



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

RÉALISATION D'ÉTUDES SUR DES MESURES DE GESTION FONCIÈRE EN VUE DE LIMITER LA HAUSSE DU COÛT DU FONCIER

ANNEXE 1 - OPÉRATIONNALISATION DE L'INVENTAIRE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES ET IMMOBILIÈRES DÉTENUES PAR LES POUVOIRS PUBLICS



RAPPORT FINAL – DECEMBRE 2025



Université de
Liège - Lepur

Responsables scientifiques

Pour le Lepur-ULiège : Bruno BIANCHET & Jean-Marie HALLEUX

Chercheur

Pour le Lepur-ULiège : Sébastien HENDRICKX

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION	5
1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS	5
1.2 PERIMETRE DE L'ANALYSE	5
1.2.1 Typologie des unités du secteur public.....	5
1.2.2 Classifications selon l'utilisation et l'affectation du sol.....	7
1.3 ELEMENTS DE METHODOLOGIE.....	7
1.3.1 Remarques préliminaires	7
1.3.2 Méthode d'identification des propriétés publiques.....	9
1.3.3 Méthode d'analyse de l'évolution des propriétés foncières du secteur public	9
2. ETAT DES PROPRIETES FONCIERES PUBLIQUES EN 2016 ET 2023	11
2.1 REPARTITION GLOBALE DU FONCIER PUBLIC	11
2.2 REPARTITION PAR CATEGORIES D'ACTEURS PUBLICS	13
3. EVOLUTION DES SUPERFICIES DETENUES ENTRE 2016 ET 2023.....	17
3.1 EVOLUTION SELON L'UTILISATION DU SOL.....	17
3.2 EVOLUTION SELON L'AFFECTATION DU SOL.....	22
3.3 EVOLUTION SELON LA LOCALISATION.....	26
3.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DETENUES PAR CATEGORIES D'ACTEURS.....	29
3.4.1 Ensemble du patrimoine public	29
3.4.2 Terrains non artificialisés urbanisables	31
3.4.3 Terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023	31
4. TRANSFERTS DE PROPRIETES ENTRE CATEGORIES D'ACTEURS.....	34
4.1 FLUX FONCIERS RELATIFS A L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE PUBLIC.....	34
4.1.1 Administration publique.....	34
4.1.2 Organismes publics.....	38
4.1.3 Organismes privés sous tutelle publique.....	42
4.2 FLUX RELATIFS AUX TERRAINS NON ARTIFICIALISES URBANISABLES.....	45
4.2.1 Administration publique.....	45
4.2.2 Organismes publics.....	51
4.2.3 Organismes privés sous tutelle publique.....	55
4.3 FLUX RELATIFS AUX TERRAINS URBANISABLES CONCERNES PAR L'ARTIFICIALISATION ENTRE 2016 ET 2023	59
4.3.1 Administration publique.....	59
4.3.2 Organismes publics.....	59
4.3.3 Organismes privés sous tutelle publique.....	62
5. CONCLUSIONS	63

OPERATIONNALISATION DE L'INVENTAIRE DES DISPONIBILITES FONCIERES ET IMMOBILIERES DETENUES PAR LES POUVOIRS PUBLICS

1. INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE ET OBJECTIFS

Dans le cadre de la mission relative aux mesures de gestion foncière en vue de limiter la hausse des coûts du foncier, les travaux présentés dans ce rapport visent à améliorer la connaissance et la mobilisation du foncier public dans une perspective d'**optimisation spatiale** et de **régulation du marché du logement**, notamment en facilitant la mise à disposition de terrains publics pour la production de logements accessibles aux revenus modestes.

L'analyse de l'inventaire des biens fonciers et immobiliers détenus par les pouvoirs publics vise à mesurer l'évolution des propriétés du secteur public en Wallonie entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2023. Elle repose sur la comparaison diachronique des données issues de la documentation patrimoniale, dans le but d'identifier les transferts de propriétés opérés entre différentes catégories d'acteurs publics ainsi que les transformations de la structure foncière du secteur public dans son ensemble.

L'étude poursuit un double objectif :

- **quantifier** les superficies détenues par chaque type d'acteur du secteur public et leurs évolutions respectives ;
- **analyser** les flux de transfert de propriété, tant entre secteur public et privé qu'au sein du secteur public lui-même, afin d'identifier les acteurs les plus dynamiques en matière d'action foncière.

1.2 PERIMETRE DE L'ANALYSE

L'analyse porte sur l'ensemble des propriétés foncières publiques situées en Wallonie et identifiées dans les bases de données cadastrales au 1er janvier 2016 et au 1er janvier 2023. Elle s'effectue à l'échelle de la parcelle, unité la plus fine disponible pour observer les dynamiques de transfert de propriétés.

Les parcelles sont caractérisées selon :

- le type de propriétaire, selon la typologie des unités du secteur public ;
- leur affectation au plan de secteur (résidentielle, économique ou autre) ;
- leur utilisation et le fait qu'elles soient artificialisées ou non.

Les résultats sont présentés en termes de superficies globales, par utilisation ou par affectation du sol et selon les catégories d'acteurs publics afin d'en faciliter la lecture.

1.2.1 Typologie des unités du secteur public

La typologie des unités du secteur public a été construite en raison de la difficulté que représente la délimitation du secteur public par rapport au secteur privé. Partant du constat que les unités institutionnelles du secteur public sont désormais délimitées à travers le système européen des comptes nationaux et régionaux, il s'est avéré nécessaire de différencier au sein de celles-ci les unités qui relèvent des différents niveaux de pouvoirs publics.

La typologie est ainsi construite selon plusieurs niveaux (Figure 1), le premier faisant la distinction entre le secteur public et le secteur privé. Le deuxième niveau distingue, en premier lieu, l'administration publique (c'est-à-dire les collectivités territoriales) et les organismes financés par l'administration publique ou remplissant une mission pour le compte de l'administration publique. Ces derniers sont par ailleurs différenciés selon leur forme juridique : d'une part, les organismes publics constitués sous forme de personnes morales relevant du droit public et, d'autre part, les organismes privés constitués sous forme de personnes morales relevant du droit privé. La distinction faite par ce deuxième niveau reflète la hiérarchie mais également le degré d'autonomie dont dispose les différents acteurs. Ainsi, les organismes publics et les organismes privés sous tutelle publique dépendent tous deux de l'administration publique. Toutefois, les organismes privés, régis par le Code des sociétés, disposent d'une plus grande autonomie vis-à-vis de celle-ci.

Le troisième niveau différencie les personnes morales de droit public (administration et organismes publics) selon le niveau de décentralisation :

- l'administration publique est distinguée entre administration centrale (fédérale), entités fédérées (régionales ou communautaires) et pouvoirs locaux (provinces et communes) ;
- les organismes publics sont distingués entre organismes parastataux, pararégionaux et paracommunautaires (organismes d'intérêt public associés à ces différents niveaux de pouvoirs) et organismes paracommunaux et paraprovinciaux (intercommunales, CPAS, fabriques d'église, etc.)

Les organismes privés sous tutelle publique sont quant à eux différenciés selon le type de mission publique qu'ils exercent : les sociétés immobilières sociales, les organismes d'utilité publique, les organismes associés à l'enseignement subventionné (primaire, secondaire et supérieur) et les organismes à participation publique (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 quatrième niveau précise différentes formes d'organismes appartenant aux unités du secteur public.

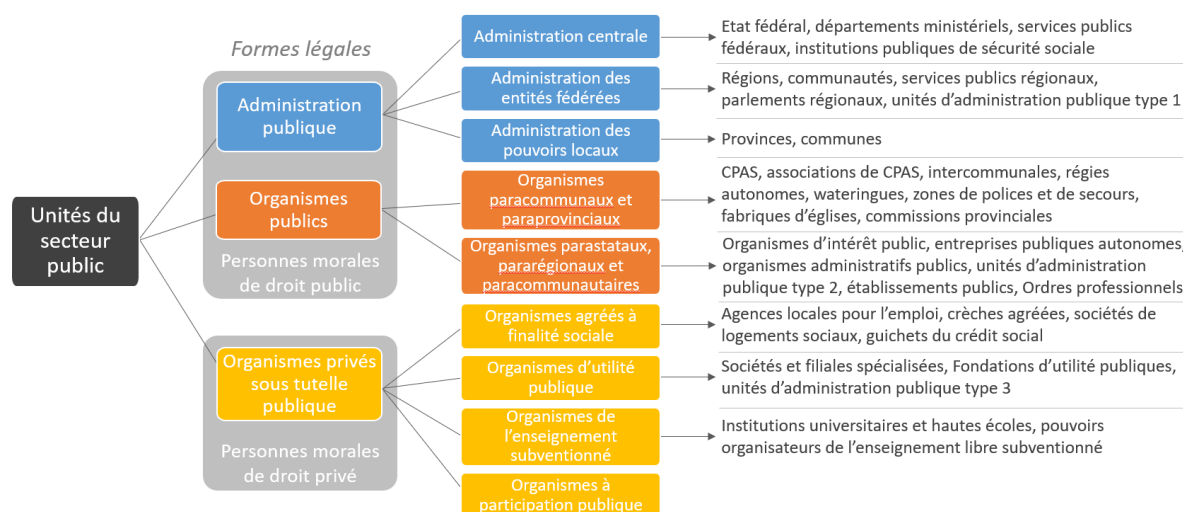


Figure 1. Typologie des unités du secteur public

1.2.2 Classifications selon l'utilisation et l'affectation du sol

Les parcelles sont caractérisées selon leur utilisation et leur affectation :

- L'utilisation du sol s'appuie sur le classement en 16 catégories d'utilisation du sol réalisé par l'IWEPS, principalement sur la base de la nature cadastrale. Cette classification sert à déterminer si les parcelles sont artificialisées ou non. La comparaison des catégories d'utilisation du sol entre les situations de 2016 et 2023 sert à identifier les parcelles qui ont été artificialisées au cours de la période étudiée, permettant ainsi d'évaluer une certaine mobilisation du foncier.
- L'affectation du sol s'appuie sur les données du plan de secteur dans sa version de 2023. Les changements d'affectation sur la période étudiée n'ont pas été pris en considération, considérant qu'ils sont peu importants. L'affectation du sol sert à distinguer les terrains urbanisables et non urbanisables, ainsi que les zones d'aménagement communal concerté (ZACC), dont le statut n'est pas déterminé.

Sur la base de ces caractéristiques, nous pouvons connaître pour chaque parcelle, d'une part, les superficies concernées par chaque type d'affectation et, d'autre part, le principal type d'utilisation du sol. La combinaison de l'affectation et de l'utilisation du sol détermine les disponibilités foncières, autrement dit les terres non artificialisées situées en zones destinées à l'urbanisation. Les versions de ces données utilisées pour cela sont celles de 2023, considérant qu'il s'agit des terrains encore susceptibles d'être mobilisés.

L'analyse s'est intéressée aux propriétés du secteur public de manière générale, aux terrains non artificialisés urbanisables (disponibilités foncières) et, enfin, aux terrains concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2021 (terrains mobilisés). Au sein des disponibilités foncières, un focus a été effectué sur les affectations résidentielles (zone d'habitat et zone d'habitat à caractère rural) et sur les affectations économiques (zones d'activités économiques et zone d'aménagement communal concerté à caractère économique).

1.3 ELEMENTS DE METHODOLOGIE

1.3.1 Remarques préliminaires

L'analyse de l'évolution du foncier public repose sur la comparaison des données issues de la documentation patrimoniale au 1^{er} janvier 2016 et au 1^{er} janvier 2023. Il convient toutefois de préciser que d'importants changements se sont produits durant la période de temps qui sépare ces deux dates tant dans la structure des bases de données cadastrales que dans la manière de procéder à la collecte et à l'enregistrement de ces données.

D'une part, la base de données relative à la caractérisation des parcelles est passée de la structure « Cadmap », la version de cette base de données en place depuis 2005, à celle de « Cad-GIS », la nouvelle version active à partir du 1^{er} janvier 2018. Si la majeure partie des informations ont été conservées lors de cette migration, l'organisation de la base de données a été profondément repensée de telle sorte que certaines informations n'ont pas été transférées et que d'autres se sont vu attribuer de nouveaux codes. À titre d'exemple, la nature cadastrale « building » qui, en l'absence d'acte de base, permettait d'attribuer à une seule parcelle patrimoniale l'usage d'un bâtiment en tant qu'immeuble divisé en plusieurs parties (appartements, bureaux, etc.) a été abandonnée. La nouvelle pratique consiste désormais à démultiplier les parcelles patrimoniales (ou PUR – *Patrimonial Unit of Real Estate*), qu'il y ait ou non un acte de base, de telle sorte que chaque partie de l'immeuble reçoivent la nature « entité ». Une parcelle supplémentaire représente la partie commune de l'immeuble et reçoit la nature technique « Parties communes générales ». Depuis 2018, le nombre de parcelles caractérisées par une nature technique ou par la nature « entités » a dès lors fortement augmenté.

D'autre part, la date du 19 mai 2015 est également importante car elle voit le démarrage de la production de STIPAD, le système d'intégration des trois grandes missions de l'AGDP (cadastre, enregistrement, hypothèques) dans un seul et même environnement. La migration vers ce nouvel environnement a eu des conséquences sur l'encodage des données cadastrales dans les années qui ont suivi, notamment dans la manière d'enregistrer les droits réels exercés. À titre d'exemple, nous pouvons citer l'application d'un droit de superficie qui consistait auparavant, dans certaines conditions, à cadastrer séparément le terrain et le bâtiment sur lequel ce droit s'appliquait et à les réunir au terme de ce droit temporaire. La pratique actuelle consiste à superposer un PUR relatif à la pleine propriété de la parcelle et un autre concernant le droit de superficie.

Notons également que l'administration wallonne a procédé à la mise à jour des informations relatives à ses biens propres en croisant les données du cadastre au 1^{er} janvier 2020 avec les données contenues dans la base de données DoGe relative au patrimoine foncier et immobilier de la région. Ce faisant, elle a pu rapporter au cadastre un certain nombre d'erreurs relatives à leurs propriétés. Selon la Direction de la comptabilisation des actifs immobilisés, il s'agit, en particulier, de biens appartenant à la Région qui étaient référencés en tant que propriétés fédérales dans les données du cadastre. Ces corrections ont été apportées dans les données cadastrales sur la période de temps concernée par notre analyse.

Il est donc important de souligner que les évolutions observées de 2016 à 2023 ne reflètent pas nécessairement des transferts de propriétés opérés sur cette période mais peuvent correspondre à des mises à jour tardives ou à des corrections d'erreurs au sein de cette base données.

Rappelons par ailleurs que le plan parcellaire cadastral est en perpétuelle évolution en raison, d'une part, des mutations physiques des parcelles (division ou fusion précédant généralement une transaction et entraînant la création d'un nouvel identifiant parcellaire) et, d'autre part, des corrections dans la géométrie du parcellaire visant à rendre celui-ci plus proche de la réalité (recalage sur les données de photogrammétrie aérienne n'entraînant pas la création d'un nouvel identifiant parcellaire). Notons que les opérations de recalages sont terminées depuis décembre 2024, si bien qu'à l'avenir les croisements entre le plan parcellaire cadastral et d'autres données géoréférencées (par exemple, le PICC) ne devraient théoriquement plus générer d'erreurs.

1.3.2 Méthode d'identification des propriétés publiques

Dans le cadre de sa mission « Information territoriale au service des politiques d'aménagement », le Centre de ressource de la CPDT a mis au point une méthode visant à identifier les propriétés des pouvoirs publics. Cette méthode est présentée dans la note de recherche n°89. Elle repose sur :

- l'identification des personnes morales relevant du secteur public, principalement sur la base de l'inventaire des unités du secteur public (Institut des Comptes Nationaux) ;
- l'identification des droits fonciers réels dont disposent ces personnes morales, à partir des données issues de la documentation patrimoniale (SPF Finances – AGDP) ;
- La consolidation de ces données et leur croisement avec le plan parcellaire cadastral ainsi qu'avec d'autres données utiles pour leurs analyses.

Cette méthode a été utilisée pour identifier les biens fonciers du secteur public au premier janvier 2016 et au premier janvier 2023. S'appuyant sur une typologie des unités du secteur public mise au point dans le cadre de cette mission du Centre de ressource, cet inventaire distingue les biens fonciers de l'administration publique (État fédéral, entités fédérées, pouvoirs locaux), des organismes publics (organismes d'intérêt public, intercommunales, CPAS, fabriques d'églises, zones de polices, zones de secours, etc.) et des organismes privés sous la tutelle des pouvoirs publics (organismes privés d'utilité publique, sociétés immobilières sociales, institutions universitaires et hautes écoles, pouvoirs organisateurs de l'enseignement subventionné, entreprises à participation publique...). Seuls les biens fonciers situés sur le territoire wallon sont pris en considération.

1.3.3 Méthode d'analyse de l'évolution des propriétés foncières du secteur public

L'analyse diachronique étudie l'évolution d'un objet (un territoire, une population, une culture...) à travers le temps. Il s'agit dans notre cas de comparer les propriétés du secteur public entre deux situations patrimoniales : celle au premier janvier 2016 et celle au premier janvier 2023.

L'analyse peut se faire à différentes échelles. Nous avons opté pour l'échelle des parcelles pour disposer d'une information précise quant à l'évolution des propriétés : savoir de quel type de propriétaire elles proviennent et à quel type de propriétaire elles appartiennent au final. Ceci a pour objectif d'analyser les flux, les transferts de propriétés entre les différents types d'acteurs de manière à identifier ceux qui sont les plus actifs en matière d'action foncière¹.

La quantification du patrimoine foncier propre à chaque type d'acteur repose sur la superficie des parcelles, une information directement extraite du plan parcellaire. Toutefois, afin d'éviter d'éventuelles erreurs liées à l'évolutions dans la représentation des parcelles, rappelée au point précédent, la superficie des parcelles a été déterminée sur la base des superficies des entités géométriques de l'année la plus récente de manière à éliminer les modifications de superficies liées aux recalages. De cette manière, on s'assure que la modification des superficies dans les statistiques qui ont été calculées n'est due qu'à la modification de la propriété des parcelles sur la période étudiée et non à des corrections de la géométrie du parcellaire.

¹ L'action foncière désigne l'ensemble des interventions menées par les pouvoirs publics ou des acteurs privés pour orienter, réguler, acquérir, mobiliser ou valoriser le foncier, en vue de mettre en œuvre des projets d'aménagement, de développement urbain, de protection des sols ou de politiques publiques. Elle comprend notamment l'acquisition de terrains, la réserve foncière, la maîtrise du droit de propriété, la remobilisation de friches, la lutte contre la spéculation, ou encore la mise à disposition de foncier à des fins d'intérêt général.

La comparaison des parcelles entre 2016 et 2023 a été réalisée en premier lieu sur la base de l'identifiant parcellaire. Pour rappel, cet identifiant (appelé « capakey ») est propre à chaque parcelle-plan et n'est modifié qu'en cas de remaniement de la géométrie de la parcelle (fusions, divisions...). En s'assurant de l'unicité de chaque identifiant parcellaire, on évite le double comptage des superficies du parcellaire. Pour les parcelles dont l'identifiant (et donc la géométrie) change sur la période étudiée, la comparaison des parcelles a été réalisée sur la base d'un croisement entre les parcelles des jeux de données des deux années. Pour celles-ci, un nouvel identifiant unique a été généré par la combinaison des capakey des deux années.

Les données du parcellaire cadastral et du croisement des parcelles de 2016 et 2023 ont été confrontées aux données du plan de secteur et à celles de l'utilisation du sol. Sur la base de ces données, une analyse statistique a été réalisée en deux temps. D'abord, de manière générale, sur l'ensemble des propriétés du secteur public sans distinction entre les différents types d'acteurs, l'analyse de l'évolution des superficies s'intéresse aux échanges entre le secteur public et le secteur privé. Il s'agit de différencier les superficies qui deviennent propriétés du secteur public (les gains), celles qui ne sont plus propriétés du secteur public (les pertes) et celles qui restent propriétés du secteur public. Le bilan des gains et des pertes donne l'évolution des superficies du secteur public. Celui-ci est ventilé par catégories d'utilisation du sol et par affectation du sol en vue de dégager les principaux enseignements.

Les superficies qui restent entre les mains du secteur public peuvent toutefois faire l'objet de changement de propriétaire au sein du secteur public. Aussi, dans un second temps, l'analyse s'est intéressée aux transferts de propriétés à la fois entre le secteur privé et les types d'acteurs du secteur public et entre les différents types d'acteurs du secteur public. La différenciation de ces types d'acteurs repose sur la typologie des unités du secteur public.

Certaines parcelles font l'objet d'une copropriété caractérisée par différents droits réels détenus par différents acteurs du secteur public comme du secteur privé. Par souci de simplicité, tant pour mener l'analyse que pour la compréhension de ses résultats, seul les changements relatifs au propriétaire principal des parcelles sont pris en considération. Au sein du secteur public, le propriétaire principal est celui qui détient les droits réels les plus élevés (dans la très grande majorité des cas, celui qui détient la pleine propriété). Il en résulte que, pour ces parcelles, les transferts de propriétés observés peuvent en réalité résulter d'un changement dans les droits réels exercés par des personnes qui sont déjà copropriétaires. Notons que ces parcelles en copropriétés représentent, en termes de superficie, environ 3 % de l'ensemble des parcelles du secteur public.

2. ETAT DES PROPRIETES FONCIERES PUBLIQUES EN 2016 ET 2023

2.1 REPARTITION GLOBALE DU FONCIER PUBLIC

En 2016, le foncier public couvre 384.268 hectares, ce qui représente 23% du territoire wallon, auxquels il faut ajouter environ 5% d'espaces non cadastrés (cours d'eau et réseaux de transports). En 2023, ce chiffre s'élève à 385.562 hectares, soit une augmentation nette de 1294 hectares. En réalité, cette augmentation du foncier public est plus importante encore mais une partie de celle-ci « disparaît » en rejoignant les espaces non cadastrés. Dans la suite de cette analyse, les transferts entre acteurs publics et privés montrent une augmentation nette de 1439 hectares entre 2016 et 2023. A celle-ci s'ajoute en réalité le transfert net de 145 hectares du secteur public vers les espaces non cadastrés.

Une autre différence entre les données de 2016 et de 2023 concerne la multipropriété des biens fonciers et immobiliers du secteur public. En 2016, une part relativement importante (5% du territoire wallon) faisait l'objet de droits réels de la part du secteur public et de personnes physiques. En 2023, cette copropriété du secteur public avec des personnes physiques relèvent de l'anecdote (figure 2). Il est possible que certains droits temporaires (emphytéose...) aient pris fin sur la période étudiée mais, vu les proportions, il s'agit plus vraisemblablement de corrections d'erreurs au sein de la base de données.

La structure de la propriété en Wallonie a du reste assez peu changé. Les personnes morales de droit public détiennent 22% du territoire, dont 1% en copropriété avec les personnes morales de droit privé. Le foncier détenu par des personnes physiques diminue de 1% au profit des personnes morales de droit privé, et un autre pourcent vient s'ajouter à la copropriété entre personnes physiques et personnes morales de droit privé (figure 2).

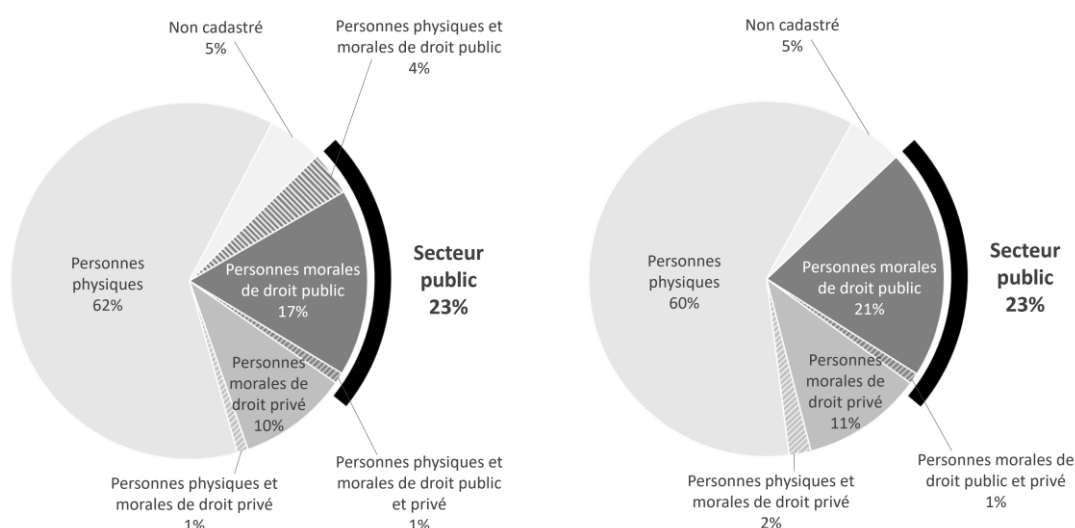


Figure 2. Structure de la propriété foncière en termes de part de la superficie wallonne au premier janvier 2016 (gauche) et 2023 (droite).

Tableau 1. Superficie du foncier public (hectares) par catégories d'utilisation du sol au premier janvier 2016 et 2023.

