

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

n° 64
Juillet 2024

03

L'habitat non permanent dans les espaces ruraux : source de pressions et de conflits ?

08

Le cadastre des propriétés publiques un nouvel outil proposé par la CPDT

10

Optimisation spatiale : le rôle clé du local. Retour sur le colloque de la CPDT

12

Formation : point sur le webinaire de ressources du 21 novembre 2023

À l'approche de l'été, cette lettre de la CPDT offre l'occasion de revenir sur le semestre écoulé.

Au niveau wallon, les premiers mois de 2024 auront été marqués par la finalisation de la réforme du CoDT (partie réglementaire) et par l'adoption par le Gouvernement d'un nouveau Schéma de développement du territoire. Ces deux outils orienteront le développement territorial de la Wallonie et devraient permettre d'optimiser le territoire en maîtrisant l'artificialisation des terres et en luttant contre l'étalement urbain.

Le concept d'optimisation spatiale était d'ailleurs la thématique principale du colloque de la CPDT qui s'est tenu le 16 avril 2024. Vous étiez plus de 550 participants à venir écouter les différents exposés et échanger sur ce sujet d'actualité. Un article de la lettre revient sur le déroulé de la journée et les présentations qui ont été données à cette occasion.

De manière plus détaillée, la lettre aborde le contenu de deux publications parues en début d'année.

La première porte sur la question de l'habitat non permanent dans les espaces ruraux. Au vu de l'augmentation croissante de l'utilisation touristique de biens résidentiels au cours des dernières décennies, une équipe de la CPDT avait en 2023 initié une recherche sur le « recyclage du bâti existant en lieu d'habitat non permanent ». Issue de ces travaux, cette première Note de recherche présente un état de lieux quantitatif ainsi que les diverses pressions et conflits que peut engendrer cette dynamique.

La seconde illustre les apports potentiels d'un cadastre des propriétés publiques. 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. Pour pallier cette faiblesse et grâce à son expertise développée au fil du temps dans l'utilisation de la documentation patrimoniale du SPF-Finances, la CPDT a mis au point une méthode de construction d'une base de données des biens fonciers et immobiliers publics. Les résultats de ces travaux font l'objet du second article de cette lettre.

Enfin, comme l'habitude en a été prise, les apports essentiels des journées de Formation de la CPDT à destination des Conseillers en Aménagement du Territoire et en Urbanisme et des agents régionaux du DATU (SPW-TLPE) sont synthétisés à la fin de la lettre. L'occasion de revenir, dans ce numéro, sur le webinar qui s'est tenu à l'automne 2023 et qui portait sur différentes ressources disponibles auprès des acteurs de l'aménagement du territoire.

Nous vous souhaitons une agréable lecture de ce numéro de la lettre et vous souhaitons d'ores et déjà de bons congés estivaux.

Les coordinateurs de la CPDT
Valérie Cawoy, Martin Grandjean et Nadège Duvivier

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinatrice de la CPDT :

Annick Fourmeaux,
SPW - Territoire, Logement, Patrimoine, Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

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
valerie.cawoy@ulb.be
Tél. 02/650 65 60

Coordination : Anya Diekmann, Jean-Michel Decroly et Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale

Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
martin.grandjean@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : Yves Hanin & Martin Grandjean

ULiège-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Grand Territoire et du Milieu rural

Allée de la Découverte 9 B52/3
- 4000 Liège
n.duvivier@uliege.be
Tél. 04/366 58 93
Coordination : Jean-Marie Halleux & Nadège Duvivier

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur notre site : cpdt.wallonie.be ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à ediwall@spw.wallonie.be

Vous souhaitez vous abonner ou vous désabonner ? Envoyez votre demande à valerie.cawoy@ulb.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux
Conception de la Lettre :
Benoît Kensier

Dessin :

Anne Sinzot

Code ISSN : 2466-9067 (P) - 2736-3988 (N)



L'HABITAT NON PERMANENT DANS LES ESPACES RURAUX : SOURCE DE PRESSIONS ET DE CONFLITS ?

L'utilisation touristique de biens résidentiels a considérablement augmenté en Europe au cours des vingt dernières années, et la Wallonie rurale n'a pas échappé à cette expansion de « l'habitat non permanent ». Dans une note de recherche, la CPDT rend compte des diverses pressions et conflits qui en découlent.

La période de l'après-COVID a été marquée par un regain d'intérêt pour les activités récréatives en plein air et les espaces ruraux. Plusieurs bourgmestres et élus locaux des communes rurales ont exprimé leur inquiétude face à l'augmentation, sur leur territoire, du nombre de « gîtes », meublés, maisons de vacances et résidences secondaires. Cette expansion de l'habitat non permanent (HNP) peut restreindre l'accès au logement pour les habitants et engendrer des conflits entre touristes et habitants. Les activités touristiques sont en effet susceptibles d'entraîner des nuisances, de contribuer à une perte de sentiment d'appartenance et de constituer un défi pour les collectivités locales en termes de gestion des ressources et d'entretien des équipements et services collectifs.

Dans la foulée, le Gouvernement wallon a adopté un arrêté rendant obligatoire l'obtention d'un permis pour la transformation d'une

habitation en hébergement touristique. Cette réponse essentielle n'est toutefois qu'une étape ou une des facettes de l'encadrement de l'HNP.

Face à ces constats, la CPDT a initié en 2023 une recherche sur le « recyclage du bâti existant en lieux d'habitat non permanent ».

La première année de recherche portait sur l'évaluation numérique et la caractérisation des biens de type HNP dans les campagnes wallonnes et les impacts associés : réduction de l'accès au logement, nuisances, éventuelles tensions voire conflits. Cet article présente quelques résultats de cette recherche. Ils peuvent être consultés dans leur intégralité dans la note de recherche.

Pendant la deuxième année de recherche (actuellement en cours), l'équipe de la CPDT s'attache à mieux comprendre les tenants

et aboutissants de ce mode d'hébergement touristique, ainsi que les possibilités de sa régulation par les autorités publiques. L'objectif est de formuler des recommandations pour encadrer au mieux cette activité.

L'HABITAT NON PERMANENT ?

Sont désignés comme habitats non permanents ; les résidences secondaires et les biens proposés à la location généralement sur des plateformes de réservation (Airbnb et autres) comme les gîtes et meublés dédiés à la location touristique.

Equipe de recherche (IGEAT - ULB)

CAWOY Valérie, DESSOUROUX Christian,
ONAN Lucas, VERELST Simon,
DECROLY Jean-Michel

L'HABITAT NON PERMANENT UNE NOTION À DÉFINIR ET CONSOLIDER

L'usage d'espaces résidentiels en tant qu'hébergements touristiques existe de longue date, mais il n'existe à ce jour pas de définition officielle, juridique ou réglementaire englobante du phénomène. La CPDT a proposé quelques éléments de définition.

L'habitat non permanent est un local ou un ensemble de locaux à caractère résidentiel, aménagés pour servir régulièrement d'habitation occasionnelle, et n'étant de ce fait plus disponibles sur le marché résidentiel de long terme.

Ce type d'habitat réunit trois caractéristiques :

- Il occupe des bâtiments résidentiels ou considérés comme tels suite à une reconversion, chaque HNP étant une unité d'habitation autonome avec des installations de base (cuisine, salle de bain...).
- Son usage est de type touristique, récréatif et/ou de loisirs, avec des aménagements adaptés.

