



MISSION FONCIERE : LES TERRAINS MUTABLES EN CENTRALITE

RAPPORT SCIENTIFIQUE



RAPPORT FINAL– DECEMBRE 2025

Responsable scientifique

Pour le CREAT-UCLouvain : Hanin Yves

Chercheurs

Pour le CREAT-UCLouvain : Joachim DUPONT, Alexandre LECLERCQ

TABLE DES MATIÈRES

I.	INTRODUCTION GENERALE	5
II.	VOLET 1 CONTEXTUALISATION, NOTIONS CLES ET ETAT DE LA RECHERCHE.....	7
1.	CONTEXTUALISATION.....	7
2.	NOTIONS CLES.....	9
2.1	MUTABILITE URBAINE	9
2.2	TERRAIN MUTABLE	10
2.3	MUTABILITE FONCIERE	10
3.	ETAT SUCCINCT DE LA RECHERCHE.....	11
III.	VOLET 2 PERSPECTIVE DE MUTABILITE FONCIERE EN CENTRALITE	17
1.	INTRODUCTION.....	17
2.	IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS EN CENTRALITE	17
2.1	DEMARCHE CONCEPTUELLE ET ASSISE METHODOLOGIQUE	17
2.2	IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS REMOBILISABLES (GFR)	19
2.3	IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS RESTANTS DISPONIBLES POUR L'URBANISATION	20
2.4	ANALYSE SUCCINCTE DES DISPONIBILITES FONCIERES EN CENTRALITES	23
3.	ANALYSE DE LA MUTABILITE FONCIERE.....	24
4.	PERSPECTIVES.....	28
IV.	VOLET 3 : MODALITE DE MOBILISATION DU FONCIER	29
A.	OUTILS D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE : ANALYSE DES IMPACTS SUR LA MOBILISATION FONCIERE EN CENTRALITE	30
1.	OUTILS DE PLANIFICATION	32
1.1	OUTILS DE PLANIFICATION RÉGLEMENTAIRE	32
1.2	OUTILS DE PLANIFICATION STRATEGIQUE.....	33
2.	OUTILS DE MAITRISE DU FONCIER	34
•	2.1 OUTILS ACQUISITIFS	34
•	2.2 OUTILS DE REMEMBREMENT	35
•	2.3 OUTILS DE DISSOCIATION DU FONCIER ET DU BATI.....	36
3.	LES OUTILS D'AMENAGEMENT	39
•	3.1 SAR.....	39

•	3.2 REVITALISATION URBAINE.....	39
•	3.3 RENOVATION URBAINE.....	40
•	3.4 PERIMETRE DE REMEMBREMENT URBAIN	40
•	3.5 SUBSIDES LIES AUX AMENAGEMENTS OPERATIONNELS.....	41
4.	LES REGIMES D'AUTORISATION	43
•	4.1 PERMIS D'URBANISME.....	43
•	4.2 LES CHARGES D'URBANISMES.....	43
•	4.3 PERMIS D'URBANISATION.....	43
•	5 LIEN ENTRE CES CATEGORIES D'OUTILS	45
B.	FREINS ET LEVIERS A LA MOBILISATION DU FONCIER	46
1.	FREINS.....	47
2.	LEVIERS	55
C.	CONCLUSION VOLET 3	62
V.	CONCLUSION ET PERSPECTIVE.....	64
	BIBLIOGRAPHIE	65

I. INTRODUCTION GÉNÉRALE

Pour mettre en œuvre le concept d'optimisation spatiale, le Schéma de développement du territoire (Schéma de développement du territoire, 2024) entré en vigueur le 1^{er} août 2024 a introduit une série de principes et de mesures qui visent à limiter progressivement l'artificialisation et l'étalement urbain résidentiel.

En vue d'y parvenir, le SDT préconise une densification raisonnée de l'urbanisation dans les centralités, qui respecte et promeut la qualité de vie et mise *de facto* sur un renouvellement urbain (« urban regeneration ») de qualité et raisonné. Dès lors, les centralités focaliseront une série d'enjeux liées au développement urbain résidentiel, notamment en lien avec les dynamiques de renouvellement urbain.

Dans le cadre de cette mission, le renouvellement urbain (« urban regeneration ») est entendu comme un développement urbain ne nécessitant pas d'étendre l'enveloppe urbanisée des villes et des villages. Il évite par définition un étalement des tissus urbanisés par l'artificialisation. Par ailleurs, le renouvellement urbain ne se limite pas à une simple question spatiale du développement urbain : il représente également un levier pour requalifier les quartiers et renforcer la cohésion sociale au sein des tissus urbanisés (Agence d'urbanisme de Strasbourg, 2024).