Catégories d'utilisation du sol	Superficie (ha)	
	2016	2023
Terrains résidentiels	3.325,4	3.434,8
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	406,8	508,1
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	15.237,5	15.424,0
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	3.315,9	3.311,8
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	137,3	132,7
Terrains à usage industriel et artisanal	2.321,2	2.871,6
Carrières, décharges et espaces abandonnés	568,7	569,1
Infrastructures de transport	4.004,2	4.002,4
Autres espaces artificialisés	43,8	48,7
Terres arables et cultures permanentes	41.523,6	40.785,5
Surfaces enherbées et friches agricoles	30.243,8	30.924,2
Forêts	260.734,3	261.307,4
Milieux semi-naturels	16.556,3	16.382,9
Zones humides	4.957,4	4.961,1
Surfaces en eau	891,6	897,9
Total	384.267,8	385.562,1

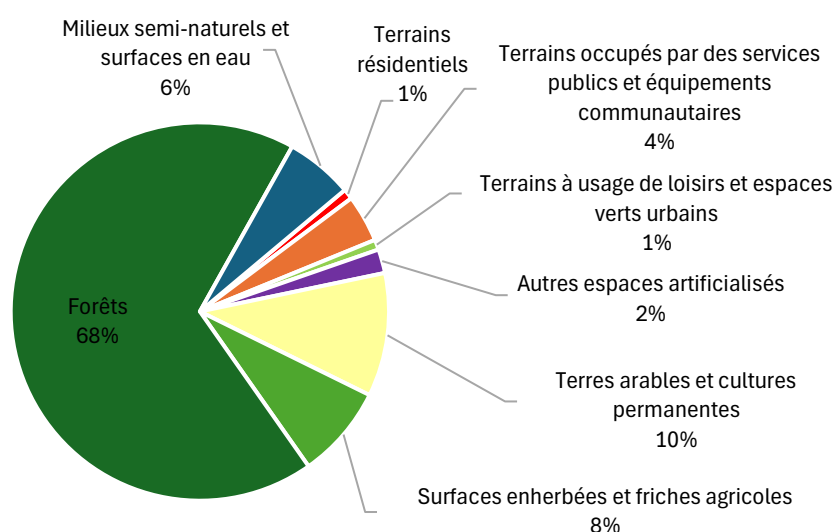


Figure 3. Répartition de la superficie du foncier public en termes par catégories d'utilisation du sol.

Le tableau 1 et la figure 3 présentent la répartition des propriétés du secteur public en 2016 et en 2023 par catégories d'utilisation du sol. Il s'agit en très large majorité des forêts (68%) et de terres destinées à l'agriculture (18%). Les milieux semi-naturels, les zones humides et les surfaces en eau représentent 6% des propriétés du secteur public. Les terres artificialisées, quant à elles, correspondent à environ 8% des propriétés du secteur public. Le taux d'artificialisation de la Wallonie étant d'environ 11 à 16%, ces terres sont sous-représentées au sein des biens cadastrés du secteur public. Les terrains à usage résidentiel en particulier représentent seulement 1% de ces biens. Les terrains occupés par des services publics et des équipements communautaires sont nettement plus représentés et correspondent en grande partie aux terrains militaires (4%).

L'évolution des superficies de 2016 à 2023 est la combinaison des transferts de propriétés entre public et privé, des transferts de propriétés vers l'espace non cadastré et de l'évolution de l'utilisation des sols. Ainsi, la perte nette de 738 hectares de terres arables publiques correspond en partie à la vente de ces terrains et en partie à la conversion des terres arables vers une autre catégorie d'utilisation du sol. Pour isoler la part liée à la vente, l'analyse s'intéresse plus spécifiquement aux transferts entre propriété publique et privée aux sections 3 et 4.

En lien avec cette utilisation du sol, le foncier public est principalement situé au sud et à l'est de la Wallonie (figure 4) où les provinces de Luxembourg, Liège et Namur concentrent 84% des propriétés du secteur public (respectivement 36%, 26% et 22%). La province du Hainaut et celle du Brabant wallon comportent 13% et 3% du foncier public.

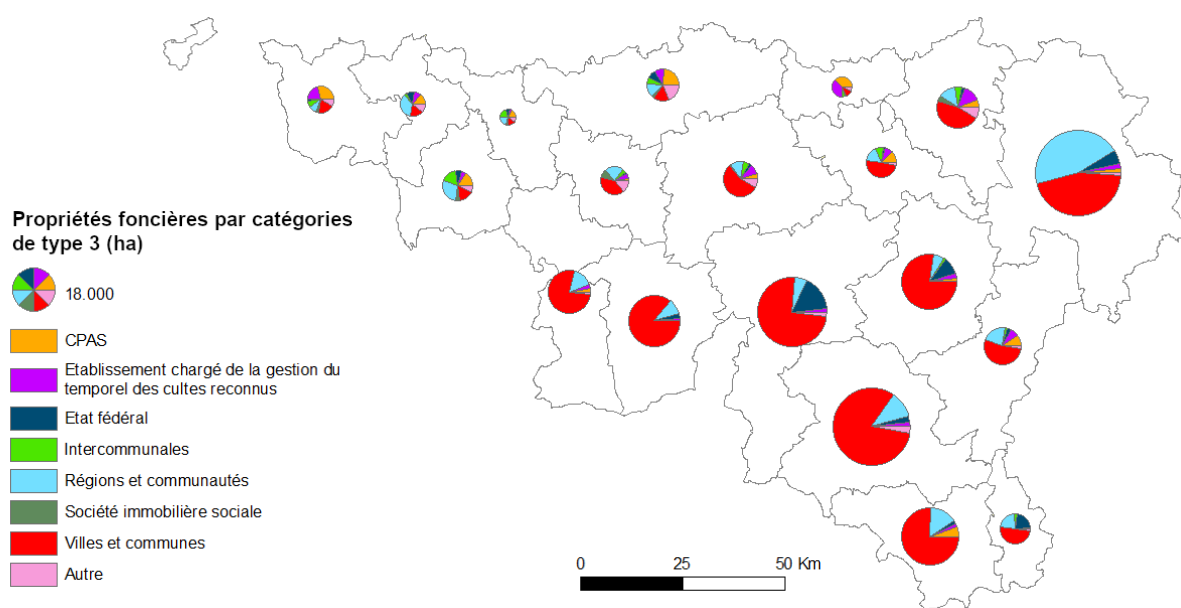


Figure 4. Répartition de la superficie du foncier public par arrondissement et par catégories d'acteurs public.

2.2 REPARTITION PAR CATEGORIES D'ACTEURS PUBLICS

Les tableaux 2 et 3 renseignent la répartition du foncier public par catégories d'acteurs publics en 2016 et 2023, en ventilant celle-ci selon l'artificialisation des terres et les caractères urbanisables ou non selon l'affectation au plan de secteur. Il convient d'être prudent dans la lecture croisée de ces tableaux sachant que les terres artificialisées ont évolué entre 2016 et 2023. Dans le même temps des échanges entre acteurs publics ont été effectué sans qu'il y ait nécessairement une perte de foncier pour le secteur public. Dans la suite de cette analyse, aux sections 3 et 4, nous abordons plus spécifiquement les pertes et les gains du secteur public et les transferts de foncier au sein des acteurs publics et entre acteurs publics et secteur privé.

L'administration publique détient la plus grande part de foncier public (86%) avec 328.408 hectares en 2016 et 330.013 hectares en 2023. S'il s'agit principalement de terrains non destinés à l'urbanisation, une partie significative, de l'ordre 13.800 hectares, est disponible pour l'urbanisation (environ 3.600 hectares pour l'habitat et 2.000 hectares pour les activités économiques). Une large majorité de ce foncier (60%) est détenu par les Villes et Communes wallonnes, soit 231.731 hectares en 2016 et 232.967 hectares en 2023. L'Etat fédéral détient 23.164 hectares en 2016 et 22.620 hectares en 2023, au sein desquels environ 3400 hectares se trouvent en zone de services publics et équipement communautaire et correspond principalement à des terrains militaires. La Wallonie quant à elle possède 69.275 hectares en 2016 et 70.261 hectares en 2023.

Tableau 2. Superficies (hectares) du foncier public au premier janvier 2023 par catégories d'acteurs publics, en distinguant les terres artificialisées et non artificialisées selon l'affectation au plan de secteur : zones destinées à l'urbanisation (ZDU), zones destinées à l'habitat (ZH), zones destinées à l'activité économique (ZAE), zones de services publics et d'équipement communautaire (ZSP), zones d'aménagement communal concertées (ZACC) et zones non destinées à l'urbanisation (ZNDU). Le taux d'artificialisation et le taux de disponibilités foncière sont calculés comme le rapport entre les superficies de terres artificialisées et la superficie totale, d'une part, et le rapport entre les superficies non artificialisées et la superficie totale des ZDU + ZACC, d'autre part.

	Terres non artificialisées						Terres artificialisées			Superficie totale	Taux d'artif.	Taux disp. foncières
	ZDU	ZH	ZAE	ZSP	ZACC	ZNDU	ZDU	ZACC	ZNDU			
Administration publique	13.875,9	3.596,4	2.158,9	5.123,8	1.365,9	292.997,7	15.481,0	351,2	4.336,8	328.408,5	6%	49%
- Etat fédéral	3.756,8	142,4	108,8	3.456,6	27,5	11.156,6	7.691,1	21,3	510,8	23.164,2	36%	33%
- Région wallonne	1.916,9	311,0	875,5	263,6	108,8	64.978,6	998,9	15,4	1.257,2	69.275,8	3%	67%
- Région flamande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,6	3%	0%
- Communauté française	141,0	12,3	15,9	74,4	12,3	112,3	527,6	22,0	135,0	950,2	72%	22%
- Communauté germanophone	2,5	1,9	0,0	0,5	0,0	1,0	44,5	3,2	6,3	57,6	94%	5%
- Provinces wallonnes	319,3	19,9	31,1	160,6	8,7	2.266,3	386,8	6,8	176,3	3.164,1	18%	45%
- Villes et communes wallonnes	7.730,7	3.105,2	1.122,5	1.167,9	1.208,5	214.448,4	5.824,7	282,5	2.236,0	231.731,0	4%	59%
- Villes et communes flamandes	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	4,6	0,3	0,0	1,2	11,1	14%	94%
- Villes et communes bruxelloises	3,7	3,5	0,1	0,1	0,0	29,3	7,0	0,0	13,9	54,0	39%	35%
Organismes publics	6.277,8	1.928,5	3.271,9	545,2	1.169,5	33.954,3	3.203,5	140,0	1.161,0	45.906,0	10%	69%
- OIP Fédéraux	242,2	114,5	108,7	9,1	48,1	1.247,1	271,9	5,7	358,8	2.278,7	28%	51%
- OIP Région wallonne	506,6	336,6	85,5	20,0	499,1	1.306,9	222,7	12,9	37,6	2.480,9	11%	81%
- OIP Région flamande	0,5	0,4	0,1	0,0	0,0	9,7	0,0	0,0	0,0	10,3	0%	91%
- OIP Communauté française	184,5	25,3	20,6	138,6	1,5	340,1	647,1	22,0	244,8	1.440,0	63%	22%
- Intercommunales	3.512,3	248,9	2.722,0	250,3	222,6	3.086,3	1.437,3	74,8	368,5	8.701,7	22%	71%
- CPAS	838,4	420,6	247,9	65,8	198,2	15.913,9	298,8	10,9	87,9	17.348,1	2%	77%
- Fabriques d'églises	927,2	759,0	85,0	20,8	178,4	12.025,0	255,6	4,5	37,0	13.427,7	2%	81%
- Régies provinciales et communales	66,1	23,3	2,1	40,6	21,7	25,3	70,1	9,1	26,3	218,6	48%	53%
Organismes privés	1.921,4	1.067,3	565,0	216,4	460,0	2.884,6	3.919,0	140,1	628,1	9.953,3	47%	37%
- Sociétés immobilières sociales	851,1	817,2	20,2	13,8	348,9	113,7	2.131,9	82,3	38,5	3.566,5	63%	35%
- Organismes d'utilité publique	766,8	137,6	417,2	141,3	65,7	1.694,7	812,8	22,1	453,3	3.815,4	34%	50%
- Enseignement subventionné	258,9	106,1	94,6	56,1	43,6	1.034,3	747,6	18,0	105,6	2.207,9	39%	28%
- Organismes à participation publique	44,5	6,4	33,0	5,1	1,9	41,8	226,8	17,8	30,7	363,4	76%	16%
Secteur public	22.075,0	6.592,3	5.995,7	5.885,4	2.995,5	329.836,6	22.603,5	631,4	6.125,9	384.267,8	8%	52%

Tableau 3. Superficies (hectares) du foncier public au premier janvier 2023 par catégories d'acteurs publics, en distinguant les terres artificialisées et non artificialisées selon l'affectation au plan de secteur : zones destinées à l'urbanisation (ZDU), zones destinées à l'habitat (ZH), zones destinées à l'activité économique (ZAE), zones de services publics et d'équipement communautaire (ZSP), zones d'aménagement communal concertées (ZACC) et zones non destinées à l'urbanisation (ZNDU). Le taux d'artificialisation et le taux de disponibilités foncière sont calculés comme le rapport entre les superficies de terres artificialisées et la superficie totale, d'une part, et le rapport entre les superficies non artificialisées et la superficie totale des ZDU + ZACC, d'autre part.

	Terres non artificialisées						Terres artificialisées			Superficie totale	Taux d'artif.	Taux disp. foncières
	ZDU	ZH	ZAE	ZSP	ZACC	ZNDU	ZDU	ZACC	ZNDU			
Administration publique	13.744,6	3.575,6	2.044,8	5.114,3	1.355,1	294.002,4	16.071,1	364,9	4.474,9	330.013,1	6%	48%
- Etat fédéral	3.640,7	114,9	78,8	3.420,2	19,8	10.797,7	7.635,6	14,0	513,2	22.620,9	36%	32%
- Région wallonne	1.884,0	320,3	798,0	270,0	107,8	65.881,7	1.201,4	15,4	1.171,3	70.261,7	3%	62%
- Région flamande	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	0,0	0,6	3%	0%
- Communauté française	132,5	11,9	15,9	76,6	17,4	107,2	541,4	19,6	131,2	949,4	73%	21%
- Communauté germanophone	12,6	11,3	0,8	0,5	15,4	2,8	45,1	3,2	4,1	83,2	63%	37%
- Provinces wallonnes	291,7	22,2	31,0	146,8	11,7	2.213,5	382,0	5,1	174,9	3.078,8	18%	44%
- Villes et communes wallonnes	7.774,4	3.091,4	1.115,2	1.200,1	1.183,0	214.968,1	6.258,8	307,7	2.475,0	232.967,0	4%	58%
- Villes et communes flamandes	5,0	0,0	5,0	0,0	0,0	4,6	0,2	0,0	1,2	11,1	13%	96%
- Villes et communes bruxelloises	3,7	3,5	0,1	0,1	0,0	26,3	6,5	0,0	4,1	40,6	26%	36%
Organismes publics	6.046,3	1.834,0	3.054,2	522,7	1.120,8	34.143,1	3.213,1	99,5	1.160,4	45.783,1	10%	68%
- OIP Fédéraux	244,9	115,8	102,2	16,6	51,2	1.363,9	272,8	8,7	367,7	2.309,2	28%	51%
- OIP Région wallonne	490,0	325,6	63,2	20,4	472,1	1.474,7	255,9	12,4	50,9	2.756,0	12%	78%
- OIP Région flamande	1,5	0,0	0,1	1,4	0,0	9,0	5,7	0,0	0,0	16,2	35%	21%
- OIP Communauté française	198,7	30,4	19,3	148,9	2,2	379,1	673,2	17,0	262,2	1.532,5	62%	23%
- Intercommunales	3.410,4	198,9	2.582,3	236,0	213,2	3.046,4	1.349,9	32,5	320,9	8.373,3	20%	72%
- CPAS	746,5	391,6	200,8	62,7	182,5	15.509,7	338,8	18,8	96,0	16.892,3	3%	72%
- Fabriques d'églises	902,7	740,3	81,5	21,2	178,2	12.328,9	264,0	3,7	37,6	13.715,2	2%	80%
- Régies provinciales et communales	51,6	31,3	4,8	15,4	21,4	31,3	52,9	6,2	25,0	188,4	45%	55%
Organismes privés	1.957,1	1.035,0	605,6	255,0	458,4	2.431,2	4.093,0	169,1	657,1	9.765,9	50%	36%
- Sociétés immobilières sociales	810,4	788,1	10,5	11,8	342,4	114,4	2.088,0	78,9	36,8	3.470,9	63%	35%
- Organismes d'utilité publique	872,8	136,8	485,0	191,5	69,9	1.281,9	895,8	53,8	477,5	3.651,8	39%	50%
- Enseignement subventionné	244,0	104,2	90,4	47,3	45,3	962,8	797,0	14,3	107,6	2.171,1	42%	26%
- Organismes à participation publique	29,9	5,9	19,6	4,4	0,8	72,0	312,2	22,2	35,0	472,1	78%	8%
Secteur public	21.748,1	6.444,6	5.704,6	5.891,9	2.934,3	330.576,7	23.377,2	633,5	6.292,3	385.562,1	8%	51%

Les organismes publics détiennent 45.906 hectares en 2016 et 45.783 hectares en 2023 (12%). Environ un tiers de cette surface est détenue par les CPAS et près d'un autre tiers est détenu par les fabriques d'églises, mais il s'agit principalement de terrains non destinés à l'urbanisation. Un peu plus de 6000 hectares sont des terrains disponibles pour l'urbanisation (principalement pour les activités économiques) et la moitié de ceux-ci sont détenus par les intercommunales.

Les organismes privés sous tutelle publique couvrent 9.953 hectares en 2016 et 9766 hectares en 2023 (3%). Parmi ceux-ci, les sociétés immobilières sociales détiennent près de 800 hectares de terrains destinés à l'habitat et les organismes d'utilité publique détiennent environ 400 hectares de terrains destinés aux activités économiques.

En termes de distribution géographique (figure 4), les Villes et Communes sont particulièrement propriétaires au sud et à l'est de la Wallonie où le foncier public est plus présent et où elles détiennent plus des deux tiers de celui-ci. Le tiers restant est principalement détenu par la Wallonie et l'Etat fédéral. Au nord de la région, la répartition de la propriété du foncier public est plus équilibrée et fait davantage intervenir les CPAS, les fabriques d'églises et, dans une moindre mesure, les intercommunales.

3. EVOLUTION DES SUPERFICIES DETENUES ENTRE 2016 ET 2023

3.1 EVOLUTION SELON L'UTILISATION DU SOL

Les tableaux 4 à 7 et les figures 5 à 8 présentent les statistiques d'évolution de la propriété foncière du secteur public par catégories d'utilisation du sol. Dans les tableaux, les lignes colorées mettent en évidence les catégories appartenant aux terres artificialisées. De même, les figures distinguent les terres artificialisées et non artificialisées. La tableau 4 et la figure 5 abordent l'évolution du foncier dans son ensemble tandis que les tableaux et figures suivant concernent la part urbanisable de celui-ci, avec un focus sur la fonction résidentielle (tableau 6, figure 7) et sur la fonction économique (tableau 7, figure 8).

De manière générale, les transferts de propriétés sur la période 2016-2023 résultent en un gain de 5430 hectares en faveur du secteur public et en une perte de près de 4000 hectares en faveur du secteur privé. Il en ressort un bilan positif pour le secteur public d'environ 1439 hectares. Notons que cette évolution ne représente qu'une augmentation de 0,4 % compte-tenu de la grande superficie détenue par le secteur public.

Cette croissance est principalement le fait d'une augmentation des terrains forestiers (514 hectares). Les terrains agricoles connaissent une forte augmentation en ce qui concerne les prairies (500 hectares), mais également une forte diminution en ce qui concerne les terres de culture (215 hectares), ce qui résulte en une augmentation globale de 285 hectares. Les milieux semi-naturel et les zones humides augmentent globalement d'une centaine d'hectares.

Au sein des terres artificialisées, les terrains à usage industriel et artisanal connaissent la plus grande augmentation avec 310 hectares en faveur du secteur public, ce qui correspond à une augmentation d'environ 13,4 % par rapport à la situation initiale. Viennent ensuite les terrains résidentiels avec une augmentation d'environ 100 hectares (+3,1 %) et les terrains occupés par des commerces, bureaux et services (+35 hectares soit une augmentation de 8,5 %). On notera qu'une part importante des terrains résidentiels acquis sont situés dans les centralités du SDT.

Si on se concentre sur la zone destinée à l'urbanisation, le bilan général reste en faveur du secteur public. Avec environ 2140 hectares de terrains devenus propriétés du secteur public et environ 1620 hectares de terrains ayant quitté les propriétés du secteur public, ce bilan est d'environ 520 hectares. En ce qui concerne les terrains non artificialisés urbanisables, autrement dit les disponibilités foncières, l'augmentation de 172 hectares de surface enherbée compense le déficit observé sur les autres catégories, résultant en une augmentation globale d'environ 60 hectares.

Au sein des terres artificialisées, on constate une forte augmentation des terrains à usage industriel et artisanal (283 hectares) et de terrains résidentiels (97 hectares). Sans surprise, ces terrains sont en majorité situés dans les affectations économiques (212 hectares de terrains à usage industriel et artisanal) et dans les affectations résidentielles (74 hectares de terrains résidentiels).

Au niveau des affectations résidentielles et économiques, l'évolution générale est respectivement de 97 hectares et de 157 hectares en faveur du secteur public. Cette évolution est toutefois déficitaire en ce qui concernent les terres non artificialisées urbanisables (-34 hectares de terrains destinés au résidentiel et -89 hectares de terrains destinés aux activités économiques).

Tableau 4. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie totale (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Utilisation du sol	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Terrains résidentiels	251,2	148,8	3.175,4	102,4 (+3,1%)
Terrains occ. par des commerces, bureaux et services	55,5	20,7	386,2	34,7 (+8,5%)
Terrains occ. par des serv. publics et équip. commun.	137,6	169,9	15.057,4	-32,3 (-0,2%)
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	52,2	52,3	3.260,4	-0,1 (0%)
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	12,8	9,8	127,4	3 (+2,2%)
Terrains à usage industriel et artisanal	495,8	185,1	2.139,0	310,7 (+13,4%)
Carrières, décharges et espaces abandonnés	12,5	15,0	553,7	-2,5 (-0,4%)
Infrastructures de transport	130,4	39,1	3.886,9	91,3 (+2,3%)
Autres espaces artificialisés	3,7	0,0	43,8	3,7 (+8,5%)
Terres arables et cultures permanentes	1.344,6	1.559,9	39.911,9	-215,2 (-0,5%)
Surfaces enherbées et friches agricoles	1.590,9	1.090,1	29.119,2	500,8 (+1,7%)
Forêts	972,2	457,4	260.273,2	514,8 (+0,2%)
Milieux semi-naturels	328,6	223,4	16.278,1	105,2 (+0,6%)
Zones humides	7,5	2,2	4.955,2	5,3 (+0,1%)
Surfaces en eau	12,8	20,5	864,0	-7,7 (-0,9%)
Terrains de nature inconnue	24,6	0,0	0,0	24,6
Total général	5.432,9	3.994,1	380.032,0	1.438,7 (+0,4%)

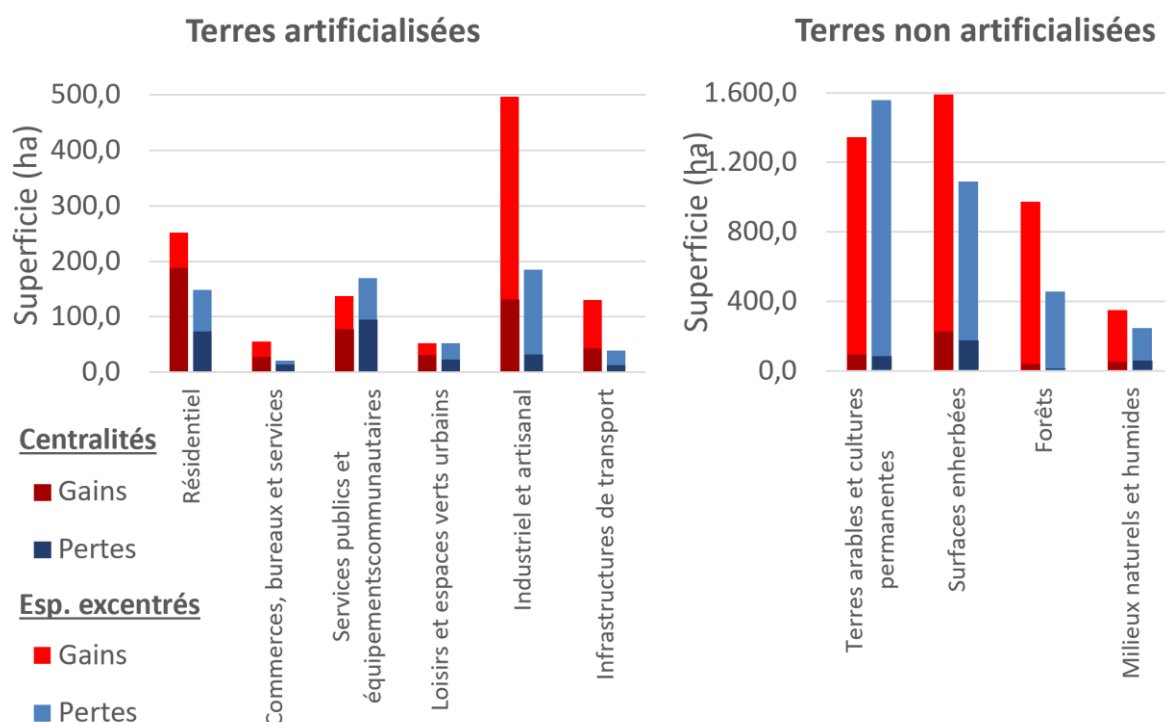


Figure 5. Gains et pertes de superficie (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol entre 2016 et 2023.

Tableau 5. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie urbanisable (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Utilisation du sol	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Terrains résidentiels	225,5	128,3	2.779,7	97,1 (+3,3%)
Terrains occ. par des commerces, bureaux et services	49,8	20,3	318,8	29,5 (+8,7%)
Terrains occ. par des serv. publics et équip. commun.	99,9	100,3	13.290,0	-0,4 (0%)
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	24,2	27,2	1.748,6	-3 (-0,2%)
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	5,4	4,4	69,2	0,9 (+1,3%)
Terrains à usage industriel et artisanal	428,9	145,3	1.697,7	283,6 (+15,4%)
Carrières, décharges et espaces abandonnés	8,6	11,1	325,0	-2,5 (-0,7%)
Infrastructures de transport	85,0	27,1	1.851,6	58 (+3,1%)
Autres espaces artificialisés	3,5	0,0	12,4	3,5 (+28,1%)
Terres arables et cultures permanentes	464,0	506,0	5.393,9	-42 (-0,7%)
Surfaces enherbées et friches agricoles	580,5	408,1	5.832,8	172,4 (+2,8%)
Forêts	72,9	104,3	6.155,3	-31,4 (-0,5%)
Milieux semi-naturels	90,2	119,4	3.190,3	-29,2 (-0,9%)
Zones humides	0,2	1,4	180,2	-1,2 (-0,6%)
Surfaces en eau	1,9	16,1	93,3	-14,3 (-13%)
Terrains de nature inconnue	1,6	0,0	0,0	1,6
Total général	2.142,0	1.619,3	42.939,0	522,8 (+1,2%)

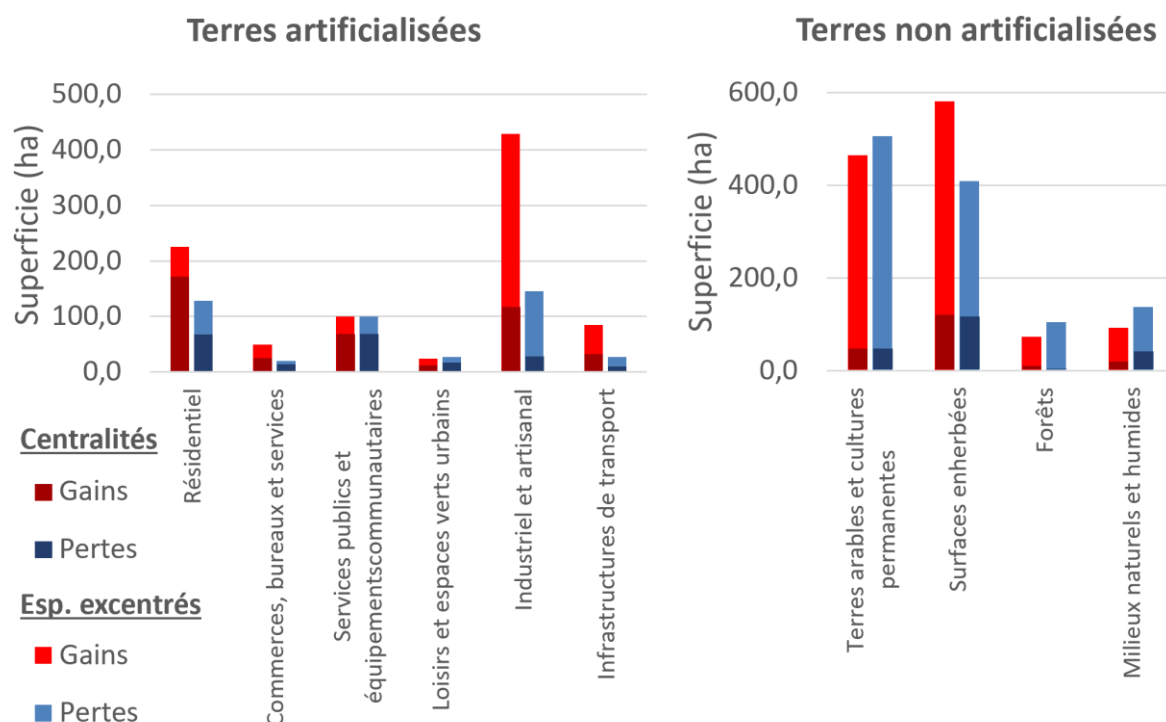


Figure 6. Gains et pertes de superficie urbanisable (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol entre 2016 et 2023.

Tableau 6. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie urbanisable à vocation résidentielle (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Utilisation du sol	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Terrains résidentiels	181,5	107,7	2.470,6	73,8 (+2,9%)
Terrains occ. par des commerces, bureaux et services	19,7	11,5	86,5	8,2 (+8,4%)
Terrains occ. par des serv. publics et équip. commun.	52,4	59,5	2.445,4	-7,1 (-0,3%)
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	9,6	10,1	638,1	-0,5 (-0,1%)
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	3,6	3,6	22,0	0 (-0,1%)
Terrains à usage industriel et artisanal	23,5	12,6	187,9	10,9 (+5,5%)
Carrières, décharges et espaces abandonnés	1,2	1,9	16,2	-0,7 (-3,9%)
Infrastructures de transport	57,2	12,7	712,6	44,5 (+6,1%)
Autres espaces artificialisés	0,6	0,0	4,6	0,6 (+12,6%)
Terres arables et cultures permanentes	65,3	81,2	1.586,7	-15,9 (-1%)
Surfaces enherbées et friches agricoles	177,8	197,6	2.938,6	-19,8 (-0,6%)
Forêts	22,8	7,5	702,4	15,2 (+2,1%)
Milieux semi-naturels	25,9	40,1	977,4	-14,2 (-1,4%)
Zones humides	0,2	0,4	4,5	-0,1 (-3,1%)
Surfaces en eau	1,3	0,8	30,1	0,5 (+1,6%)
Terrains de nature inconnue	1,6	0,0	0,0	
Total général	644,1	547,1	12.823,6	97 (+0,7%)

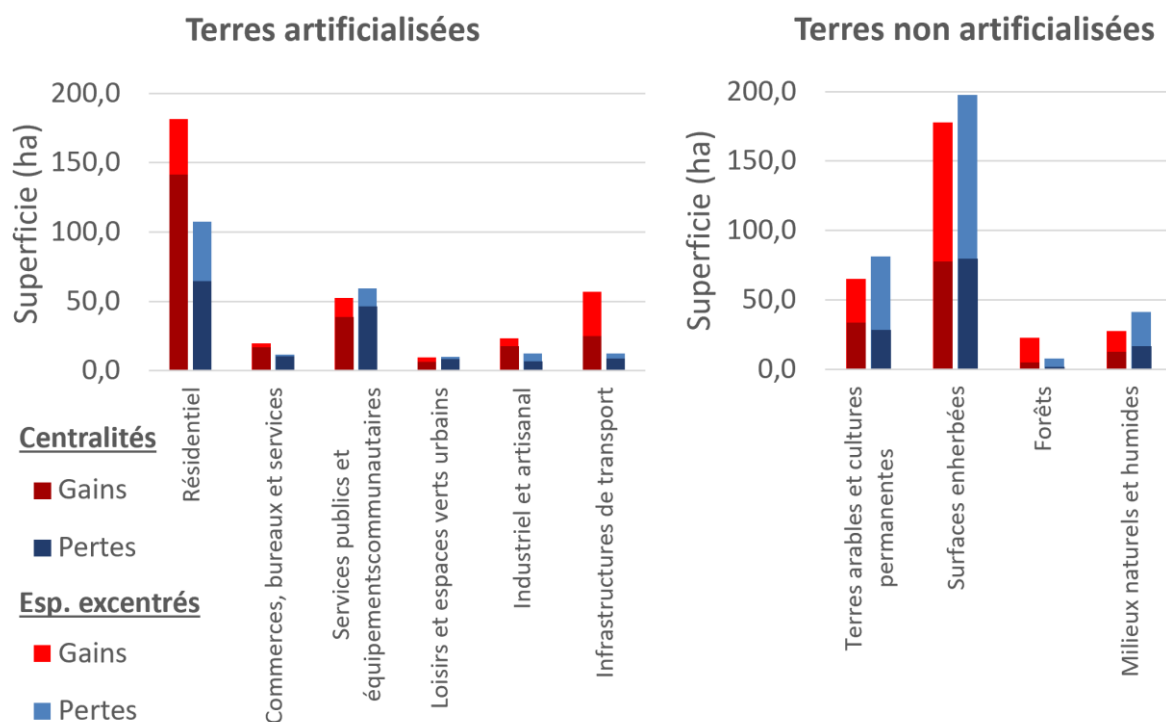


Figure 7. Gains et pertes de superficie urbanisable à vocation résidentielle (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol entre 2016 et 2023.

Tableau 7. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie urbanisable à vocation économique (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Utilisation du sol	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Terrains résidentiels	25,5	14,2	103,5	11,3 (+9,6%)
Terrains occ. par des commerces, bureaux et services	26,6	8,3	169,0	18,4 (+10,4%)
Terrains occ. par des serv. publics et équip. commun.	9,4	11,3	623,2	-1,9 (-0,3%)
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	2,2	3,7	69,3	-1,5 (-2,1%)
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	1,7	0,8	20,0	0,9 (+4,2%)
Terrains à usage industriel et artisanal	343,4	130,9	1.309,7	212,4 (+14,7%)
Carrières, décharges et espaces abandonnés	2,4	3,8	25,0	-1,3 (-4,6%)
Infrastructures de transport	20,4	12,6	419,0	7,8 (+1,8%)
Autres espaces artificialisés	0,0	0,0	0,1	0 (+5,3%)
Terres arables et cultures permanentes	296,8	405,8	2.264,8	-109 (-4,1%)
Surfaces enherbées et friches agricoles	270,2	197,9	1.528,0	72,3 (+4,2%)
Forêts	19,0	53,0	369,2	-34 (-8,1%)
Milieux semi-naturels	46,7	56,9	1.029,9	-10,2 (-0,9%)
Zones humides	0,0	1,0	20,7	-1 (-4,6%)
Surfaces en eau	0,2	6,9	14,7	-6,6 (-30,8%)
Terrains de nature inconnue	0,0	0,0	0,0	0 (0%)
Total général	1.064,6	907,2	7.966,0	157,4 (+1,8%)

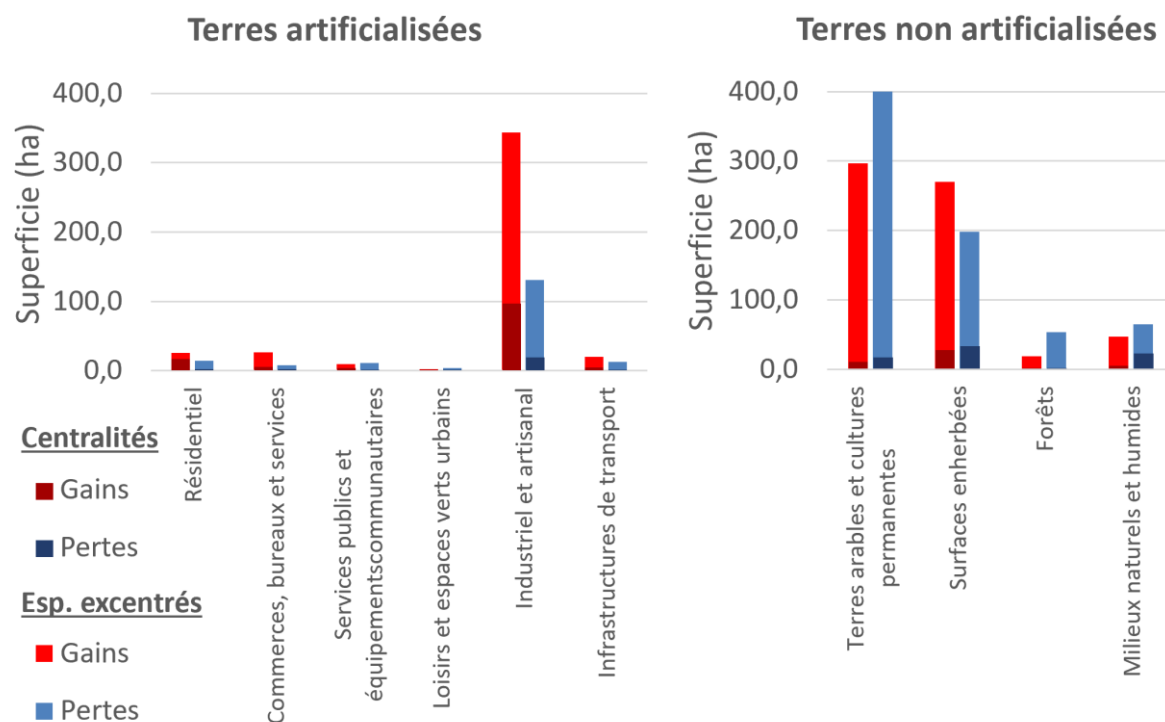


Figure 8. Gains et pertes de superficie urbanisable à vocation économique (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'utilisation du sol entre 2016 et 2023.

3.2 EVOLUTION SELON L'AFFECTATION DU SOL

Les tableaux 8 à 10 et les figures 9 à 11 présentent les statistiques d'évolution de la propriété foncière du secteur public par catégories d'affectation du sol. Dans les tableaux, les lignes colorées mettent en évidence les catégories appartenant aux zones destinées à l'urbanisation. Les figures donnent la répartition par catégories d'affectation du sol des gains et des pertes. Le tableau 8 et la figure 9 abordent l'évolution du foncier dans son ensemble tandis que les tableaux 9 et 10 et les figures 10 et 11 concernent respectivement les terres artificialisées et non artificialisées.

L'évolution est globalement favorable au secteur public pour la majeure partie des affectations. La différence entre les valeurs s'explique par le fait que certaines catégories sont mieux représentées que d'autres, en particulier dès lors que l'on s'intéresse plus spécifiquement aux terres artificialisées ou non artificialisées. De façon, très logique, les terres artificialisées sont davantage représentées au sein des zones destinées à l'urbanisation et les terres non artificialisées sont davantage représentées au sein des zones non destinées à l'urbanisation. Cette répartition se reflète dans les transferts de propriétés entre le secteur public et le secteur privé.

De manière générale, l'évolution des terrains situés en zones d'habitat apparait positive (+97 hectares) (Tableau 8). Celle-ci résulte de 644 hectares de gains contre 547 hectares de pertes. Ces hectares sont toutefois différemment répartis entre terres artificialisées et terres non artificialisées, si bien que, pour ces dernières, les pertes l'emportent sur les gains, résultant en une diminution globale de 34 hectares de disponibilités foncières résidentielles.

Il en va de même pour les terrains situés en zones d'activités économiques. Les terrains détenus par le secteur public pour cette affectation connaissent une augmentation globale de près de 157 hectares, résultant d'un gain de 1064 hectares contre une perte de 907 hectares. Ventilés entre terres artificialisées et non artificialisées, il s'avère qu'il s'agit essentiellement d'une augmentation globale de terres artificialisées en zones d'activités économique (246 hectares) et d'une diminution globale de terres non artificialisées en zones d'activités économiques (89 hectares). Le secteur public perd (ou mobilise) donc globalement des disponibilités foncières en ce qui concerne les fonctions résidentielles et économiques.

La diminution de la maîtrise foncière sur les terrains situés en zones d'aménagement communal concerté (ZACC) peut paraître surprenante. Les terrains détenus par le secteur public pour cette affectation diminuent de près de 45 hectares. Cette diminution est toutefois moins importante pour les terrains non artificialisés (-12 hectares) que pour les terrains artificialisés (-33 hectares). Cette diminution peut s'expliquer par des transferts de propriétés du secteur public vers le secteur privé après la mise en œuvre des ZACC.

L'évolution générale des terres artificialisées détenues par le secteur public est d'environ 511 hectares, résultant de 1152 hectares de gains et de 641 hectares de pertes (Tableau 9). Cette évolution au sein des terres artificialisées est principalement le fait d'une augmentation des propriétés publiques dans les zones destinées à l'urbanisation. Le bilan compte en effet près 130 hectares en faveur du secteur public pour les zones d'habitat et 246 hectares pour les zones d'activités économiques.

L'évolution générale des terres non artificialisées détenues par le secteur public est d'environ 903 hectares, résultant de 4256 hectares de gains et de 3353 hectares de pertes (Tableau 10). Cette évolution est principalement le fait d'augmentation des propriétés publiques dans les zones non destinées à l'urbanisation. Les propriétés publiques en zones forestières et en zones d'espaces verts connaissent ainsi respectivement des augmentations de 523 hectares et 104 hectares. Les propriétés publiques situées en zones naturelles augmentent également de 100 hectares.

Tableau 8. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie totale (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Affectation du sol	Gains	Pertes	Sans chan- gement	Evolution
Zones d'habitat	644,1	547,1	12.823,6	97 (+0,7%)
Zones d'activités économiques	1.064,6	907,2	7.966,0	157,4 (+1,8%)
Zones de services publics	154,1	79,5	17.787,6	74,6 (+0,4%)
Zones de Loisirs	60,4	61,9	1.647,8	-1,5 (-0,1%)
Zones de dépendance d'extraction	218,8	23,5	2.708,0	195,3 (+7,1%)
Zones d'enjeu communal	0,0	0,0	5,9	0 (+0,3%)
Zones agricoles	1.782,4	1.655,1	56.558,2	127,3 (+0,2%)
Zones forestières	865,2	343,9	252.439,9	521,2 (+0,2%)
Zones d'espaces verts	207,8	96,2	7.003,6	111,7 (+1,6%)
Zones naturelles	136,6	21,1	12.798,3	115,4 (+0,9%)
Zones de parc et plans d'eau	114,9	36,4	3.911,8	78,5 (+2%)
Zones d'extraction	1,5	0,6	40,4	0,9 (+2,2%)
Zones d'aménagement communal concerté	168,4	212,9	3.398,7	-44,5 (-1,2%)
Sans affectation	14,0	8,6	942,2	5,4 (+0,6%)
Total général	5.432,9	3.994,1	380.032,0	1438,7 (+0,4%)

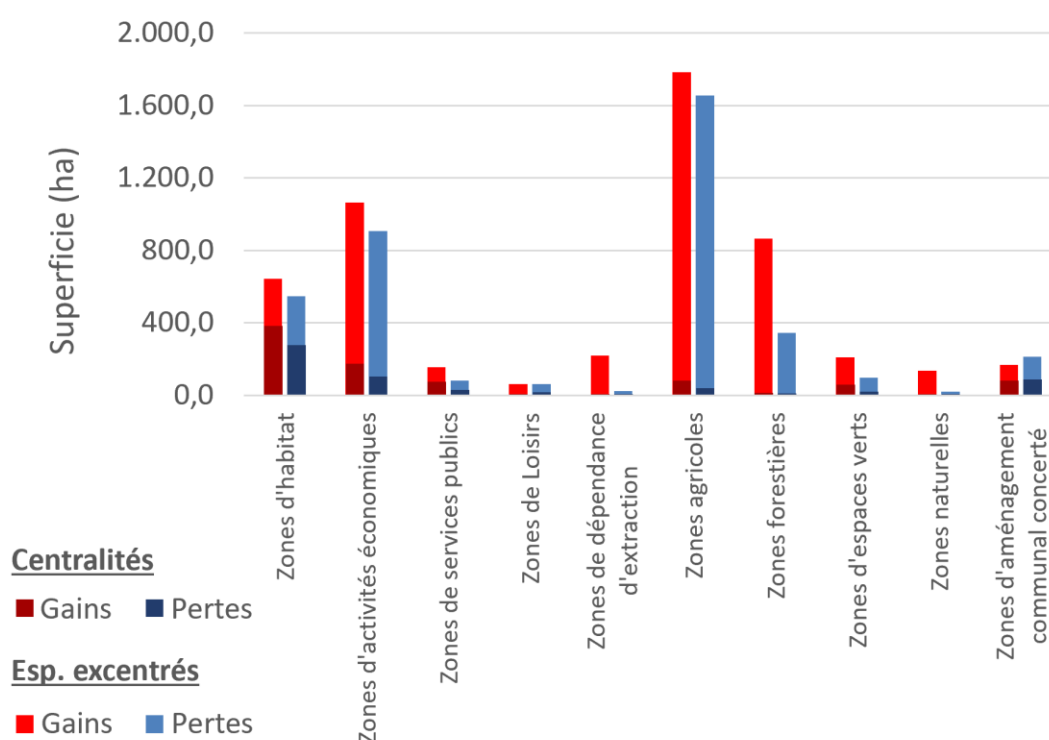


Figure 9. Gains et pertes de superficie (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol entre 2016 et 2023.

Tableau 9. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie des terres artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Affectation du sol	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Zones d'habitat	349,2	219,5	6.583,9	129,6 (+1,9%)
Zones d'activités économiques	431,7	185,7	2.738,8	246 (+8,4%)
Zones de services publics	77,2	36,7	11.945,3	40,5 (+0,3%)
Zones de Loisirs	14,0	18,8	442,0	-4,8 (-1%)
Zones de dépendance d'extraction	58,7	3,3	377,6	55,4 (+14,5%)
Zones d'enjeu communal	0,0	0,0	5,5	0 (+0,4%)
Zones agricoles	90,2	64,3	2.169,7	26 (+1,2%)
Zones forestières	13,0	15,1	1.021,6	-2,1 (-0,2%)
Zones d'espaces verts	18,9	11,1	831,0	7,9 (+0,9%)
Zones naturelles	16,1	1,0	308,3	15,1 (+4,9%)
Zones de parc et plans d'eau	30,4	5,9	1.091,7	24,5 (+2,2%)
Zones d'extraction	0,0	0,0	0,9	0 (0%)
Zones d'aménagement communal concerté	42,2	75,1	547,4	-33 (-5,3%)
Sans affectation	10,0	4,3	566,4	5,8 (+1%)
Total général	1.151,7	640,7	28.630,2	511 (+1,7%)

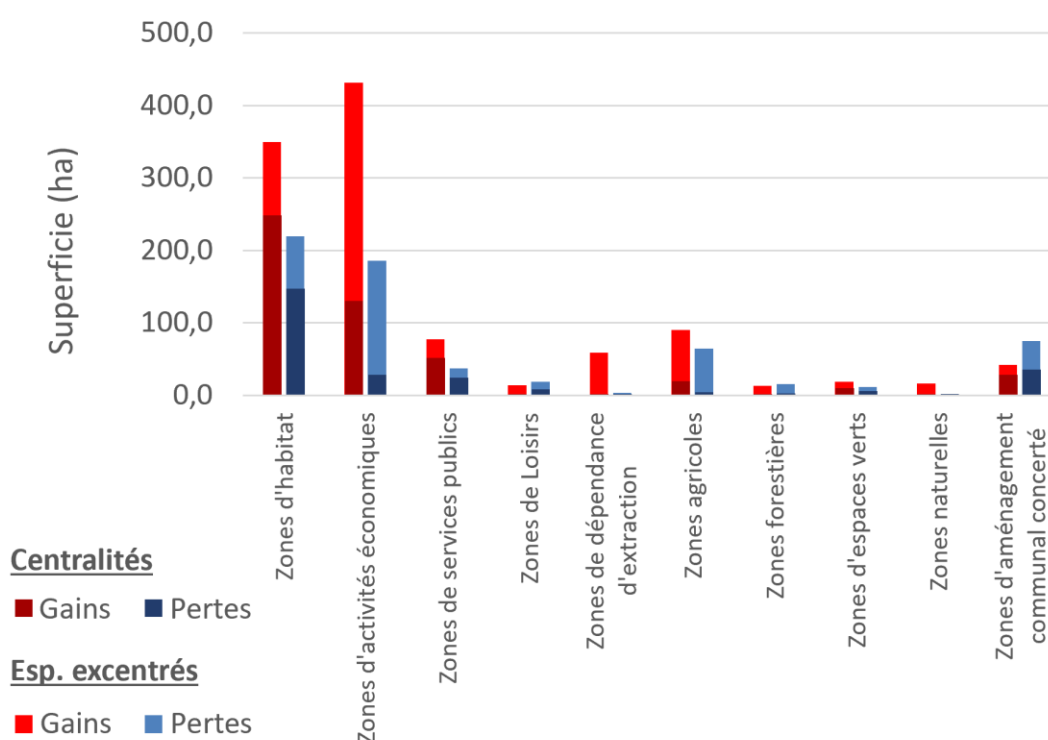


Figure 10. Gains et pertes de superficie des terres artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol entre 2016 et 2023.

Tableau 10. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie des terres non artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Affectation du sol	Gains	Pertes	Sans chan- gement	Evolution
Zones d'habitat	293,3	327,6	6239,7	-34,2 (-0,5%)
Zones d'activités économiques	632,9	721,5	5227,2	-88,6 (-1,5%)
Zones de services publics	76,9	42,9	5842,3	34 (+0,6%)
Zones de Loisirs	46,4	43,1	1205,8	3,3 (+0,3%)
Zones de dépendance d'extraction	160,1	20,2	2330,4	139,9 (+6%)
Zones d'enjeu communal	0,0	0,0	0,4	0 (0%)
Zones agricoles	1669,2	1590,8	54388,5	78,3 (+0,1%)
Zones forestières	852,2	328,8	251418,2	523,4 (+0,2%)
Zones d'espaces verts	188,9	85,1	6172,6	103,8 (+1,7%)
Zones naturelles	120,5	20,2	12490,0	100,3 (+0,8%)
Zones de parc et plans d'eau	84,5	30,5	2820,1	53,9 (+1,9%)
Zones d'extraction	1,5	0,6	39,4	0,9 (+2,3%)
Zones d'aménagement communal concerté	126,2	137,7	2851,3	-11,5 (-0,4%)
Sans affectation	4,0	4,3	375,8	-0,4 (-0,1%)
Total général	4.256,6	3.353,4	351.401,7	903,2 (+0,3%)

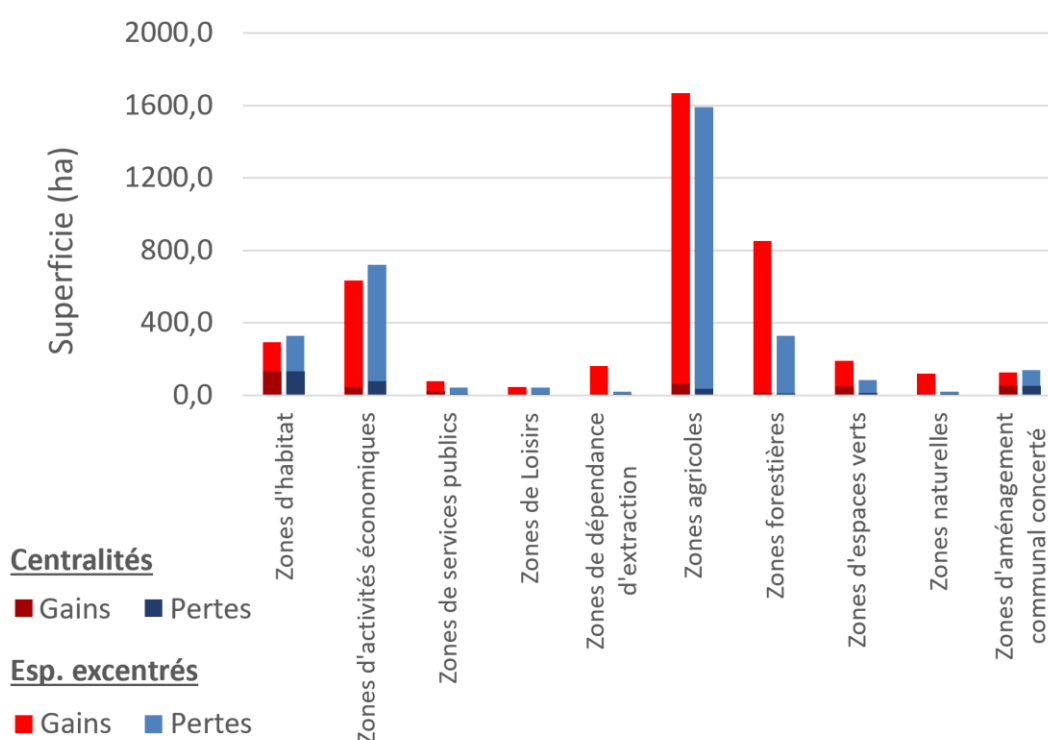


Figure 11. Gains et pertes de superficie des terres non artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'affectation du sol entre 2016 et 2023.

3.3 EVOLUTION SELON LA LOCALISATION

Les figures 12 à 15 montrent les bilans d'évolution de la propriété foncière du secteur public par commune. La figure 12 aborde l'évolution du foncier dans son ensemble tandis que les figures 14 à 15 concernent les disponibilités foncières, avec un focus sur la fonction résidentielle (figure 14) et sur la fonction économique (figure 15). Les cartes présentées dans ces figures présentent l'évolution du foncier du secteur public en valeurs absolues par des cercles proportionnés et en valeur relatives par des aplats de couleur.

Nous avons vu que l'augmentation des propriétés du secteur public concerne, au sein des terres artificialisées, les zones d'habitat et les zones d'activités économiques et, au sein des terres non artificialisées, les zones forestières et d'espaces verts. L'observation conjointe des différentes cartes nous permet de situer ces phénomènes. Ainsi, dans les communes présentant des valeurs positives sur la première carte et des valeurs négatives dans les suivantes, l'augmentation des propriétés publique s'explique essentiellement par le gain de terres non artificialisées, forêts et surfaces enherbées. C'est le cas de la majeure partie des communes situées au sud du sillon Sambre-et-Meuse telles que Marche-en-Famenne, Libramont-Chevigny, Bullange, Saint-Hubert ou La-Roche-en-Ardenne.

D'autres communes montrent des valeurs positives sur la première et la deuxième carte mais pas sur les suivantes. Dans ce cas, l'augmentation des propriétés publiques s'explique, au moins en partie, par le gain de terres non artificialisées situées en zones destinées à l'urbanisation, mais celles-ci concernent des fonctions autres que résidentielles ou économiques. On peut citer les cas de Mont-Saint-Guibert, Olne ou encore Braine-l'Alleud.

D'autres communes montrent des valeurs positives sur les trois premières cartes, reflétant une augmentation des propriétés publiques par des disponibilités foncières résidentielles. C'est par exemple le cas de Chaudfontaine, Hannut et, dans une moindre mesure, Martelange.

Des communes telles que Grâce-Hollogne, Bastogne, Dour ou Tubize montrent des valeurs positives sur les deux premières cartes ainsi que sur la quatrième. Ces communes montrent ainsi une augmentation générale de la propriété foncière et celle-ci s'explique en grande partie par une augmentation des propriétés situées en zones d'activités économiques.

À l'inverse, on peut noter que les propriétés du secteur public diminuent sur le territoire de nombreuses communes telles que Durbuy, Saint-Ode ou Beauvechain. Ici également, les autres cartes permettent de déterminer si la perte est plus ou moins fortement liée à la diminution de disponibilités foncières au sein des propriétés du secteur public. Ainsi, pour Nivelles, Leuze-en-Hainaut, Ecaussines ou encore Farciennes, la perte de propriétés du secteur public s'explique en grande partie par la perte de disponibilités foncières économiques.

Des situations intermédiaires existent également comme à Péruwelz où les bilans positifs pour les disponibilités foncières économiques ne suffisent pas à compenser la diminution générale des propriétés du secteur public.

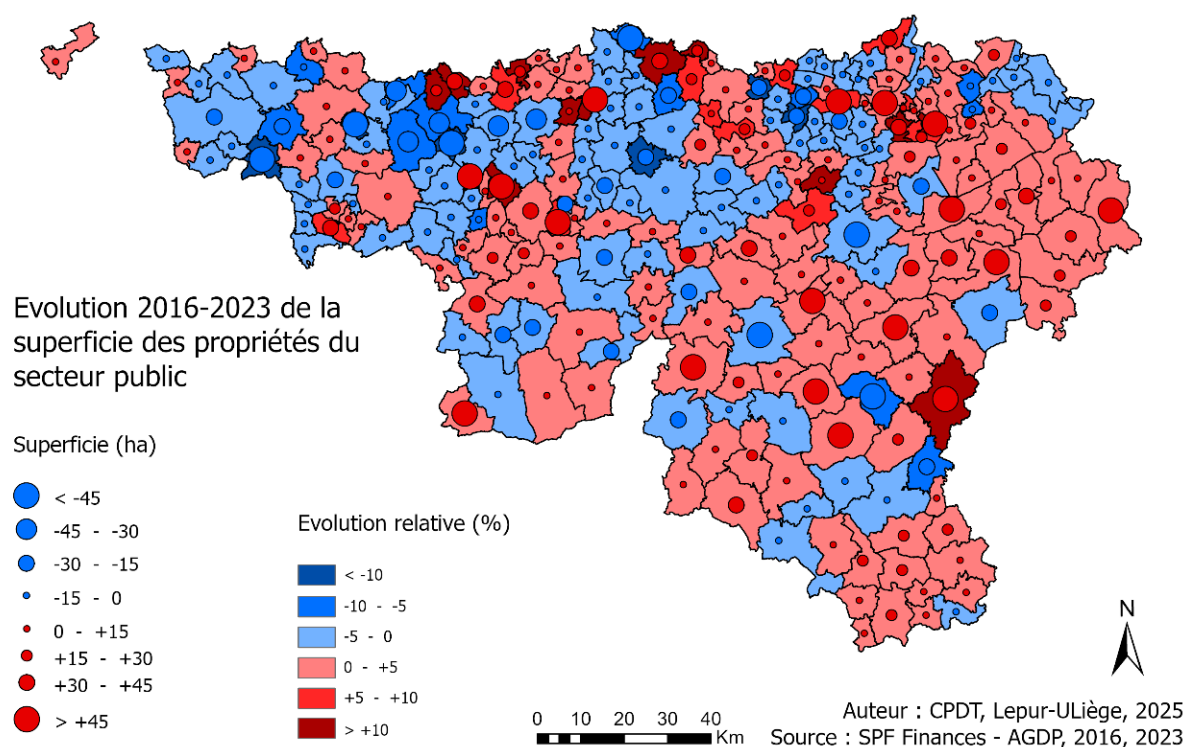


Figure 12. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie totale des propriétés du secteur public. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue (hectares) et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

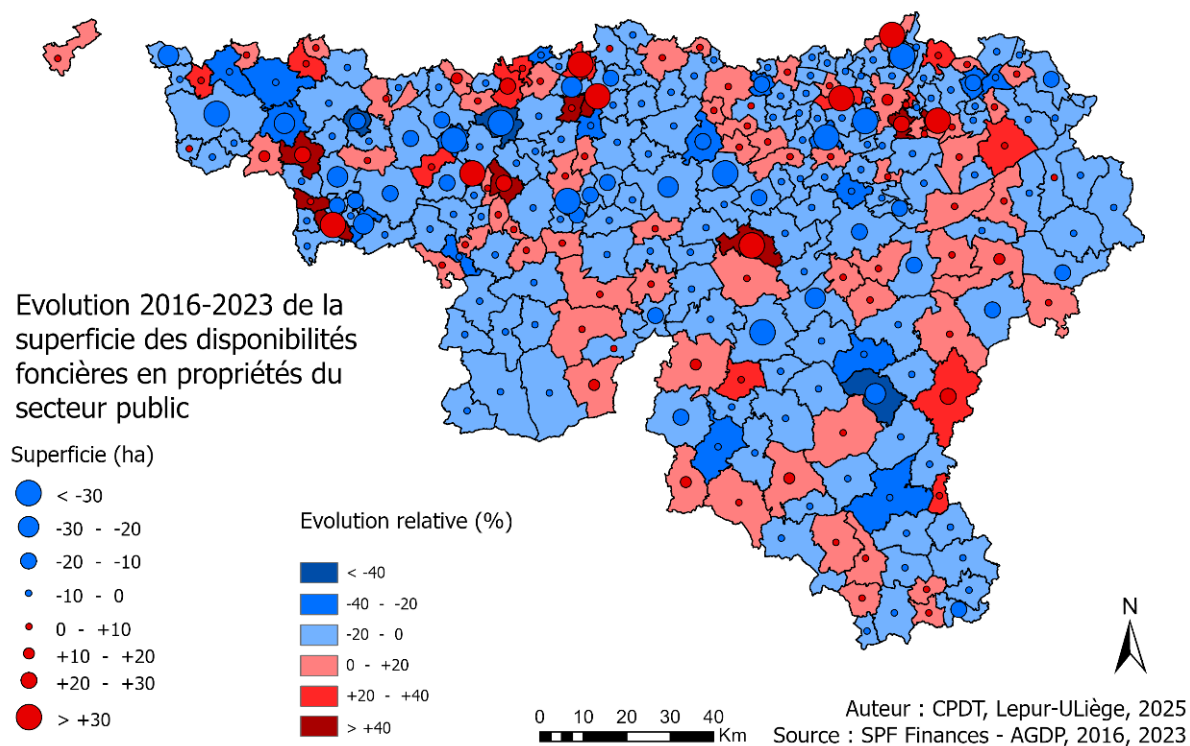


Figure 13. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie des disponibilités foncières en propriétés du secteur public. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue (hectares) et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

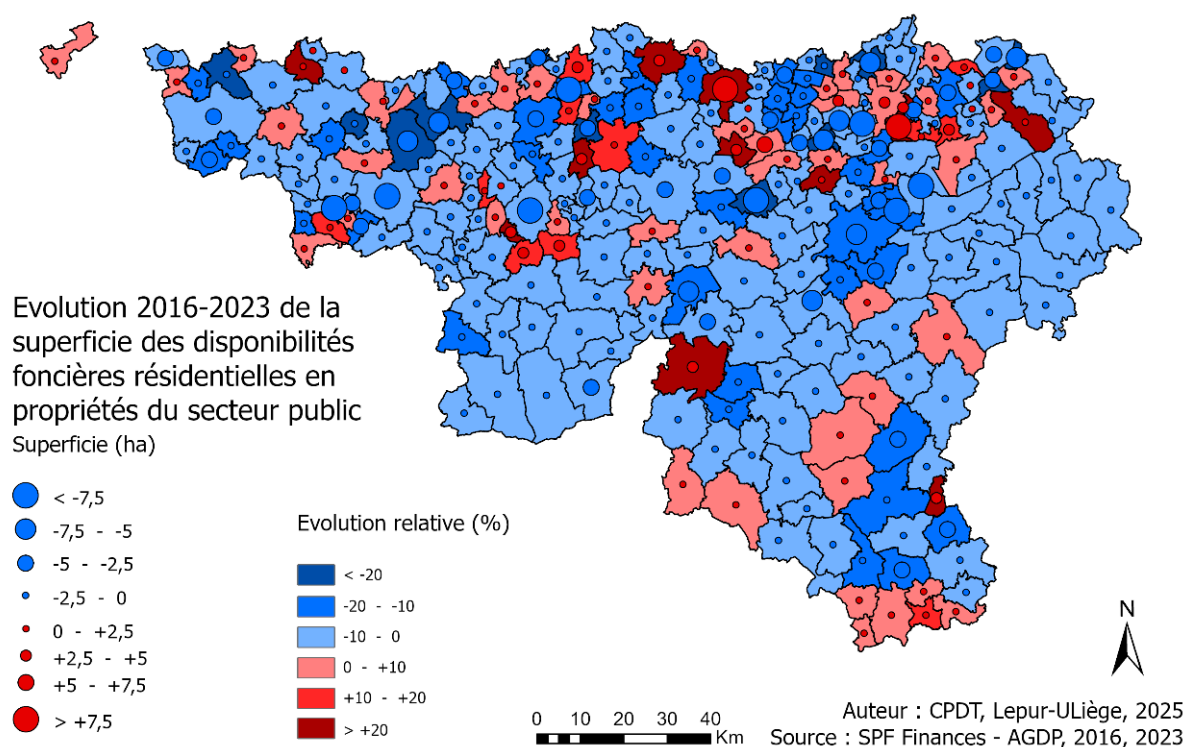


Figure 14. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie des disponibilités foncières résidentielles en propriétés du secteur public. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue (hectares) et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

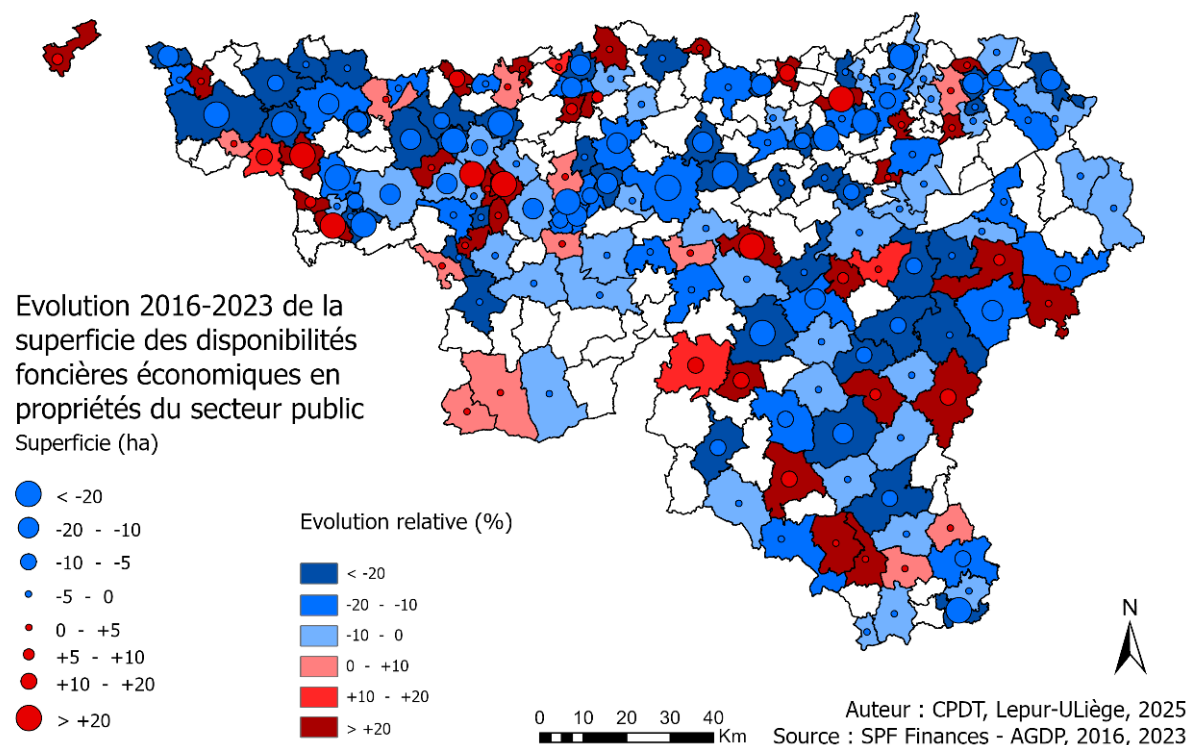


Figure 15. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie des disponibilités foncières économiques en propriétés du secteur public. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue (hectares) et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

3.4 EVOLUTION DES SUPERFICIES DETENUES PAR CATEGORIES D'ACTEURS

3.4.1 Ensemble du patrimoine public

Le tableau 11 et la figure 16 présentent l'évolution des superficies détenues par les différentes catégories d'acteurs du secteur public. Contrairement aux tableaux 4 à 10, qui portaient uniquement sur les transferts entre le secteur public et le secteur privé, les gains et pertes considérés ici incluent également les échanges internes au secteur public. Cela conduit à un volume total de transactions plus élevé, sans toutefois modifier le bilan global, qui reste favorable au secteur public.

De manière générale, l'État fédéral, les provinces, les intercommunales, les CPAS, les organismes d'utilité publique, ainsi que — dans une moindre mesure — les régies provinciales et les sociétés immobilières sociales, enregistrent davantage de pertes que de gains. L'État fédéral illustre particulièrement cette tendance : il acquiert peu de foncier mais en cède beaucoup, ce qui se traduit par une diminution nette de 540 hectares.

À l'inverse, la Wallonie, les Villes et Communes wallonnes, les organismes d'intérêt public et les fabriques d'église affichent des gains supérieurs à leurs pertes. La Wallonie et les Villes et Communes présentent les bilans les plus favorables, avec respectivement 1.065 et 1.285 hectares supplémentaires.

Les volumes échangés les plus importants concernent la Wallonie, les Villes et Communes wallonnes, les intercommunales et les organismes d'utilité publique. Les intercommunales, en raison de leur rôle d'opérateur foncier, échangent des superficies conséquentes : environ 1.400 hectares acquis pour 1.700 hectares cédés, soit un solde négatif proche de 300 hectares. Les organismes d'utilité publique interviennent quant à eux comme sous-traitants pour l'administration ou d'autres organismes publics. Leurs transactions foncières sont souvent liées à une même activité déclinée à différents niveaux de pouvoir. Elles concernent notamment les sociétés gestionnaires des réseaux d'eau, de gaz et d'électricité ainsi que celles chargées de sites touristiques. Parmi les 1.140 hectares cédés par ces organismes, 600 hectares correspondent au transfert du domaine des « Lacs de l'Eau d'Heure » vers l'administration publique.

Les CPAS, les fabriques d'église et les organismes d'intérêt public réalisent des échanges moins volumineux mais néanmoins significatifs. Les CPAS enregistrent une perte nette importante : environ 650 hectares cédés, majoritairement au secteur privé, pour seulement 200 hectares acquis, soit un recul global de 450 hectares. Les fabriques d'église présentent la situation inverse : leurs transactions, essentiellement avec le secteur privé, débouchent sur un bilan positif d'environ 290 hectares. Au sein des organismes d'intérêt public, les entités fédérales et celles relevant de la Fédération Wallonie-Bruxelles affichent les gains les plus marqués, avec respectivement 126 et 233 hectares supplémentaires. Pour cette dernière, cela représente une croissance de près de 15 % de son patrimoine initial.

Enfin, les sociétés immobilières sociales, les régies et les provinces échangent des superficies plus limitées et présentent des bilans légèrement négatifs. Les sociétés immobilières sociales jouent un rôle de portage foncier destiné à la production de logements publics : leur diminution nette, relativement faible (42 hectares), n'affecte que marginalement leur patrimoine global. Les régies, dont le patrimoine est plus restreint, assument également des fonctions de portage pour divers projets publics. Dans leur cas, la réduction des superficies détenues provient principalement de transferts vers l'administration et les organismes publics.

Tableau 11. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie totale (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Catégories d'acteurs publics	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Etat fédéral	84,3	627,8	22.536,3	-543,4 (-2,3%)
Région wallonne	2.043,0	977,6	68.207,7	1.065,4 (+1,5%)
Communauté française	68,8	69,7	880,4	-0,9 (-0,1%)
Communauté germanophone	30,3	5,2	52,3	25 (+43,5%)
Provinces wallonnes	131,3	216,6	2.947,5	-85,3 (-2,7%)
Villes et communes wallonnes	2.884,9	1.600,3	23.0041,3	1.284,6 (+0,6%)
Villes et communes flamandes	-	0,1	11,0	-0,1 (-0,5%)
Villes et communes bruxelloises	0,2	13,6	40,4	-13,4 (-24,8%)
OIP Fédéraux	324,8	199,2	1.971,4	125,6 (+5,8%)
OIP Région wallonne	170,6	142,0	2.337,0	28,6 (+1,2%)
OIP Communauté française	275,6	43,0	1.501,9	232,6 (+15,1%)
Intercommunales	1.394,7	1.702,3	6.963,2	-307,7 (-3,6%)
CPAS	200,1	655,9	16.692,0	-455,8 (-2,6%)
Fabriques d'église	527,3	239,7	13.187,9	287,7 (+2,1%)
Régies provinciales et communales	79,7	112,7	105,9	-32,9 (-15,1%)
Sociétés immobilières sociales	181,8	223,6	3.325,2	-41,8 (-1,2%)
Organismes d'utilité publique	935,1	1.140,1	2.720,3	-204,9 (-5,3%)
Enseignement subventionné	163,5	198,4	2.007,3	-35 (-1,6%)
Organismes à participation publique	199,5	90,8	272,6	108,7 (+29,9%)
Total général	9.695,6	8.258,6	375.801,7	1438,7 (+0,4%)

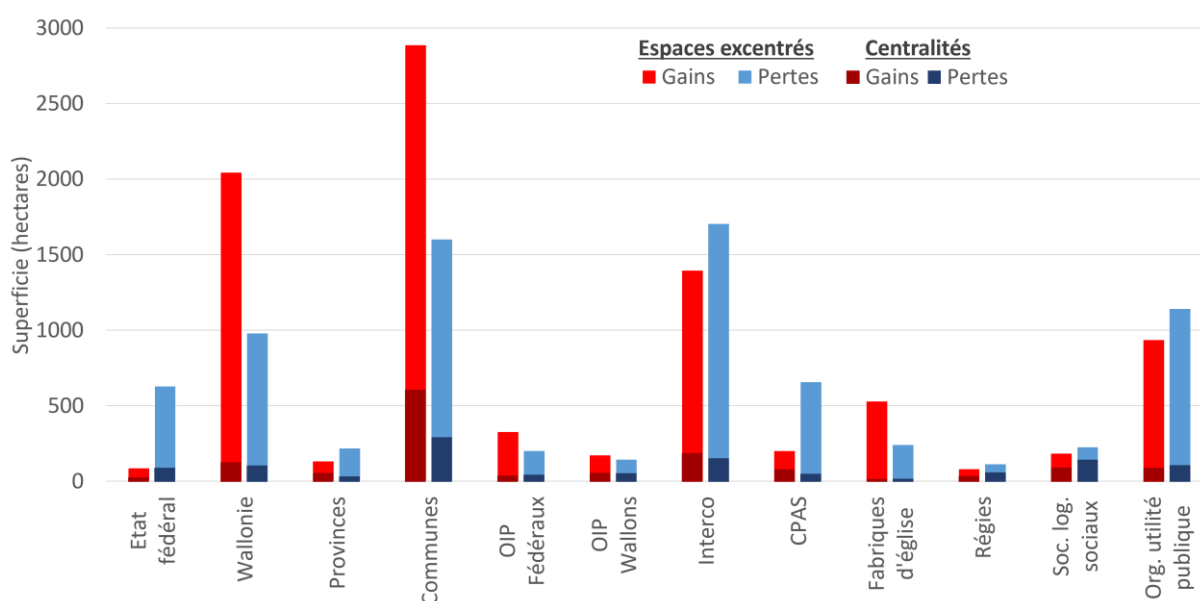


Figure 16. Gains et pertes de superficie (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics entre 2016 et 2023.

3.4.2 Terrains non artificialisés urbanisables

La tableau 12 et la figure 17 montrent l'évolution de la superficie urbanisable des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics. Comme précédemment, les gains et pertes incluent aussi les échanges internes au secteur public.

Les tendances globales observées pour l'ensemble des terrains publics se retrouvent ici, à deux exceptions près :

- Les Fabriques d'église enregistrent cette fois un bilan négatif en superficies urbanisables ;
- Les organismes d'utilité publique présentent au contraire un bilan positif.

Pour les autres catégories, les profils restent similaires : l'État fédéral, les provinces, les intercommunales, les CPAS et les régions affichent un solde négatif, tandis que la Wallonie, les Villes et Communes wallonnes et les organismes d'intérêt public présentent un solde positif.

Les volumes d'échanges les plus importants concernent ici les intercommunales, suivies des Villes et Communes. Les intercommunales acquièrent environ 780 hectares de terrains urbanisables et en cèdent 834 hectares, soit un déficit de 54 hectares. Les Villes et Communes enregistrent quant à elles 316 hectares cédés pour 508 hectares acquis.

La Wallonie procède également à des échanges significatifs, qui se traduisent par un gain net d'environ 30 hectares. Les organismes d'utilité publique (parmi lesquels figurent la Société publique de gestion de l'eau, les gestionnaires des réseaux de gaz et d'électricité, et la Société wallonne des aéroports) reçoivent près de 150 hectares, principalement en provenance de CPAS, de Fabriques d'église et d'intercommunales.

3.4.3 Terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023

La tableau 13 et la figure 18 montrent l'évolution de la superficie urbanisable des propriétés du secteur public concernées par l'artificialisation entre 2016 et 2023 par catégories d'acteurs publics. Comme au tableau précédent, les gains et les pertes présentés ici proviennent en partie d'échanges au sein même du secteur public.

Sur ces terrains dont l'artificialisation a eu lieu au cours de la période étudiée, les intercommunales se distinguent par l'importance des superficies cédées : environ 270 hectares. Elles enregistrent également près de 80 hectares de terrains artificialisés durant cette période parmi leurs acquisitions.

Les Villes et Communes ainsi que la Wallonie figurent également parmi les principaux acquéreurs de terrains mobilisés entre 2016 et 2023, avec respectivement 180 hectares et 80 hectares. À l'inverse, les provinces, les organismes d'intérêt public, les CPAS et les Fabriques d'église ont échangé relativement peu de foncier ayant été artificialisé au cours de la période.

Les organismes privés sous tutelle publique présentent en revanche des échanges plus substantiels. Les sociétés de logements sociaux acquièrent ainsi 27 hectares et cèdent 20 hectares de terrains concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023. Les organismes d'utilité publique suivent une dynamique comparable, avec 47 hectares acquis et 59 hectares cédés sur la même période.

Tableau 12. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie urbanisable des terres non artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Catégories d'acteurs publics	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Etat fédéral	14,0	133,1	3.626,7	-119 (-3,2%)
Région wallonne	163,3	133,0	1.733,5	30,3 (+1,6%)
Communauté française	6,8	13,4	125,7	-6,5 (-4,7%)
Communauté germanophone	9,2	0,1	3,4	9,2 (0%)
Provinces wallonnes	47,4	68,8	244,3	-21,4 (-6,8%)
Villes et communes wallonnes	508,6	316,1	7.253,6	192,5 (+2,5%)
Villes et communes flamandes	-	-	5,0	0 (0%)
Villes et communes bruxelloises	-	0,1	3,7	-0,1 (-1,4%)
OIP Fédéraux	29,3	27,4	213,7	1,9 (+0,8%)
OIP Région wallonne	58,8	64,2	429,6	-5,4 (-1,1%)
OIP Communauté française	29,0	14,8	170,6	14,2 (+7,7%)
Intercommunales	780,5	834,5	2.620,0	-54 (-1,6%)
CPAS	23,0	102,2	724,2	-79,2 (-9,6%)
Fabriques d'église	25,0	49,1	877,8	-24,1 (-2,6%)
Régies provinciales et communales	25,0	34,9	26,7	-9,9 (-16,1%)
Sociétés immobilières sociales	53,9	63,5	752,4	-9,6 (-1,2%)
Organismes d'utilité publique	251,3	102,5	621,5	148,9 (+20,6%)
Enseignement subventionné	23,3	22,3	220,6	1 (+0,4%)
Organismes à participation publique	12,5	24,3	17,4	-11,8 (-28,3%)
Total général	2.061,0	2.003,9	19.670,2	57 (+0,3%)

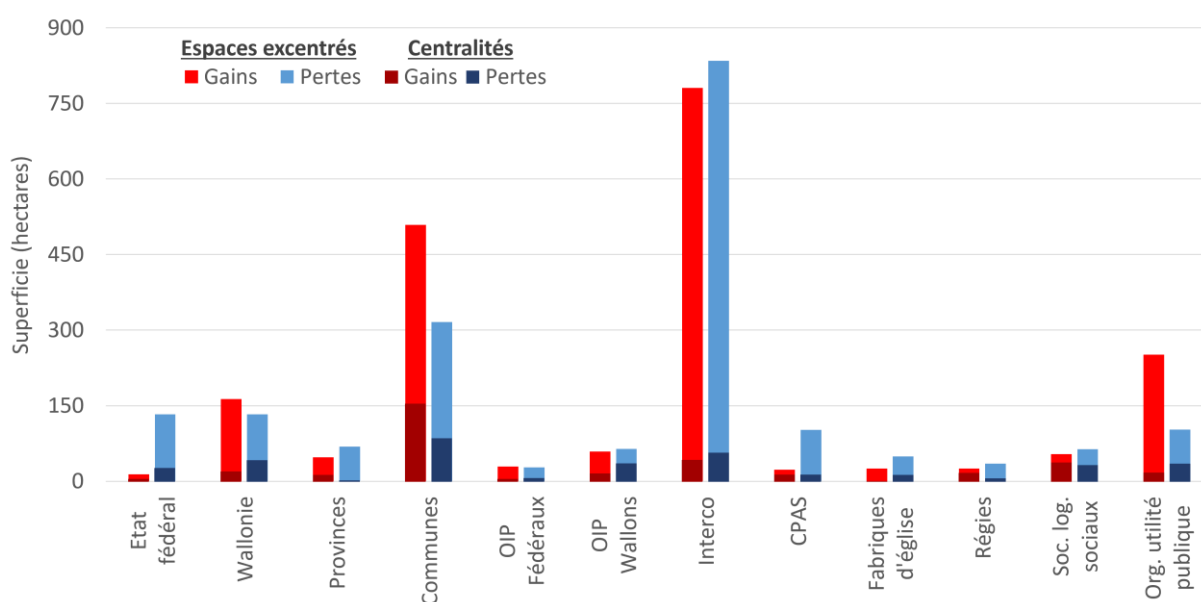


Figure 17. Gains et pertes de la superficie urbanisable des terres non artificialisées (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics entre 2016 et 2023.

Tableau 13. Evolution de 2016 à 2023 de la superficie urbanisable des terres concernées par l'artificialisation entre 2016 et 2023 (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics en termes de gains, de pertes et de superficies stables en valeurs absolues. L'évolution est mesurée en tant que bilan des gains et des pertes en valeur absolue et en valeur relative par rapport à la superficie détenue en 2016.

Catégories d'acteurs publics	Gains	Pertes	Sans changement	Evolution
Etat fédéral	6,8	9,7	166,5	-2,8 (-1,6%)
Région wallonne	78,8	33,8	248,5	45 (+15,9%)
Communauté française	2,4	0,5	3,4	1,9 (+49,1%)
Communauté germanophone	1,7	-	0,1	1,7 (0%)
Provinces wallonnes	3,0	3,2	36,7	-0,2 (-0,6%)
Villes et communes wallonnes	179,6	97,2	561,7	82,4 (+12,5%)
Villes et communes flamandes	-	-	-	0 (0%)
Villes et communes bruxelloises	0,1	-	-	0,1 (+322,7%)
OIP Fédéraux	16,2	6,7	72,7	9,5 (+12%)
OIP Région wallonne	5,9	17,2	19,7	-11,3 (-30,7%)
OIP Communauté française	9,3	1,6	6,6	7,7 (+93,2%)
Intercommunales	80,5	268,9	117,1	-188,3 (-48,8%)
CPAS	14,8	29,8	36,9	-15 (-22,4%)
Fabriques d'église	2,9	9,1	5,6	-6,2 (-42,2%)
Régies provinciales et communales	4,9	10,6	5,3	-5,8 (-36,2%)
Sociétés immobilières sociales	27,0	21,2	55,2	5,8 (+7,5%)
Organismes d'utilité publique	47,3	58,7	77,1	-11,4 (-8,4%)
Enseignement subventionné	20,3	7,1	31,9	13,2 (+33,9%)
Organismes à participation publique	70,5	44,2	5,2	26,4 (+53,4%)
Total général	572,1	619,5	1.450,2	-47,4 (-2,3%)

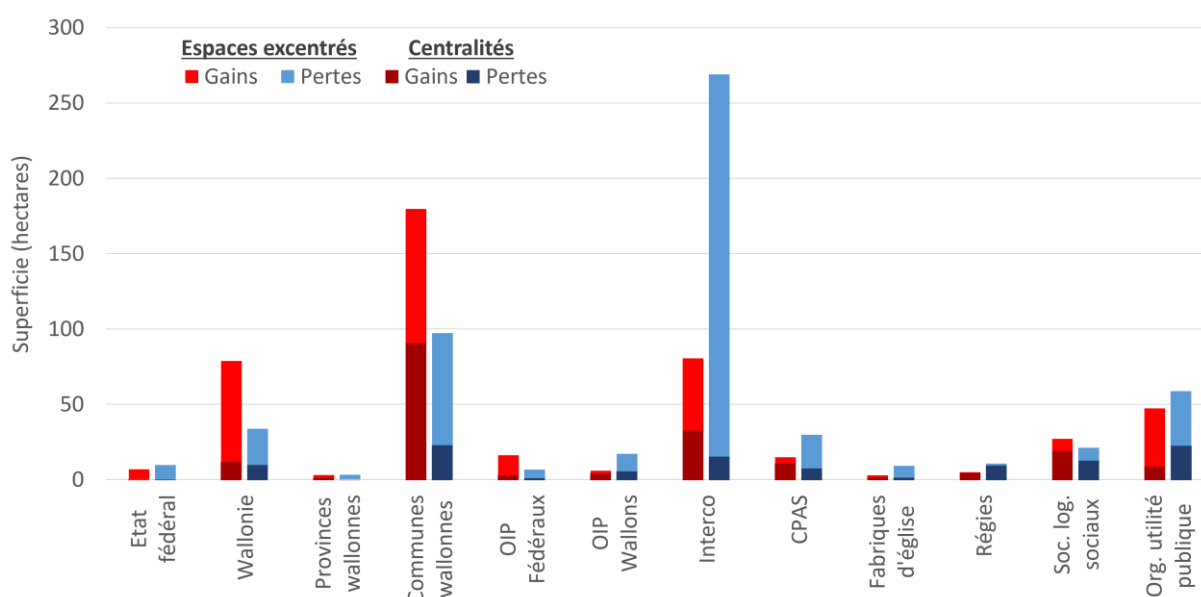


Figure 18. Gains et pertes de la superficie urbanisable des terres concernées par l'artificialisation entre 2016 et 2023 (hectares) des propriétés du secteur public par catégories d'acteurs publics entre 2016 et 2023.

4. TRANSFERTS DE PROPRIETES ENTRE CATEGORIES D'ACTEURS

4.1 FLUX FONCIERS RELATIFS A L'ENSEMBLE DU PATRIMOINE PUBLIC

Cette section présente les transferts de propriétés au sein du secteur public ainsi qu'entre le secteur public et le secteur privé, en considérant l'ensemble du foncier. Elle est structurée en trois points, chacun étant consacré aux échanges impliquant l'une des principales catégories d'acteurs publics.

4.1.1 Administration publique

Le tableau 14 fait la synthèse des échanges de propriétés foncières au sein de l'administration publique et entre l'administration publique et les autres catégories d'acteurs. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

Sur la période 2016-2023, on note ainsi que l'État fédéral a transféré environ 276 hectares de propriétés foncières à la Wallonie, 67 hectares aux villes et communes wallonnes, 74 hectares aux organismes publics et près de 200 hectares au secteur privé. Sur la même période, il a obtenu à peine 1,2 hectares de la part de la Wallonie, 19 hectares de la part des villes et communes et près de 60 hectares de la part du secteur privé. Au total, ses gains s'élèvent à environ 85 hectares contre près de 630 hectares de pertes, résultant en une évolution déficitaire d'environ 545 hectares. La figure 19 localise les transferts entre l'Etat fédéral et la Wallonie sous forme de bilans par commune. On voit ainsi que ces transferts concerne principalement les communes de Gembloux, Libramont-Chevigny, Musson, Wanze et Jodoigne.

De son côté, la Wallonie a transféré environ 440 hectares aux villes et communes, 76 hectares aux organismes publics, 170 hectares aux organismes privés sous tutelle publique et 273 hectares au secteur privé. Dans le même temps, elle a obtenu 177 hectares des villes et communes, 46 hectares des organismes publics, 712 hectares des organismes privés sous tutelle publique et 813 hectares du secteur privé. Avec environ 2000 hectares de gains et environ 1000 hectares de pertes, la Wallonie présente donc un bilan largement bénéficiaire. La figure 20 localise les transferts entre la Wallonie et les villes et communes, permettant de visualiser que les gains et les pertes des ces organismes ne se situent pas sur les mêmes communes. Ainsi, les communes de Mettet, Libramont-Chevigny, Saint-Ode, Charleroi et Antoing présentent des bilans nettement au bénéfice de la Wallonie. À l'inverse, pour les communes de Couvin, Spa et Malmédy, les transferts vont davantage au profit des villes et communes.

Les transferts impliquant les communautés françaises et germanophones sont moins significatifs. Les gains et les pertes sont relativement équilibrés pour la Communauté française. De son côté, la Communauté germanophone présente un bilan positif d'environ 25 hectares, principalement lié à des transferts provenant des organismes publics.

Les provinces wallonnes transmettent environ 156 hectares au secteur privé et ne reçoivent de sa part qu'environ 36 hectares. Elles présentent un bilan déficitaire avec 216 hectares de pertes pour 131 hectares de gains.

Tableau 14. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs de l'administration publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Etat fédéral	Région wallonne	Région flamande	Communauté française	Communauté germanophone	Provinces wallonnes	Villes et communes wallonnes	Villes et communes flamandes	Villes et communes bruxelloises	Organismes publics	Organismes privés	Secteur privé	Total Pertes
Etat fédéral			275,9	-	1,2	0,1	3,0	66,6	-	-	73,6	8,3	199,1	627,8
Région wallonne		1,2		-	-	-	12,5	442,4	-	-	76,5	171,5	273,5	977,6
Région flamande		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté française		2,4	17,8	-		-	0,4	25,5	-	-	2,0	0,9	20,6	69,7
Communauté germanophone		-	-	-	-		-	3,5	-	-	0,2	-	1,5	5,2
Provinces wallonnes		1,5	0,7	-	3,0	-		28,2	-	-	22,5	4,3	156,3	216,6
Villes et communes wallonnes		19,0	176,7	-	14,8	0,9	18,2		-	-	336,2	50,0	984,6	1600,3
Villes et communes flamandes		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	0,1	0,1
Villes et communes bruxelloises		-	-	-	-	-	-	-	-		40,4	-	13,6	54,0
Organismes publics		0,9	45,8	-	33,5	25,5	38,7	317,7	-	-		499,0	1947,9	2909,1
Organismes privés		0,1	712,2	-	12,9	0,1	22,0	301,4	-	-	112,4		392,7	1553,9
Secteur privé		59,2	813,8	-	3,4	3,7	36,4	1699,6	-	0,2	2169,9	646,9		5433,2
Total Gains		84,3	2043,0	-	68,8	30,3	131,3	2884,9	-	0,2	2833,6	1380,8	3990,0	

Enfin, les villes et communes transfèrent 336 hectares aux organismes publics, 50 hectares aux organismes privés sous tutelle publique et environ 985 hectares au secteur privé. Dans le même temps, elles obtiennent 318 hectares des organismes publics, près de 300 hectares des organismes privés sous tutelle publique et 1700 hectares du secteur privé. Le bilan pour ce type d'acteur est largement bénéficiaire avec environ 2900 hectares de gains pour environ 1600 hectares de pertes. Ce bilan n'est toutefois pas partagé par l'ensemble des villes et communes, comme le laisse supposer la figure 21. Si les gains sont globalement plus élevés, ils concernent majoritairement les transferts sur les communes de Soignies, Braine-l'Alleud, Courcelles, Chaudfontaine, Olne, Bullange, Amblève, Manhay, la Roche, Marche-en-Famenne, Beauraing, Saint-Hubert, Libramont-Chevigny et Bouillon. A l'inverse, les transferts sont nettement favorables au secteur privé sur les communes de Seneffe, Boussu, Frameries, Mettet, Ohey, Aywaille, Durbuy, Erezée, Sivry-Rance, Cerfontaine, Chimay, Doische, Saint-Ode et Bertrix.

Il faut bien noter que les valeurs présentées par commune à la figure 21 concernent les bilans sur le territoire de ces communes et non les bilans des institutions propre à ces communes. Il arrive en effet régulièrement qu'une Ville ou une Commune soit propriétaire d'un certain nombre d'hectares sur le territoire d'autres communes.

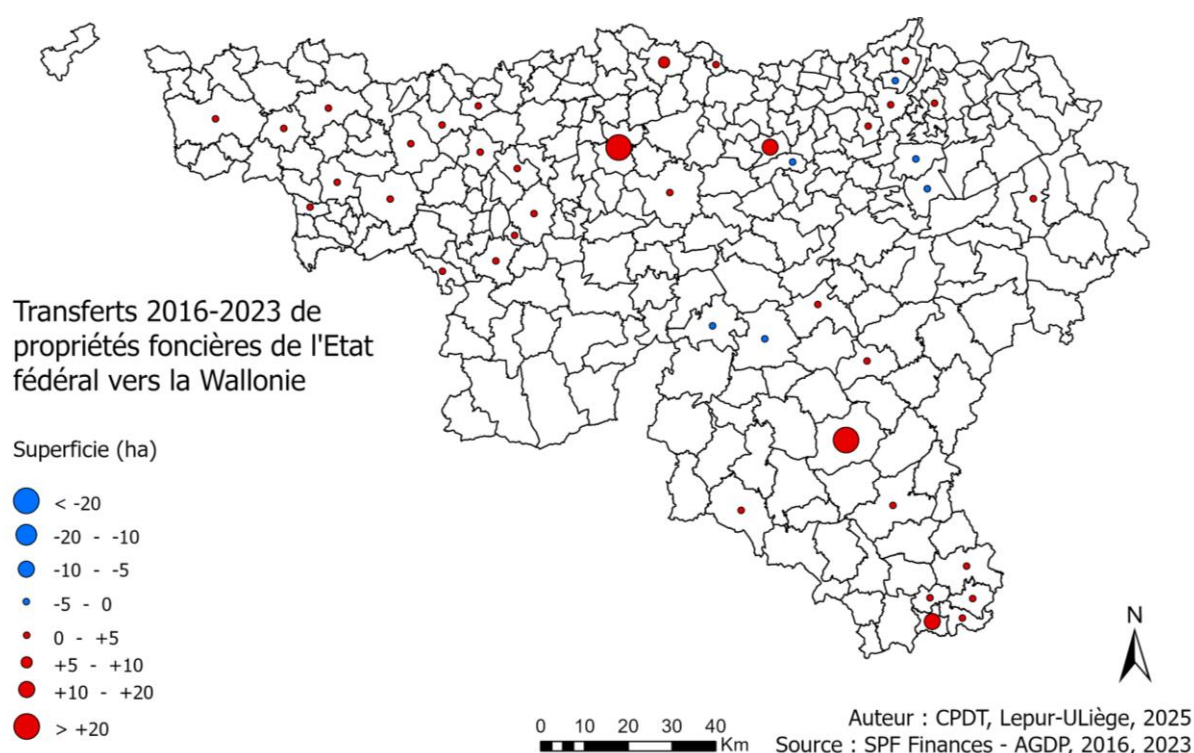


Figure 19. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) de l'Etat fédéral vers la Wallonie. Une valeur positive reflète un bilan positif pour la Wallonie tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour l'Etat fédéral.

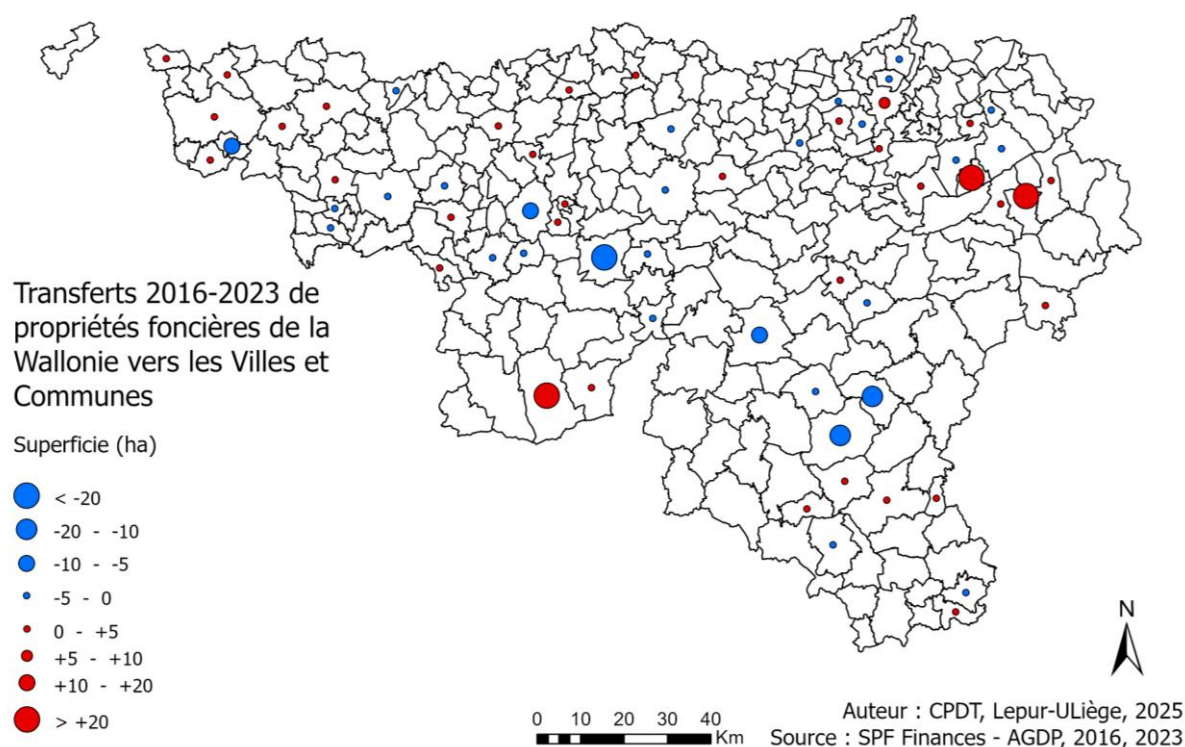


Figure 20. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) de la Wallonie vers les villes et communes. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les villes et communes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour la Wallonie.

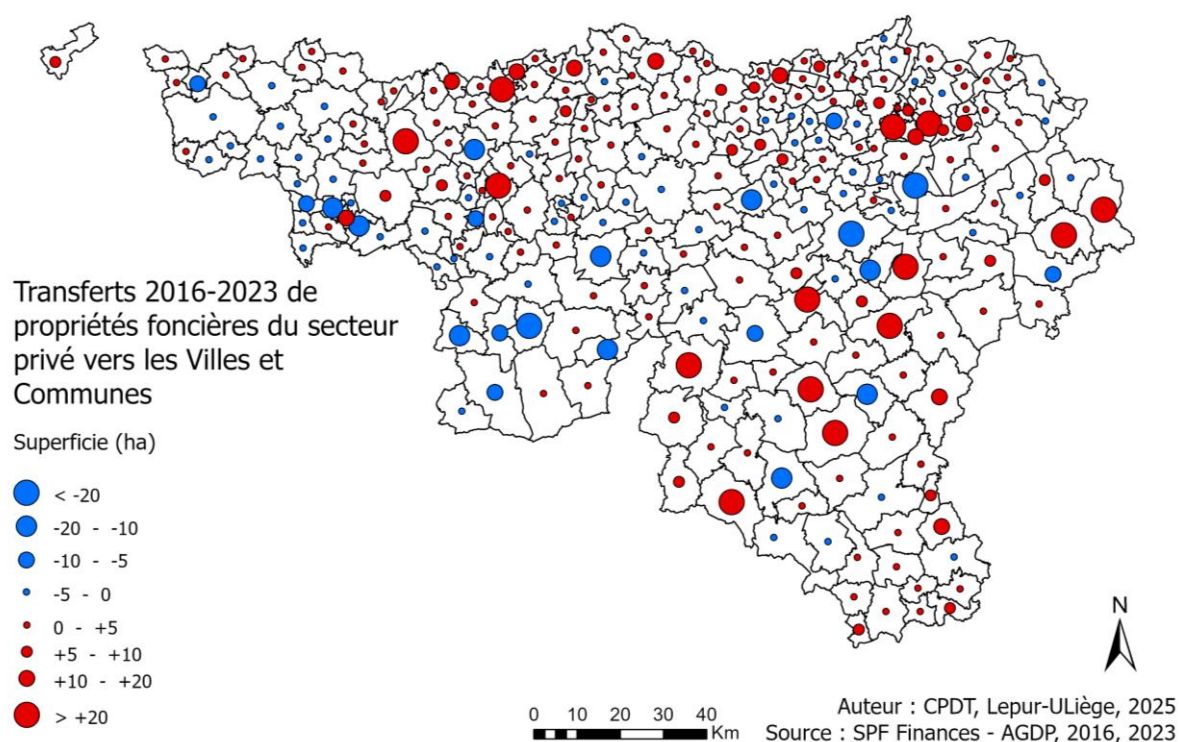


Figure 21. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les villes et communes. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les villes et communes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

4.1.2 Organismes publics

Le tableau 15 fait la synthèse des échanges de propriétés foncières au sein des organismes publics et entre les organismes publics et les autres catégories d'acteurs. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge. Parmi ces organismes publics, on distingue les organismes d'intérêt public fédéraux, ceux qui sont liés à la Wallonie, à la Flandre, ou à la Communauté française, les intercommunales, les CPAS, les fabriques d'églises et les régies provinciales et communales.

Les organismes fédéraux transfèrent 43 hectares aux organismes de la Communauté française et 109 hectares au secteur privé. Dans le même temps, ils reçoivent 5 hectares des organismes privés sous tutelle publique et 257 hectares du secteur privé. De l'ensemble des transferts, il résulte un bilan d'environ 125 hectares au profit des organismes fédéraux.

Les organismes de la Wallonie transfèrent principalement 38 hectares à l'administration publique et 88 hectares au secteur privé. Dans le même temps, ils reçoivent près de 30 hectares de l'administration publique, près de 30 hectares des organismes privés sous tutelle publique et 109 hectares provenant du secteur privé. Les organismes flamands perdent peu de foncier mais en acquièrent 40 hectares qui appartenaient précédemment aux Villes et Communes bruxelloises (voir tableau 13). De l'ensemble des transferts, il résulte un bilan d'environ 74 hectares en faveur des organismes pararégionaux wallons et flamands.

La figure 22 donne la répartition géographique des transferts entre le secteur privé et ces organismes d'intérêt public fédéraux et régionaux. Les transferts en faveur du secteur privé sont principalement situés sur les communes d'Enghien, La Bruyère, Jemeppe-sur-Sambre, Dinant, Herstal et Aubange. Les transferts en faveur des organismes parastataux et pararégionaux sont principalement situés sur les communes de Bossu, Momignies, Yvoir, Rebecq, Fernelmont, Havelange, Liège, Sprimont, Stavelot et Plombières.

Les organismes de la Communauté française se séparent de 43 hectares et obtiennent environ 275 hectares, provenant principalement du secteur privé, leur conférant ainsi un bonus de 232 hectares sur la période étudiée.

Les intercommunales transfèrent environ 200 hectares à l'administration publique et 460 hectares aux organismes privés sous tutelle publique. Dans le même temps, elles reçoivent 212 hectares de l'administration publique et 35 hectares des organismes privés sous tutelle publique. Mais c'est avec le secteur privé que le volume d'échange est le plus important :

- 1000 hectares allant des intercommunales vers le secteur privé ;
- 1080 hectares allant du secteur privé vers les intercommunales.

Ces transferts s'expliquent bien entendu par l'action foncière qui constitue l'une des principales missions des intercommunales de développement économique. La figure 23 localise ces transferts sur le territoire wallon, montrant l'importance de ceux-ci dans bon nombre de communes, notamment en présence de parcs d'activités économiques. Les transferts sont globalement déficitaires pour les intercommunales sur les communes de Mouscron, Péruwelz, Leuze-en-Hainaut, Ath, Nivelles, Ecaussinnes, La Louvière, Châtelet, Gerpines, Aiseau-Prez, Sambreville, Gembloux, Namur, Fernelmont, Andenne, Geer, Saint-Georges-sur-Meuse, Neupré, Gouvy et Virton. Ils sont en revanche majoritairement bénéficiaires sur les communes de Dour, Tubize, Manage, Mont-Saint-Guibert, Hamois, Marche-en-Famenne, Bastogne et Habay.

Si les transferts entre le secteur privé et les intercommunales sont relativement équilibrés, le bilan global des intercommunales présente un déficit d'environ 307 hectares.

Tableau 15. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes publics et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	OIP Fédéraux	OIP Région wallonne	OIP Région flamande	OIP Com. française	Intercommunales	CPAS	Fabriques d'église	Régies provinciales et communales	Organismes privés sous tutelle publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			39,5	27,7	40,4	32,4	212,3	79,4	88,7	31,0	235,0	1649,4	2435,6
OIP Fédéraux		18,3		2,3	-	42,7	8,3	0,1	-	-	18,3	109,2	199,2
OIP Région wallonne		38,2	-		-	-	6,7	-	-	-	9,3	87,8	142,0
OIP Région flamande		-	-	-		-	0,4	-	-	-	-	0,8	1,2
OIP Communauté française		9,5	5,8	-	-		1,8	0,1	-	-	4,2	21,6	43,0
Intercommunales		201,5	10,4	3,5	-	0,6		22,7	0,4	2,5	459,4	1001,4	1702,3
CPAS		83,7	6,3	0,1	-	-	41,1		11,7	0,1	2,9	510,1	655,9
Fabriques d'église		17,3	0,4	0,2	-	-	10,4	1,7		-	4,8	205,0	239,7
Régies provinciales et communales		93,7	0,1	-	-	0,2	-	6,4	-		0,1	12,1	112,7
Organismes privés sous tutelle publique		1048,7	4,8	27,9	7,1	6,9	34,9	22,2	6,8	1,9		392,7	1553,9
Secteur privé		2616,4	257,6	108,8	0,2	192,7	1078,8	67,5	419,9	44,3	646,9		5433,2
Total Gains		4127,3	324,8	170,6	47,7	275,6	1394,7	200,1	527,3	79,7	1380,8	3990,0	

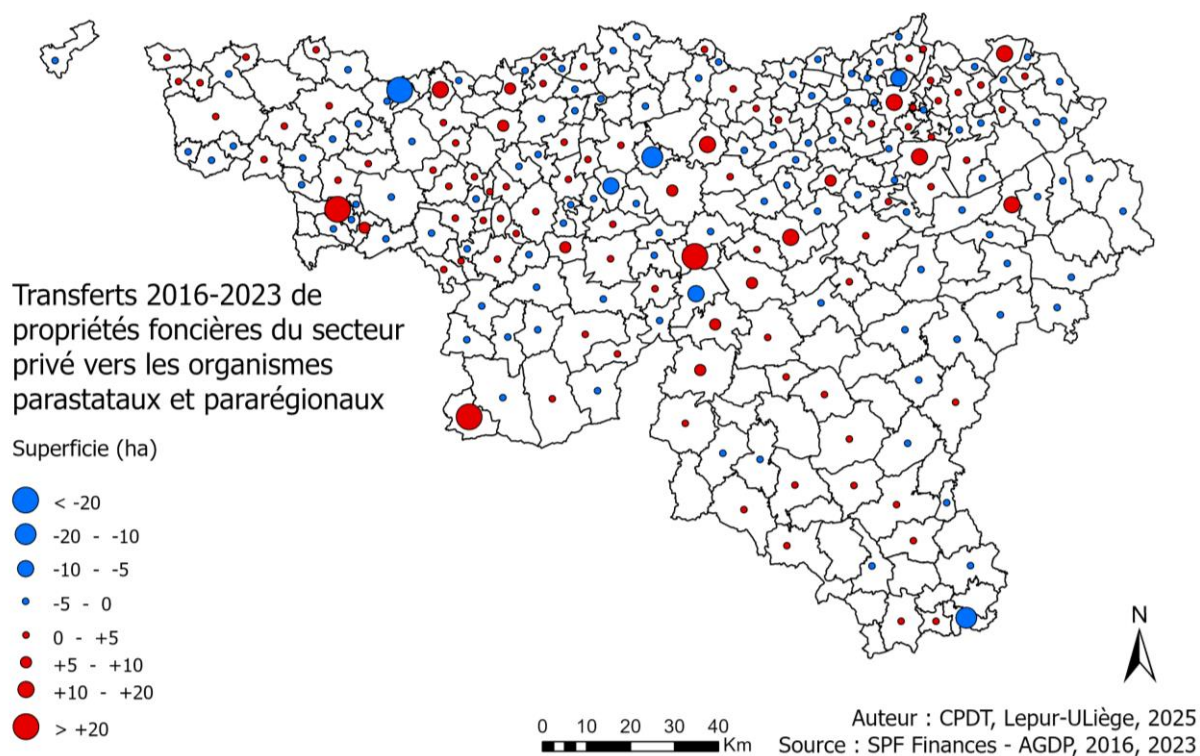


Figure 22. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les organismes parastataux et pararégionaux. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

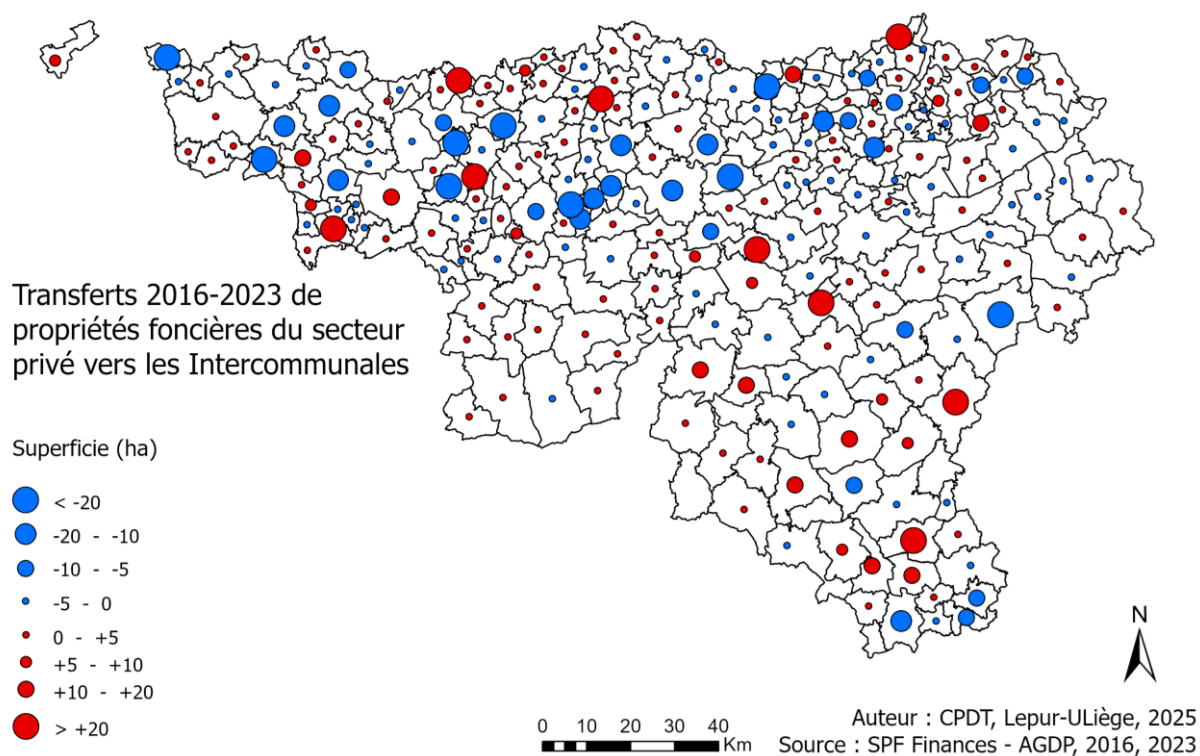


Figure 23. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les intercommunales. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les intercommunales tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

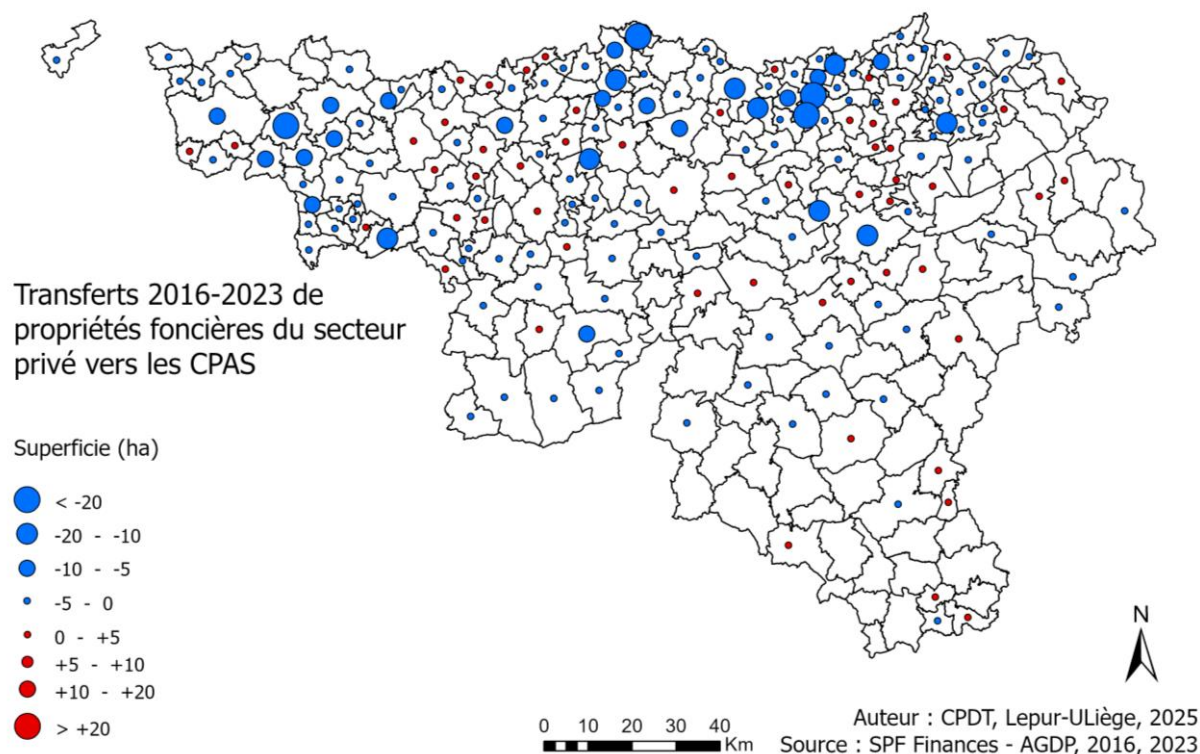


Figure 24. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les CPAS. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les CPAS tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

Les CPAS transfèrent 84 hectares à l'administration publique et 510 hectares au secteur privé. Sur la même période, ils reçoivent 79 hectares de l'administration publique et 67 hectares du secteur privé. De l'ensemble des échanges, il résulte un déficit d'environ 456 hectares pour les CPAS.

La figure 24 témoigne de ces transferts allant principalement des CPAS vers le secteur privé. Ceux-ci se produisent principalement dans les communes du nord du Hainaut, du Brabant wallon et de la province de Liège. Les communes les plus concernées sont Leuze-en-Hainaut, Beauvechain, Verlaine, Donceel, Chaumont-Gistoux, Sombreffe, Hannut, Braives, Crisnée, Olné, Durbuy et Clavier.

Les fabriques d'églises ont transféré 205 hectares au secteur privé et ont, dans le même temps, obtenu 420 hectares provenant du secteur privé. De l'ensemble des transferts, il résulte un bilan de 215 hectares au bénéfice des fabriques d'églises.

Enfin, les régies provinciales et communales ont transféré 94 hectares vers l'administration publique et 12 hectares vers le secteur privé. Elles ont par ailleurs obtenu 31 hectares des administrations communales et 44 hectares du secteur privé, résultant en un déficit de 32 hectares.

4.1.3 Organismes privés sous tutelle publique

Parmi les acteurs privés sous tutelle publique, nous distinguons les sociétés immobilières sociales dont la mission concerne la production de logements public, les organismes d'utilité publique regroupant notamment des unités d'administration publique de type 3 mais aussi des sociétés ayant pour mission la distribution d'eau ou d'électricité, les organismes de l'enseignement subventionné (primaire, secondaire et supérieur) et les organismes à participation publique.

Le tableau 16 fait la synthèse des échanges de propriétés foncières au sein des organismes privés sous tutelle du secteur public et entre ces organismes privés et les autres catégories d'acteurs. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

Notons d'emblée que les échanges entre organismes privés sont peu importants. Les transferts de propriétés se font essentiellement avec l'administration publique, avec les organismes publics ou avec le secteur privé.

Les sociétés immobilières sociales transfèrent 107 hectares à l'administration publique, 27 hectares aux organismes publics et 77 hectares au secteur privé. Dans le même temps, elles reçoivent 23 hectares de l'administration publique, 25 hectares des organismes publics et 76 hectares du secteur privé. Dans l'ensemble, il en résulte un déficit de 43 hectares pour ces sociétés.

Tableau 16. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes privés sous tutelle publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	Organismes publics	Sociétés immobilières sociales	Organismes d'utilité publique	Enseignement subventionné	Organismes à participation publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			551,3	23,5	197,0	13,4	1,0	1649,4	2435,6
Organismes publics		462,2		25,5	445,4	18,8	9,3	1947,9	2909,1
Sociétés immobilières sociales		107,4	26,7		8,5	4,3	-	76,7	223,6
Organismes d'utilité publique		881,7	41,3	54,3		3,3	20,1	139,2	1140,1
Enseignement subventionné		54,2	40,9	1,8	-		-	101,5	198,4
Organismes à participation publique		5,4	3,5	0,9	-	5,7		75,3	90,8
Secteur privé		2616,4	2169,9	75,7	284,2	117,9	169,0		5433,2
Total Gains		4127,3	2833,6	181,8	935,1	163,5	199,5	3990,0	

La figure 25 situe les transferts entre le secteur privé et les sociétés immobilières sociales. Ces transferts montrent un bilan positif pour les sociétés immobilières principalement sur les communes de Braives, Grâce-Hollogne, Liège et Tournai. Les transferts conduisant à un bilan positif pour le secteur privé se situent sur les communes de Charleroi et Seraing.

Les organismes d'utilité publique transfèrent 882 hectares à l'administration publique, 41 hectares aux organismes publics et 139 hectares au secteur privé. Dans le même temps, ils reçoivent 197 hectares de l'administration publique, 445 hectares des organismes publics et 284 hectares du secteur privé. Dans l'ensemble, ces transferts résultent en un déficit de 205 hectares pour ces organismes d'utilité publique.

Il est intéressant de noter que les échanges avec l'administration publique et ceux avec le secteur privé se font par des sous-catégories d'organismes d'utilité publique bien distincts :

- Les transferts vers l'administration publique concernent principalement des transferts de biens détenus par des sociétés de promotion touristique vers le Commissariat général au Tourisme ;
- Les transferts provenant de l'administration publique concernent principalement des transferts de la Wallonie vers des sociétés d'assainissement des sols et vers la Société Wallonne des Aéroports ;
- Les transferts vers le secteur privé concernent principalement des transferts de biens détenus par des organismes d'utilité publique tel que des caisses d'assurance ou des sociétés de distribution d'eau ou d'électricité ;
- Les transferts provenant du secteur privé concernent principalement des transferts de biens vers des sociétés de distribution d'eau ou d'électricité ainsi que vers la Société Wallonne des Aéroports.

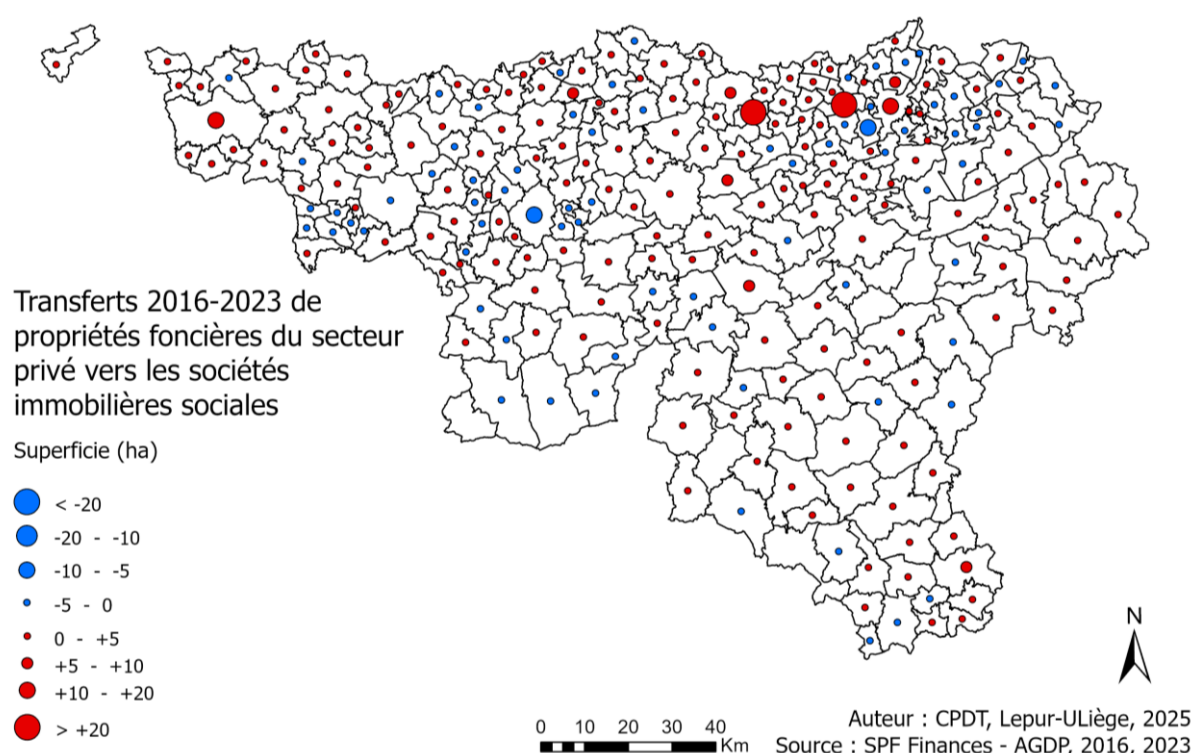


Figure 25. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les organismes d'utilité publique. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

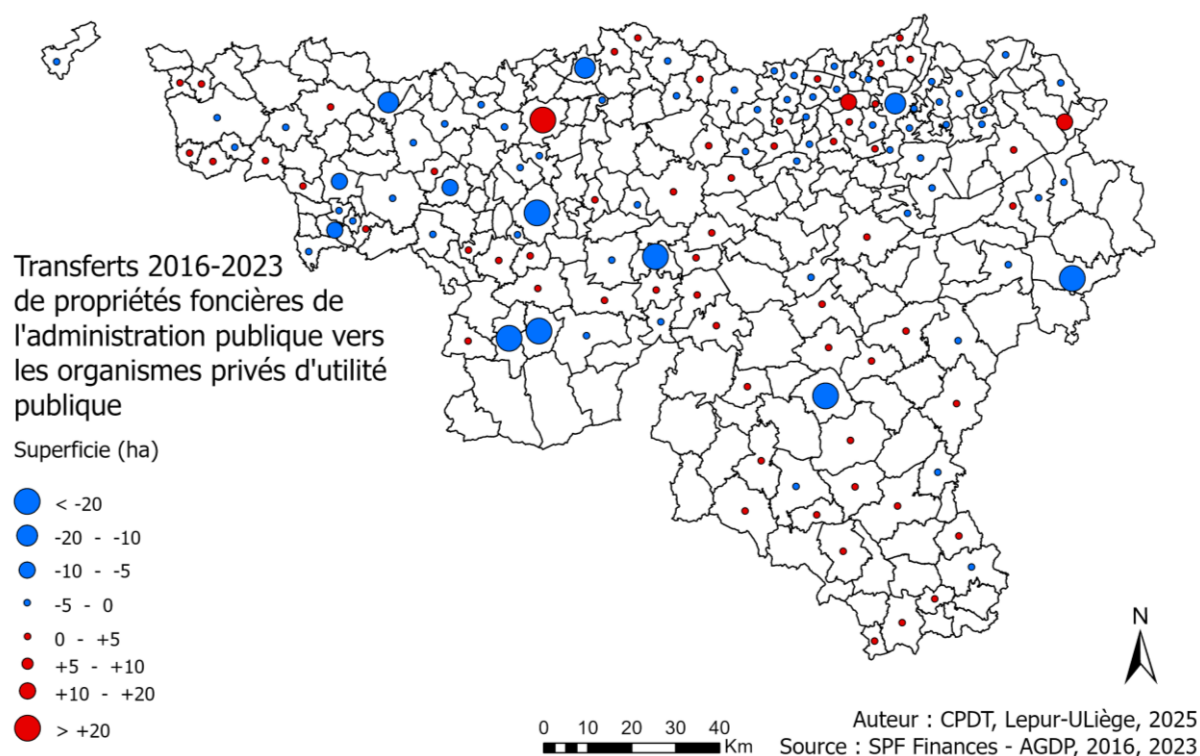


Figure 26. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) de l'administration publique vers les organismes d'utilité publique. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour l'administration.

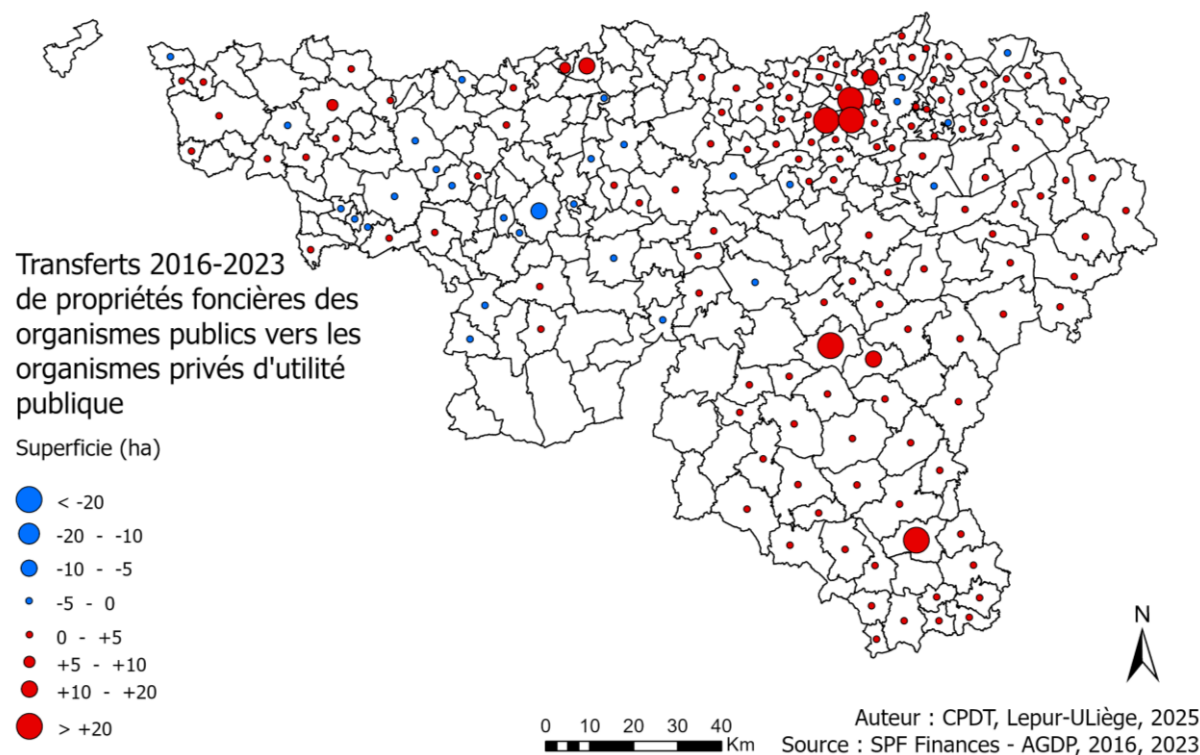


Figure 27. Transferts de 2016 à 2023 de propriétés foncières en termes de superficie (hectares) des organismes publics vers les organismes d'utilité publique. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour les organismes publics.

La figure 26 localise les transferts entre l'administration publique et les organismes privés d'utilité publique. Les transferts au profit de ces organismes sont principalement concentrés sur les communes de Genappe, Grâce-Hollogne et Eupen. Les transferts au profit de l'administration publique sont principalement répartis entre les communes de Charleroi, Anhée, Froidchapelle, Cerfontaine, Saint-Hubert et Saint-Vith, Liège, Silly, Wavre, Saint-Ghislain, Dour et La Louvière.

Les échanges entre organismes publics et organismes privés d'utilité publique concernent en grande partie des transferts entre un organisme et ses propres filiales (par exemple, entre IDELUX et IDELUX Environnement) ainsi que des transferts entre des intercommunales et des sociétés de distribution d'eau et d'électricité. On notera notamment en province de Liège les transferts de Publifin vers Resa, cette dernière étant devenue une intercommunale en 2019 en se séparant du groupe Publifin.

La figure 27 donne la répartition géographique de ces échanges. Les transferts au profit des organismes d'utilité publique concernent majoritairement les communes des provinces de Liège et Luxembourg. Ils sont principalement situés sur les communes de Grâce-Hollogne, Flémalle, Saint-Georges-sur-Meuse, Nassogne et Habay. Les transferts au profit des organismes publics sont principalement situés sur la commune de Charleroi.

4.2 FLUX RELATIFS AUX TERRAINS NON ARTIFICIALISES URBANISABLES

Cette section présente les transferts de propriétés au sein du secteur public ainsi qu'entre le secteur public et le secteur privé, en considérant les terrains non artificialisés situés en zones destinées à l'urbanisation (disponibilités foncières). Elle est structurée en trois points, chacun étant consacré aux échanges impliquant l'une des principales catégories d'acteurs publics.

4.2.1 Administration publique

Les tableaux 17 à 19 présentent les transferts au sein de l'administration publique et entre celle-ci et les autres acteurs pour ce qui concerne les disponibilités foncières, autrement dit les terres non artificialisées situées en zones urbanisables. Le tableau 18 donne un focus sur les zones d'habitat et le tableau 19 sur les zones d'activités économiques. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

L'État fédéral transfère :

- 31 hectares de terrains disponibles à la Wallonie, dont 12 hectares situés en zone d'habitat et 3 situés en zone d'activité économique ;
- près de 43 hectares aux villes et communes, dont seulement 4 sont destinés au résidentiel et 2 à l'économique ;
- 37 hectares aux organismes publics ;
- 22 hectares au secteur privé, dont 11 hectares situés en zones d'habitat et 9 hectares situés en zones d'activités économiques.

La Wallonie transfère

- 16 hectares aux villes et communes dont 4 hectares situés en zone d'habitat et près de 6 hectares situés en zones d'activités économiques ;
- 44 hectares aux organismes publics, presque exclusivement situés en zones d'activités économiques.
- 20 hectares aux organismes privés sous tutelle publique dont 13 situés en zones d'activités économiques.
- près de 50 hectares vers le secteur privé, principalement situés en zones d'habitat (8 hectares) et en zones d'activités économiques (37 hectares).

Tableau 17. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs de l'administration publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Etat fédéral	Région wallonne	Région flamande	Communauté française	Communauté germanophone	Provinces wallonnes	Villes et communes wallonnes	Villes et communes flamandes	Villes et communes bruxelloises	Organismes publics	Organismes privés	Secteur privé	Total Pertes
Etat fédéral			31,3	-	-	-	0,2	42,7	-	-	37,1	0,2	21,5	133,1
Région wallonne		-		-	-	-	5,8	15,8	-	-	43,4	19,5	48,4	133,0
Région flamande		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté française		-	-	-		-	-	11,8	-	-	-	0,1	1,5	13,4
Communauté germanophone		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	0,1
Provinces wallonnes		-	0,7	-	-	-		3,7	-	-	5,8	0,5	58,0	68,8
Villes et communes wallonnes		12,4	7,1	-	1,0	-	5,3		-	-	86,9	11,2	192,3	316,1
Villes et communes flamandes		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Villes et communes bruxelloises		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	0,1	0,1
Organismes publics		-	14,7	-	2,6	9,2	29,3	70,6	-	-		165,2	756,9	1048,5
Organismes privés		-	47,7	-	3,0	-	0,3	45,5	-	-	23,7		76,3	196,5
Secteur privé		1,6	61,9	-	0,2	-	6,5	318,6	-	-	695,3	128,2		1212,3
Total Gains		14,0	163,3	-	6,8	9,2	47,4	508,6	-	-	892,3	325,0	1155,0	

Tableau 18. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières résidentielles en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs de l'administration publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Etat fédéral	Région wallonne	Région flamande	Communauté française	Communauté germanophone	Provinces wallonnes	Villes et communes wallonnes	Villes et communes flamandes	Villes et communes bruxelloises	Organismes publics	Organismes privés	Secteur privé	Total Pertes
Etat fédéral			12,4	-	-	-	0,1	3,9	-	-	2,0	-	10,6	29,0
Région wallonne		-		-	-	-	0,1	4,2	-	-	0,4	0,4	8,1	13,3
Région flamande		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté française		-	-	-		-	-	-	-	-	-	0,1	1,5	1,6
Communauté germanophone		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	0,1
Provinces wallonnes		-	-	-	-	-		0,1	-	-	0,3	-	0,7	1,2
Villes et communes wallonnes		0,2	0,1	-	-	-	0,3		-	-	29,7	6,5	143,0	179,8
Villes et communes flamandes		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Villes et communes bruxelloises		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	0,1	0,1
Organismes publics		-	-	-	1,0	9,2	-	24,0	-	-		34,3	124,4	192,9
Organismes privés		-	0,2	-	-	-	0,3	28,2	-	-	12,8		39,1	80,5
Secteur privé		0,8	12,0	-	0,2	-	3,8	160,5	-	-	70,7	48,1		296,0
Total Gains		1,0	24,6	-	1,2	9,2	4,6	220,9	-	-	116,0	89,4	327,5	

Tableau 19. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières économiques en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs de l'administration publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Etat fédéral	Région wallonne	Région flamande	Communauté française	Communauté germanophone	Provinces wallonnes	Villes et communes wallonnes	Villes et communes flamandes	Villes et communes bruxelloises	Organismes publics	Organismes privés	Secteur privé	Total Pertes
Etat fédéral			2,7	-	-	-	-	1,9	-	-	4,0	0,2	9,3	18,1
Région wallonne		-		-	-	-	-	5,6	-	-	42,8	12,7	36,6	97,7
Région flamande		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté française		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté germanophone		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Provinces wallonnes		-	-	-	-	-		-	-	-	0,8	-	2,1	2,8
Villes et communes wallonnes		-	1,4	-	-	-	-		-	-	53,4	1,4	32,0	88,2
Villes et communes flamandes		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Villes et communes bruxelloises		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Organismes publics		-	14,6	-	-	-	3,4	37,2	-	-		76,0	605,4	736,7
Organismes privés		-	33,2	-	-	-	-	10,5	-	-	9,9		35,9	89,5
Secteur privé		0,1	26,9	-	-	-	0,4	62,3	-	-	467,1	75,7		632,6
Total Gains		0,1	78,8	-	-	-	3,9	117,4	-	-	578,0	166,0	721,3	

Sur la même période, la Wallonie reçoit 7 hectares des villes et communes, 15 hectares des organismes publics, 48 hectares des organismes privés sous tutelle publique et 62 hectares du secteur privé. Ces transferts vers la Wallonie comptabilisent environ 13 hectares à vocation résidentielle et 75 hectares à vocation économique.

La figure 28 localise les transferts entre la Wallonie et le secteur privé. Les transferts majoritairement au bénéfice du secteur privé sont principalement situés sur les communes de Brugelette, Mons, Saint-Ghislain, Braine-le-Comte, Durbuy et Dison. Les transferts majoritairement au bénéfice de la Wallonie sont principalement situés sur les communes de Oupeye, Jalhay et Vielsalm.

La Communauté française transmet 12 hectares de disponibilités foncières aux villes et communes. Les provinces, quant à elles, transmettent près de 60 hectares au secteur privé et en reçoivent 30 de la part des organismes publics. Ces disponibilités foncières ne concernent ni le résidentiel, ni l'économique.

Les villes et communes wallonnes transfèrent :

- 87 hectares aux organismes publics, dont presque 30 hectares en zones d'habitat et 53 hectares en zones d'activités économiques ;
- 11 hectares, principalement situés en zone d'habitat (6 hectares), aux organismes privés sous tutelle publique ;
- 192 hectares au secteur privé, dont 143 hectares situés en zones d'habitat et 32 hectares situés en zones d'activités économiques.

Dans le même temps, elles reçoivent :

- 70 hectares des organismes publics dont 24 situés en zones d'habitat et 37 situés en zones d'activités économiques ;
- 45 hectares des organismes privés sous tutelle publique, principalement situés en zones d'habitat et en zones d'activités économiques ;
- 319 hectares du secteur privé, dont 160 hectares situés en zones d'habitat et 62 hectares situés en zones d'activités économiques.

La figure 29 montre la répartition géographique des transferts entre les villes et communes et le secteur privé. Sur les territoires des communes de Durbuy, Bièvre, Boussu, Quaregnon, Anhée, Dinant, Florenville, Ohey, Seraing, Villers-le-Bouillet, Ouffet, Aywaille, Herve, Trois-Pont, Saint-Vith et Raeren, les transferts sont majoritairement au bénéfice du secteur privé. Sur les territoires des communes de Braine-l'Alleud, Courcelles, Chaudfontaine, Olne, Wavre, Court-Saint-Etienne, La Louvière, Wanze, Huy et Pepinster, les transferts sont majoritairement au bénéfice des villes et communes.

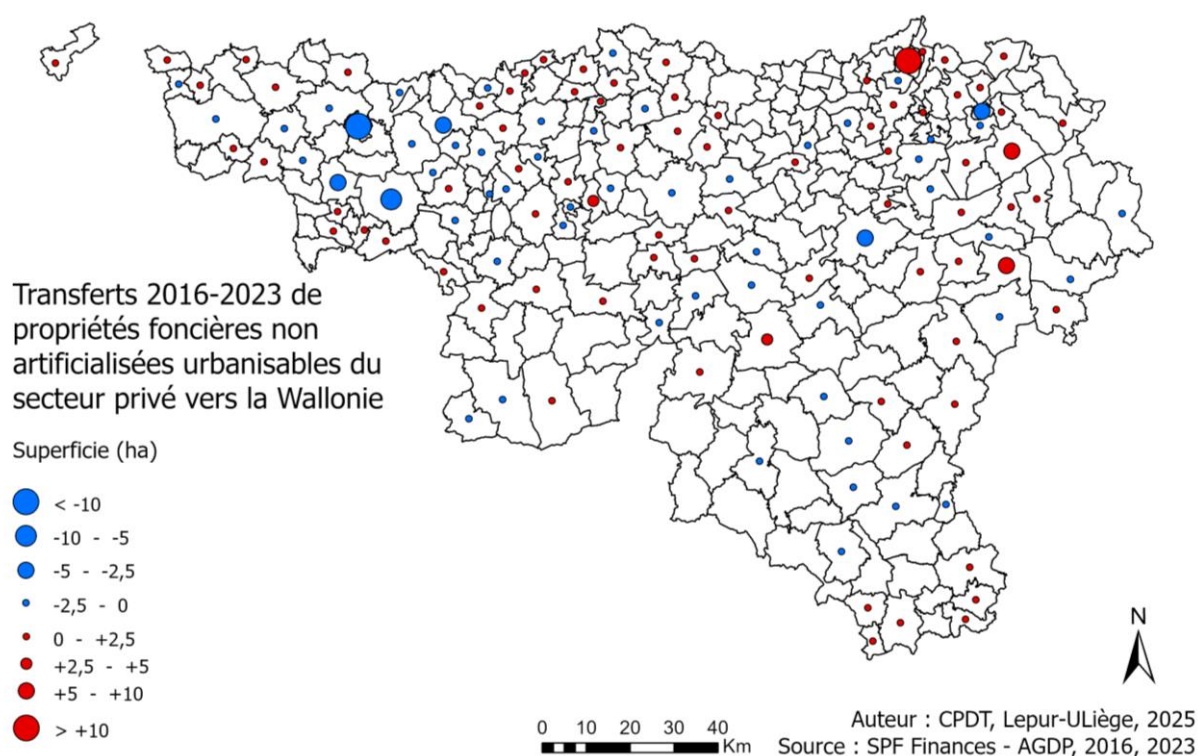


Figure 28. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers la Wallonie. Une valeur positive reflète un bilan positif pour la Wallonie tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

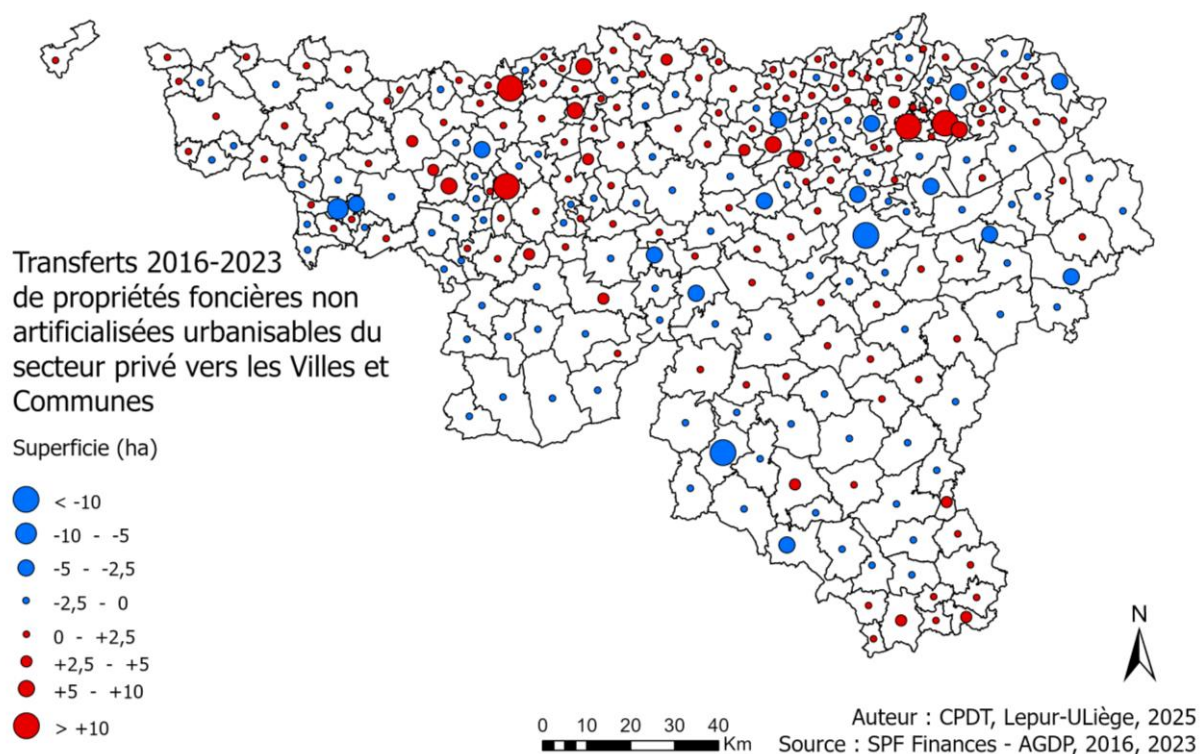


Figure 29. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les villes et communes. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les villes et communes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

4.2.2 Organismes publics

Les tableaux 20 à 22 présentent les transferts au sein des organismes publics et entre ceux-ci et les autres acteurs pour ce qui concerne les disponibilités foncières, autrement dit les terres non artificialisées situées en zones urbanisables. Le tableau 21 donne un focus sur les zones d'habitat et le tableau 22 sur les zones d'activités économiques. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

On notera en premier lieu que les échanges concernent des surfaces relativement faibles en comparaison des transferts présentés au point précédent. On peut en conclure que ces derniers concernent donc en majorité des terres artificialisées ou des zones non destinées à l'urbanisation. En ce qui concerne les disponibilités foncières, les transferts font principalement intervenir les intercommunales.

Sur la période étudiée, les intercommunales transfèrent :

- 58 hectares de disponibilités foncières à l'administration publique, principalement situées en zones d'activités économiques (48 hectares) ;
- 151 hectares aux organismes privés sous tutelle publique, dont 27 hectares en zones d'habitat et 71 hectares en zones d'activités économiques ;
- 614 hectares au secteur privé, dont 574 hectares de terrains à vocation économique et 26 hectares de terrains à vocation résidentielle.

À l'inverse, elles reçoivent :

- 125 hectares de l'administration publique, dont 88 hectares situés en zones d'activités économiques ;
- 39 hectares des CPAS, essentiellement situés en zones d'activités économiques ;
- 587 hectares du secteur privé, dont 453 hectares à vocation économique et 10 hectares à vocation résidentielle.

La figure 30 montre la répartition des transferts entre intercommunales et secteur privé sur le territoire wallon. Les transferts au bénéfice du secteur privé concernent en majorité des communes situées au nord du sillon Sambre-et-Meuse. On peut notamment citer Mouscron, Tournai, Ath, Saint-Ghislain, La Louvière, Ecaussines, Nivelles, Aiseau-Presles, Farciennes, Sambreville, Jemeppe-sur-Sambre, Gembloux, Namur, Fernelmont, Andenne, Virton et Aubange. Les transferts au bénéfice des intercommunales sont concentrés sur les communes de Dour, Tubize, Mont-Saint-Guibert, Manage, Waremme, Bassenge, Hamois, Marche-en-Famenne, Beauraing, Wellin, Bastogne et Bertrix.

Globalement, les intercommunales perdent des disponibilités foncières avec un bilan déficitaire d'environ 54 hectares (93 hectares en ce qui concerne les zones d'activités économiques).

Tableau 20. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes publics et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	OIP Fédéraux	OIP Région wallonne	OIP Région flamande	OIP Com. française	Intercommunales	CPAS	Fabriques d'église	Régies provinciales et communales	Organismes privés sous tutelle publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			5,3	7,5	-	5,4	125,1	7,8	7,4	14,7	31,6	321,9	526,7
OIP Fédéraux		2,7		0,2	-	2,0	6,7	-	-	-	6,4	9,3	27,4
OIP Région wallonne		12,8	-		-	-	4,4	-	-	-	3,4	43,6	64,2
OIP Région flamande		-	-	-		-	0,4	-	-	-	-	-	0,5
OIP Communauté française		1,8	5,8	-	-		0,8	-	-	-	1,1	5,3	14,8
Intercommunales		58,2	3,2	3,2	-	0,5		1,5	0,2	2,4	151,3	614,0	834,5
CPAS		11,0	0,4	0,1	-	-	39,3		0,3	-	1,3	49,8	102,2
Fabriques d'église		8,1	0,1	-	-	-	6,0	0,6		-	1,8	32,5	49,1
Régies provinciales et communales		31,7	0,1	-	-	-	-	0,7	-		-	2,4	34,9
Organismes privés sous tutelle publique		96,5	0,7	3,6	0,7	3,1	10,6	4,4	0,6	-		76,3	196,5
Secteur privé		388,8	13,7	44,2	-	18,0	587,0	8,1	16,6	7,8	128,2		1212,3
Total Gains		611,6	29,3	58,8	0,7	29,0	780,5	23,0	25,0	25,0	325,0	1155,0	

Tableau 21. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières résidentielles en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes publics et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	OIP Fédéraux	OIP Région wallonne	OIP Région flamande	OIP Com. française	Intercommunales	CPAS	Fabriques d'église	Régies provinciales et communales	Organismes privés sous tutelle publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			0,7	2,8	-	0,3	5,4	7,1	2,7	13,4	7,0	164,0	203,5
OIP Fédéraux		1,5		0,2	-	0,4	-	-	-	-	2,3	4,1	8,6
OIP Région wallonne		12,1	-		-	-	-	-	-	-	3,0	23,2	38,3
OIP Région flamande		-	-	-		-	0,3	-	-	-	-	-	0,3
OIP Communauté française		0,7	-	-	-		-	-	-	-	0,9	4,8	6,4
Intercommunales		4,2	-	-	-	-		0,4	-	2,4	26,8	25,9	59,6
CPAS		5,0	-	-	-	-	-		-	-	1,3	33,4	39,8
Fabriques d'église		6,5	-	-	-	-	-	-		-	-	30,7	37,1
Régies provinciales et communales		4,3	0,1	-	-	-	-	0,7	-		-	2,4	7,5
Organismes privés sous tutelle publique		28,6	0,7	3,3	-	3,1	1,6	3,5	0,6	-		39,1	80,5
Secteur privé		177,2	4,2	24,9	-	8,2	9,7	5,2	15,4	3,0	48,1		296,0
Total Gains		240,1	5,8	31,2	-	12,1	17,1	16,9	18,7	18,8	89,4	327,5	

Tableau 22. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières économiques en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes publics et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	OIP Fédéraux	OIP Région wallonne	OIP Région flamande	OIP Com. française	Intercommunales	CPAS	Fabriques d'église	Régies provinciales et communales	Organismes privés sous tutelle publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			4,6	3,5	-	-	88,3	-	4,5	0,1	14,3	80,0	195,3
OIP Fédéraux		1,2		-	-	-	6,7	-	-	-	3,4	5,1	16,4
OIP Région wallonne		0,4	-		-	-	4,4	-	-	-	0,3	20,2	25,3
OIP Région flamande		-	-	-		-	0,1	-	-	-	-	-	0,1
OIP Communauté française		-	-	-	-		0,7	-	-	-	-	0,4	1,2
Intercommunales		47,8	3,2	3,2	-	-		-	0,2	-	70,6	573,9	698,9
CPAS		4,7	0,3	0,1	-	-	39,3		0,3	-	-	4,6	49,2
Fabriques d'église		1,2	0,1	-	-	-	3,6	0,6		-	1,7	1,1	8,3
Régies provinciales et communales		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-
Organismes privés sous tutelle publique		43,7	-	0,3	0,1	-	8,9	0,6	-	-		35,9	89,5
Secteur privé		89,8	6,7	0,3	-	-	452,9	2,4	-	4,7	75,7		632,6
Total Gains		188,7	14,9	7,4	0,1	-	605,0	3,5	4,9	4,8	166,0	721,3	

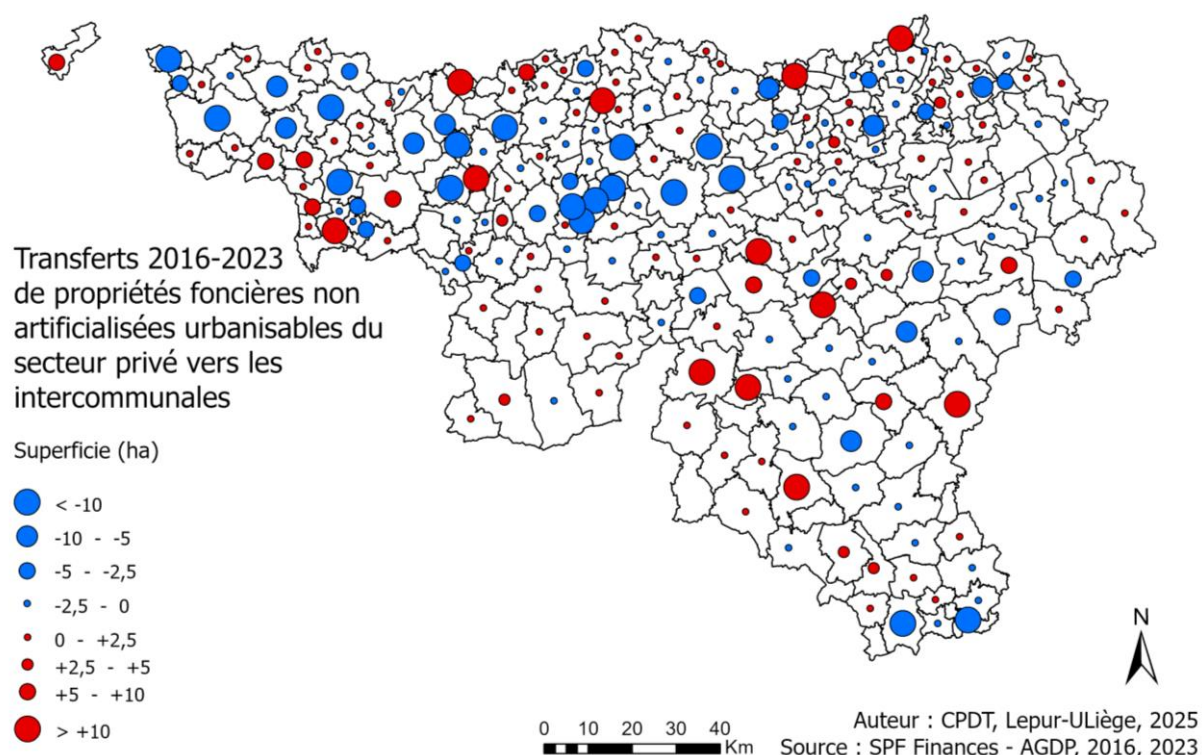


Figure 30. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les intercommunales. Une valeur positive reflète un bilan positif pour les intercommunales tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

4.2.3 Organismes privés sous tutelle publique

Les tableaux 23 à 25 présentent les transferts au sein des organismes privés sous tutelle publique et entre ceux-ci et les autres acteurs pour ce qui concerne les disponibilités foncières, autrement dit les terres non artificialisées situées en zones urbanisables. Le tableau 24 donne un focus sur les zones d'habitat et le tableau 25 sur les zones d'activités économiques. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

Les sociétés immobilières sociales transfèrent :

- 26 hectares à l'administration publique, principalement situés sur des terrains à vocation résidentielle ;
- 25 hectares au secteur privé, aussi principalement situés sur des terrains à vocation résidentielle.