- Il est destiné à de courts séjours répétés tout au long de l'année et n'est pas utilisé comme résidence principale. Les biens destinés à des occupations touristiques ponctuelles ou sur des périodes circonscrites ne répondent pas aux critères de l'HNP.

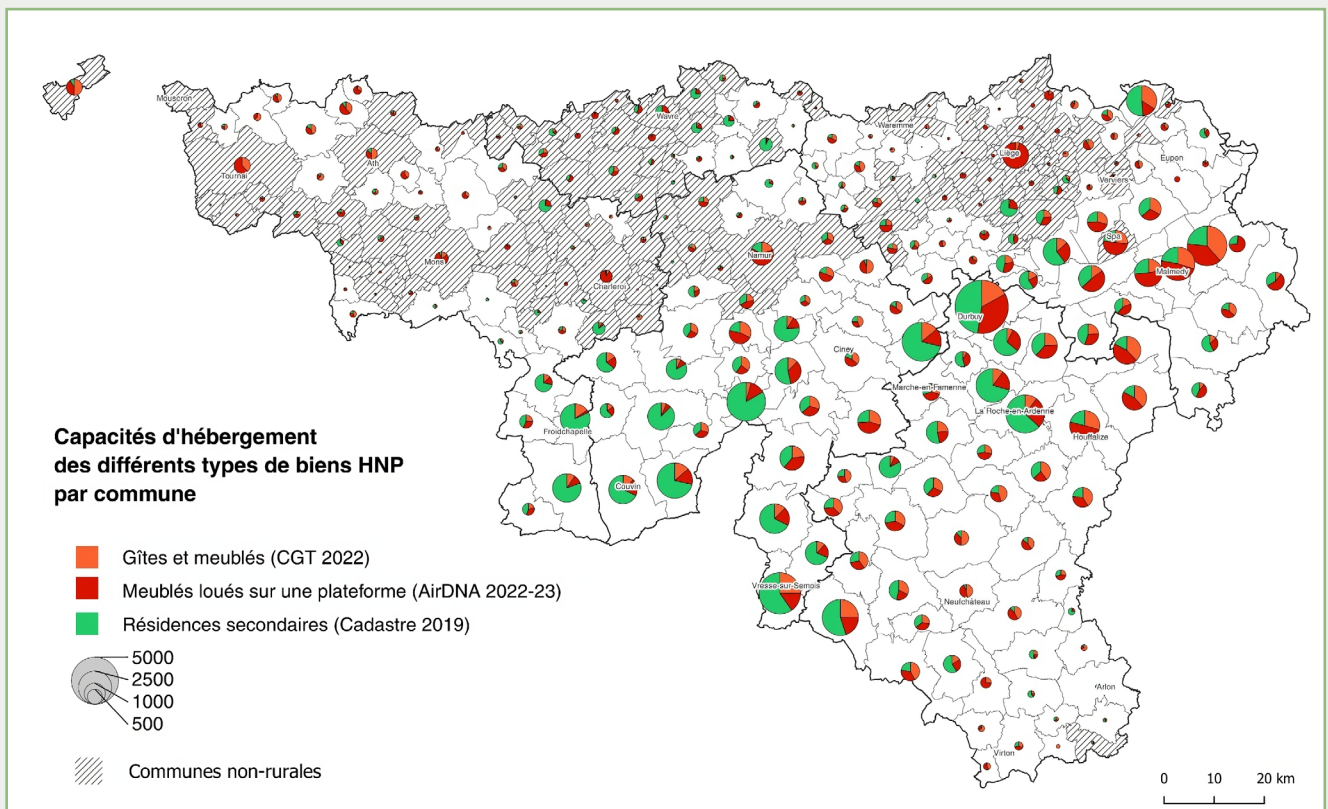
Deux grandes catégories de biens de type HNP existent :

- **Les résidences secondaires** sont des biens destinés à la détente et aux séjours occasionnels, utilisés par leurs propriétaires qui n'y résident pas habituellement et qui disposent d'une résidence principale ailleurs. Certaines de ces habitations sont également mises en location en tant qu'hébergements touristiques pendant une partie de l'année. Du point de vue statistique et administratif, le nombre et l'usage réel fait de ces biens demeurent peu documentés.
- **Les gîtes, meublés et maisons de vacances** sont des biens dédiés à la location touristique, exclusivement et

entièrement réservés à l'usage du locataire (cela exclut les Bed & Breakfasts et les chambres d'hôtes, par exemple). Contrairement aux résidences secondaires, il s'agit d'hébergements à caractère marchand. Le développement massif des plateformes de location en ligne, telles que Airbnb et Booking, a contribué à l'essor mais aussi à la mise en avant de ces biens.

L'HNP a toutes les caractéristiques fonctionnelles d'un logement. Ce qui différencie l'habitat non permanent d'une habitation classique est son usage à des fins touristiques et son occupation régulière, mais par intermittence. Il y a donc une concurrence directe entre ces deux fonctions. Toutefois, l'impact réel du développement de l'HNP sur l'accès au logement reste difficilement quantifiable.

Les exemples de mutations entre habitations permanentes et HNP en Europe sont fréquents dans la littérature scientifique. Dans les régions touristiques, elles s'opèrent sur-



La répartition spatiale des différents types de biens HNP révèle une caractéristique particulièrement frappante : les proportions nettement différentes de l'offre en résidences secondaires d'une région touristique à l'autre. Alors qu'elles dominent largement dans les vallées de la Semois

et de l'Ourthe, et particulièrement dans le sud de l'Entre-Sambre-et-Meuse, leur part est beaucoup moins marquée dans les autres parties du massif ardennais, en particulier dans le sud-est (région autour de Libramont) et le nord-est de celui-ci (région de Stavelot et Malmedy). C'est

dans cette région que le nombre de lits touristiques dans des gîtes et meublés reconnus par le CGT ou dans des hébergements touristiques loués sur une plateforme en ligne sont les plus nombreux, tant en parts relatives qu'en chiffres absolus.

tout dans le sens d'une mise en tourisme de logements. Si ce phénomène est très bien documenté, la conversion d'unités de logement initialement dédiées au tourisme en habitations permanentes l'est nettement moins mais bien réelle. Dans certaines zones touristiques, la diminution de l'offre en habitations permanentes pourrait en effet encourager l'utilisation accrue de biens de type HNP comme résidences principales dans les zones voisines.

Précisons enfin qu'il n'est pas rare que dans des localités touristiques, de nouvelles constructions soient directement utilisées comme HNP, apportant ainsi une nuance à l'idée traditionnelle de conversion d'anciens biens (maisons, fermes, moulins...) en HNP.

FACTEURS D'APPARITION DE L'HNP

Le nombre de conversions de biens d'habitat permanent en biens d'habitat non permanent, ainsi que de constructions de bâtiments neufs d'emblée destinés à être de l'HNP dépendent de plusieurs facteurs.

Premièrement, il se peut que des particuliers ou des entreprises cherchent à réaliser un placement financier dans l'immobilier touristique local, vu la rente locative intéressante comparée à une location résidentielle de longue durée. L'importance de ce mouvement dépend lui-même de l'attractivité effective ou potentielle du territoire sur le plan touristique. Ce phénomène a été amplifié par l'apparition des plateformes de location en ligne et par des taux d'intérêts bas.

Ensuite, le volume des conversions de logements en HNP va être fonction du nombre et du prix des biens mis en vente. Ces variables sont liées à l'évolution du nombre de ménages privés dans la localité. Si le nombre de ménages privés diminue, la quantité de logements mis en vente devrait vraisemblablement augmenter et les prix de vente baisser. Le contexte s'avère à ce moment particulièrement favorable à l'investissement immobilier touristique. À l'inverse, lorsque le nombre de ménages privés augmente, le contexte s'avère peu favorable pour de l'investissement touristique : l'offre de logements anciens est moindre et les prix plus élevés.

CONSÉQUENCES POSSIBLES DE LA CROISSANCE DE L'HNP

Les effets du développement de l'HNP sur la disponibilité des services collectifs locaux sont à ce stade difficiles à évaluer et varient probablement selon la dynamique du territoire local. D'une part, une présence accrue de personnes (habitants, touristes, etc.) peut contribuer au maintien voire au développement des services existants, ce qui se traduit généralement par une croissance de l'emploi local. D'autre part, des commerces existants, ne répondant pas à la demande des nouveaux usagers, en particulier des touristes, risquent de fermer et ce d'autant plus si le nombre de résidents permanents diminue.

Enfin, certaines formes d'HNP, comme les gîtes de grande capacité situés en centre de village, peuvent (occasionnellement) entraîner des nuisances pour les habitants, telles que des flux inhabituels de voitures ou du tapage nocturne.

CONSÉQUENCE DES PRESSIONS OCCASIONNÉES

Lorsqu'une opposition conduit à un engagement entre deux ou plusieurs parties prenantes, par exemple des habitants et des investisseurs immobiliers, les tensions peuvent se transformer en conflit.

Concrètement, l'engagement peut se manifester de multiples manières, par exemple par la médiatisation du différend, par la production de signes de protestation ou par un recours en justice. En ce sens, il rend visible, notamment pour la presse, le conflit. C'est d'ailleurs ce qui a justifié l'utilisation de la presse comme une source privilégiée, par l'équipe de recherche, pour repérer les conflits liés au développement de l'HNP en milieu rural.

L'HABITAT NON-PERMANENT PARTICIPE À L'ANIMATION DES VILLAGES...



ÉTÉ...



HIVER...

RÉPERCUSSIONS DE LA CONVERSION DE LOGEMENTS EN HNP SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER LOCAL

La transformation de logements en HNP entraîne une diminution du nombre de biens disponibles sur le marché immobilier résidentiel traditionnel.

En réduisant l'offre de logements disponibles, la conversion en HNP peut également entraîner une augmentation des loyers et des prix des logements, ce qui peut créer des difficultés croissantes d'accès au logement. En fin de compte, ce processus peut conduire à une diminution du nombre de ménages résidant en permanence dans la commune, avec toutes les répercussions que cela implique sur la vie des villages, la disponibilité des services publics et le fonctionnement de la commune.

Consultez et téléchargez la note de recherche sur le site de la CPDT



Retrouvez également deux autres recherches complémentaires : « Défis des espaces ruraux » (2015) et « Tourisme et territoire : gérer le passé et préparer l'avenir » (2020-22)

L'OBJECTIVATION DES PRESSIONS ET CONFLITS ENGENDRÉS PAR LE TOURISME ET L'HABITAT NON PERMANENT

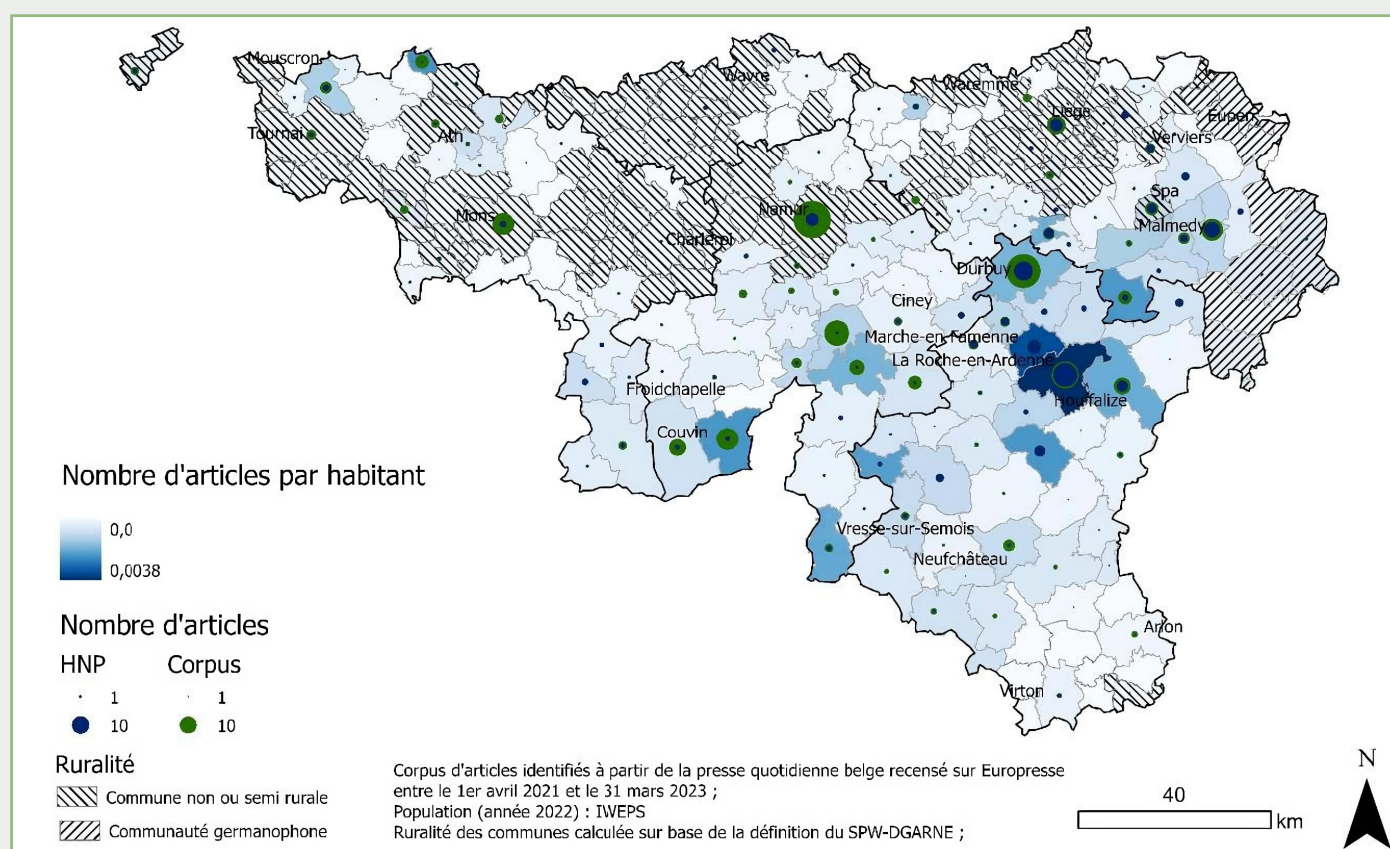
L'équipe de recherche a analysé la presse quotidienne sur une période de deux ans pour tenter de détecter la présence de pressions et de conflits autour du tourisme dans les communes wallonnes et de les caractériser pour mieux comprendre les dynamiques en cours

OCCURRENCE DES DIFFÉRENTS TYPES DE PRESSIONS

Les pressions généralement associées au tourisme les plus souvent citées sont les nuisances (25 % du nombre de citations de communes), suivies des pressions concernant les ressources environnementales (15 %) et les retombées économiques (10 %).

Toutefois, les pressions spécifiquement en lien avec l'HNP sont différentes. Comme pour le tourisme, les nuisances arrivent en premier lieu (19 % des citations des communes), suivies par l'accès au logement (15 %) et les ressources environnementales ex aequo avec les impacts sur l'identité du village (10 %).

Si l'on s'intéresse à la distribution spatiale des pressions, celles associées à l'HNP sont essentiellement rurales (87 % des pressions) et situées au sud du sillon sambro-mosan. La géographie des pressions associées à l'HNP est donc particulière, avec des impacts territoriaux qui lui sont propres.



DES CONFLITS RÉVÉLATEURS DES CHANGEMENTS EN COURS

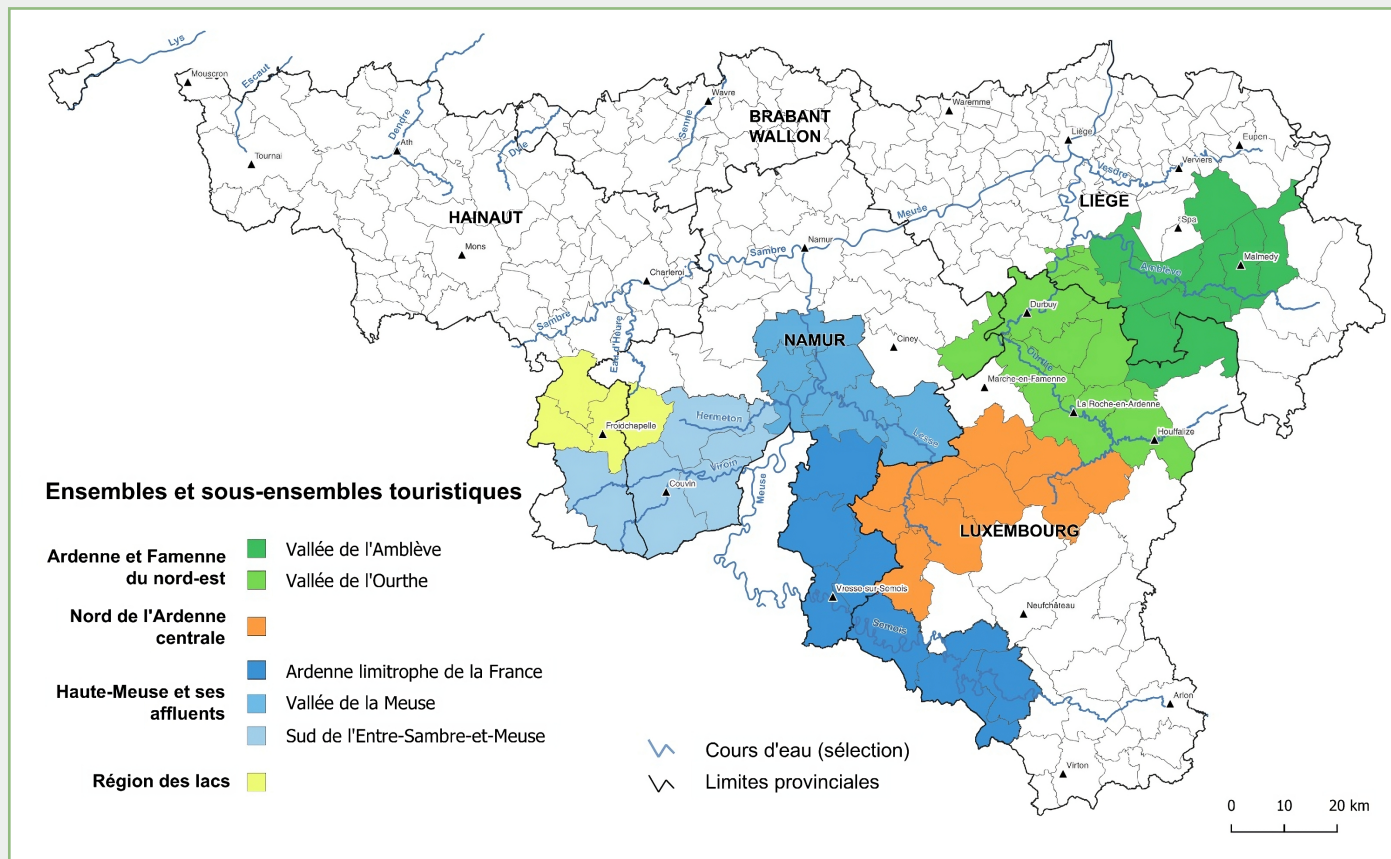
L'analyse de la presse a permis de mettre en évidence la présence de conflits associés à l'HNP. Ceux-ci résultent de l'opposition entre parties prenantes. Les conflits relatifs à l'HNP sont pour la plupart localisés dans et au sud du sillon sambro-mosan, avec une concentration particulière dans les communes à proximité des vallées de l'Ourthe et de l'Ambève.

Un des résultats à ce sujet est l'existence de deux grands types de motivation à entrer en conflit autour de l'HNP. De manière générale, soit le conflit met en lumière une opposition au développement de l'HNP ou aux nuisances générées par celui-ci ; soit le conflit révèle une volonté de préserver l'HNP des nuisances générées par d'autres activités ou de s'opposer à des mesures de régulation du secteur. La première catégorie de conflits est essentiellement localisée dans les vallées

de l'Ourthe et de l'Ambève, tandis que la seconde motivation se retrouve davantage dans l'Entre-Sambre-et-Meuse et dans la vallée de la Semois.

QUELS ENJEUX EN MATIÈRE DE DÉVELOPPEMENT DE L'HNP DANS LES ZONES À HAUTE INTENSITÉ D'USAGE TOURISTIQUE DU BÂTI RÉSIDENTIEL ?

La recherche a mis en évidence des ensembles de communes se différenciant entre eux par leur dynamique touristique respective, par l'importance et la composition de leur offre en biens de type HNP, par la nature et l'intensité des pressions et conflits liés au tourisme qui s'y manifestent, ainsi que par leurs caractéristiques socio-économiques et démographiques. Des enjeux relatifs au développement de l'HNP ont été identifiés pour chacun des (sous) ensembles.



L'Ardenne et la Famenne du nord-est

L'Ardenne et la Famenne du nord-est font face à une augmentation significative du tourisme avec notamment une l'augmentation de l'HNP, engendrant des conflits liés aux nuisances et à la pression sur le logement.

Les nuisances sonores, la perte d'identité des villages « fantômes » et la pression sur les services publics sont des préoccupations majeures, incitant les autorités communales à rechercher des solutions de régulation du secteur de l'HNP pour équilibrer les besoins touristiques et résidentiels.

Les enjeux pour l'Ourthe et l'Amblève sont les mêmes mais se posent avec plus d'acuité pour les communes de la vallée de l'Ourthe, qui comptent proportionnellement plus de jeunes ménages, en plus forte croissance et percevant des revenus légèrement inférieurs.

Nord de l'Ardenne centrale

Cette région, à mi-chemin entre le Grand-Duché de Luxembourg et les pôles d'emploi de Namur et Liège, voit une augmentation

des jeunes ménages, probablement due au manque de logements dans les zones voisines.

Cependant, le développement de l'HNP pourrait compliquer cet accès au logement. Sa proximité avec les vallées de l'Ourthe, de la Semois et de la Lesse, couplée à la bonne accessibilité du nord de l'Ardenne centrale, soulève des questions sur son rôle comme extension des zones sous pression de l'HNP.

Avec une population active en croissance, des conflits d'usage entre touristes et résidents pourraient émerger. La réduction envisagée de l'artificialisation de nouvelles terres est un enjeu pour cette région dans une perspective possible de développement de l'HNP couplé à une croissance démographique.

Haute-Meuse et ses affluents

Dans ce territoire, la croissance de l'HNP est perçue comme un moteur de développement, avec des retombées économiques et des renforcements démographiques. Cependant, cette expansion peut entraver l'accès

au logement, en particulier pour les jeunes adultes. Le nombre élevé de résidences secondaires et la faible proportion de la population en âge de travailler raréfient les ressources fiscales communales nécessaires à la redynamisation des communes concernées.

La conversion de biens de type HNP en résidences principales dans certaines communes génère des défis d'investissement public en équipements et infrastructures, malgré les opportunités économiques qu'elle offre. Dans la vallée de la Haute-Meuse, trouver un équilibre entre le développement de l'HNP, le tourisme traditionnel et les projets de réaffectation s'avère crucial.

Régions des lacs

La région des lacs, située en périphérie d'anciens pôles industriels en déclin économique, a vu une croissance de l'emploi intérieur, partiellement attribuable aux activités touristiques. Cependant, un développement non maîtrisé du secteur de l'hébergement touristique pourrait compliquer l'accès au logement pour une population déjà précaire.

❖ LE CADASTRE DES PROPRIÉTÉS PUBLIQUES : UN NOUVEL OUTIL AU SERVICE DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN ET DE L'AMÉLIORATION DE L'ACCÈS AU LOGEMENT EN WALLONIE

Avec la mise en application de son Schéma de Développement du territoire (SDT), la Wallonie souhaite assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol afin de réduire l'étalement urbain. Pour ce faire, une gestion foncière publique, guidée par un recensement géolocalisé des propriétés publiques, est une condition essentielle. À l'aide de données obtenues auprès du SPF Finances, la CPDT a développé ce recensement longtemps attendu et qui mériterait d'être mis à jour régulièrement. Les résultats des premières analyses sur ce recensement ont été partagés dans une Note de recherche.

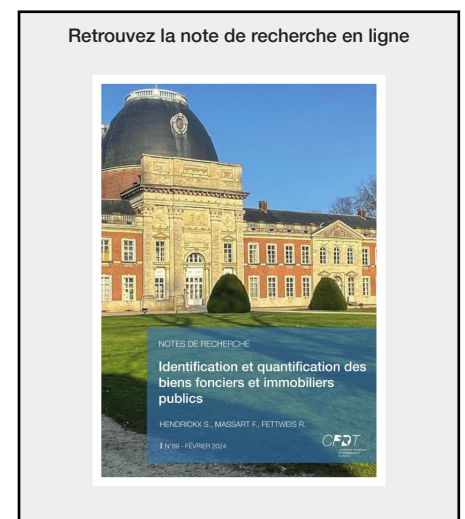
À travers son nouveau Schéma de développement du territoire (SDT), la Wallonie fait le choix de réduire l'étalement urbain en renforçant les centralités des villes et des villages. L'offre en services, en commerces et en logements y sera intensifiée, surtout dans les lieux les mieux desservis par les transports en commun. En dehors de ces centralités, la construction de nouveaux logements sera restreinte et, de manière générale, la réduction de l'artificialisation entrainera une consommation moins importante de terrains constructibles (ou urbanisables). Ces nouvelles dispositions risquent donc d'accroître la pression sur le foncier urbanisable et d'augmenter les difficultés d'accès au logement pour les ménages à faibles revenus.

Pour limiter les problèmes d'accès au logement, l'un des leviers identifiés par la CPDT consiste à utiliser les biens fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics, qui représentent environ 22 % des terrains urbanisables disponibles, avec des variations importantes selon les communes ([carte](#)).

Pour cela, il est nécessaire de répondre à cette question : où y a-t-il des terrains ou des biens immobiliers publics et à qui appartiennent-ils ? Bien que la réponse à cette question puisse sembler simple, elle ne l'était pourtant pas jusqu'à aujourd'hui, les informations étant éparpillées au sein de différents services et bases de données. Afin d'y répondre, la CPDT a donc été mandatée par le Gouvernement wallon pour mettre au point une méthode de construction d'une base de données des biens fonciers et immobiliers publics, aussi appelée « cadastre des propriétés publiques ».

Un premier cadastre des propriétés publiques a ainsi été développé sur la base de la situation cadastrale au premier janvier 2016 et sera prochainement mis à jour à partir de données plus récentes. Il 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 et d'autres sources. Ces unités sont réparties en différentes catégories

reflétant leur degré d'autonomie vis-à-vis du pouvoir central et des entités fédérées ([schéma](#)).



CE QUE NOUS PERMET ET APPREND CE CADASTRE

1 Il permet d'identifier, de quantifier et de connaître la répartition spatiale des propriétés publiques.

2 Son utilisation permet de distinguer les propriétaires du secteur public en fonction de l'autorité publique qui exerce un pouvoir de tutelle sur eux. Sur les 384 423 hectares détenus par le secteur public, une grande partie est détenue par l'administration publique (86 % pour le territoire wallon), principalement les Villes et Communes.

Disposer de cette dernière information est un atout dans un objectif d'optimisation spatiale, car :

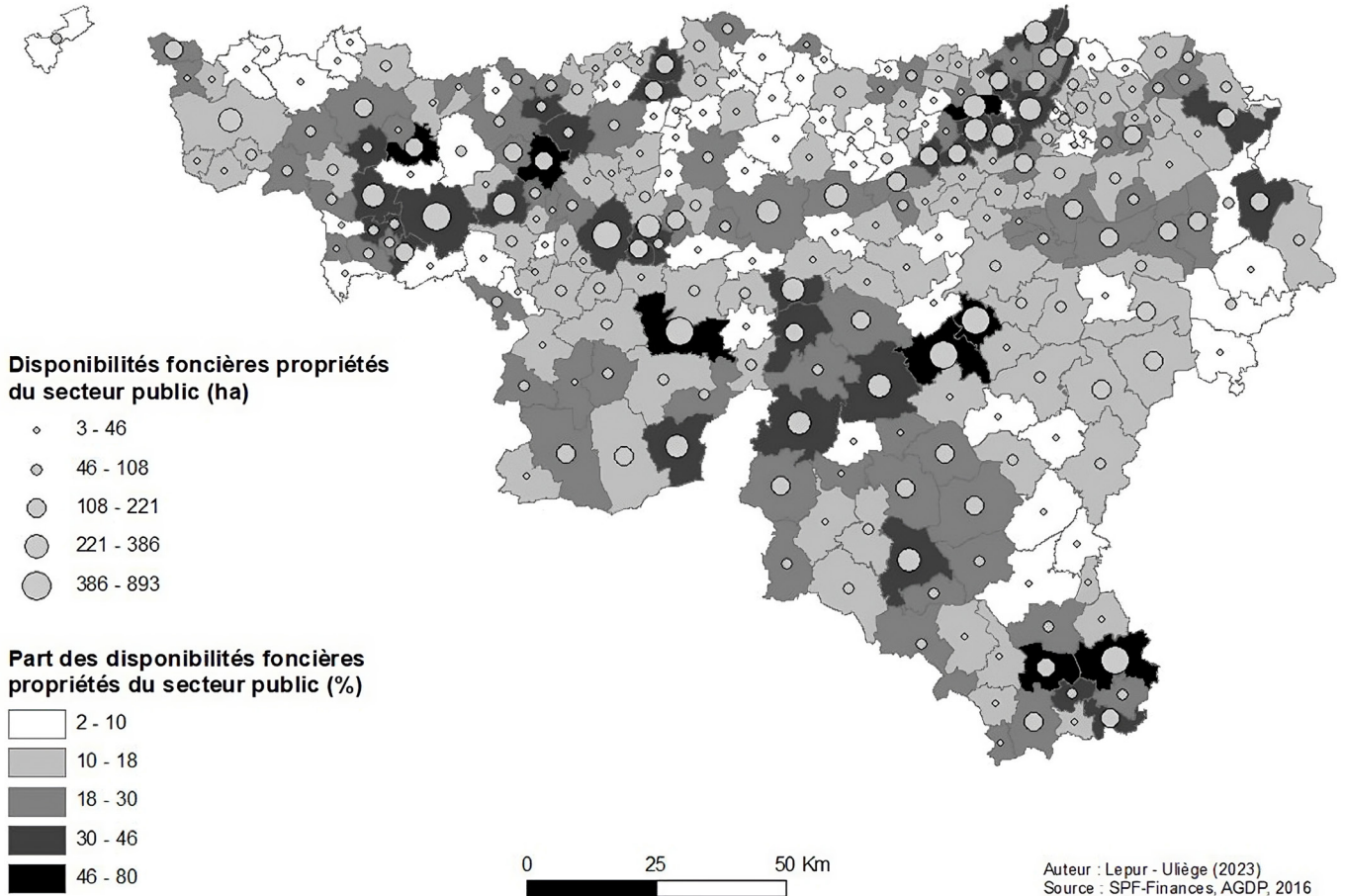
3 Les propriétés bâties peuvent constituer des opportunités pour des opérations de recyclage foncier ou de désartificialisation. Elles peuvent faire l'objet de travaux de densification pour renforcer la production de logements ou d'aménagements pour améliorer la qualité de vie et l'attractivité des villes.

4 Les terrains urbanisables peuvent aussi constituer des réserves pour la création de logements ou l'installation d'activités économiques ou être préservés de toute artificialisation à des fins agricoles, forestières ou d'espaces naturels.

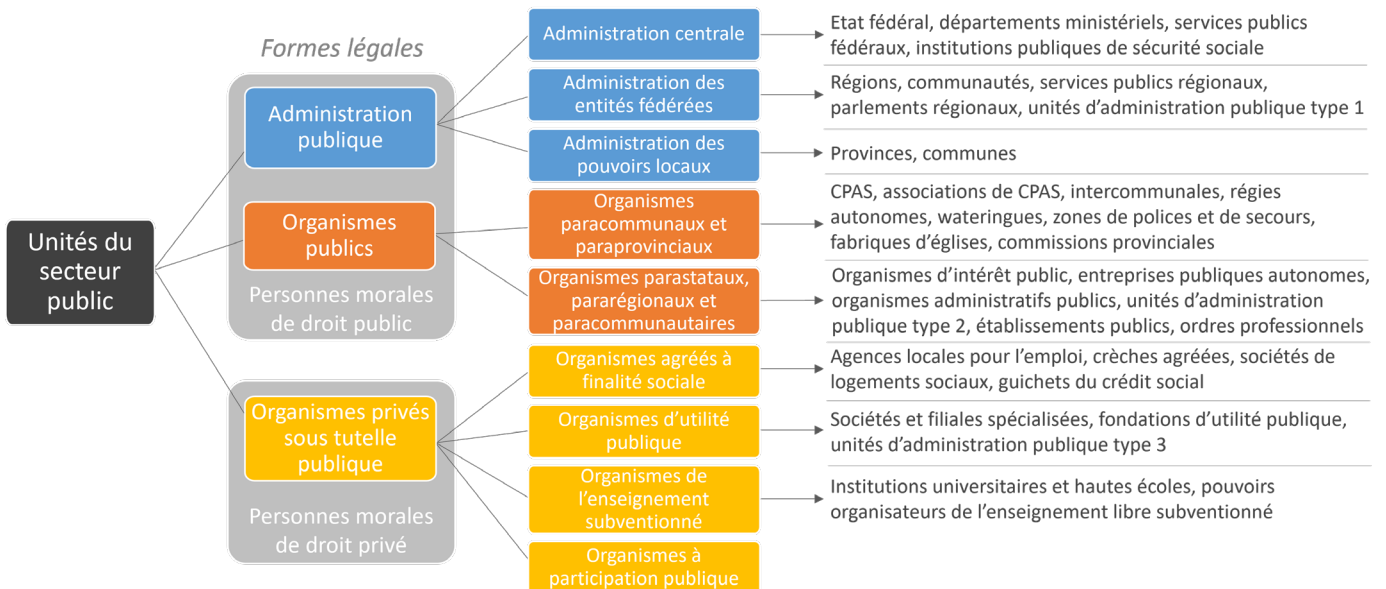
5 Dans certains cas, la commercialisation de ces biens publics peut constituer une opportunité de générer des fonds permettant d'améliorer l'accessibilité au logement dans d'autres lieux du territoire.

Ce premier cadastre des propriétés publiques a également permis la réalisation d'analyses de leur potentiel, dont les résultats ont été publiés dans une note de recherche. Ces premiers résultats sont encourageants et montrent qu'il existe une quantité importante de biens publics utilisables pour améliorer l'accès au logement et la qualité de vie dans la perspective de mise en application du SDT. Il faudra cependant que l'expérience soit renouvelée régulièrement pour apporter une réelle plus-value dans ce cadre.

RÉPARTITION DES BIENS FONCIERS ET IMMOBILIERS DÉTENUS PAR LES POUVOIRS PUBLICS



TYOLOGIE DES UNITÉS INSTITUTIONNELLES DU SECTEUR PUBLIC



❖ OPTIMISATION SPATIALE : LE RÔLE-CLÉ DU LOCAL

Le 16 avril, le colloque réunissait 575 participants à l'Aula Magna de Louvain-la-Neuve. Cette journée a permis d'aborder le rôle du local dans l'opérationnalisation du concept d'optimisation spatiale. De fait, si les cadres réglementaires aux échelons supérieurs se précisent, leur mise en œuvre à l'échelon local reste fondamentale pour rencontrer les objectifs de préservation des terres et assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation.

La journée a débuté par des interventions de Willy Borsus, Ministre de l'Aménagement du territoire, et de Michel Dachelet, Inspecteur général du Département de l'Aménagement du territoire et de l'Urbanisme (SPW). Une introduction qui a permis de raconter la genèse du SDT, des prémices de l'optimisation spatiale en Wallonie à sa formalisation dans un cadre stratégique.

Une table-ronde sur l'optimisation spatiale à l'échelon local a permis d'échanger sur les pratiques des régions et pays voisins. Si l'objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) est commun à toute l'Europe, sa mise en place, il l'a été dit, demande une adaptation constante aux spécificités locales.

Ensuite, trois ateliers thématiques ont été animés par les équipes de recherche de la CPDT. Les sujets abordés étaient les friches, l'airbnbsation des campagnes et le foncier public. En voici de succints résumés dans ces pages. Sur le site de la CPDT, vous pourrez retrouver les présentations.

La journée s'est clôturée par une intervention, sur le vade-mecum « Optimiser l'aménagement du territoire communal », résultat d'une recherche CPDT.

LES FRICHES : LEVIER POUR L'OPTIMISATION SPATIALE ?

L'atelier a débuté par un bref récapitulatif de l'histoire de la politique de réaménagement des friches, entreprise il y a plus d'un siècle. Malgré les différentes actions menées (SIR, SRPE, SAED, SAR, etc.) un stock important de friches persiste encore aujourd'hui.

Leur gestion est pourtant un enjeu crucial pour l'optimisation spatiale, comme le mettent en évidence de nombreux articles du CoDT et du SDT, qui ont été abordés en préambule de l'atelier. Également, le caractère multi-niveau de l'enjeu de réhabilitation a été présenté : niveau régional (CoDT, SDT, etc.), niveau communal (SDC, etc.) et au niveau du site (degré de pollution, accessibilité, propriétaires, etc.).

Les friches, souvent perçues comme des éléments contraignants, peuvent au contraire constituer une opportunité à exploiter pour favoriser l'optimisation spatiale et l'objectif ZAN. Les stratégies de réhabilitation, encadrées par la Région et les pouvoirs locaux, doivent aussi être envisagées comme des moyens d'anticipation et de gestion des fins d'activité.

Après ce rappel contextuel, l'atelier s'est concentré sur l'analyse de plusieurs cas de friches, dans le but d'illustrer les divers leviers disponibles pour la réhabilitation de ces espaces. Pour chaque cas, les contributions des spécialistes Cédric Dresse (SPW-TLPE), Florence Brevers (Spi), Guillaume Dekemexhe (Matexi), Thomas Deremince (SPAQuE), ainsi que celles du public, ont enrichi les échanges.

En conclusion de l'atelier, 8 actions clés ont été recommandées pour encourager le processus de réhabilitation dont, notamment :

1. Identifier les friches stratégiques d'un territoire et les inclure dans une stratégie de développement communal.
2. Réaliser un diagnostic de certaines friches stratégiques (études anticipées) afin de définir les orientations à prendre et d'articuler les futurs projets avec les contraintes des sites.
3. Organiser une réunion préalable (réunion zéro) avec toutes les parties prenantes pour discuter des objectifs et convenir d'un accord (convention Brownfield).
4. Composer un portefeuille foncier public/communal et recourir aux instruments de gouvernance foncière tels que le droit de superficie, le bail emphytéotique ou la renonciation au droit d'accession pour optimiser les moyens, usages du site et/ou maintenir 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.

FONCIER PUBLIC : COMMENT ET POURQUOI LE MOBILISER ?

L'atelier a commencé par une présentation des travaux récents de la CPDT sur le foncier public (voir notamment l'article en page 8). Quatre intervenants ont ensuite présenté leur travail et leur approche sur le potentiel d'utilisation du foncier public : Cédric Leneau de l'Agence de promotion immobilière du Brabant Wallon (APIBW), Frédéric Simon de la Régie foncière communale de Herstal (Urbeo), Joël Stevens de la Société wallonne du crédit social (SWCS), Philippe Pieters de la Société wallonne du logement (SWL).

L'atelier tentait d'apporter des éléments de réponse à ces quelques questions : Comment maîtriser le foncier public ? Comment l'exploiter ? À quels enjeux peut-il apporter une réponse efficace et à l'aide de quels outils ?

Le temps de question-réponse qui suivait a notamment porté sur l'opportunité de constituer une régie foncière régionale et la forme qu'elle pourrait prendre.

Une régie foncière régionale serait une personne juridique propre agissant pour le compte de la Wallonie et jouant un rôle d'opérateur foncier. Elle pourrait avoir comme missions potentielles de constituer un portefeuille foncier régional, d'organiser la mobilisation de sites considérés comme stratégiques, de faciliter les échanges de biens entre opérateurs, de faciliter la réhabilitation du foncier dégradé ou encore de soutenir le développement de logement public.

La CPDT a identifié quatre « formes » possibles que pourrait prendre cette structure particulière :

- une nouvelle structure régionale
- une nouvelle direction du SPW
- une nouvelle direction au sein d'un Organisme d'intérêt public (OIP)
- une plateforme collaborative

À la question de savoir laquelle de ces quatre propositions aurait, pour la CPDT et les

Intervenants de la table-ronde, le plus de « chances » d'aboutir à courts termes, la mise en place d'une plateforme collaborative dans le but de gérer le foncier public à l'échelle régionale apparaît, unanimement, comme une solution pertinente dans un premier temps.

Elle permettrait aux différents acteurs et propriétaires fonciers d'échanger dans le cadre d'opérations concrètes tout en gardant un certain contrôle sur leur patrimoine. Mettre en place un organe autonome apparaît plus complexe. Toutefois, un acteur autonome serait sans doute le plus efficace à long terme.

La CPDT avait également identifié comme avantages de cette plateforme collective : l'intégration maximale des compétences, une facilité et souplesse, et un impact budgétaire limité. Côté désavantages, ont été soulignés : le possible manque de leadership, l'impossibilité d'une intervention directe sur les marchés et une inconnue quant à la pérennisation d'une telle structure.

Les intervenants ont également abordé le mode d'accession à la propriété. En Wallonie, c'est principalement sous la forme de personne physique que des particuliers

deviennent propriétaire. Le manque de sophistication juridique en région wallonne est regretté. D'autres façons de devenir propriétaire sont nécessaires pour aller plus loin dans l'accessibilité au logement pour tous. Il existe en Suisse, par exemple, le principe de coopératives d'habitations.

D'autres questions ont été posées en continuation du débat et font l'objet d'un compte-rendu disponible sur le site de la CPDT.

VADEMECUM OPTIMISATION SPATIALE

Le SDC thématique « optimisation spatiale » se réfère au SDT et permet aux communes de se concentrer sur la finalité de l'« optimisation spatiale » lors de la réalisation d'un SDC. Il traite plus particulièrement du logement, des services et équipements et des activités économiques - en particulier du commerce.

Avec ce SDC thématique, une commune peut aborder la finalité de l'optimisation spatiale en projetant et en organisant du-

blement son territoire tout en anticipant ses besoins socio-éco-environnementaux et de mobilité à l'horizon de 15-20 ans. Elle se dote ainsi d'un outil qui anticipe et oriente l'élaboration d'outils d'aménagement local tels que le schéma d'orientation local (SOL) ou le guide communal d'urbanisme (GCU) et encadre la délivrance des permis d'urbanisation et d'urbanisme.

