilitation du foncier dégradé</li> <li>• Faciliter le développement des usages temporaires</li> <li>• Faciliter des opérations de « reconstruction ville sur la ville »</li> </ul>





© Het Nieuwsblad-Joost Van Liefvering

**LE NOUVEAU DÉCRET FLAMAND WONEN IN EIGEN STREEK  
ET SES IMPACTS POTENTIELS EN WALLONIE**

Le nouveau décret *Wonen in Eigen Streek* (Habiter dans sa propre région) a été adopté par le Parlement flamand le 21 juin 2023. Il fait suite à un précédent décret de 2009 qui a été cassé par le Cour Constitutionnelle en 2013.

Ce nouveau décret *Wonen in Eigen Streek* (WIES) permet aux communes flamandes où les prix du logement sont les plus élevés d'aider les populations locales « moins riches » à acquérir leur propre logement.

**LES PRINCIPES DE LA NOUVELLE MOUTURE DU DÉCRET WONEN IN EIGEN STREEK**

Grâce au WIES, une aide financière peut être accordée par les communes qui le souhaitent sous forme d'une intervention au niveau de la part foncière dans le prix d'achat de logements neufs.

Cette aide est destinées aux personnes ayant déjà été domiciliée précédemment dans la commune convoitée (a) ou dans une de ses voisines de Flandre (b) durant une période minimale de 5 ans (cas a) ou 10 ans (cas b).

Elle s'applique potentiellement dans 95 communes sur au moins 40% des lots pour les terrains publics et sur 20 à 40% des lots pour les terrains privés dans tout lotissement comprenant au moins 5 parcelles et dans tout nouvel immeuble résidentiel d'au moins 5 logements.

Malgré la vocation sociale du WIES, seules 10 à 20% des ménages les plus riches de ces communes sont exclus d'une telle aide.

Vu le prix moyen d'un terrain à bâtir dans le Brabant flamand (169.751 € en 2022), les ménages « autochtones » bénéficiaires du WIES (càd 50% du prix d'achat du terrain/de la part foncière du logement) auront un gros avantage sur les ménages « allochtones ».

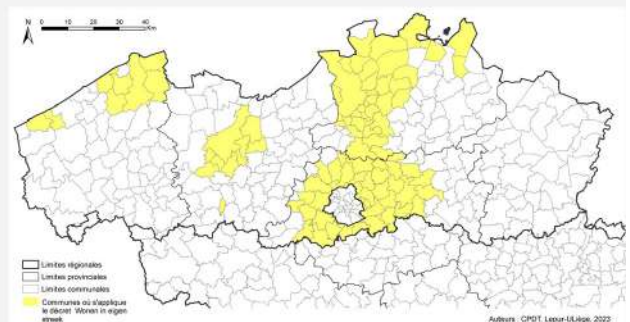
La plupart des communes du Nord du Brabant wallon bordent des communes flamandes potentiellement concernées (comme le sont 41 des 65 communes du Brabant flamand)

Via les migrations internationales et interrégionales, ces 41 communes accueillent en moyenne (2020-2022) :

- 13% du solde migratoire avec l'étranger de la Flandre (+5.982 habitants/an) ;
- 71% du solde migratoire depuis la Région de Bruxelles-Capitale vers la Flandre (+10.036 habitants/an).

**Une partie de ces très importants flux migratoires risque de se reporter vers le Brabant wallon et le Nord-Est du Hainaut.**

**Distribution des 95 communes visées par le nouveau décret *Wonen in eigen streek***



Auteurs: CPDT, Lepur-ULiège, 2023





## Objectif

Créer un outil permettant de **contextualiser le potentiel du vélo** pour les personnes devant se déplacer.

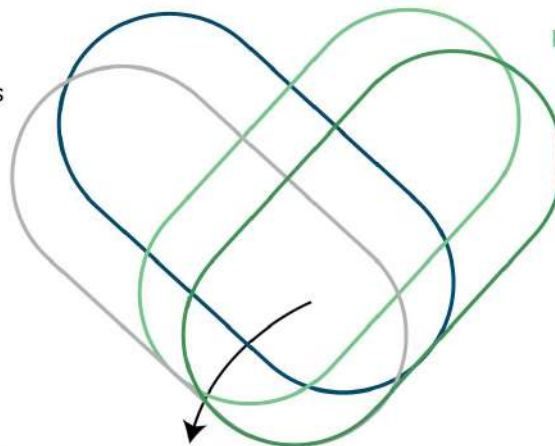
## Hypothèses

Le choix modal ne résulte pas uniquement de la capacité individuelle à se déplacer, mais est également **influencé par la perception** des modes de transport **et par le contexte territorial**.

Résultat : une **grille d'analyse**, basée sur 4 facteurs-clés

**Accessibilité**  
"Où puis-je *circuler* à vélo dans de bonnes conditions?"

**Domaine vital**  
"Où ai-je *besoin* de me déplacer?"



**Perception de la cyclabilité**

"Ai-je *l'envie* de me déplacer à vélo?"