Dans le même temps, elles reçoivent globalement 54 hectares de disponibilités foncières, principalement résidentielles, conduisant à un certain équilibre entre gain et pertes en disponibilités foncières résidentielles.

Les organismes d'utilité publique transfèrent :

- 64 hectares à l'administration publique, dont 43 hectares situés en zones d'activités économiques ;
- 18 hectares au secteur privé, dont 9 hectares situés en zones d'habitat et 8 situés en zones d'activités économiques.

Dans le même temps, ils reçoivent :

- 23 hectares de l'administration publique, dont 14 hectares de terrains à vocation économiques ;
- 146 hectares des organismes publics, dont 20 hectares situés en zones d'habitat et 72 hectares situés en zones d'activités économiques.
- 76 hectares du secteur privé, dont 8 hectares situés en zones d'habitat et 68 hectares situés en zones d'activités économiques.

Comme le montre la figure 31, les transferts de disponibilités foncières des organismes publics vers les organismes d'utilité publique sont en grande majorité au bénéfice de ces derniers. C'est principalement marqué sur les communes de Grâce-Hollogne, Nassogne, Habay, Saint-Georges-sur-Meuse et Ath. Les transferts au profit des organismes publics concernent peu de communes, dont Herstal.

La figure 32 localise les transferts de disponibilités foncières entre le secteur privés et les organismes d'utilité publique. Ces transferts sont relativement faibles dans la plupart des communes, hormis sur la commune de Grâce-Hollogne où ils sont positifs pour les organismes privés d'utilité publique et correspondent à l'acquisition de différentes parcelles non bâties par la société wallonne des aéroports.

Tableau 23. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes privés sous tutelle publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	Organismes publics	Sociétés immobilières sociales	Organismes d'utilité publique	Enseignement subventionné	Organismes à participation publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			173,3	5,8	22,6	3,1	0,1	321,9	526,7
Organismes publics		126,3		8,6	145,9	9,4	1,3	756,9	1048,5
Sociétés immobilières sociales		26,1	6,0		6,3	0,1	-	24,9	63,5
Organismes d'utilité publique		63,9	12,7	4,7		1,3	1,8	18,0	102,5
Enseignement subventionné		5,0	4,9	1,8	-		-	10,5	22,3
Organismes à participation publique		1,4	0,1	-	-	-		22,8	24,3
Secteur privé		388,8	695,3	33,0	76,5	9,4	9,3		1212,3
Total Gains		611,6	892,3	53,9	251,3	23,3	12,5	1155,0	

Tableau 24. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières résidentielles en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes privés sous tutelle publique et les autres catégories d'acteurs.

	Propriétaire en 2023	Administration publique	Organismes publics	Sociétés immobilières sociales	Organismes d'utilité publique	Enseignement subventionné	Organismes à participation publique	Secteur privé	Total Pertes
Propriétaire en 2016									
Administration publique			32,5	5,0	1,4	0,6	0,1	164,0	203,5
Organismes publics		34,2		8,4	19,7	6,2	-	124,4	192,9
Sociétés immobilières sociales		23,6	5,3		-	0,1	-	23,4	52,4
Organismes d'utilité publique		2,0	3,4	4,7		1,3	0,1	9,3	20,7
Enseignement subventionné		1,7	4,1	1,8	-		-	5,5	13,1
Organismes à participation publique		1,4	-	-	-	-		0,9	2,3
Secteur privé		177,2	70,7	32,4	7,7	6,1	1,9		296,0
Total Gains		240,1	116,0	52,2	28,8	14,2	2,1	327,5	

Tableau 25. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières économiques en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes privés sous tutelle publique et les autres catégories d'acteurs.

	Propriétaire en 2023	Administration publique	Organismes publics	Sociétés immobilières sociales	Organismes d'utilité publique	Enseignement subventionné	Organismes à participation publique	Secteur privé	Total Pertes
Propriétaire en 2016									
Administration publique			101,0	-	14,2	-	-	80,0	195,3
Organismes publics		55,2		-	72,3	2,5	1,3	605,4	736,7
Sociétés immobilières sociales		0,4	0,3		6,3	-	-	1,5	8,4
Organismes d'utilité publique		43,1	9,4	-		-	1,7	8,5	62,6
Enseignement subventionné		0,3	0,2	-	-		-	4,0	4,5
Organismes à participation publique		-	-	-	-	-		21,9	22,0
Secteur privé		89,8	467,1	0,1	67,8	0,4	7,4		632,6
Total Gains		188,7	578,0	0,1	160,6	2,9	10,4	721,3	

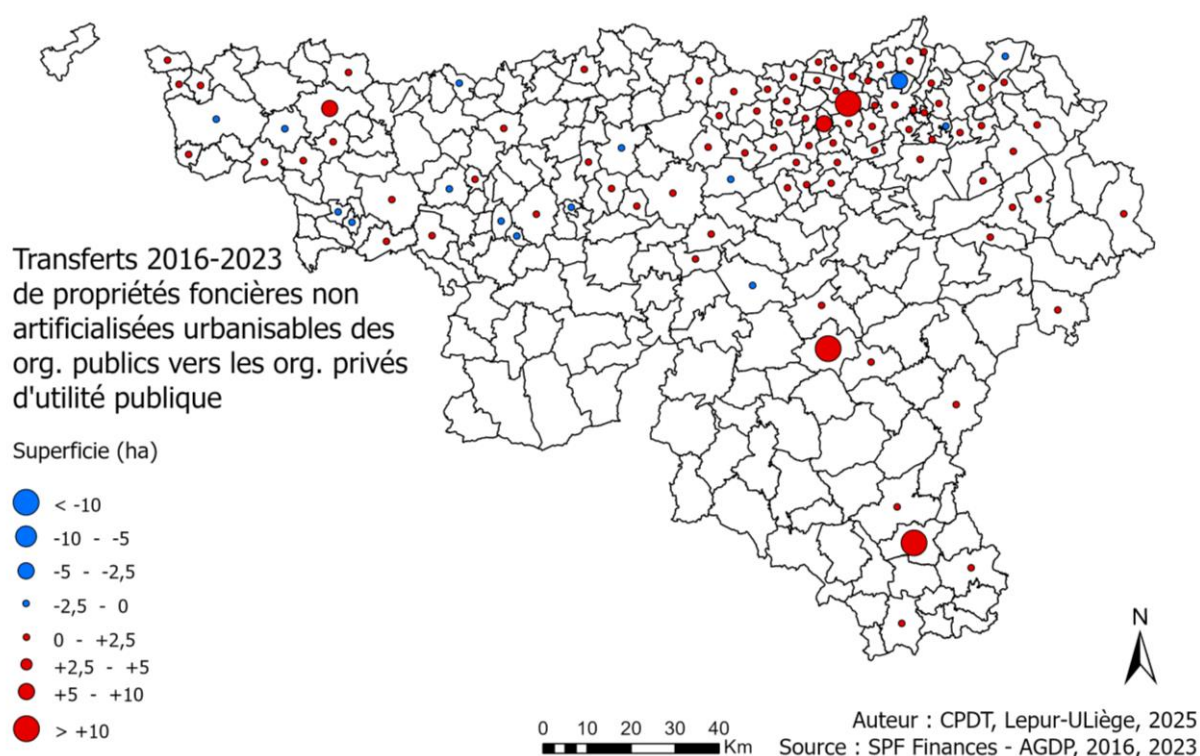


Figure 31. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) des organismes publics vers les organismes d'utilité publique. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour les organismes publics.

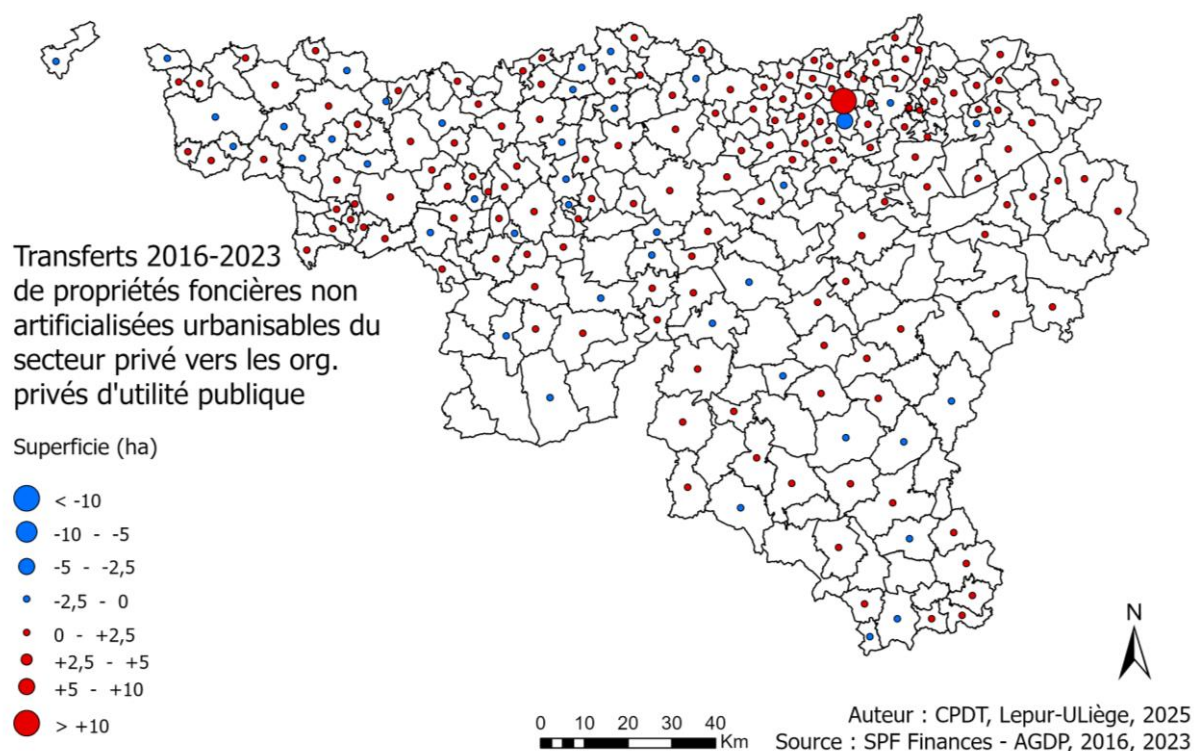


Figure 32. Transferts de 2016 à 2023 de disponibilités foncières en termes de superficie (hectares) du secteur privé vers les organismes d'utilité publique. Une valeur positive reflète un bilan positif pour ces organismes tandis qu'une valeur négative reflète un bilan positif pour le secteur privé.

4.3 FLUX RELATIFS AUX TERRAINS URBANISABLES CONCERNES PAR L'ARTIFICIALISATION ENTRE 2016 ET 2023

Cette section présente les transferts de propriétés au sein du secteur public ainsi qu'entre le secteur public et le secteur privé, en considérant uniquement les terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023. Elle est structurée en trois points, chacun étant consacré aux échanges impliquant l'une des principales catégories d'acteurs publics.

4.3.1 Administration publique

Le tableau 26 fait la synthèse des échanges de propriétés foncières au sein de l'administration publique et entre l'administration publique et les autres catégories d'acteurs pour ce qui concerne les terrains mobilisés, autrement dit les terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

Pour l'État fédéral, très peu de terrains ont été artificialisés au cours de la période étudiée : on observe principalement 7,6 hectares transférés vers le secteur privé et environ 5 hectares acquis auprès de ce même secteur.

De son côté, la Wallonie a cédé près de 30 hectares de terrains concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023, dont 21 hectares au secteur privé et 9 hectares aux organismes privés sous tutelle publique. Parallèlement, ces derniers ont transféré près de 80 hectares de terrains mobilisés à la Wallonie.

Les transferts concernant les provinces et la communauté française sont limités. Les Villes et Communes en revanche échangent des superficies significatives avec les organismes publics ainsi qu'avec le secteur privé : environ 20 hectares sont cédés aux organismes publics et un volume similaire est reçu en retour. La Wallonie, pour sa part, a acquis 140 hectares du secteur privé et lui en a cédé 70 hectares.

4.3.2 Organismes publics

Le tableau 27 présente les transferts au sein des organismes publics et entre ceux-ci et les autres acteurs pour ce qui concerne les terrains mobilisés, autrement dit les terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023. Les valeurs les plus significatives apparaissent en rouge.

Les principaux transferts de terrains mobilisés concernent la vente de 231 hectares par les intercommunales au profit du secteur privé. A ceux-ci s'ajoutent 18 hectares transférés à l'administration publique (Wallonie et Villes et communes essentiellement) et 16 hectares transférés aux organismes privés sous tutelle publique. Elles demeurent ainsi les acteurs ayant le plus alimenté le marché du foncier mobilisé durant la période. En parallèle, elles ont acquis 80 hectares de terrains artificialisés, principalement en provenance du secteur privé.

Les CPAS ont cédé environ 24 hectares de terrains artificialisés au profit du secteur public et 4 hectares supplémentaires à l'administration publique (principalement aux Villes et Communes). En contrepartie, ils ont reçu 4 hectares de l'administration publique, 3 hectares des régies et 4 hectares du secteur privé.

Les Fabriques d'église ont essentiellement cédé 8 hectares au secteur privé. Quant aux régies communales et provinciales, elles ont transféré 2 hectares vers l'administration publique et 6 hectares vers le secteur privé.

Tableau 26. Transferts de 2016 à 2023 de terrains urbanisables, concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023, en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs de l'administration publique et les autres catégories d'acteurs.

	Propriétaire en 2023	Etat fédéral	Région wallonne	Région flamande	Communauté française	Communauté germanophone	Provinces wallonnes	Villes et communes wallonnes	Villes et communes flamandes	Villes et communes bruxelloises	Organismes publics	Organismes privés	Secteur privé	Total Pertes
Propriétaire en 2016														
Etat fédéral			0,1	-	-	-	-	0,1	-	-	0,1	1,8	7,6	9,7
Région wallonne		1,0		-	-	-	-	1,9	-	-	1,0	9,2	20,7	33,8
Région flamande		-	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Communauté française		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	0,5	0,5
Communauté germanophone		-	-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
Provinces wallonnes		-	-	-	-	-		-	-	-	-	-	3,2	3,2
Villes et communes wallonnes		0,9	2,5	-	-	0,2	0,5		-	-	19,3	2,4	71,6	97,2
Villes et communes flamandes		-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-	-
Villes et communes bruxelloises		-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	-	-
Organismes publics		-	4,5	-	-	-	0,5	23,7	-	-		19,6	287,6	336,0
Organismes privés		-	31,8	-	-	-	-	12,1	-	-	10,3		73,0	127,2
Secteur privé		5,0	39,8	-	2,4	1,6	2,0	141,8	-	0,1	95,9	128,1		416,8
Total Gains		6,8	78,8	-	2,4	1,7	3,0	179,6	-	0,1	126,6	161,1	464,2	

Tableau 27. Transferts de 2016 à 2023 de terrains urbanisables, concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023, en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes publics et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2016	Propriétaire en 2023	Administration publique	OIP Fédéraux	OIP Région wallonne	OIP Région flamande	OIP Com. française	Intercommunales	CPAS	Fabriques d'église	Régies provinciales et communales	Organismes privés sous tutelle publique	Secteur privé	Total Pertes
Administration publique			5,2	-	-	-	9,8	4,3	0,5	0,5	13,4	103,7	137,4
OIP Fédéraux		0,1		-	-	1,1	-	-	-	-	-	5,5	6,7
OIP Région wallonne		3,7	-		-	-	0,3	-	-	-	2,3	10,8	17,2
OIP Région flamande		-	-	-		-	-	-	-	-	-	-	-
OIP Communauté française		-	-	-	-		-	-	-	-	0,1	1,5	1,6
Intercommunales		18,5	1,4	0,2	-	-		1,1	-	-	16,2	231,5	268,9
CPAS		4,2	-	-	-	-	0,5		-	0,1	0,6	24,5	29,8
Fabriques d'église		0,5	-	-	-	-	-	0,4		-	0,3	7,9	9,1
Régies provinciales et communales		1,9	-	-	-	-	-	2,8	-		-	5,9	10,6
Organismes privés sous tutelle publique		43,9	-	-	-	-	7,9	2,2	0,1	-		73,0	127,2
Secteur privé		192,7	9,5	5,7	-	8,2	61,9	4,0	2,2	4,3	128,1		416,8
Total Gains		265,4	16,2	5,9	-	9,3	80,5	14,8	2,9	4,9	161,1	464,2	

4.3.3 Organismes privés sous tutelle publique

Les tableaux 28 présente les transferts au sein des organismes privés sous tutelle publique et entre ceux-ci et les autres acteurs pour ce qui concerne les terrains mobilisés, autrement dit les terrains urbanisables concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023

Les sociétés immobilières sociales ont vendu 21 hectares de terrains mobilisés, dont 12,5 hectares au secteur privé et 6 hectares à l'administration publique (essentiellement des Villes et communes). Ils ont également acquis 23 hectares de terrains mobilisés provenant du secteur privé.

Les organismes d'utilité publique ont transféré 32 hectares à l'administration publique, 8 hectares aux organismes publics (principalement aux intercommunales) et 15 hectares au secteur privé. Dans le même temps, ils ont reçu 11 hectares de l'administration publique, 9 hectares des organismes publics et 27 hectares du secteur privé.

Les organismes privés de l'enseignement subventionné ont peu vendu durant la période mais ils ont acquis 19 hectares de terrains concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023.

Les organismes à participation publique ont cédé 44 hectares au secteur public et ont acquis 70 hectares, dont 60 hectares en provenance du secteur public.

Tableau 28. Transferts de 2016 à 2023 de terrains urbanisables, concernés par l'artificialisation entre 2016 et 2023, en termes de superficie (hectares) entre types d'acteurs des organismes privés sous tutelle publique et les autres catégories d'acteurs.

Propriétaire en 2023	Administration publique	Organismes publics	Sociétés immobilières sociales	Organismes d'utilité publique	Enseignement subventionné	Organismes à participation publique	Secteur privé	Total Pertes
Propriétaire en 2016								
Administration publique		20,3	1,0	11,3	0,5	0,5	103,7	137,4
Organismes publics	28,8		2,9	8,7	0,5	7,5	287,6	336,0
Sociétés immobilières sociales	5,7	2,5		0,5	-	-	12,5	21,2
Organismes d'utilité publique	32,5	7,7	-		0,6	2,8	15,1	58,7
Enseignement subventionné	5,7	0,1	-	-		-	1,3	7,1
Organismes à participation publique	-	-	-	-	-		44,2	44,2
Secteur privé	192,7	95,9	23,0	26,8	18,7	59,7		416,8
Total Gains	265,4	126,6	27,0	47,3	20,3	70,5	464,2	

5. CONCLUSIONS

L'analyse des transferts de propriétés intervenus entre 2016 et 2023 met en évidence une certaine stabilité du patrimoine foncier public, mais révèle également des recompositions internes importantes. Au premier janvier 2023, les propriétés publiques couvrent 385.562 hectares, soit 23 % du territoire wallon. Dans l'ensemble, le secteur public gagne environ 1.439 hectares, résultant d'environ 5.430 hectares acquis et 4.000 hectares cédés, auxquels s'ajoute le transfert de 145 hectares vers des espaces non cadastrés (cours d'eau, réseaux de transport). Si cette évolution est limitée au regard du patrimoine foncier initial (0,4 %), elle témoigne d'un volume d'échanges significatif entre acteurs publics et privés ainsi qu'entre organismes publics eux-mêmes.

Les gains observés relèvent principalement de l'augmentation des surfaces forestières, des prairies et, dans une moindre mesure, de terrains à vocation économique ou résidentielle. À l'inverse, certaines catégories, notamment les terres arables, enregistrent un recul, traduisant des changements d'utilisation du sol ou des cessions vers le secteur privé. En termes d'affectation, cela se traduit par des échanges concentrés sur les zones d'habitat, les zones d'activités économiques, les zones agricoles et les zones forestières. Du point de vue de leur répartition géographique, les gains et les pertes de propriétés du secteur public ne répondent à aucune logique, si ce n'est la plus forte présence des types d'utilisation et d'affectation du sol mentionnés.

La structure interne de la propriété publique se modifie ainsi progressivement : la Wallonie, les Villes et Communes et certains organismes publics renforcent leur maîtrise foncière, tandis que d'autres acteurs — notamment l'État fédéral, les CPAS ou certaines intercommunales — voient leur superficie nette diminuer malgré un volume d'échanges important.

S'agissant plus spécifiquement des disponibilités foncières en zone destinée à l'urbanisation, l'évolution nette demeure limitée, mais la composition des réserves se transforme de manière plus marquée. Globalement, les superficies non artificialisées en zones d'habitat et en zones d'activités économiques tendent à diminuer au sein du patrimoine public, en raison d'une combinaison de cessions, de mobilisations et de réaffectations internes. Si les volumes restent modestes à l'échelle régionale, les changements sont significatifs pour certains acteurs, en particulier les intercommunales, qui enregistrent une réduction nette de leurs disponibilités, principalement en zones d'activités, malgré un volume de transactions élevé. À l'opposé, les Villes et Communes ainsi que la Wallonie voient leurs disponibilités légèrement progresser ou se stabiliser, notamment du fait d'acquisitions auprès d'organismes privés sous tutelle publique.

Ainsi, si le secteur public a augmenté son capital foncier entre 2016 et 2023, il l'a fait majoritairement par l'acquisition de terrains artificialisés ou de terrains non artificialisés situés en zones non destinées à l'urbanisation. À l'inverse, il a davantage vendu de terrains disponibles en zones d'habitat et en zones d'activités économiques qu'il n'en a acquis.

L'examen des surfaces concernées par l'artificialisation entre 2016 et 2023 permet de discerner certains acteurs ayant fortement contribué à la mobilisation de terrains au cours de la période. Les intercommunales jouent à cet égard un rôle central, tant par l'ampleur des surfaces mobilisées que par leur spécialisation fonctionnelle, en particulier dans les parcs d'activités économiques. Les Villes et Communes et la Wallonie apparaissent également comme des acteurs structurants, avec des volumes d'échanges plus modérés mais relativement équilibrés entre acquisitions et cessions. Les organismes privés sous tutelle publique présentent des dynamiques plus hétérogènes, certaines catégories, comme les organismes d'utilité publique, enregistrant des volumes d'échanges élevés, tandis que d'autres ne sont concernées que marginalement.

Dans l'ensemble, les résultats montrent que, malgré une évolution globale modérée, la période 2016-2023 se caractérise par une redistribution progressive du foncier public entre les différents niveaux d'action territoriale. Cette recomposition se fait notamment au bénéfice des acteurs les plus directement impliqués dans la mise en œuvre des politiques régionales d'aménagement du territoire, en particulier les pouvoirs locaux, la Région et les opérateurs publics spécialisés. Elle contribue à redéfinir les marges de manœuvre foncières disponibles pour la mise en œuvre d'une stratégie d'optimisation spatiale, en particulier dans un contexte où la maîtrise publique constitue un levier important pour orienter la localisation de l'urbanisation, activer des réserves foncières ou soutenir des projets présentant un intérêt collectif.

Il faut garder à l'esprit que les situations exposées ici concernent des bilans résultant des différences entre les gains et les pertes de foncier établis à l'échelle de la Wallonie. Au niveau local, la situation relative à ces différents types d'organismes peut être très différente. Ceci est illustré par les différentes cartes présentées dans les résultats de l'analyse qui permettent de localiser à l'échelle des communes les phénomènes de transferts de propriétés entre différents types d'acteurs. Ces cartes permettent d'appréhender l'intensité globale de ces transferts et le sens des flux entre les types d'acteurs.

Il convient enfin de souligner que la consolidation et le suivi régulier des données foncières publiques constituent une condition essentielle à la compréhension des dynamiques territoriales et à l'évaluation des capacités d'action associées. La mise à jour de l'inventaire des biens publics pourrait améliorer la compréhension de l'évolution récente des réserves mobilisables, d'identifier les secteurs où la maîtrise publique pourrait jouer un rôle accru, et de renforcer la cohérence entre les objectifs régionaux en matière d'optimisation spatiale et les pratiques effectives de gestion foncière.