La possibilité de réaliser ce renouvellement dépend notamment de la capacité à mobiliser le foncier en centralité. Or, afin d'anticiper et accompagner le renouvellement urbain et en particulier l'accueil de nouveaux logements en centralité, une meilleure compréhension du foncier et de leur mutabilité s'avère primordiale. En effet, à côté des friches (terrains à l'abandon ayant été un jour artificialisés) qu'il convient de remobiliser et des terrains vierges qui ont tendance à s'amenuiser au cours du temps, la densification va principalement prendre place au sein d'un tissu urbain toujours en activités (petites activités économiques, tissus résidentiels, tissus commerciaux, tissus mixtes, ...) impliquant de nouvelles modalités de développement résidentiel.

Ainsi, la présente mission vise à éclairer, suivant une approche exploratoire, le foncier en centralité capable de se reconfigurer ou de changer d'usage afin d'accueillir de nouveaux projets d'urbanisation et à investiguer de nouvelles modalités de mobilisation du foncier adaptées au processus de renouvellement urbain, permettant ainsi l'accueil de nouveaux logements en centralité.

Le présent rapport s'articule autour de trois volets complémentaires :

- Un **premier volet** « Eléments de cadrage, notions et état de la question » qui vise à explorer les concepts et les enjeux du renouvellement urbain, tout en dressant un état des connaissances sur les liens entre cette dynamique et les questions de mobilisation foncières. L'objectif principal est de clarifier les notions clés (de quoi parle-t-on ?) ainsi que les enjeux fonciers actuels ;
- Un **deuxième volet** qui se concentre sur l'analyse des caractéristiques foncières en centralité, afin d'offrir une vue d'ensemble de la situation et d'éclairer les enjeux spécifiques liés à la mobilisation du foncier dans ces espaces (quels défis se posent en centralité ?) ;
- Un **troisième volet** examine les modalités de mobilisation du foncier, en s'appuyant sur une analyse des pratiques actuelles (retours d'expérience d'acteurs privilégiés). Sur cette base, une première identification des freins et leviers relevant de la mobilisation foncière en centralité sera proposée.

L'objectif final de ce rapport est de fournir un premier éclairage sur :

- Le foncier mobilisable en centralité,

- Les modalités actuelles de mobilisation, en analysant les freins et leviers identifiés.

Sur base des enseignements exploratoires, ce travail vise *in fine* à proposer des perspectives de recherches sur les mécanismes de mobilisation foncière, dans une logique opérationnelle.

II. VOLET 1 CONTEXTUALISATION, NOTIONS CLÉS ET ÉTAT DE LA RECHERCHE

Le présent chapitre a pour buts de :

- 1) Cadrer et contextualiser la question de la (re)mobilisation foncière en centralité, en s'appuyant sur la réforme du CoDT et les orientations stratégiques du Schéma de Développement du Territoire (SDT) ;
- 2) Définir les concepts fondamentaux liés au renouvellement urbain, notamment la mutabilité foncière, afin de proposer un socle théorique commun ;
- 3) Faire un point succinct sur l'état des recherches CPDT concernant le renouvellement urbain, au prisme de la (re)mobilisation foncière, en identifiant les acquis et les limites qui justifient d'approfondir la question.

Cette démarche permet de situer la question de la mutabilité foncière dans son contexte réglementaire et opérationnel, tout en posant les bases théoriques nécessaires à l'analyse du potentiel foncier mutable (volet 2) et des modalités de mobilisation (volet 3).

1. CONTEXTUALISATION

Le CoDT réformé introduit un nouveau concept, **l'optimisation spatiale**. Ce dernier vise à préserver au maximum les terres et à assurer une utilisation efficiente et cohérente du sol par l'urbanisation, comprenant la lutte contre l'étalement urbain. L'optimisation spatiale s'inscrit parmi les finalités des objectifs de développement territoriaux, au côté du développement socio-économique et de l'attractivité territoriale ; la gestion qualitative du cadre de vie et la maîtrise de la mobilité.

Le Schéma de Développement du Territoire (SDT) établit une stratégie territoriale pour la Wallonie, en fixant des objectifs de développement et en définissant des principes de mise en œuvre ainsi que des mesures de gestion pour les atteindre. Y figure notamment le principe de réduire progressivement l'artificialisation nette des terres en vue de tendre à zéro kilomètre carré par an d'ici 2050. Pour cadrer ce principe, des trajectoires de réduction ont été définies par bassin d'optimisation spatiale, correspondant aux territoires des directions extérieures du SPW.