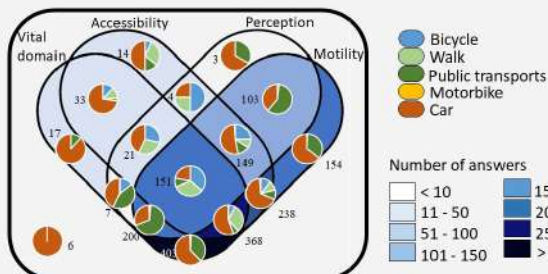
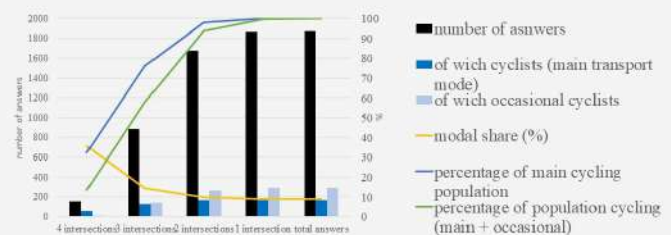
**Motilité**

"Ai-je les *capacités* de me déplacer à vélo?"

**Potentiel de transfert modal** (= potentiel de développement de la mobilité cyclable pour une zone et une population donnée).

## Étude de cas : trajets domicile-travail vers l'UCLouvain (site LLN)

La validation a été réalisée à travers l'enquête PDE UCLouvain de 2021 (1 871 réponses). Les résultats montrent que **trois dimensions compatibles sur quatre expliquent la pratique du cyclisme quotidien, soulignant la nature multifacette du choix de mode de transport**.



La grille d'analyse

- intègre la **subjectivité de l'utilisateur**;
- facilite les **comparaisons spatiales**;
- prend en compte divers modes de transport;
- permet d'**évaluer le potentiel de changement modal** territorialisé;
- offre des **orientations pour des interventions ciblées**.

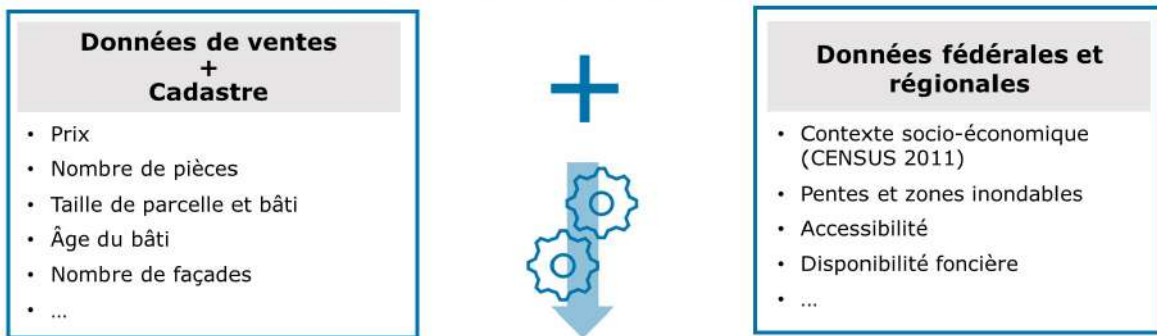




## Contexte

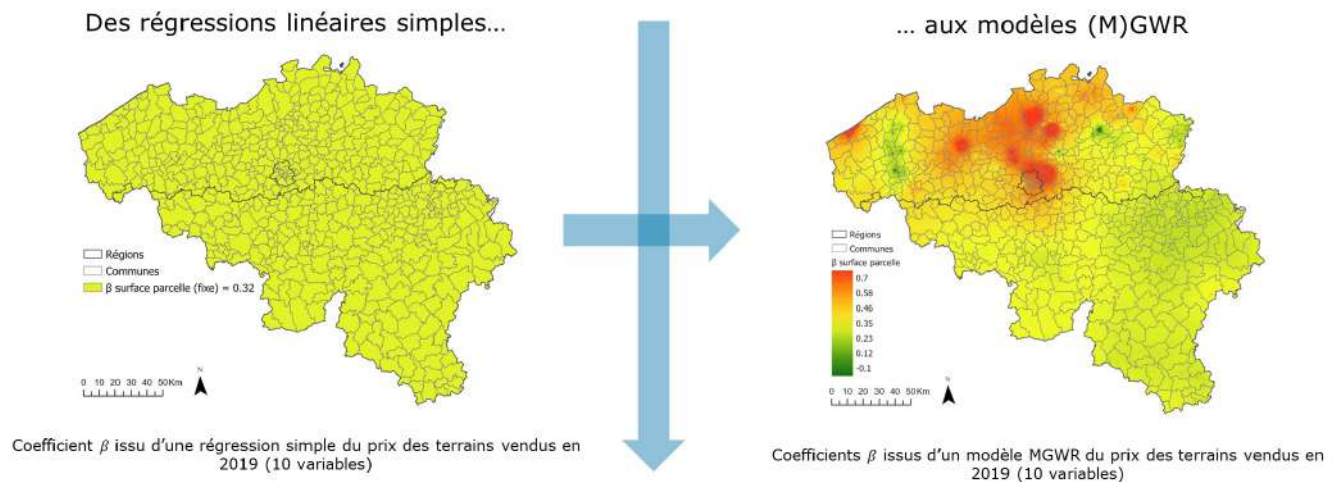
Dans le cadre d'une **action territoriale publique** au sens large et d'une mise en application du **ZAN** plus particulièrement, la littérature montre la nécessité **d'évaluer correctement les valeurs foncières**.