Durant le colloque, la CPDT a présenté le vade-mecum qu'elle a co-construit avec différents acteurs de l'aménagement du territoire, et relatif à l'élaboration des SDC thématique optimisation spatiale. Celui-ci sera prochainement disponible et offrira des propositions méthodologiques concrètes destinées à opérationnaliser la déclinaison du SDT par les SDC thématiques dans un délai limité. Il développera notamment la façon dont le SDC peut définir les principes et modalités mettant en œuvre l'optimisation spatiale.

Il proposera encore des dispositions types (objectifs, principes, mesures, etc.) et des méthodes et exemples concrets relatifs à la cartographie de la structure territoriale à intégrer dans les SDC (niveau de définition, représentation, légende).

Sur le site de la CPDT, retrouvez les présentations, résumés et vidéos du colloque.

COMMENT FAIRE FACE À « L'AIRBNBISATION » DES CAMPAGNES ?

Lors de l'atelier, l'équipe de recherche a demandé aux participants quelles étaient, selon eux, les conséquences du phénomène de l'habitat non permanent sur leur commune. Les quelques 200 réponses obtenues sont regroupées ici en 35 objets sous la forme d'un nuage de mots révélateur.



7 objets apparaissent en tête :

- Nuisances/incivilités 20 %
- Hausse des prix de l'immobilier 15 %
- Moins de logements disponibles/accessibles 11 %
- Division des logements 6 %
- Troubles/conflits de voisinage 6 %
- Tourisme 5,5 %
- Economie touristique 4,5 %

Ces 7 objets ont été ensuite regroupés en trois grandes thématiques : accès au logement (32 %), nuisances/incivilités/voisinage (26 %), tourisme (10 %). In fine, cela correspond aux deux orientations principales de la recherche développée dans cette lettre (pages 3 à 7), à savoir ;

- La pression de l'habitat non permanent sur le logement, notamment la concu-

rence directe sur le marché du logement (réduction du nombre de logements disponibles) et l'effet indirect via le prix du logement ou le prix du foncier.

- Les nuisances, notamment sonores, générées par l'habitat non permanent.

❖ RETOUR SUR LE WEBINAIRE DE RESSOURCES DU 21 NOVEMBRE 2023

Le programme de formation de la CPDT, étalé sur les années 2023 et 2024, développe comme fil conducteur l'évolution des métiers de l'urbanisme. Le webinaire « de ressources », qui s'est tenu à l'automne 2023, a poursuivi les réflexions sur ce thème entamées en mars lors du webinaire d'ouverture.

OBJECTIF : FOURNIR DES OUTILS UTILES AUX CATUS ET AGENTS DU DATU

Au regard des constats posés en début d'année – notamment en termes de complexification des métiers de l'urbanisme – et des questions soulevées lors des différentes sessions des séminaires transversaux, le webinaire visait à mettre en évidence des ressources (y compris celles que propose la CPDT) offrant des réponses efficaces et adaptées aux défis actuels et futurs et permettant de faciliter le travail des agents communaux et régionaux.

Le webinaire était structuré autour de trois ensembles de ressources et d'outils.

WALONMAP : UNE BASE DE DONNÉES CARTOGRAPHIQUES INCONTOURNABLE À MOBILISER

L'outil WalOnMap est régulièrement utilisé par les CATUs et les agents du DATU. Cette application du Géoportail de Wallonie est simple d'utilisation et propose un grand nombre de données (plus de 750 couches à ce jour) en accès public. Pourtant, ses nombreuses possibilités d'usage ne sont pas toujours bien connues.

L'intervention d'Emmanuel Jauquet, de la Direction de l'intégration des géodonnées du SPW, sous la forme d'un mode d'emploi détaillé, visait à dépasser l'utilisation basique qui en est habituellement faite pour une exploitation plus complète et pratique, en soutien immédiat aux questionnements auxquels sont confrontés les urbanistes.

En complément à cette présentation, l'équipe Formation a présenté des exemples de mise en application pratique. WalOnMap peut ainsi être utilisé :

- Dans le cadre des traitements de permis, grâce aux différents types de données qui sont consultables sur le géoportail ;
- Dans le cadre d'une réflexion sur l'optimisa-

tion spatiale, grâce à des données permettant d'identifier des lieux à intensifier (informations sur l'accessibilité, la mixité, etc.) et les différentes modalités d'intervention sur le territoire (données sur les noyaux historiques, terrains non urbanisés, caractérisation des tissus urbanisés, etc.).

LES CONTENUS DE LA CPDT : DE NOMBREUSES RESSOURCES EN MATIÈRE DE PAYSAGE

Élément d'appropriation fort par la population et donc facteur-clé de l'acceptation de nombreux projets, outil d'aide à la détection de sites et sols potentiellement pollués, le paysage est aussi un facteur à considérer dans la motivation des demandes de permis : conformément aux articles D.IV.5 et D.IV.13 du CoDT, tout projet qui s'écarte d'un Schéma, Guide ou permis d'urbanisation doit démontrer qu'il « contribue à la protection, à la gestion ou à l'aménagement des paysages, bâtis ou non bâtis ».

La présentation utilisait divers contenus de la CPDT utiles pour mieux comprendre, analyser et intégrer les caractéristiques paysagères d'un territoire :

- Des documents liés à de précédentes sessions de formation. La motivation relative au paysage a en effet été développée au cours de plusieurs séminaires (anciennement « modules ») dans les années 2010. La question a également été abordée récemment dans les séminaires « Welcome Pack » ou « Sols pollués ».
- Les Atlas des Paysages de Wallonie. Leur contenu présente un intérêt tant au niveau de l'élaboration d'outils que de l'examen de projets. Ils sont une ressource précieuse pour fonder une motivation articulée au paysage, en proposant notamment des objectifs spécifiques.

POLITIQUE FONCIÈRE ET RÉHABILITATION DE FRICHES : FOCUS SUR LES OUTILS ET ACTEURS

L'intervention de Cédric Dresse, directeur de la Direction de l'Aménagement opérationnel et de la ville (DAOV), a (re)baliser les éléments relatifs à la politique foncière :

- En matière de Politique de la ville et des perspectives de développement urbain (PDU), Cédric Dresse a clarifié les changements qu'implique la refonte récente des outils de rénovation et de revitalisation urbaine ;
- Il a également procédé à un rappel de la législation SAR, en assurant le lien avec la présentation suivante de la SPAQuE.

La SPAQuE était déjà intervenue plus tôt dans l'année dans le cadre du séminaire sur la réhabilitation et le recyclage des tissus urbanisés. Le webinaire a permis de faire connaître à l'ensemble des CATUs et agents du DATU les différentes missions de l'organisme régional en matière d'accompagnement des pouvoirs locaux.

Dans le cadre du fil-conducteur de l'évolution des métiers de l'urbanisme, la SPAQuE a présenté comment elle a réinventé ses métiers et développé de nouvelles compétences : accompagnement et facilitation, notamment via une centrale d'achat, portefeuille du foncier public, valorisation de sites par des centrales photovoltaïques, production d'énergie au départ de biogaz, etc.

NOUVEAUTÉ SUR LE SITE INTERNET DE LA CPDT

L'onglet « Ressources » de notre site s'enrichit d'une nouvelle catégorie de documents : les roadbooks des visites de villes en autonomie, organisées dans le cadre de la Formation ces dernières années. Ces guides de visites urbaines constituent un précieux outil didactique qui peut être utilisé dans des contextes variés : CCATM, activité de Team Building, etc. Ils sont actuellement au nombre de trois : Marche-en-Famenne, Tubize et Hasselt.