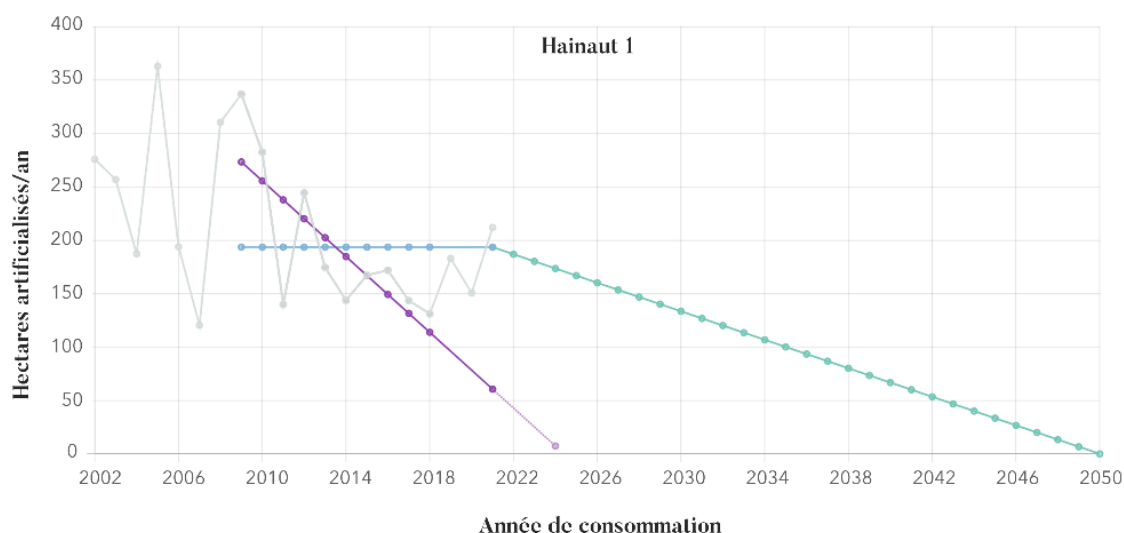


Figure 1: Trajectoire de réduction de l'artificialisation nette des terres du bassin « Hainaut 1 » (SDT, 2025).

Dans ce même objectif, le principe de la **séquence "éviter, réduire et compenser" (ERC)** est établi. Celle-ci instaure une priorisation dans le développement territorial. Le premier temps est celui de l'évitement de la construction sur des terrains non artificialisés, en favorisant la construction sur des terrains déjà urbanisés, la rénovation des bâtiments, la mise en œuvre d'approches telles que le "BIMBY" (Build In My BackYard), etc. Dans un second temps, la réduction des impacts environnementaux vise à privilégier l'urbanisation des terrains bien situés selon différents critères (notamment liés aux centralités) en cas de nouvelles artificialisation et à réduire les impacts environnementaux (modes d'habitation plus compacts limiter l'imperméabilisation, création d'infrastructures vertes, etc.). Enfin, la dernière étape de la séquence consiste à compenser à terme les impacts dus à l'urbanisation.

Un autre principe phare de la stratégie régionale wallonne consiste à augmenter progressivement la part de nouveaux logements en centralité, afin qu'elles accueillent 3 logements sur 4 d'ici 2050. Cet objectif est formalisé par une trajectoire de réduction de l'étalement urbain résidentiel.

En conclusion, la réforme du CoDT et le SDT de 2024 traduisent une volonté de densification raisonnée des centralités, qui allie renouvellement urbain de qualité et préservation du cadre de vie. Cette logique place le foncier au cœur des enjeux, et interroge sa capacité à être (re)mobiliser dans des tissus urbanisés en centralité.

Cependant, la réussite de cette stratégie dépend à priori de deux conditions essentielles :

1. Une meilleure appréhension des facteurs de mutabilité foncière en centralité (quelles configurations foncières sont présentes en centralité, quels terrains pourrait être remobilisé et amener une dynamique de requalification plus large au sein du territoire ?) ;
2. Le développement d'une démarche proactive de gestion foncière, incluant des modalités de mobilisation efficaces.

Dès lors, la question du foncier en centralité devient cruciale. Elle interroge d'une part les facteurs de mutabilité foncière (réglementaire, contraintes, parcellaire, etc.), ainsi que les potentialités de développement, et d'autre part les modalités de mobilisation et de gestion, au sein d'enveloppes urbaines et villageoises déjà largement urbanisées, où se croisent des enjeux sociétaux majeurs (logement, mixité fonctionnelle, cadre de vie, gestion des risques,...).

2. NOTIONS CLÉS

Ce chapitre a pour objectif de proposer un socle théorique commun en définissant les concepts fondamentaux liés au renouvellement urbain, avec un focus particulier sur les notions de mutabilité. Il s'agit dès lors d'établir une compréhension commune des termes utilisés et d'offrir une clé de lecture partagée pour les analyses ultérieures.

2.1 MUTABILITÉ URBAINE

La notion de mutabilité urbaine s'inscrit dans la continuité d'une série de notions telles que le renouvellement urbain, la reconstruction de la ville sur la ville, la régénération urbaine, le recyclage urbain. Ces notions se rejoignent toutes dans leur approche de **réutilisation, rénovation, et d'optimisation** des espaces urbanisés existants afin de promouvoir une urbanisation et un aménagement du territoire durable.

La mutabilité est un nom féminin apparu en 1175, emprunté du latin *mutabilitas*, « mobilité, changement, modification », lui-même dérivé du verbe *mutare* « changer ». Dans la revue urbanisme, la mutabilité est définie comme « **la capacité à s'adapter** aux mutations intrinsèques et extrinsèques de la ville, et par extension, à augurer du changement afin de répondre à ce magnifique paradoxe : prévoir l'imprévisible » (Durand, 2012)

Dans son ouvrage « mutabilité urbaine : la nouvelle fabrique des villes », Anne Durand nous indique que la mutabilité se révèle par des manifestations et que ces dernières ne sont pas forcément appréciables. Un des atouts de cette définition est qu'elle met en mouvement, elle donne à la ville, l'autorité publique la capacité pour s'adapter aux mutations, pour prévoir l'imprévisible. Elle nous informe également qu'un des rôles de la planification est d'organiser une succession d'actions dans le temps pour aboutir à un objectif particulier et ainsi rendre ces manifestations appréciables.

A la différence des notions de régénération urbaine, de recyclage urbain, de reconstruction de ville sur la ville faisant références à des opérations de rénovation urbaine, la notion de mutabilité urbaine se définit comme une capacité. Elle ne se définit pas comme un ensemble d'actions mais comme une capacité à accueillir des changements.

En tant que capacité cela signifie que le changement n'a pas forcément pris forme et ne prendra peut-être jamais forme. Si le **changement s'opère, on peut alors parler de mutations, de transformations**. Les formes pouvant être prise par ces mutations, ces transformations reprennent une série d'opérations portant sur le bâti (réhausse verticale, rénovation, réaffectation, ...) ou sur le foncier (urbanisation de dents creuses, réhabilitation de friches, ...).

2.2 TERRAIN MUTABLE

Sur base notamment, de la notion de mutabilité urbaine définie ci-haut, le terrain mutable est défini dans le cadre de cette mission comme un *terrain qui a une capacité à se transformer pour accueillir un projet d'urbanisation*. Ces transformations intègrent la recomposition parcellaire (regroupement ou redécoupage de parcelles, valorisation du domaine public), les modifications physiques (adaptation du relief, démolition, construction, réhabilitation de structures existantes, ...) et les changements d'usages.

La notion de « terrain » est reprise du Schéma de Développement du Territoire.

Le mot terrain peut, selon les cas, désigner :

- *une partie de parcelle, une parcelle ou un ensemble de parcelles contigües considérées comme une seule entité en raison de leurs spécificités, de leur gestion, de leur planification, de leur réglementation ou de leur utilisation ;*

- *une surface dédiée à un projet d'urbanisation.*

(Région wallonne, 2024, p. 254)

2.3 MUTABILITÉ FONCIÈRE

Si la notion de terrain mutable se concentre sur la capacité d'un terrain à évoluer. A l'échelle du quartier, de la ville, du village, il est également opportun de parler de mutabilité foncière, c'est-à-dire la capacité d'un ensemble de terrains à muter.

La mutabilité foncière est définie dans le cadre de cette mission, comme *la capacité pour un ensemble de terrains à se transformer pour accueillir des projets d'urbanisations*. Elle se focalise notamment sur la levée des contraintes techniques (pollution, relief, etc.), l'optimisation de l'organisation parcellaire (regroupement, redécoupage) et l'adaptation des droits fonciers réels (propriété, servitudes,...). Elle fait directement écho à la capacité de mise en œuvre d'un projet d'urbanisation.

Contrairement à la mutabilité urbaine qui lorsqu'elle s'opère peut prendre des formes mobilisant le foncier (urbanisations de dents creuses, réhabilitation de friches, etc ...) mais également le bâti (réhausse verticale, horizontale, rénovation, réaffectation, etc.), la mutabilité foncière se concentre uniquement sur les mutations mobilisant le foncier.

Dés lors, la notion de « terrain mutable » fait référence à la capacité d'un terrain à se transformer, la mutabilité foncière fait quant à elle référence à la capacité qu'a, au sens large, un ensemble de terrains à se transformer. Cette capacité sera plus ou moins importante selon différents facteurs explicités en point 3.

3. ETAT SUCCINCT DE LA RECHERCHE

Les notions de mutabilité urbaine et foncière, définies précédemment, s'inscrivent dans un champ de recherche dynamique centré sur le renouvellement urbain. Ce chapitre n'a pas pour vocation d'établir un état de la littérature complet sur le renouvellement urbain et la mutabilité en Wallonie mais bien de proposer une revue succincte et ciblée des recherches antérieures menées par la CPDT dont les thématiques ont sur ce sujet principalement exploré quatre aspects :

- La caractérisation des gisements fonciers (outils SIG, critères d'identification des terrains sous-utilisés, caractérisation foncière) ;
- L'analyse des dynamiques du renouvellement urbain notamment à travers l'estimation de la production résidentielle (empirique et prospectif) ;
- L'étude de la mutabilité urbaine et de ses facteurs déterminants (freins techniques, juridiques ou économiques, et leviers pour les surmonter) ;
- L'examen des modalités et outils opérationnels visant le renouvellement urbain.

Ce chapitre vise essentiellement à inscrire la démarche analytique proposée dans la continuité des travaux antérieurs de la CPDT.

En ce qui concerne l'analyse des gisements fonciers, une multitude d'études et recherches de la CPDT se sont penchées sur leurs identifications et leurs caractérisations. Les principales études émanant de la CPDT ainsi que leurs principaux apports méthodologiques sont exposés sur le schéma suivant :

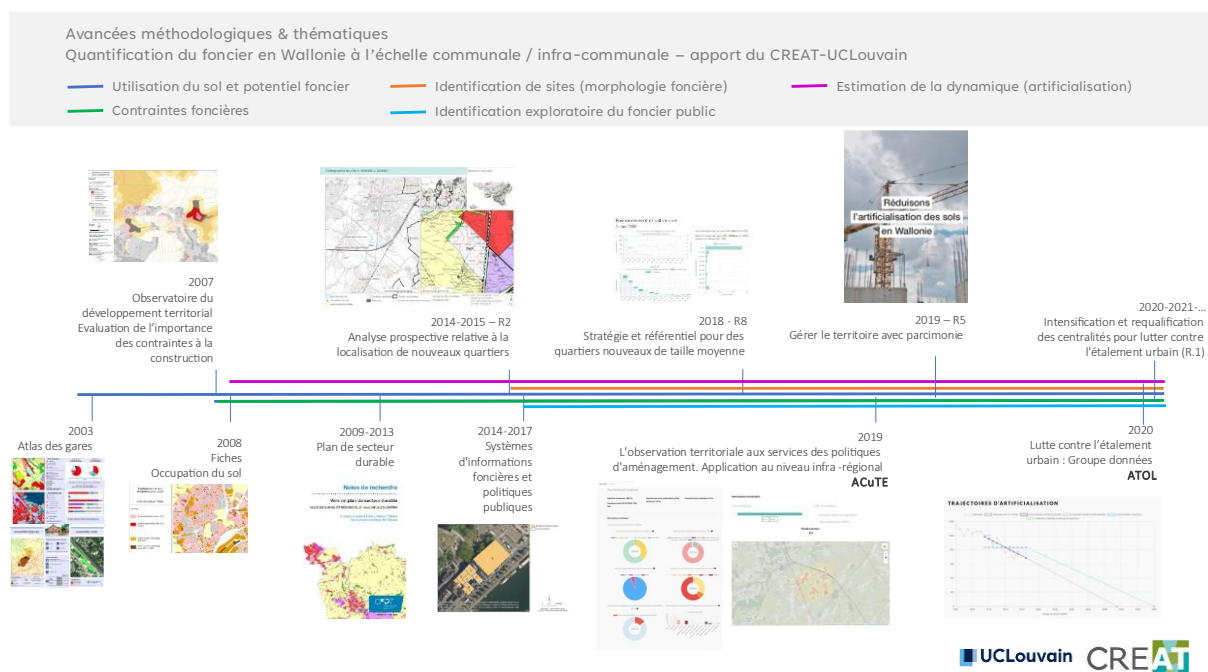


Figure 2: informations territoriales avancée méthodologiques et thématiques (CPDT CREAT-UCLouvain, 2021)

Dernièrement, une mission visant à identifier spatialement et caractériser à l'échelle régionale des gisements fonciers remobilisables intégrant notamment les sites à réaménager de fait a été confiée à la CPDT en 2025.

En ce qui concerne la dynamique de renouvellement urbain, l'IWEPS (2014) avait développé une première approche méthodologique visant à estimer les processus de reconstruction de la ville sur la ville en Wallonie, en analysant la production résidentielle à partir des statistiques de permis de bâtir (Statbel). Cette étude a permis d'estimer que 22,5 % des logements autorisés entre 2003 et 2012 (soit 38 222 unités) étaient issus de rénovations, mettant en évidence une part notable de recyclage urbain. Toutefois, pour affiner cette méthodologie, l'IWEPS a identifié la nécessité de croiser ces données avec d'autres sources (telles que les données cadastrales), afin de compléter les résultats, mieux appréhender les variabilités communales, et intégrer les phénomènes de démolition-reconstruction, non couverts par les seules statistiques de permis.

Dans son étude « La production de logements à l'échelle régionale : tendances et perspectives » (CPDT, 2021), la CPDT mettait en évidence **une stabilisation à $\pm 25\%$ de la part des logements autorisés issus de la transformation du bâti existant en Wallonie entre 2006 et 2017**, ce qui s'inscrivait dans la suite logique des estimations de l'IWEPS portant sur la décennie précédente.

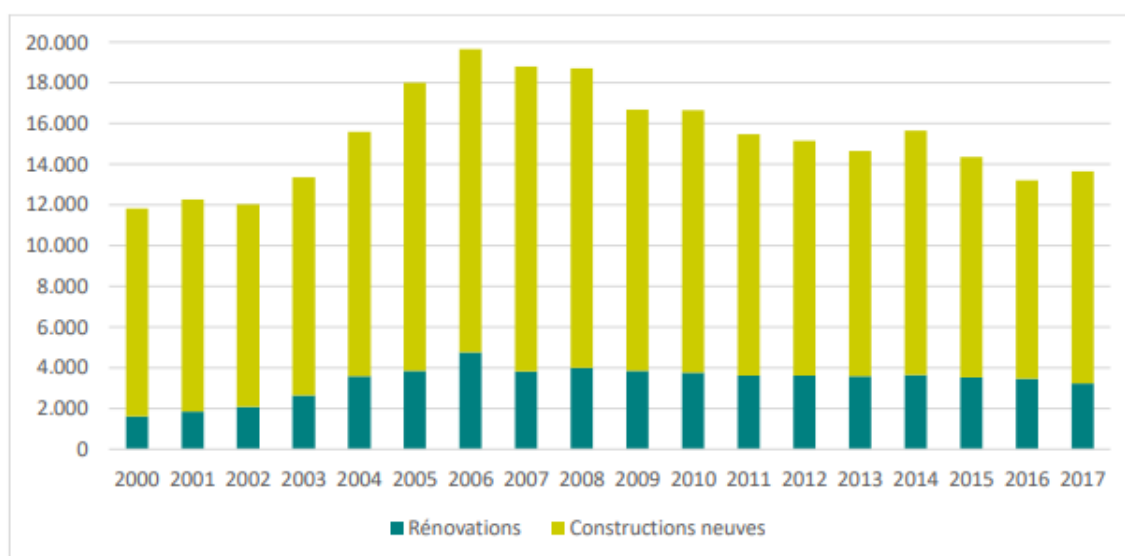


Figure 3: Part des logements autorisés via la rénovation ou la construction (Wallonie). Source : SPF-DGS 2018.

Il ressort également de cette étude que **la création de logements par transformations entre 2000 et 2017 concerne majoritairement des appartements (70 %)**, reflétant une tendance marquée à la densification du bâti existant. Cette production de logements par transformations est **principalement portée par des particuliers, ceux-ci étant à l'origine de 78 % des logements autorisés en rénovation**, mettant en lumière l'importance des initiatives privées et individuelles dans les mécanismes de densification du bâti existant en Wallonie. Cette dynamique, bien que significative, révèle aussi les limites d'une approche principalement portée par des acteurs privés, justifiant le besoin de politiques publiques plus incitatives pour amplifier et structurer ces efforts de renouvellement urbain. Cette étude concluait notamment sur la nécessité de renforcer les politiques publiques pour favoriser le renouvellement urbain, en simplifiant les procédures administratives, en soutenant financièrement les projets de transformation du bâti existant et en encourageant une gestion plus durable du foncier de manière à mieux exploiter le potentiel de densification et de requalification des centralités. (Grandjean, Leclercq, Bottieau, & Hanin, 2021)

Plus récemment, la CPDT, dans sa note de recherche 85 (Hendrickx & Boodts, 2022), analysait la production de logement dans un contexte de limitation de la consommation foncière. Durant la période 2010 à 2016, ils estiment à **37 % la production de logement nette à l'échelle régionale en recyclage urbain**. *Cette estimation inclut les logements produits par modifications de bâtiments existants et ceux qui sont produits au sein de nouvelles constructions sur terrains artificialisés. Il convient toutefois d'être prudent avec ce chiffre qui constitue certainement une estimation basse de la situation réelle.*

Dernièrement, l'IWEPS estimait à **22,1% la part de logements autorisés en 2021 issue de la rénovation** et notait une **tendance récente à la baisse** par rapport aux années 2018 et 2019 qui présentait une part supérieure à 25% sur base des données de permis de bâtir fournies par Statbel. (Charlier & Reginster, 2024)

En complément de l'estimation de la situation actuelle de production de logements, ils ont estimé théoriquement le potentiel de création de logements sur des terrains déjà artificialisés selon 5 modes opératoires.

- Mode 1 : L'accueil de nouvelles constructions sur des terrains déjà artificialisés.
- Mode 2 : L'extension horizontale d'un bâtiment existant.
- Mode 3 : L'extension verticale d'un bâtiment existant.
- Mode 4 : La démolition-reconstruction.
- Mode 5 : la division de logements existants

Leur analyse aboutit au tableau ci-dessous, qui évalue le potentiel de création de nouveaux logements à proximité de deux services ou d'un arrêt structurant. Il est important de souligner que chaque mode opératoire s'appuie sur une méthodologie spécifique, qui détermine si la création d'un nouveau logement est envisageable. Les résultats, tributaires de la méthode utilisée, doivent donc être interprétés avec prudence : ils reflètent un potentiel théorique, et non une réalité immédiate.

Proximité à 2 services ou un arrêt structurant	Mode 1	Mode 2	Mode 3	Mode 4	Mode 5	Total

Moins de 500 mètres	52 448	56 060	27 161	26 936	33 518	196 123
Entre 500 mètres et 1000 mètres	51 843	24 208	6 621	2 657	27 244	112 543
Plus de 1000 mètres	100 939	23 365	5 226	743	44 760	175 033
Total	205 200	103 633	39 008	30 336	105 522	483 699

Figure 4 : potentiel de créations de logements selon les modes. (Hendrickx & Boodts, 2022)

En ce qui concerne l'analyse de la mutabilité urbaine, de nombreux facteurs vont renforcer ou infléchir cette capacité de transformation urbaine. Ces leviers ont notamment, été identifié dans la recherche « intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement » de la CPDT qui identifiait en 2021 les freins à la mixité des fonctions et aux projets urbains (Croughs, Hendrickx, & Halleux, 2021) et dans la recherche portant sur « la réhabilitation des friches » qui identifiaient également en 2022 des freins et leviers à la réhabilitation des friches (Bianchet, et al., 2022). Les facteurs impactant la mobilisation du foncier en centralité sont, notamment, les dispositions réglementaires, les orientations stratégiques, la rente foncière, les contraintes physiques s'exerçant sur le terrain, le nombre de propriétaires, la forme du terrain, le contexte socio-économique, la taxation, l'acceptabilité sociale, la gouvernance.

Ces modalités agissent sur la capacité du foncier à être transformé, la mutabilité foncière peut être forte ou faible en fonction des contraintes ou des opportunités qui s'exercent sur les sites. Selon ces facteurs, deux types de foncier peuvent être distingués : le foncier ayant une dureté importante et le foncier ayant une mutabilité importante.

Pour appréhender la mutabilité foncière par l'analyse des contraintes, une méthodologie a été développée par la CPDT en 2007 dans le cadre des travaux relatifs à l'évaluation de l'importance des contraintes à la construction de l'observatoire du développement territoriale (Brevers, Lepers, & Neri, 2007). Sur cette base, cette dernière a été revue en 2019 dans le cadre de la recherche « *L'observation territoriale au service des politiques d'aménagement. Application au niveau infra-régional.* » (Berger, Bottieau, Grandjean, Leclercq, & Hanin, 2019). Cette méthodologie a par ailleurs été retravaillée et adaptée de manière exploratoire dans le cadre de la mission du centre de ressource de la CPDT (subvention 2025) relative à l'identification des gisements fonciers remobilisables à partir des SAR de faits.