### Quels sont les moyens dont nous disposons ?



### Modélisation économétrique des prix fonciers et immobiliers

**Une problématique à régler : la variabilité spatiale des effets des caractéristiques influençant les prix**



### Une cartographie fine des valeurs foncières et immobilières

**Pour une meilleure compréhension des dynamiques des marchés immobiliers et fonciers et des perspectives de modélisation de l'impact du ZAN sur les prix**



## Communiquer vers les acteurs de l'aménagement du territoire et les citoyens

De multiples outils sont utilisés pour diffuser l'information en matière d'aménagement du territoire et sensibiliser les acteurs du secteur ainsi que le citoyen à ses différentes facettes. Chaque outil possède ses spécificités et s'adresse à des publics diversifiés.

### ➤ Les rapports et publications

En format papier et/ou digital, ils sont le résultat des recherches menées par les chercheurs ainsi qu'une vitrine de l'actualité de la CPDT à travers « La lettre » qui paraît trois fois par an.

### ➤ Le site internet

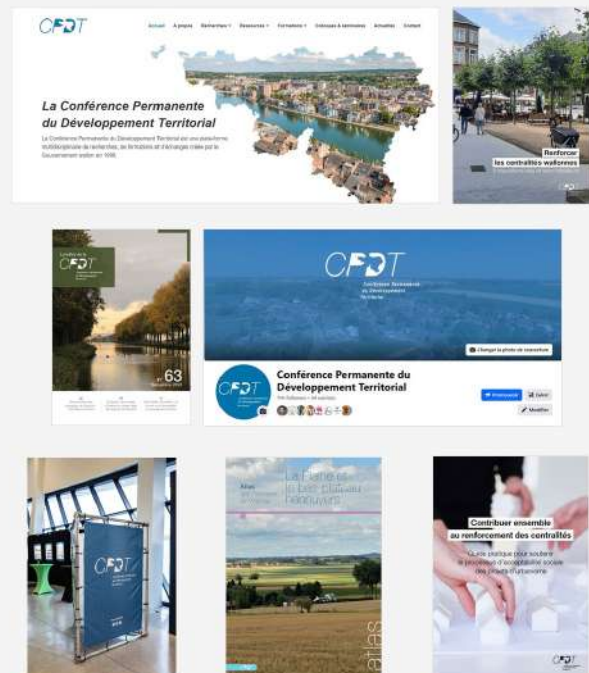
Entièrement repensé en 2023, il met à la disposition des internautes l'ensemble des documents produits par la CPDT et fait état de son actualité.

### ➤ Les réseaux sociaux

L'actualité de la CPDT fait également l'objet de publications hebdomadaires sur les réseaux sociaux Facebook, LinkedIn et Vimeo.

### ➤ Le colloque et les séminaires thématiques

Ces événements ont pour objectif de créer des situations propices aux échanges d'expériences innovantes et aux rencontres professionnelles afin de susciter des collaborations transversales entre les acteurs du développement territorial.







## Les équipes de recherche

### ULB-IGEAT

Institut de Gestion de l'Environnement  
et d'aménagement du territoire  
CP 130/2, Av. F. Roosevelt 50  
1050 Bruxelles  
vcawoy@ulb.ac.be  
Tél. 02/650 65 60

Responsables académiques : **Jean-Michel Decroly & Anya Diekmann**  
Coordinatrice : **Valérie Cawoy**

### UCLouvain-CREAT

Centre de recherches et d'Études  
pour l'Action Territoriale  
Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve  
sabine.gerard@uclouvain.be  
Tél. 010/47 21 27

Responsable académique : **Yves Hanin**  
Coordinateur : **Martin Grandjean**

### ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville  
du Territoire et du Milieu rural  
9 Allée de la Découverte, B52/3  
4000 Liège  
lepur@uliege.be  
Tél. 04/366 58 93 (ou 88)

Responsable académique : **Jean-Marie Halleux**  
Coordinatrice : **Nadège Duvivier**





*Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial*