



NOTES DE RECHERCHE

# Identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics

HENDRICKX S., MASSART F., FETTWEIS R.

| N°89 - FÉVRIER 2024

**CPDT**  
Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

**Auteurs :**

Sébastien HENDRICKX (Lepur-ULiège)

Fabian MASSART (Lepur-ULiège)

Réginald FETTWEIS (Lepur-ULiège)

**Note de recherche produite dans le cadre du Centre de Ressource de la CPDT sous la direction scientifique de :**

Bruno BIANCHET (Lepur-ULiège)

Jean-Marie HALLEUX (Lepur-ULiège)

**Photo de couverture :** Domaine provincial d'Hélécine © FindYourPlace.be

**Editeur :**

Fabian MASSART (Lepur-ULiège)

## NOTES DE RECHERCHE

# Identification et quantification des biens fonciers et immobiliers publics

## TABLE DES MATIERES

RÉSUMÉ .....	5
1 INTRODUCTION.....	6
2 CONSTRUCTION D'UNE BASE DE DONNÉES DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS .....	8
2.1 Identification des acteurs publics.....	8
2.1.1 Données issues de la documentation patrimoniale .....	8
2.1.2 Délimitation des unités du secteur public.....	9
2.1.3 Typologie des unités du secteur public.....	10
2.2 Analyse des droits réels exercés.....	14
2.3 Consolidation de la base de données et informations géographiques.....	15
3 ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ DU SECTEUR PUBLIC EN TERMES DE SUPERFICIE .....	17
3.1 Structure de la propriété.....	17
3.1.1 Wallonie.....	17
3.1.2 Polarités de base.....	19
3.2 Potentiel foncier urbanisable au plan de secteur .....	21
3.2.1 Wallonie.....	21
3.2.2 Polarités de base.....	26
3.3 Sites a réaménager.....	31
4 ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ DU SECTEUR PUBLIC EN TERMES DE NOMBRE DE BIENS .....	33
4.1 Terrains bâtis et non bâtis.....	33
4.2 Logements .....	34
5 CONCLUSIONS.....	36
6 REMERCIEMENTS .....	37
7 LISTE DES ABRÉVIATIONS.....	37
8 BIBLIOGRAPHIE.....	38

## RÉSUMÉ

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. Cette 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. L'analyse de cette 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. Elle permet également de distinguer les biens du secteur public en fonction de l'autorité exerçant un pouvoir de tutelle sur le propriétaire de ceux-ci. La notion de copropriété et de partage des droits réels entre différentes unités institutionnelles ou avec le secteur privé est également intégrée. Enfin, partant d'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.

# 1 INTRODUCTION

En septembre 2022, dans une note relative à de potentielles mesures de gestion foncière destinées à limiter la hausse du prix du foncier dans le cadre de la mise en œuvre d'une politique d'optimisation spatiale, la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) proposait l'objectif 3 « mobiliser les propriétés des pouvoirs publics ». Il y était question de réguler le marché du logement par l'activation des biens fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics en vue de produire des logements à des prix favorisant l'accès au logement pour les plus bas revenus (Lambotte *et al.*, 2022). Un prérequis de cet objectif consistait à développer la connaissance des biens fonciers et immobiliers publics<sup>1</sup>.

À la suite de cette note, le Gouvernement wallon a demandé à la CPDT d'étudier la mise en place d'un cadastre des propriétés publiques. L'un des objectifs du centre de ressource de la CPDT est de développer une expertise relative à la production d'une information territoriale de qualité, directement mobilisable, visant notamment à faciliter l'accès aux informations territoriales utiles à la mise en œuvre de l'optimisation spatiale. C'est dans cette optique que le centre de ressource de la CPDT a répondu à cette demande en fournissant une méthodologie d'identification des biens fonciers et immobiliers publics et en mettant celle-ci en œuvre sur la base de la situation cadastrale au premier janvier 2016.

Précisons que nous abordons ici la notion de biens fonciers et immobiliers « publics » du point de vue des droits réels exercés par l'autorité publique sur ces biens. Selon un autre point de vue, le terme « public » peut également faire référence au fait qu'un bien foncier ou immobilier soit à l'usage de tous. La notion de « domaine public », quant à elle, regroupe les biens appartenant à une autorité publique et qui sont à l'usage de tous. Certains biens appartenant à l'autorité publique ne font pas partie du « domaine public » parce qu'ils ne sont pas considérés comme étant à l'usage de tous. À titre d'exemple, certaines terres agricoles ou certains bois font partie du « domaine privé » d'une commune. Sont également exclus du domaine public, les biens affectés à un service public tels que les bâtiments utilisés par l'administration ou encore les écoles communales. Bien que cette distinction entre le public et le privé du point de vue de l'usage serait d'un intérêt évident (notamment pour le calcul des densités nettes en aménagement du territoire), on se heurte à l'inexistence de données permettant de distinguer de façon systématique ce qui est à l'usage de tous ou non.<sup>2</sup>

C'est donc la question de la propriété des biens, à savoir le patrimoine foncier et immobilier de l'autorité publique, qui est ici envisagée. Dès lors, le centre de ressource de la CPDT s'est appuyé sur les données issues de la documentation patrimoniale (alias « cadastre ») par rapport auxquelles il bénéficie d'une certaine expérience. En particulier, de 2015 à 2017, la recherche de la CPDT « Systèmes d'Informations Foncières et Politiques Publiques » (Hendrickx *et al.*, 2016 ; Grandjean *et al.*, 2017) a étudié l'intérêt et l'opportunité d'améliorer système d'information foncière<sup>3</sup> en Wallonie, notamment par la création d'une structure dédiée à l'observation foncière. Dans ce cadre, la CPDT s'est intéressée à la question de l'identification des biens fonciers et immobiliers publics en analysant la performance des données issues de la documentation patrimoniale pour identifier ceux-ci. La recherche a exploré différentes pistes parmi lesquelles la plus pertinente s'est avérée être une recherche basée sur le numéro d'entreprise. Cette méthode consiste à identifier les institutions à prendre en compte, à identifier leur numéro d'entreprise via la banque carrefour des entreprises et, enfin, à sélectionner les enregistrements correspondants dans les données cadastrales.

Le centre de ressource s'est inspiré de cette méthode en tentant de l'améliorer et de pallier ses limites afin de générer une base de données géoréférencées permettant l'identification, la localisation et la quantification des biens fonciers et immobiliers publics. La présente note de recherche aborde dans un premier temps la construction de cette base de données.

---

<sup>1</sup> Les biens fonciers et immobiliers sont les terrains et bâtiments soumis à un statut de propriété déterminé et sur lesquels s'exercent différents droits réels (*usus, fructus et abusus*) détenus par un ou plusieurs titulaires. Les biens « publics » sont ceux qui dépendent, au moins partiellement, de l'autorité publique. Nous verrons que cette notion d'« autorité publique » peut être entendue dans une acception plus ou moins large.

<sup>2</sup> C'est d'ailleurs l'un des principaux problèmes pour identifier les « espaces verts publics », soit des espaces à dominante végétale situés sur le domaine public et donc à l'usage de tous.

<sup>3</sup> Le système d'information foncière est le système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décision relatives aux problématiques foncières.

Ensuite, elle présente les résultats de différentes analyses qui ont pu être réalisées à partir de cette base de données. Une première analyse aborde la question du patrimoine foncier en termes de superficie de terrain. Elle concerne, d'une part, la structure de la propriété et, d'autre part, les biens publics situés dans les zones destinées à l'urbanisation non artificialisées (autrement dit le potentiel foncier urbanisable au plan de secteur) et dans les sites à réaménager. Cette analyse a été réalisée à l'échelle de la Wallonie et à l'échelle des polarités de bases<sup>4</sup> produites en vue d'« identifier des centralités pour le territoire wallon » (Charlier *et al.*, 2021, p.1). La deuxième analyse aborde la question du patrimoine foncier et immobilier en termes de nombre de biens (nombre de terrains, bâtis ou non bâtis, et nombre de logements) à l'échelle de la Wallonie.

Fort de ces analyses, la note de recherche conclut brièvement sur le potentiel que représentent les biens publics et sur l'intérêt de disposer d'un cadastre détaillé de ceux-ci dans un objectif d'optimisation spatial et d'amélioration de l'accessibilité financière au logement.

---

<sup>4</sup> Les polarités de base sont les « lieux du territoire wallon qui combinent une certaine concentration en logements et en services de base à la population parmi lesquels des arrêts de transport en commun bien desservis » (Charlier *et al.*, 2021, p.1). Dans le cadre de cette note de recherche, seules les polarités de bases situées dans les communes francophones, pour lesquelles la Wallonie dispose de la compétence en matière de réglementation régionale relative à l'aménagement du territoire, ont été considérées.

## 2 CONSTRUCTION D'UNE BASE DE DONNÉES DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS PUBLICS

La volonté du centre de ressource est de constituer une base de données la plus à jour et la plus exhaustive possible. Toutefois, dans l'attente de disposer de données plus récentes, une première base de données a été réalisée à partir de données issues de la documentation patrimoniale obtenues en 2016. La construction de cette base de données passe par trois étapes (Figure 1) : l'identification des acteurs publics, l'analyse des droits réels exercés et, enfin, la consolidation des données et le croisement avec d'autres informations géographiques.

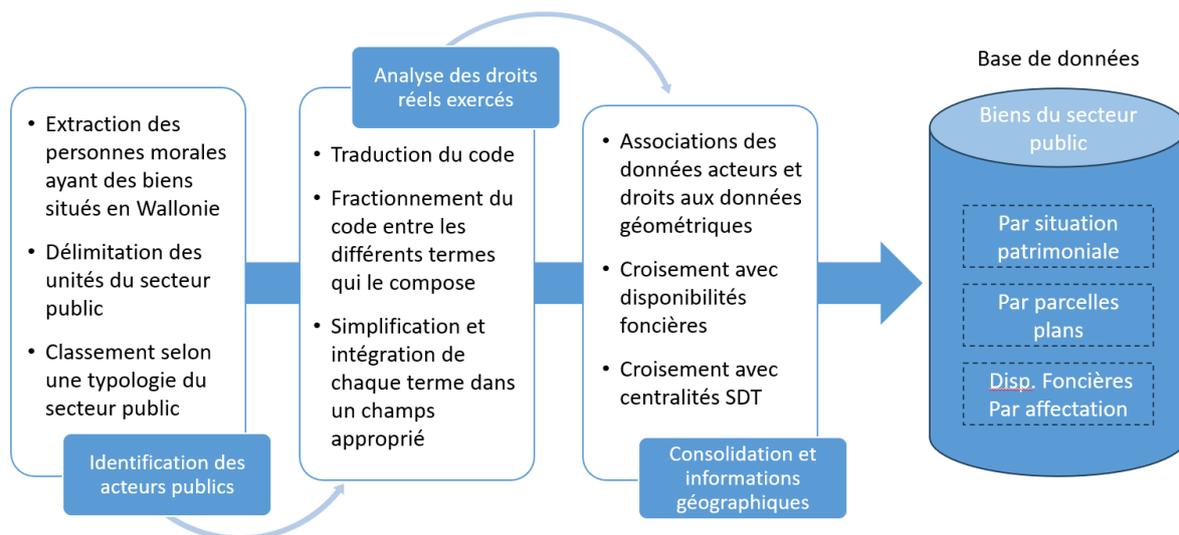


Figure 1. Synthèse de la démarche de construction d'une base de données des biens fonciers et immobiliers publics

### 2.1 IDENTIFICATION DES ACTEURS PUBLICS

#### 2.1.1 DONNÉES ISSUES DE LA DOCUMENTATION PATRIMONIALE

Au sein du SPF-Finances, l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) est le gestionnaire de la documentation relative au patrimoine. Cet organe constitue la source authentique pour la délivrance d'un grand nombre de données foncières et immobilières : les données du cadastre (plan parcellaire cadastral, données relatives aux parcelles et aux propriétaires, revenu cadastral) et celles des bureaux de l'enregistrement et des hypothèques (prix de vente, historique des transactions immobilières, aperçu des baux, aperçu des privilèges immeubles, des hypothèques et des charges qui reposent sur un bien immobilier).

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

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

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

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

Ces données correspondent à la situation de la matrice cadastrale au 01/01/2016.

Une des limites inhérentes aux données disponibles est que l'identification des biens fonciers et immobiliers publics ne concerne que les biens cadastrés. Les données patrimoniales ne permettent pas d'identifier le propriétaire des biens localisés en dehors des parcelles cadastrales. Il est toutefois de notoriété que ces espaces appartiennent au domaine public. La difficulté réside principalement dans l'identification précise de l'institution qui en est propriétaire ou gestionnaire.

### 2.1.2 DÉLIMITATION DES UNITÉS DU SECTEUR PUBLIC

L'une des difficultés de l'identification des biens fonciers et immobiliers publics est de discerner les institutions à prendre en compte. En d'autres termes, où s'arrête-t-on dans la délimitation des unités du secteur public et où commence le secteur privé ? La manière dont on répond à cette question conditionne les résultats, mais également la difficulté de mise en œuvre de la méthode. En effet, l'augmentation du nombre d'acteurs complexifie son application vu la nécessité d'identifier leurs numéros d'entreprise.

Depuis quelques années, la disponibilité de l'information numérique relative aux entreprises et aux autorités publiques s'est sensiblement accrue. Plutôt que d'identifier distinctement les acteurs publics et d'en rechercher les numéros d'entreprise, il est aujourd'hui possible de compter sur des bases de données bien établies permettant d'identifier ces acteurs sur la base de leur numéro d'entreprise. C'est le constat sur lequel s'est appuyée l'identification des biens fonciers et immobiliers détenus par l'autorité publique.

Il convient cependant de définir ce qui est entendu par « autorité publique » afin de déterminer le périmètre de consolidation auquel on fait référence et de délimiter précisément les biens fonciers et immobiliers associés à celui-ci :

- Au sens strict, le terme public désigne les collectivités territoriales (État, Régions, Communautés, Provinces, Communes) ;
- Du point de vue juridique, il peut désigner les « personnes morales de droit public », c'est-à-dire les collectivités territoriales, d'une part, et les organismes publics constitués directement ou indirectement par celles-ci et remplissant une mission de service public, d'autre part (Goffaux, 2015 ; Ransy, 2017).

Si cette deuxième définition permet d'inclure un grand nombre d'organismes généralement qualifiés de « parapublics », elle ne permet en revanche pas d'intégrer les institutions constituées sous forme de personnes morales de droit privé (ex. : les sociétés de logements de services publics). Le recours à la forme légale des organismes ne constitue donc pas un critère suffisant.

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

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

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

- 1° l'État fédéral, les entités fédérées et les autorités locales ;

- 2° les personnes morales de droit public qui dépendent de l'État fédéral, des entités fédérées ou des autorités locales ;
- 3° les personnes, quelles que soient leur forme et leur nature qui : — ont été créées pour satisfaire spécifiquement des besoins d'intérêt général ayant un caractère autre qu'industriel ou commercial; et — sont dotées de la personnalité juridique; et — dont soit l'activité est financée majoritairement par les autorités publiques ou organismes mentionnés au 1° ou 2°, soit la gestion est soumise à un contrôle de ces autorités ou organismes, soit plus de la moitié des membres de l'organe d'administration, de direction ou de surveillance sont désignés par ces autorités ou organismes;
- 4° les associations formées par une ou plusieurs autorités publiques visées au 1°, 2° ou 3° »<sup>5</sup>.

Le recours à la notion d'unité institutionnelle publique au sens du secteur public présente par ailleurs l'avantage de disposer d'une donnée permettant de délimiter précisément le périmètre de consolidation de l'autorité publique. Une liste de ces unités est en effet publiée par l'Institut des Comptes Nationaux et mise à jour sur base semestrielle<sup>6</sup>. Son objectif est de délimiter le périmètre du secteur public et celui du secteur des administrations publiques. Pour chaque unité, sont repris la dénomination, le numéro d'entreprise, le secteur économique auquel elle appartient et l'entité publique qui exerce le contrôle sur elle. Des informations permettant la catégorisation de ces unités en tant que provinces, communes, régies communales, intercommunales, centres publics d'action sociale (CPAS), wateringues, zones de polices et zones de secours, sociétés de logements de service public, sociétés de crédit social, institutions universitaires ou hautes écoles, ports ou aéroports... sont également mentionnées pour certaines unités.

### 2.1.3 TYPOLOGIE DES UNITÉS DU SECTEUR PUBLIC

À partir de cette délimitation des unités du secteur public, nous proposons une typologie des unités du secteur public se voulant exhaustive (Figure 2). Cette typologie vise à catégoriser les unités institutionnelles selon une certaine hiérarchie en fonction de l'autonomie dont elles disposent vis-à-vis de l'entité publique exerçant le contrôle.

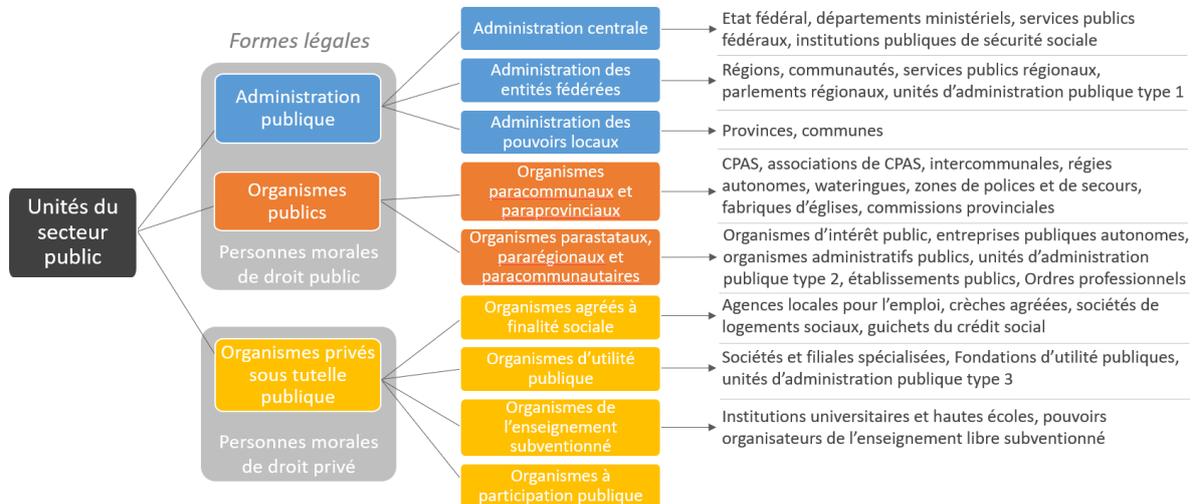


Figure 2. Typologie des unités du secteur public

En premier lieu, nous distinguons l'administration publique au sens strict (c'est-à-dire les collectivités territoriales), des organismes publics. Parmi ces derniers, une distinction est faite entre les personnes

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

<sup>6</sup> Disponible à l'adresse suivante : <https://inr-icn.fgov.be/fr/publications/comptes-nationaux-et-regionaux>

morales de droits publics et les personnes morales de droits privés. Ces dernières disposent généralement d'une plus grande autonomie, car elles sont administrées conformément au Code des sociétés, généralement sous la forme de sociétés anonymes ou de sociétés coopératives, ou soumises à la loi du 27 juin 1921 relative aux associations sans but lucratif. L'influence de l'administration publique prend la forme d'un contrat de gestion ou d'une tutelle administrative liée à la présence de membres de l'administration publique dans leurs organes de gestion ou à une part déterminante de capital public dans leur actionnariat.

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

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

Parmi les organismes parapublics, diverses catégories ont été identifiées aux niveaux fédéral, régional et communautaire :

- Les **organismes d'intérêt public** régis par la Loi du 16 mars 1945 relative au contrôle de certains organismes d'intérêt public. Ils sont classés en quatre catégories (A, B, C et D) selon leur degré d'autonomie. Les organismes de la catégorie A sont sous l'autorité directe d'un ou plusieurs ministres tandis que les autres catégories font l'objet d'une tutelle de la part d'un ou plusieurs ministres. La liste des organismes concernés est reprise dans la Loi. Ils peuvent être sous la tutelle de l'État fédéral ou sous la tutelle d'une des entités fédérées.
- Les **entreprises publiques autonomes** visées par la Loi du 21 mars 1991 et qui sont sous tutelle fédérale.
- Les **unités d'administration publique** qui, selon le décret du 15 décembre 2011, appartiennent au secteur de l'administration publique de la Wallonie au sens du système européen des comptes nationaux et régionaux<sup>7</sup>. Elles sont classées en trois catégories selon leur degré d'autonomie :
  - Les unités de type 1 sont « *les organismes qui sont directement soumis à l'autorité d'un Ministre de tutelle et dont la gestion courante est confiée à des fonctionnaires désignés ou à des mandataires* ». Ces unités sont directement attachées à l'administration publique ;
  - Les unités de type 2 sont « *les organismes qui sont gérés de manière autonome par les organes de gestion désignés conformément à leur statut juridique, sans préjudice des pouvoirs de tutelle et de contrôle du Gouvernement* ». Ces unités sont des organismes publics prenant la forme de personnes morales de droit public ;
  - Les unités de type 3 sont « *les organismes qui*
    - (1) *sont, soit administrés conformément au Code des sociétés, soit soumis à la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les associations internationales sans but lucratif et les fondations ;*
    - (2) *et subissent une influence déterminante de la Région wallonne, soit en concluant avec elle un contrat de gestion, soit que la Région désigne, directement ou indirectement, plus de la moitié des membres de leur organe d'administration, de gestion ou de direction ou qu'elle désigne une ou plusieurs personnes chargées d'exercer la tutelle administrative du Gouvernement en leur sein, soit qu'elle détient, directement ou indirectement, la majorité du capital souscrit, soit qu'elle dispose, directement ou indirectement, de la majorité des voix attachées aux parts émises par l'organisme constitué sous forme de société* ».

---

<sup>7</sup> Règlement (UE) no 549/2013 du Parlement européen et du Conseil du 21 mai 2013.

Ces unités de type 3 sont des personnes morales de droit privés et sont donc reprises dans les « organismes privés sous tutelle publique ».

- Les **organismes administratifs publics** qui, selon le décret du 4 février 2021, appartiennent au secteur de l'administration publique de la Communauté française au sens du système européen des comptes nationaux et régionaux, tout en étant dotés d'une personnalité juridique distincte de celle de la communauté française. Cette catégorie intègre principalement des organismes liés à l'enseignement, à la culture, à la recherche scientifique et à l'information (audiovisuelle notamment). Cela comprend les sociétés publiques provinciales d'administration des bâtiments scolaires, constitués par le décret du 7 juillet 1993 en vue « *d'optimiser l'administration des biens immeubles affectés à l'enseignement de la Communauté et à l'enseignement officiel subventionné* ».
- Les **agences autonomisées flamandes** qui dépendent de la Flandre en vertu du décret cadre du 18 juillet 2003 relatif à la politique administrative flamande. Elles sont classées en quatre types selon leur forme légale et leur degré d'autonomie :
  - Les agences autonomisées internes sans personnalité juridique « *sont des services de la Communauté flamande qui sont chargées de tâches de mise en oeuvre de la politique et qui disposent d'une autonomie opérationnelle* ».
  - Les agences autonomisées internes dotées de la personnalité juridique « *sont des personnes morales chargées de tâches de mise en oeuvre de la politique, qui sont soumises à l'autorité du Gouvernement flamand, mais qui disposent d'une autonomie opérationnelle* ».
  - Les agences autonomisées externes sont des personnes morales
    - (1) « *créées par la Communauté flamande ou la Région flamande pour l'accomplissement de tâches de mise en oeuvre de la politique, ou dans laquelle ces autorités participent dans ce but* » ;
    - (2) qui subissent une influence déterminante de la Communauté flamande ou de la Région flamande ;
    - (3) à l'exclusion des pouvoirs organisateurs de l'Enseignement communautaire et des établissements d'enseignement qui sont financés ou subventionnés par la Communauté flamande, des sociétés de logement social et des agences autonomisées internes dotées de la personnalité juridique.
  - Les agences autonomisées externes sont distinguées selon qu'elles relèvent du droit public ou du droit privé ;
- Les **ordres professionnels** sont des unités institutionnelles de droit public créées unilatéralement par le gouvernement fédéral et qui revêtent un caractère représentatif d'une profession déterminée. Ils jouissent d'une certaine autonomie et constituent des autorités administratives au sens de l'article 14 des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973. Ils sont sous la tutelle de l'État fédéral.
- Les **établissements publics** sont « *des services créés de façon unilatérale par la puissance publique sous forme de fondation. Ils ont une personnalité juridique propre et un pouvoir de décision autonome. Ils sont gérés par des organes dans lesquels le ministre ne siège pas, mais sur lesquels il exerce une tutelle administrative* » (ALMUKADI, 1988). Parmi ceux-ci, on trouve certains centres hospitaliers et les séminaires.

Au niveau local, les catégories suivantes sont identifiées :

- Les **intercommunales** créées par l'association de communes en vue de remplir des missions de services publics.
- Les **CPAS et les associations de CPAS**. Ces dernières regroupent les associations dites chapitre XII, telles que prévues par la Loi organique du 8 juillet 1976 relative aux Centres Publics d'Action Sociale et, côté flamand, les associations de bienfaisance (*welzijnsvereniging opgericht*) au sens de l'article 475 du décret du 22 décembre 2017 relatif à la gouvernance locale (*decreet van 22 december 2017 over het lokaal bestuur*).
- Les **régies communales autonomes** et les **régies provinciales autonomes**. En Wallonie, ces régies comprennent certaines associations de développement local (ADL). En Flandre, elles intègrent les agences de développement provinciales (POM) dont l'objectif est le développement socio-économique à l'échelle provinciale et les sociétés de développement aéroportuaire (LOM).
- Les **établissements chargés de la gestion du temporel du culte** qui sont des établissements publics organisés par les entités fédérées en charge de la reconnaissance des communautés locales des cultes reconnus. Ces entités fédérées sont les régions à

l'exception des communes germanophones pour lesquelles c'est la Communauté germanophone qui est compétente. La gestion de ces établissements passe par une représentation des Pouvoirs locaux dans les organes décisionnels. Elle est communale pour les cultes catholique (fabriques d'église catholiques), protestant et israélite, et provinciale pour les cultes orthodoxe (fabriques d'églises orthodoxes) et musulman ainsi que pour les fabriques d'église cathédrale du culte catholique.

- Les **wateringues** qui sont des administrations publiques décentralisées chargées de la réalisation et du maintien d'un régime d'eau favorable à l'agriculture, à l'hygiène et à la défense des terres contre l'inondation dans un périmètre défini. Elles sont sous tutelle régionale (Wallonie ou Flandre selon leur circonscription) et sous le contrôle financier des Provinces.
- Les zones de polices et les zones de secours, acteurs publics sous le contrôle de l'État fédéral.
- Les commissions provinciales de fondation de bourses d'études.

En ce qui concerne les organismes privés sous tutelle publique, on identifie les catégories suivantes :

- Les **sociétés immobilières sociales**, à savoir les agences immobilières sociales et les sociétés de logement de services public pour la Wallonie, les sociétés de logement social et les agences de location sociale pour la Flandre et les sociétés immobilières de service public pour la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les **sociétés de crédit social agréées**, à savoir les guichets du crédit social pour la Wallonie (repris en unités d'administration publique de type 3), les sociétés de crédit agréées pour la Flandre et les sociétés de crédit social pour la Région de Bruxelles-Capitale.
- Les **agences locales pour l'emploi** et les **écoles de promotion sociale**
- Les **crèches agréées** et les **pouvoirs organisateurs de l'enseignement subventionné**
- Les **institutions universitaires** et les **hautes écoles**
- Les **institutions scientifiques et culturelles**
- Les **sociétés et filiales spécialisées**, incluant principalement les gestionnaires des réseaux de distribution d'eau, de gaz et d'électricité.

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

- La liste des unités institutionnelles publiques publiée par l'Institut des comptes nationaux qui a été utilisée dans sa version de 2017 afin d'être plus proche des données patrimoniales dont nous disposons ;
- Les listes d'intercommunales publiées par le CRISP et par les archives de l'État ;
- Les listes d'unités d'administration publique (CIF, 2017) et d'organismes administratifs publics (CIF, 2021) publiées par la Cellule d'Information Financière de la Wallonie ;
- Les lois régissant certains organismes et reprenant la liste de ceux-ci ;
- Etc.

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

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

Au terme de ce classement, il apparaît que le secteur public compte 3677 unités institutionnelles propriétaires ou gestionnaires d'un bien en Wallonie, dont 2638 personnes morales de droit public. Parmi celles-ci, 319 unités correspondent à des administrations publiques dont :

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

On compte également 280 CPAS (dont 25 CPAS flamands et 4 CPAS bruxellois), 120

intercommunales, 66 sociétés de logement de service public, 65 régies communales autonomes, 66 zones de polices et zones de secours et 1935 fabriques d'églises (1837 sous tutelle wallonne, 40 sous tutelle germanophone et 59 sous tutelle flamande).

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

## 2.2 ANALYSE DES DROITS RÉELS EXERCÉS

Les données relatives aux droits réels exercés sur les biens sont difficiles à interpréter, d'une part, en raison de la complexité de ces droits et du fait qu'ils puissent être partagés entre un grand nombre de propriétaires et, d'autre part, en raison du manque d'homogénéité dans l'encodage de ces droits dans la documentation patrimoniale (structure et codes différents selon la langue utilisée).

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

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

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

Le fait que la description du droit de propriété utilise des codes différents en fonction de la langue dans laquelle il est encodé ajoute à la complexité d'interprétation du champ (Tableau 1). Une première étape a donc été de traduire le code dans une seule et même

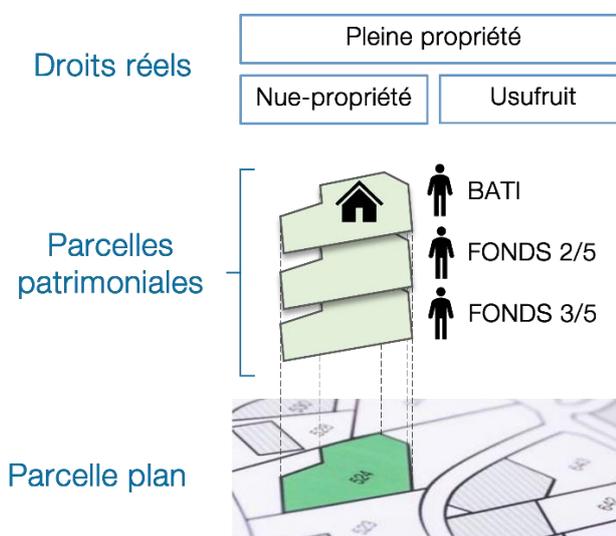


Figure 3. Illustration de la multiplicité des droits et des ayants droit relatifs à une parcelle. Le droit de pleine propriété peut être scindé en droits de nue-propriété et d'usufruit, ces différents droits pouvant être détenus par des personnes différentes ou faire l'objet d'une cession temporaire. Ils peuvent par ailleurs porter sur différentes parties d'un bien (fonds, bâti) selon des proportions définies ou non. A une même « parcelle plan » peuvent ainsi être associées de multiples « parcelles patrimoniales » elles-mêmes associées à diverses « situations patrimoniales ».

langue.

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

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

Tableau 1. Traduction du code relatif au type de droit de propriété

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

## 2.3 CONSOLIDATION DE LA BASE DE DONNÉES ET INFORMATIONS GÉOGRAPHIQUES

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

Il faut noter que les données géométriques (« parcelles plan ») peuvent correspondre à un grand nombre de situations patrimoniales (en fonction du nombre de propriétaires ou gestionnaires concernés). À moins de prendre en compte cette multipropriété, il existe un risque de comptabiliser à plusieurs reprises les superficies détenues par plusieurs propriétaires ou gestionnaires.

Trois jeux de données ont ainsi été constitués successivement :

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

institutionnelles et les droits réels qui leur sont attribués. Dans ce deuxième jeu, l'existence de multiples situations patrimoniales a été résolue en vue de ne comptabiliser qu'une seule fois les superficies de chaque parcelle.

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

- les disponibilités foncières, autrement dit les terrains non urbanisés dont l'affectation au plan de secteur est destinée à l'urbanisation. En plus des zones destinées à l'urbanisation, les zones d'aménagement communales concertées, qui constituent un potentiel de terrains urbanisables, ont été intégrées dans la base de données. Cette donnée a été générée à partir de la donnée relative aux Terrains non urbanisés (TNU) produite par l'Observatoire du Développement Territoriale (IWEPS) sur la base des natures cadastrales.
  - parmi les disponibilités foncières, l'information relative à la nécessité d'indemniser ou non les propriétaires en cas de changement d'affectation (rezonage) sur la base des conditions énoncées à l'article D.VI.38 du CoDT (Defer *et al.*, 2022).
  - les polarités de base produites par l'Observatoire du Développement Territorial (IWEPS) en vue d'« identifier des centralités pour le territoire wallon » (Charlier *et al.*, 2021, p.1). Ces polarités de bases existent en trois variantes (A, B et C) correspondant à des scénarios plus ou moins exigeants en termes de proximité à différents services de base et de desserte en transports en commun. La variante A a été retenue pour les 230 communes pour lesquelles elle identifie au moins une polarité de base. La variante B a été retenue pour les 23 communes pour lesquelles, contrairement à la variante A, elle identifie au moins une polarité de base. La variante C a été retenue pour une commune pour laquelle, contrairement aux variantes A et B, elle identifie au moins une polarité de base. Seules les 253 communes francophones ont été prises en compte pour ces statistiques.
  - les sites repris à l'inventaires des Sites à réaménager « de fait » (SAR) sur la base d'une donnée actualisée début juillet 2023. Précisons qu'il s'agit des SAR repris à l'inventaire à l'exclusion des sites ayant déjà fait l'objet d'une reconversion (données ISA moins IRA).
3. Le troisième jeu de données ne reprend que les disponibilités foncières et associe celles-ci aux données patrimoniales sur la base du CAPAKEY. À la différence de la donnée précédente, les parcelles sont ici divisées selon l'affectation au plan de secteur. Cette donnée permet ainsi de caractériser par affectation la situation patrimoniales des disponibilités foncières.

### 3 ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ DU SECTEUR PUBLIC EN TERMES DE SUPERFICIE

Ce chapitre présente les résultats des premières analyses statistiques de la base de données constituées. Ces résultats concernent la structure de la propriété et la situation du potentiel foncier urbanisable, autrement dit des terrains non artificialisés situés en zone urbanisable au plan de secteur, mais également la situation des sites à réaménager. Les résultats sont présentés en termes de superficies et différencient la situation de l'ensemble de la Wallonie de celle des polarités de base.

#### 3.1 STRUCTURE DE LA PROPRIÉTÉ

##### 3.1.1 WALLONIE

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

Les particuliers sont quant à eux propriétaires de 62 % du territoire wallon, auxquels s'ajoutent 6 % en copropriété avec des personnes morales. Les personnes morales de droits privés sont propriétaires de 12 % du territoire, dont 2 % en copropriété (Figure 4).

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

Parmi les unités institutionnelles :

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

Précisons que cette superficie est détenue pour 374 232 hectares, soit 97,35 %, en pleine propriété. 5500 hectares sont détenus en propriété partielle (propriété limitée au fond, au bâti, à une partie du bien, nue-propriété, propriété grevée par un droit exercé sur celle-ci), environ 2500 hectares sont détenus par un droit d'emphytéose et environ 2100 hectares sont détenus par d'autres types de droit (superficie, bail, droit d'usage, droit d'habiter...). La Figure 5 donne la répartition de ces superficies par type d'unité institutionnelle.

Tableau 2. Superficies (hectares) des propriétés du secteur public en Wallonie par type d'unité institutionnelle et par entité exerçant le contrôle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

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

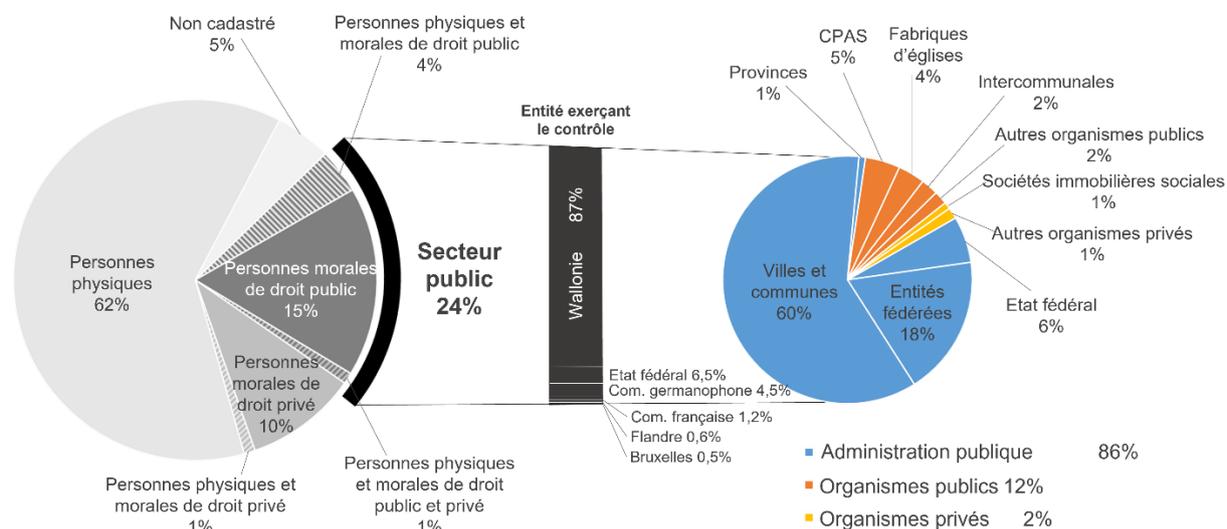


Figure 4. Structure de la propriété en termes de superficies par type de propriétaires et répartition de la superficie de la propriété foncière détenue par le secteur public en Wallonie par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

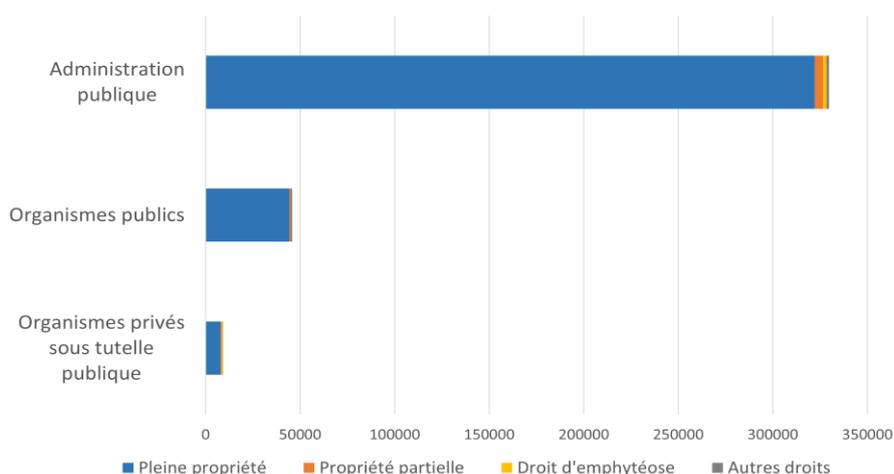


Figure 5. Répartition de la superficie (hectares) de la propriété foncière détenue par le secteur public en Wallonie par type de droit exercé et par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

### 3.1.2 POLARITÉS DE BASE

Si on examine la structure de la propriété dans les polarités de base, les propriétés cadastrées du secteur public représentent 19 % du foncier avec une part plus importante détenue par des personnes morales de droit privé (4 à 5 %) par rapport à la situation à l'échelle wallonne. Ces dernières sont propriétaires d'une plus grande partie du foncier au détriment des personnes physiques et des personnes morales de droit privés. La part de foncier non cadastré est également plus importante (12 %), traduisant une plus haute densité du réseau routier dans les polarités de base (Figure 6).

Le secteur public est propriétaire de près de 24 000 hectares. L'administration détient 61 % de cette superficie, contre 21 % pour les organismes publics et 18 % pour les organismes privés sous tutelle publique. En ce qui concerne l'entité exerçant le contrôle, il s'agit de la Wallonie pour 83 % du foncier, de la Communauté française pour 9 %, de l'État fédéral pour 6 % et de la région bruxelloise pour 6 %. On notera que la majeure partie des propriétés du secteur public (94 %) sont situées en dehors des polarités de base. Le Tableau 3 donne des résultats détaillés par type d'unité institutionnelle et par entité de tutelle.

Parmi les unités institutionnelles :

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

Les propriétés publiques sont détenues à 91 % en pleine propriété (21 870 ha). Environ 850 hectares sont détenus en propriété partielle et 795 hectares sont détenus par droit d'emphytéose. La Figure 7 donne la répartition de ces superficies par type d'unité institutionnelle.

Tableau 3. Superficies (hectares) des propriétés du secteur public dans les polarités de base par type d'unité institutionnelle et par entité exerçant le contrôle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

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

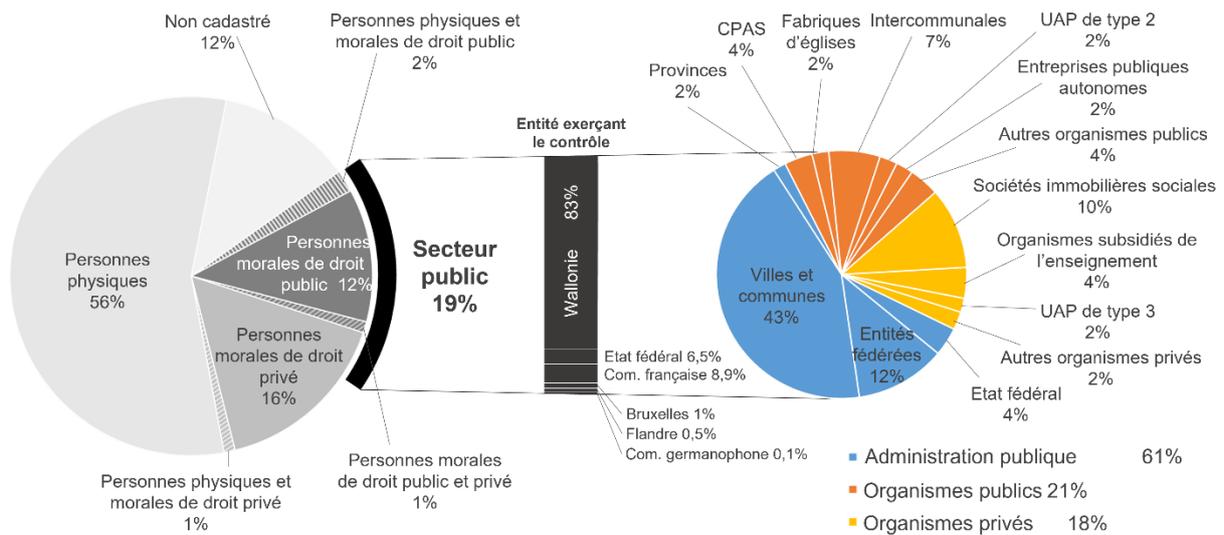


Figure 6. Structure de la propriété dans les polarités de base et répartition de la superficie de la propriété foncière détenue par le secteur public dans les polarités de base par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

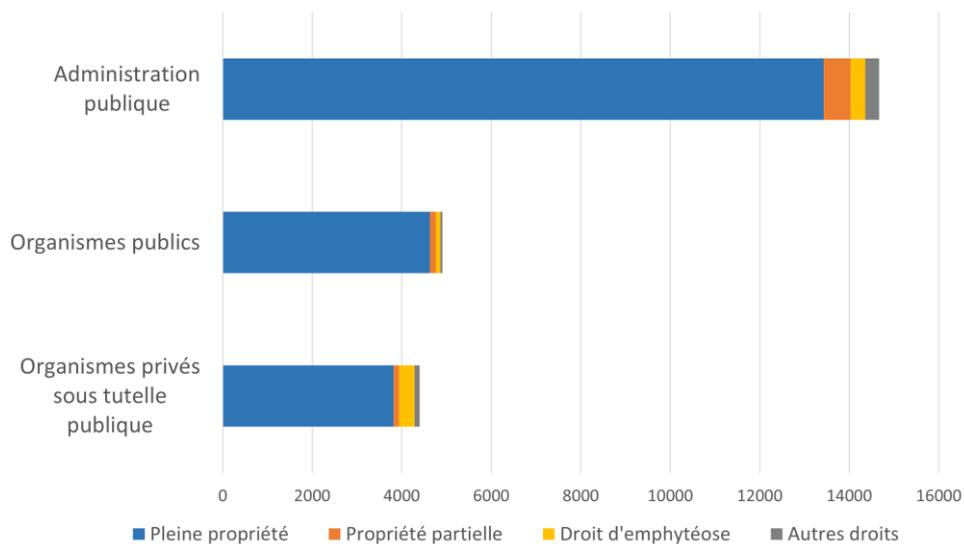


Figure 7. Répartition de la superficie (hectares) de la propriété foncière détenue par le secteur public dans les polarités de base par type de droit exercé et par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

## 3.2 POTENTIEL FONCIER URBANISABLE AU PLAN DE SECTEUR

### 3.2.1 WALLONIE

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

La structure de la propriété au sein des disponibilités foncières est toutefois très diversifiée entre affectations. Les affectations résidentielles (zones d'habitat et zones d'habitat à caractère rural) représentent environ 53.700 hectares, soit plus de la moitié des disponibilités foncières. Les particuliers sont en grande majorité (80 %) propriétaires de celles-ci et la propriété foncière du secteur public y est nettement inférieure (12 %) à celle de l'ensemble des disponibilités foncières.

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

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

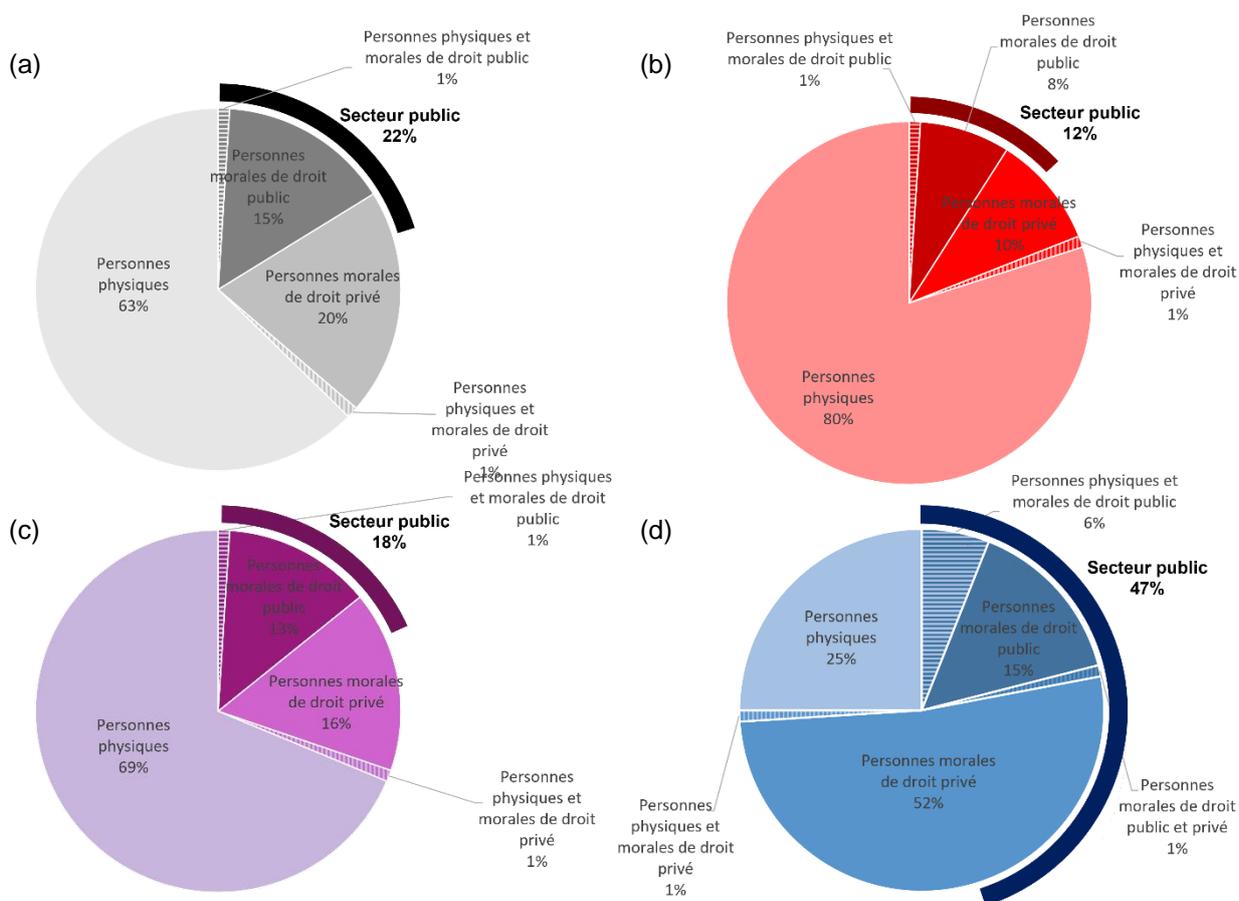


Figure 8. Structure de la propriété foncière en Wallonie en termes de superficies par type de propriétaires pour les terrains non urbanisés situés (a) en zones destinées à l'urbanisation, (b) en zones d'habitat, (c) en ZACC et (d) en zones d'activité économique (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016).

Au niveau des disponibilités foncières, le secteur public dispose de 23 224 hectares (Tableau 4). Les principaux propriétaires fonciers sont les Villes et Communes (36 %), l'État fédéral (16 %) et les intercommunales (15 %). Viennent ensuite, la Wallonie (8 %), les sociétés immobilières sociales (5 %) et les fabriques d'église (5 %). Cette répartition diverge entre les affectations : les Villes et Communes sont les principaux propriétaires publics des terrains à vocation résidentielle, de loisirs, de dépendance d'extraction et des ZACC. Sans surprise, les intercommunales sont les principaux propriétaires publics des terrains à vocation économique et industrielle. L'État fédéral est le principal propriétaire public des terrains affectés aux services publics et équipement communautaire, ce qui s'explique majoritairement par les biens fonciers de la défense nationale.

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

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

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

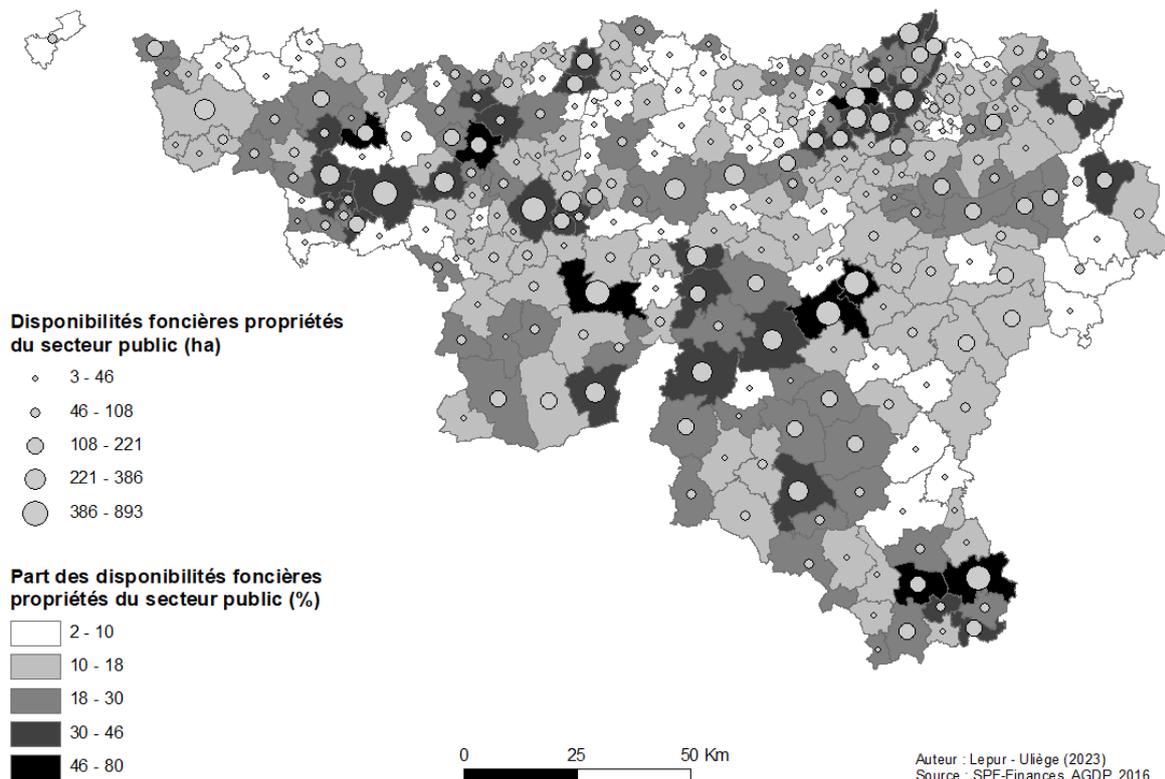


Figure 9. Disponibilités foncières en Wallonie en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

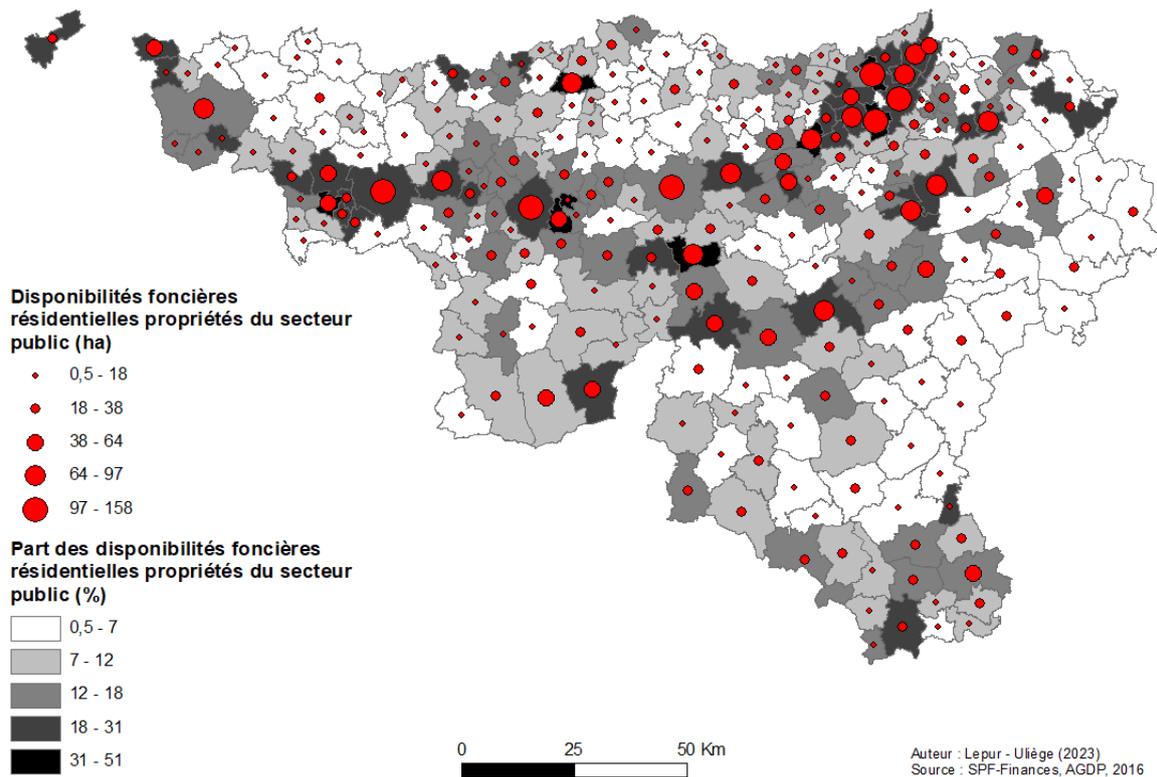


Figure 10. Disponibilités foncières résidentielles en Wallonie en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

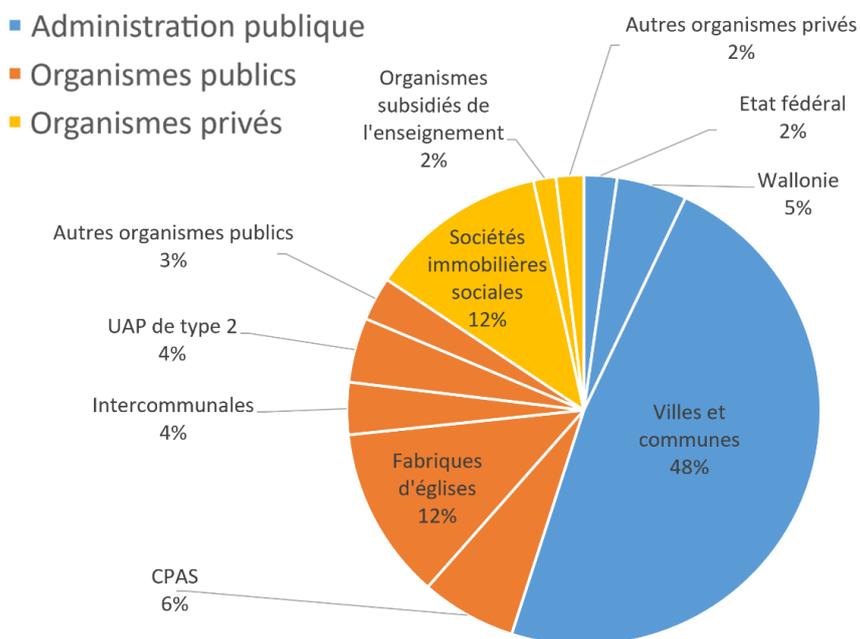


Figure 11. Répartition de la superficie de la propriété foncière en disponibilité foncière résidentielle (ZH et ZHCR) détenue par le secteur public en Wallonie par type d'unités institutionnelles (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

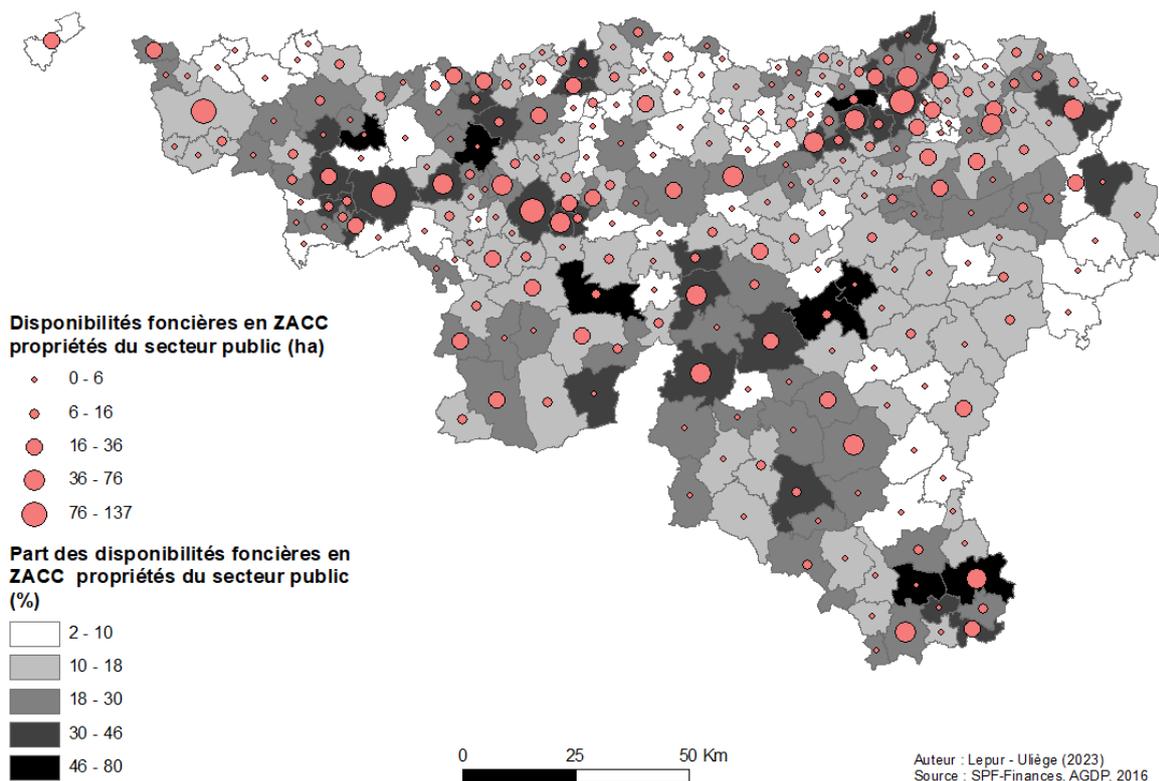


Figure 12. Disponibilités foncières en ZACC en Wallonie en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

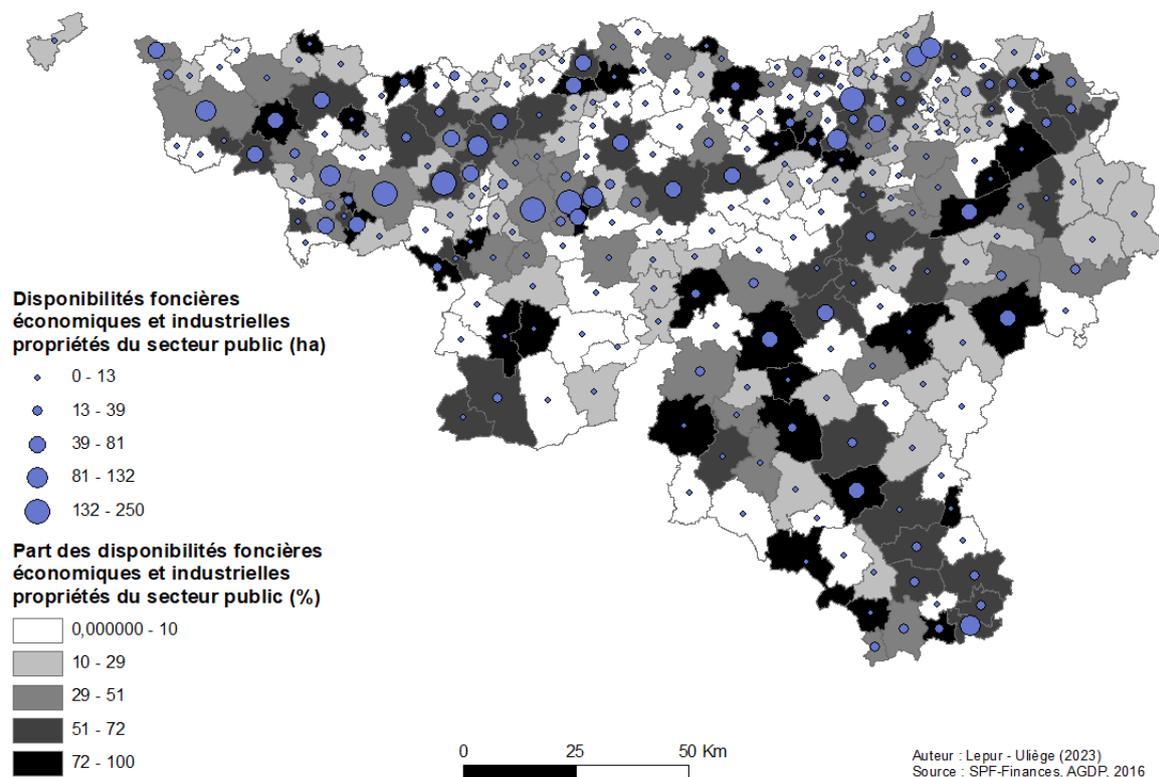


Figure 13. Disponibilités foncières à vocation économique en Wallonie en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

Tableau 4. Superficies (hectares) des disponibilités foncières détenues par le secteur public en Wallonie par affectation et par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

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

### 3.2.2 POLARITÉS DE BASE

Au sein des polarités de base, les terrains non urbanisés situés en zones destinées à l'urbanisation et en ZACC représentent près de 23 000 hectares. La part détenue par le secteur public est légèrement supérieure à celle qui est détenue à l'échelle du territoire wallon, ce qui s'explique principalement par une plus forte détention du foncier par les personnes morales de droit privé, ceci au détriment des particuliers (Figure 14).

La structure de la propriété au sein des disponibilités foncières Cette situation est toutefois moins marquée dans les polarités de base où les affectations résidentielles représentent 12 000 hectares. Les propriétés des particuliers y représentent 68 % du foncier disponible et le secteur public détient environ 21 % de celui-ci. La capacité d'action de l'autorité publique, à travers la mobilisation de terrains détenus par le secteur public, semble donc plus importante au sein des polarités de base qu'en dehors de celles-ci.

En ce qui concerne les disponibilités foncières situées dans les polarités de base, le secteur public dispose de 5773 hectares (Tableau 5). Les principaux propriétaires fonciers sont ici les Villes et Communes (37 %), les sociétés immobilières sociales (14 %), la Wallonie (10 %) et les intercommunales (10 %). Dans les disponibilités foncières à vocation résidentielle, les principaux détenteurs du foncier sont les Villes et Communes et les sociétés immobilières sociales. C'est également le cas des ZACC où s'ajoutent les unités d'administrations publiques de type 2. Dans les zones de loisirs, les Villes et Communes sont détentrice de 86 % du foncier disponible, et 76 % dans les zones de dépendances d'extraction. Dans les zones d'activités économiques et industrielles, les principaux propriétaires sont la Wallonie (31 %), les intercommunales (27 %) et les Villes et Communes (17 %). Dans les zones de services publics et d'équipement communautaire, les Villes et communes détiennent 48 % du foncier disponible, suivi par les intercommunales et l'État fédéral qui détiennent chacun 10 % du foncier.

Au niveau des disponibilités foncières résidentielles, les communes comptent en moyenne 10 hectares de disponibilités foncières du secteur public. Les communes qui ont le plus de foncier disponible comptent plus de 40 hectares. Les Villes de Charleroi et Liège comptent respectivement 145 et 138 hectares de disponibilités foncières résidentielles appartenant au secteur public.

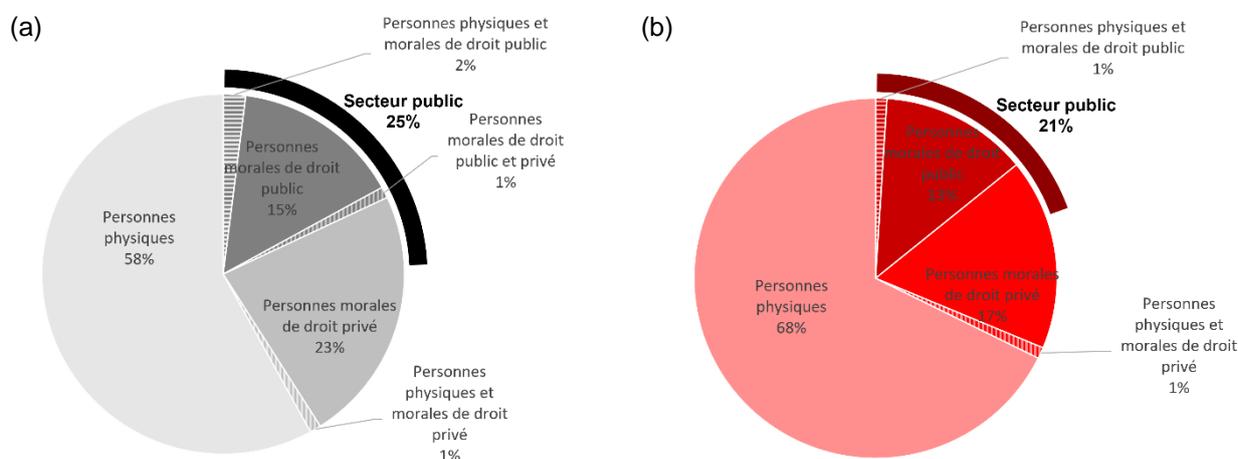


Figure 14. Structure de la propriété foncière dans les polarités de base en termes de superficies par type de propriétaire (a) pour les terrains non urbanisés en zone destinée à l'urbanisation et en ZACC et (b) pour les terrains non urbanisés à vocation résidentielle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

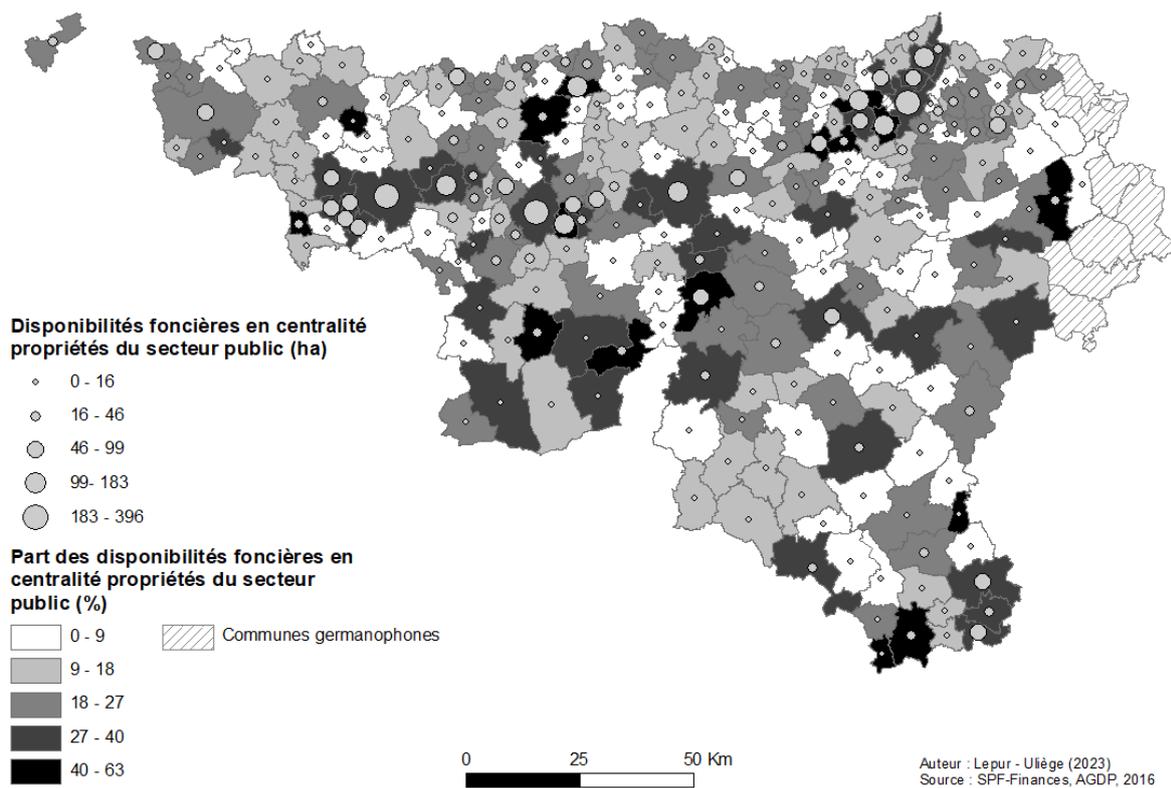


Figure 15. Disponibilités foncières dans les polarités de base en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières (%)

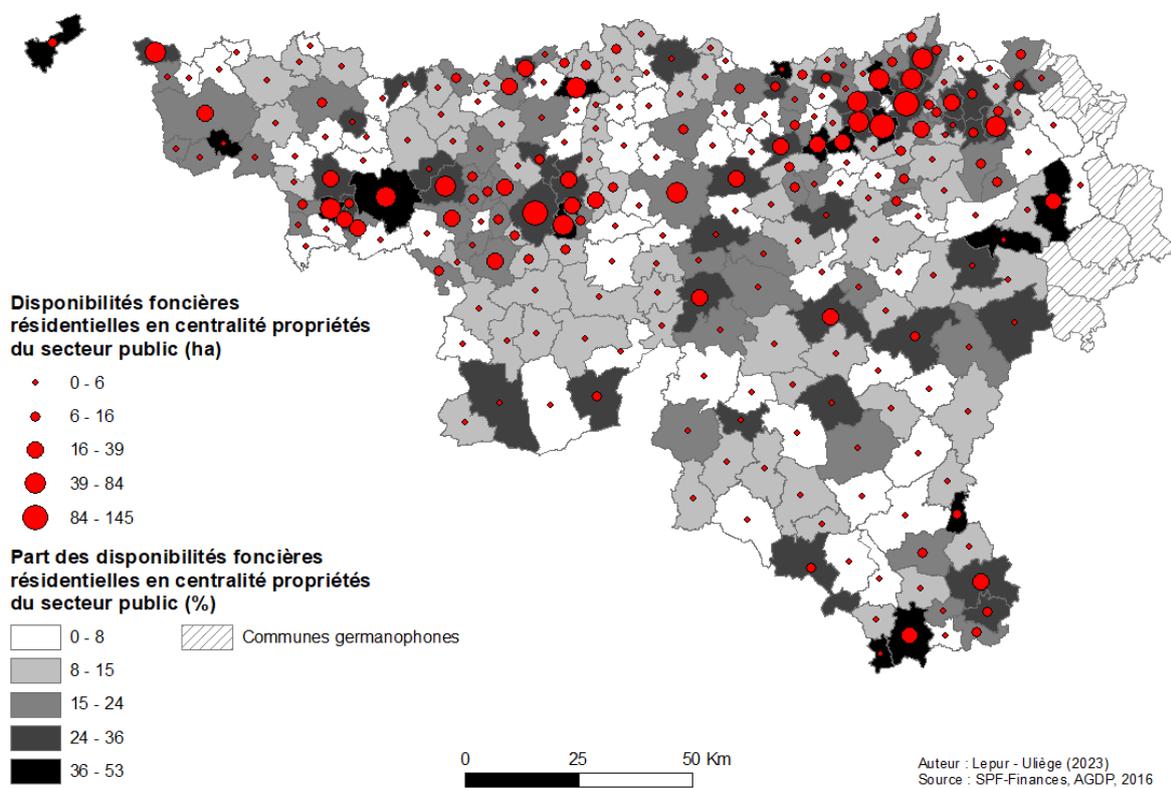


Figure 16. Disponibilités foncières résidentielles dans les polarités de base en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières résidentielles (%)

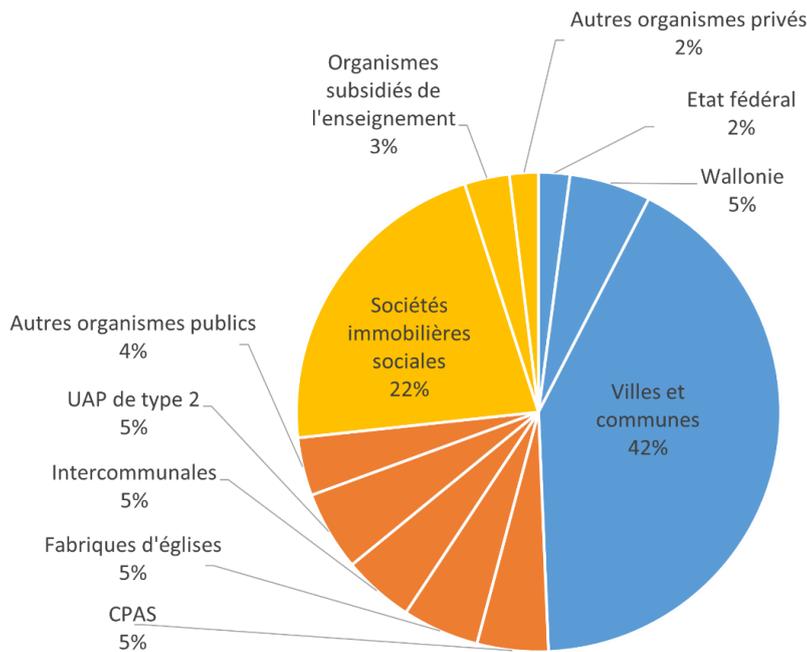


Figure 17. Répartition de la superficie de la propriété foncière en disponibilité foncières résidentielles (ZH et ZHCR) détenue par le secteur public dans les polarités de base par type d'unités institutionnelles (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

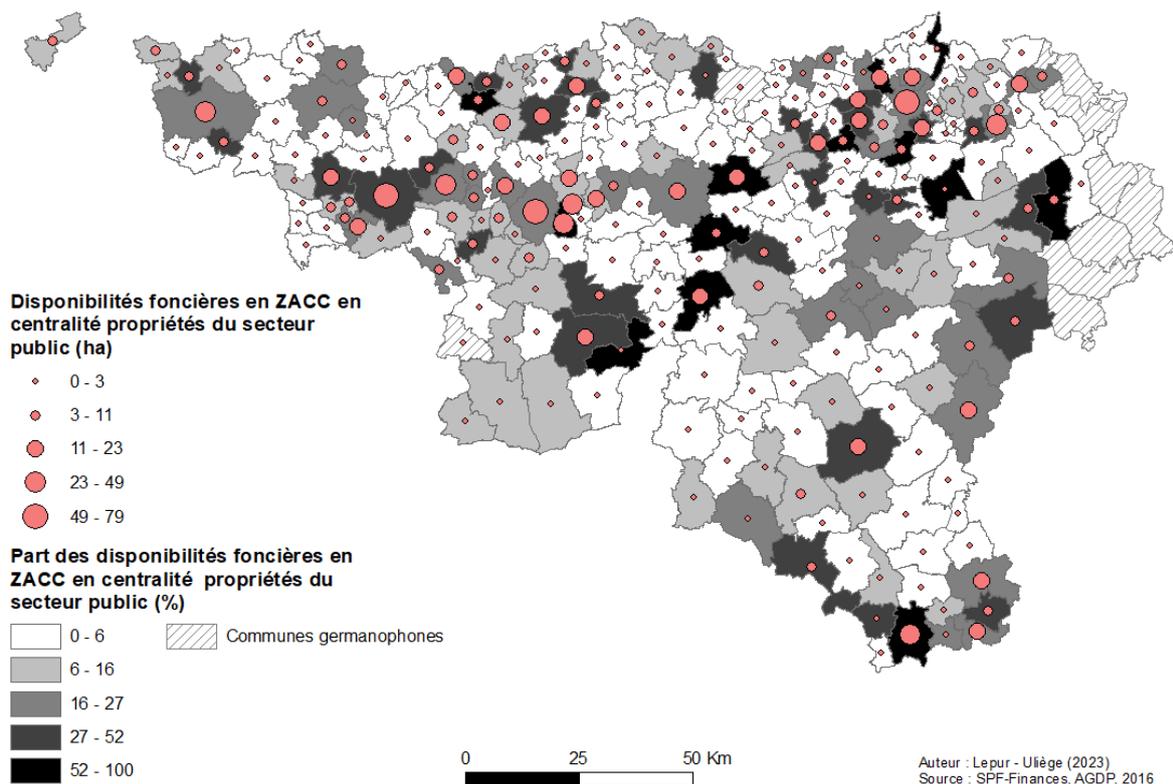


Figure 18. Disponibilités foncières en ZACC dans les polarités de base en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières en ZACC (%)

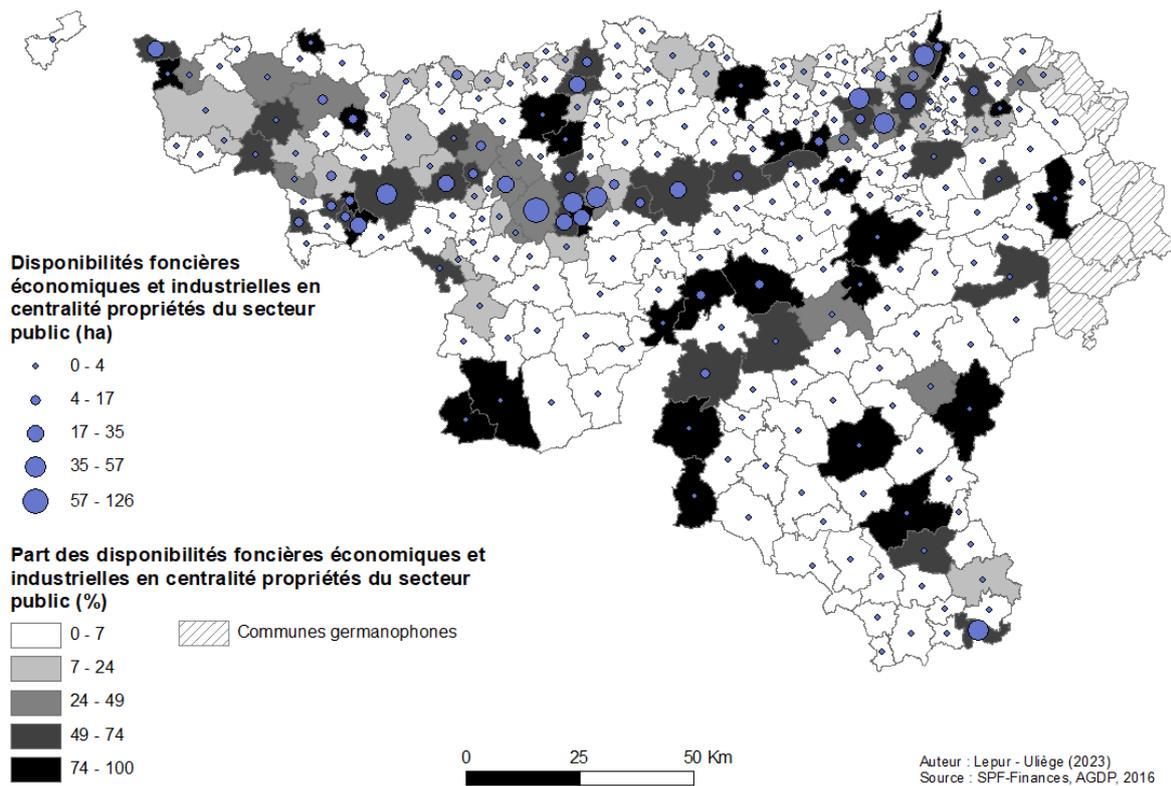


Figure 19. Disponibilités foncières à vocation économique dans les polarités de base en termes de superficies (ha) et en termes de part relative à l'ensemble des disponibilités foncières (%)

Tableau 5. Superficies (hectares) des disponibilités foncières détenues par le secteur public dans les polarités de base par affectation et par type d'unité institutionnelle (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

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

### 3.3 SITES A RÉAMÉNER

Le passé industriel wallon avec comme corollaire une urbanisation intense depuis plus de deux siècles a contribué à artificialiser de vastes étendues et à constituer un important stock de bâtiments et d'infrastructures, dont une partie se retrouve aujourd'hui sous la forme de friches. Le réaménagement de ces friches s'inscrit dans une politique de longue date, mais malgré les différents dispositifs d'aide publique mis en œuvre, les friches restent nombreuses, ce qui soulève des questions. L'un des objectifs de la recherche CPDT « réhabilitation des friches » (subvention 2022-2023) était de comprendre les pratiques de réhabilitation et d'identifier les blocages et les améliorations nécessaires pour dynamiser le recyclage des friches sur le territoire wallon.

Un des facteurs, mis en évidence par la recherche, est l'importance de la maîtrise foncière dans le processus de réhabilitation. Cependant, l'accès au foncier peut poser problème dans le cas de terrains fortement morcelés et/ou détenus par plusieurs propriétaires, parfois en indivision, ou dans le cas de rétentions foncières et/ou d'attitudes spéculatives de la part des propriétaires. Il convient, dès lors, d'identifier le foncier en friche qui est déjà propriété des pouvoirs publics et qui est ainsi plus facilement mobilisable.

Une identification rapide du foncier public en friche a été réalisée dans le cadre de la recherche sur la base d'un croisement entre les données SAR « de fait » et la base de données des biens fonciers et immobiliers publics. L'objectif était de connaître la part des friches de l'inventaire SAR qui sont détenues par des unités du secteur public, leur répartition et, au-delà de cela, de savoir qui sont les titulaires des droits réels. Il faut toutefois noter quelques remarques préalables :

- l'analyse étant basée sur le parcellaire cadastrale, les propriétés en friche reprises en zone blanche non cadastrée, comme ça peut être le cas pour les propriétés de la SNCB, sont évidemment exclues ;
- un SAR « de fait » pouvant couvrir de multiples parcelles cadastrales, et donc concerner de multiples propriétaires publics et/ou privés, les traitements réalisés ne permettent pas de définir le statut public ou privé à l'échelle d'un SAR, mais bien à l'échelle des parcelles cadastrales qui le constituent ;
- compte tenu de la présence de nombreux artefacts, nous avons convenus de ne retenir que les éléments dont la superficie vaut plus de 300 m<sup>2</sup>.

À l'échelle de la Wallonie, on observe une superficie totale de 912 hectares de friches relevant du secteur public, sur un total de 3 336 hectares (Figure 20). Parmi ces 912 ha, la Wallonie, en tant qu'entité de tutelle, est l'organisme public le plus représenté avec 622 hectares. Vient ensuite l'État fédéral avec 257 hectares. La Région flamande, la Région de Bruxelles-Capitale, la Communauté germanophone et la Communauté française totalisent, quant à elles, 32,4 hectares.

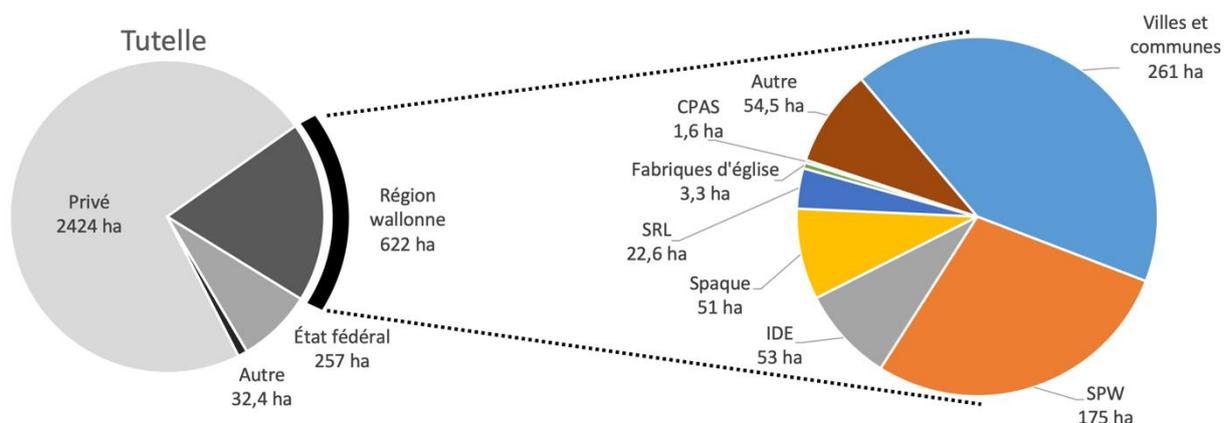


Figure 20 : Répartition du foncier public en SAR « de fait » par acteur majeur (données : SPF Finances-AGDP, 2016)

Parmi les 622 hectares associés à la tutelle de la Wallonie, 261 hectares sont associés aux Villes et Communes, 175 hectares appartiennent au Service public de Wallonie (SPW), 53 hectares aux Intercommunales de développement économique (IDE), 51 hectares appartiennent à la SPAQuE, 22,6 hectares appartient aux sociétés régionales du logement (SRL), majoritairement le Fonds du logement des familles nombreuses, 3,3 hectares appartiennent aux fabriques d'église, et 1,6 hectares appartiennent aux Centres publics d'action social (CPAS). Les 54,5 hectares restants sont principalement associés à la Société publique de gestion de l'eau (SPGE), à la Société wallonne des eaux (SWDE), et à d'autres intercommunales. Les ports autonomes et les sociétés publiques d'investissement ne possèdent apparemment pas de foncier cadastré en friche. Parmi les 257 hectares associés à la tutelle de l'État fédéral, 48,6 hectares sont associés à la Société nationale des chemins de fer belges (SNCB), et 11,7 hectares appartiennent à Infrabel.

## 4 ANALYSE DE LA PROPRIÉTÉ DU SECTEUR PUBLIC EN TERMES DE NOMBRE DE BIENS

Ce chapitre s'intéresse au nombre de biens fonciers et immobiliers détenus par le secteur public, autrement dit, il présente l'analyse de la base de données en termes de nombre de terrains ou de logements plutôt qu'en termes de superficies de terrains. Dans le cadre de cette note de recherche, cette analyse se veut sommaire et focalisée sur les principaux propriétaires au sein du secteur public.

### 4.1 TERRAINS BÂTIS ET NON BÂTIS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, les données patrimoniales comptent plus de trois millions de parcelles en Wallonie (3 872 955), dont environ 42 % de parcelles bâties. Les personnes physiques sont détentrices de ce foncier à hauteur de 83 % tandis que 9 % sont en propriété de personnes morales de droit privé et 6 % sont en propriété de personnes morales de droit public. Les 2 % restant sont en copropriétés de personnes physiques et morales.

La part de nombre de terrains détenus par le secteur public représente 10 %, dont une majorité (7 %) de terrains non bâtis qui sont pour la plupart, affectés en zone non destinée à l'urbanisation (5,5 %).

La situation est, à peu de choses près, identique à l'échelle de la Wallonie et à l'intérieur des polarités de base.

Les principaux propriétaires, avec plus de 60 000 biens en pleine propriété, sont les Villes et Communes et les sociétés immobilières sociales. Viennent ensuite, avec plus de 30 000 biens en pleine propriété, les intercommunales, les régions et communautés et les fabriques d'églises. Enfin, l'État fédéral et les CPAS avoisinent les 20 000 biens et les organismes privés d'intérêt public ont environ 10 000 biens.

Parmi les biens détenus par les Villes et Communes, une large majorité sont des terrains affectés en zone non urbanisable. Les terrains non bâtis en zone destinée à l'urbanisation ou en ZACC représentent tout de même 28 857 parcelles, ce qui suggère un grand potentiel de développement ou de production de logements d'utilité publique dans le chef de certaines Villes et Communes. La situation des sociétés immobilières sociales se situe à l'opposé, avec une majorité de terrains bâtis et un potentiel de production de logements moins important (mais pas inexistant) avec environ 3600 terrains non bâtis en zone destinée à l'urbanisation ou en ZACC. Parmi les autres propriétaires, les intercommunales disposent du plus grand stock de disponibilités foncières (environ 10 000 terrains). Les régions et communautés et les fabriques d'église disposent d'un stock d'environ 5000 terrains en disponibilités foncières.

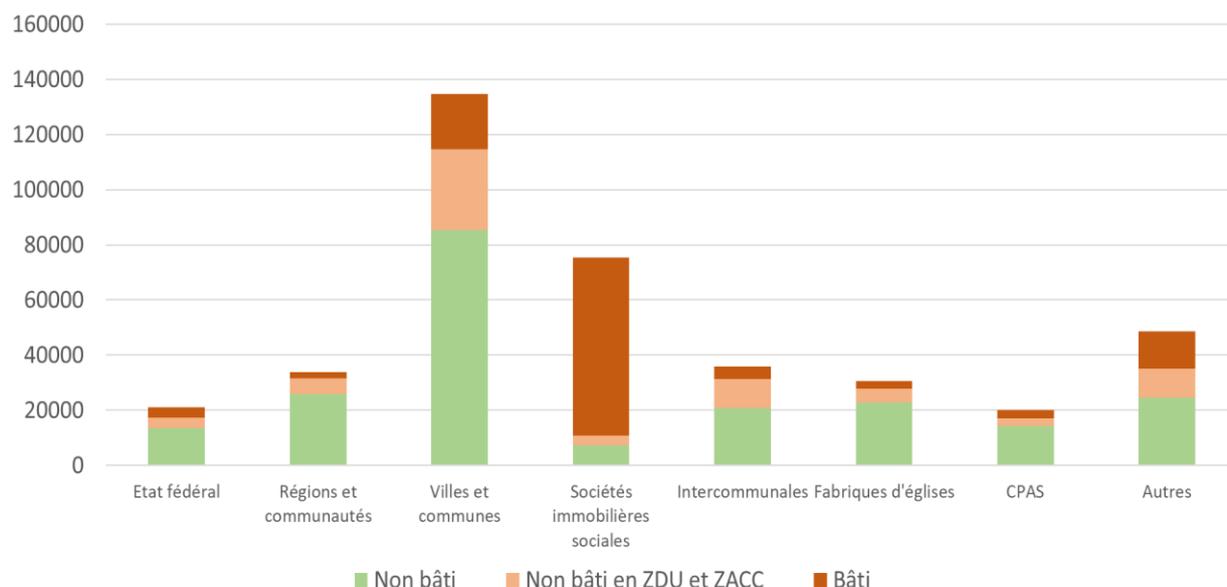


Figure 21. Répartition de la propriété foncière et immobilière entre principaux acteurs du secteur public en termes de nombre de biens. Les biens sont distingués selon qu'il s'agit de terrains bâtis, de terrains non bâtis ou de terrains non bâtis situés en zone destinée à l'urbanisation ou en ZACC (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016).

Au niveau des polarités de base, le potentiel que représentent les disponibilités foncières en propriété du secteur public est principalement entre les mains des Villes et Communes (environ 9000 terrains). Les sociétés immobilières sociales et les intercommunales disposent également d'un stock de terrain conséquent (environ 2500 terrains chacun).

## 4.2 LOGEMENTS

Au 1<sup>er</sup> janvier 2016, le nombre de logements inventoriés dans les données patrimoniales est d'environ 1 670 000. Avec près de 140 000 logements, le secteur public détient donc environ 8 % du parc de logements wallon. Ce taux est plus élevé au sein des polarités de base où il se situe à environ 11 %.

Sans surprise, les sociétés immobilières sociales détiennent la très grande majorité de ces logements, soit 71 % ce qui correspond à plus de 95 000 logements. Les Villes et Communes possèdent également un grand nombre de logements (environ 9600), soit 7 %.

Les Institutions universitaires et les Hautes écoles possèdent quant à elles un droit réel sur 9 % des logements du secteur public, ce qui correspond à plus de 13 000 logements. Sur ces derniers, environ 4000 sont détenus en pleine propriété et environ 9000 sont détenus via un droit de bail ou un droit d'emphytéose, la pleine propriété revenant dans ce cas au secteur privé. Ces nombreux logements correspondent en grande partie à des logements destinés aux étudiants. Ils sont essentiellement situés sur la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve avec pour conséquence que celle-ci présente la plus taux de logement en propriété du secteur public (près de 62 % du parc de logements).

En dehors de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, environ un tiers des logements en propriété du secteur public se situent dans les neuf grandes villes wallonnes : Charleroi, Liège, Seraing, Mons, Namur, La Louvière, Tournai, Mouscron et Verviers. D'autres communes telles que Flémalle, Châtelet, Grâce-Hollogne, Saint-Ghislain, Oupeye, Boussu, Manage, Chapelle-Lez-Herlaimont, Fléron ou Farciennes se démarquent par un nombre et un taux assez élevés de logements du secteur public.

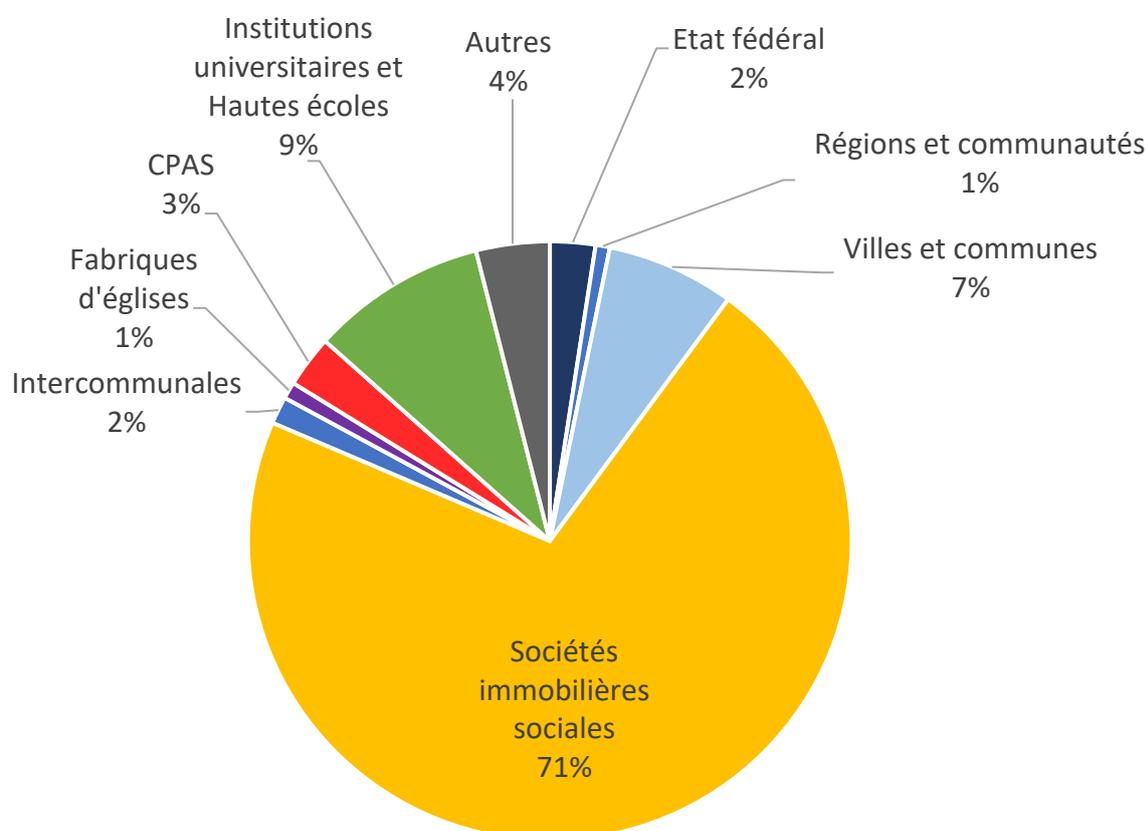


Figure 22. Répartition de la propriété en termes de nombre de logements entre principaux acteurs du secteur public (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

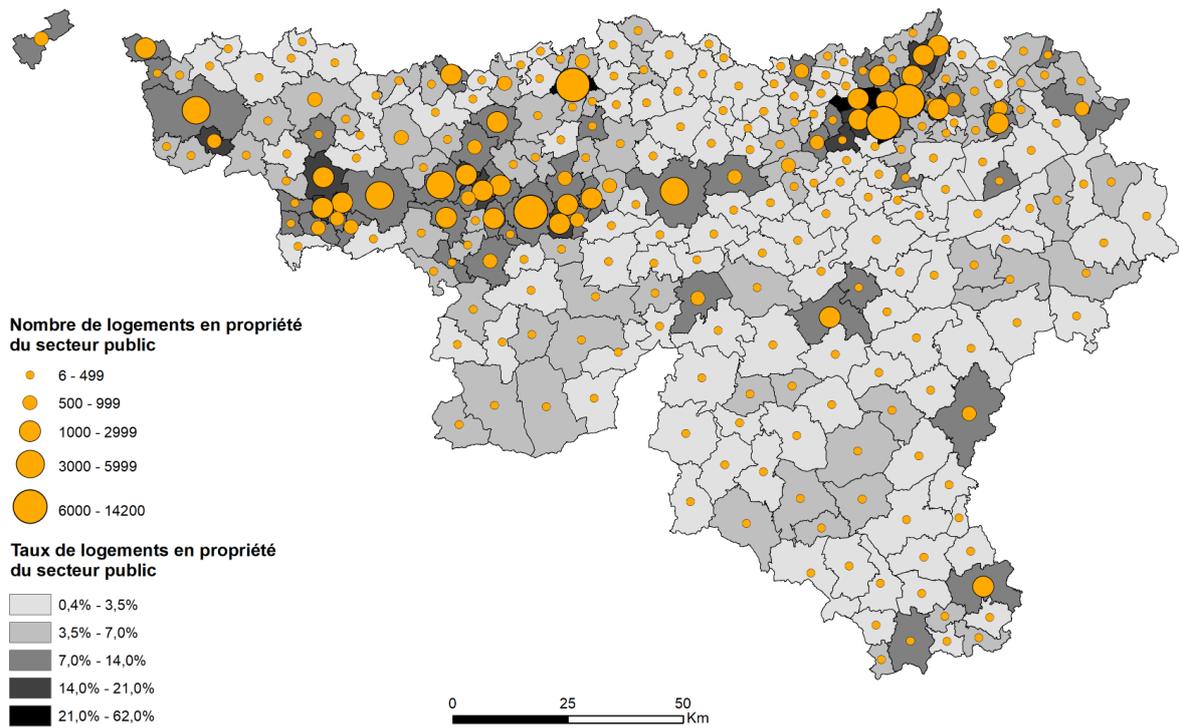


Figure 23. Nombre de logements en propriété du secteur public en Wallonie et taux de logement en propriété du secteur public par rapport au total de logement (%) (Données sources : SPF Finances-AGDP, 2016)

## 5 CONCLUSIONS

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

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

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

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

## 6 REMERCIEMENTS

Les auteurs remercient l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale qui a fourni les données cadastrales et qui a apporté de précieux renseignements sur leur utilisation, M. Christophe Rasumny, du SPW TLPE-DAOV, qui a fourni les données de l'inventaire SAR « de fait » actualisées, ainsi que Mme Isabelle Reginster et M. Julien Charlier, de l'Observatoire du Développement Territorial (IWEPS), qui ont fourni les données relatives à l'occupation du sol et aux polarités de base.

## 7 LISTE DES ABRÉVIATIONS

AGDP : Administration Générale de la Documentation Patrimoniale

BCE : Banque-Carrefour des entreprises du SPF économie

CIF : Cellule d'Information Financière

CPAS : Centre Public d'Action Sociale

CPDT : Conférence Permanente du Développement Territorial

CRISP : Centre de recherche et d'information socio-politique

SAR : Site à réaménager

SPF : Service public fédéral

ZH : Zone d'habitat

ZHCR : Zone d'habitat à caractère rural

ZACC : Zone d'aménagement communal concerté

ZACCE : Zone d'aménagement communal concerté à caractère économique

## 8 BIBLIOGRAPHIE

Almukadi, A.A. (1988). *Le régime juridique des établissements publics économiques. Etude de droit comparé : France, Belgique et Irak*. Université Catholique de Louvain, faculté de droit, thèse présentée en vue de l'obtention du grade de Doctorat spécial en droit, 260 p.

BNB (2014). *Les unités du secteur public*. Banque Nationale de Belgique, Service comptes nationaux/régionaux et conjoncture, 39 p.

CIF (2017). *Liste des unités d'administration publique relevant du périmètre de consolidation de la Région wallonne au sens du SEC 2010 (S.1312)*. Cellule d'information financière, 5 p.

CIF (2021). *Liste des organismes relevant du périmètre de consolidation de la Communauté française au sens du SEC 2010 (S.1312), hors enseignement supérieur et SACA*. Cellule d'information financière, 2 p.

Charlier J., Reginster I. (2021). *Les polarités de base – Des balises pour identifier les centralités urbaines et rurales en Wallonie*. IWEPS, Working Paper de l'IWEPS n° 32, 54 p.

Defer, V., Wilmotte, P.-F., Hendrickx S. (2022). *Réduction du potentiel foncier urbanisable au plan de secteur*. CPDT, Note de recherche n°81, 31 p.

Goffaux, P. (2022). *Dictionnaire de droit administratif*. Ed. Bruylant, Bruxelles, 880 p.

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

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.

OSIRIS (2010). *Organisation of statistical Information for Research by Institutions and Scientists*. Rapport – juin 2010.

Paque, R., Cipriano, S. (2012). *Les Agences en Wallonie : un regard budgétaire*. IWEPS, Working Paper de l'Iweeps n°6, 28 p.

Ransy, N. (2017). *Comment s'organise l'entreprise publique en Belgique ? État des lieux et analyse comparative multicritère avec sa concurrente privée*. HEC-Ecole de gestion de l'ULg, Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme de Master en Sciences de Gestion à finalité spécialisée en Financial Analysis and Audit, 111 p.