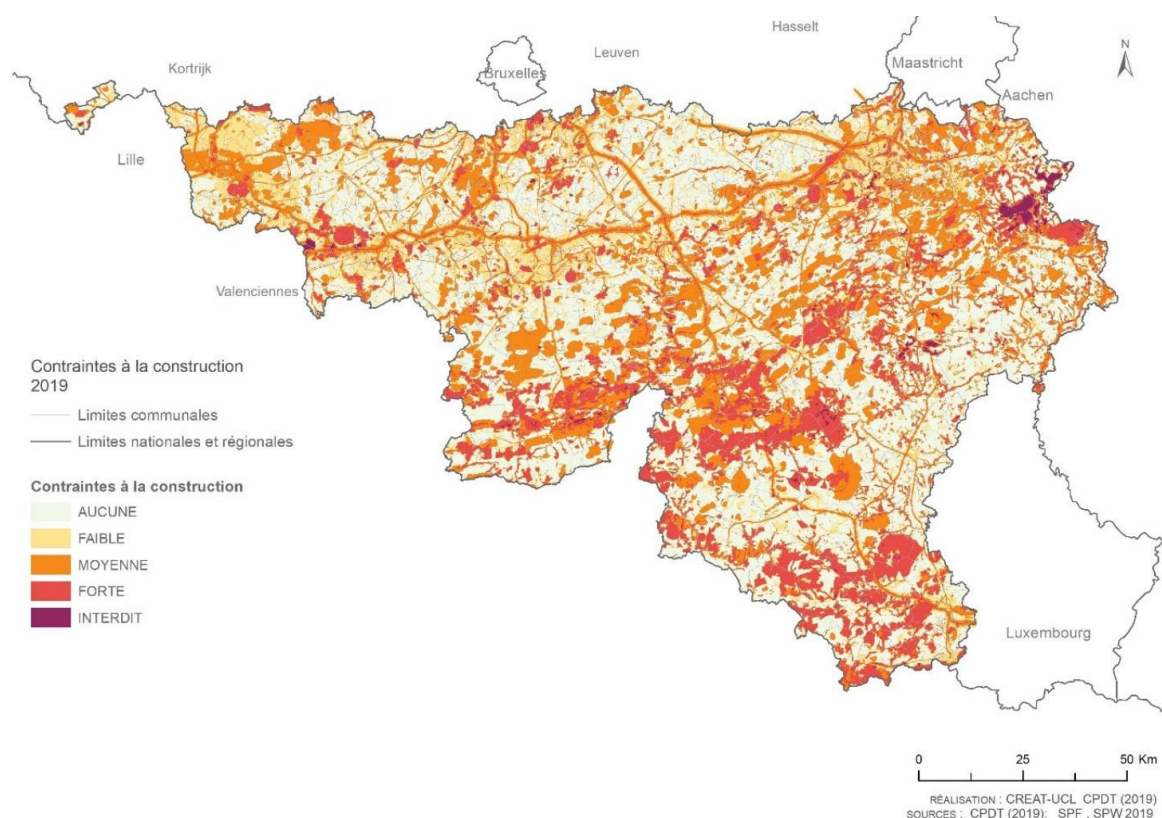


Figure 5 : Cartes des contraintes à la construction - 2019 (CREAT-UCLouvain - CPDT, 2019)

Par ailleurs, une méthodologie a été développée dans la recherche « Quartier durable » (Hanin, et al., 2014-2015) pour analyser la mutabilité foncière des sites (identification des nouveaux quartiers) via une série d'indicateurs systématisés. Ces indicateurs, organisés sous la forme d'un radar graphique, ont permis d'évaluer les contraintes (juridiques, physiques, environnementales, parcellaire) ainsi que les opportunités (localisation, équipements, demande foncière) des terrains. Cette approche a fourni une base objective et comparative pour évaluer leur potentiel de transformation, facilitant ainsi la prise de décision en matière d'aménagement urbain.

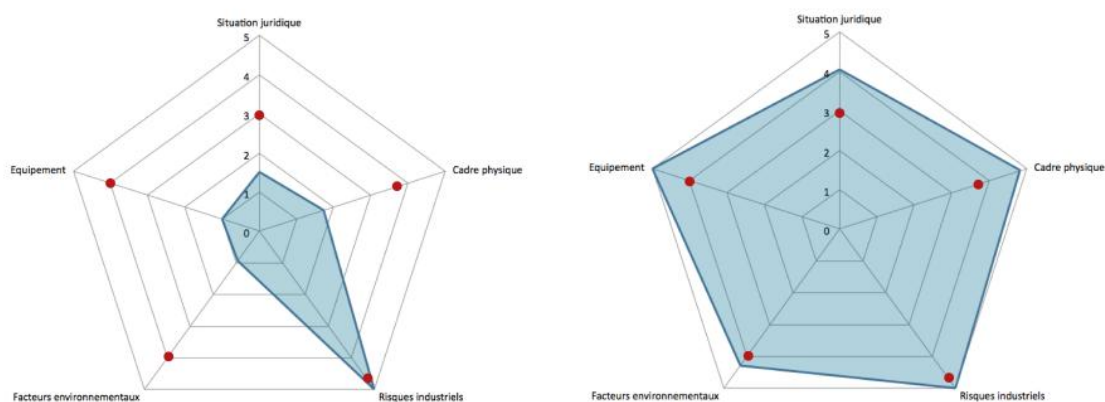


Figure 6: Radar "potentiel de mise en œuvre des sites (Hanin, et al., 2014-2015)

Dans le cadre de cette méthodologie, la dureté foncière était approchée par la division parcellaire au sein des sites identifiés. La méthode mettait également en avant la demande en logement à l'échelle de l'arrondissement confortant la perspective résidentielle nécessaire à la démarche des quartiers nouveaux.

Les travaux exploratoires présentés dans cette note visent à asseoir et consolider les démarches méthodologiques relevant de la mutabilité foncière et s'inscrivent dans la continuité des recherches antérieures.

La CPDT s'est également penchée sur les dispositifs opérationnels visant le renouvellement urbain et notamment les outils relevant des sites à réaménager, de la revitalisation, de la rénovation urbaine ainsi que du remembrement urbain. Pour se faire une série d'études et de recherches ont été menées telles que :

- Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants, notamment au sein du volet 4 de la recherche qui traitait des types de difficultés rencontrées au sein des quartiers et des outils d'intervention permettant de soutenir leur développement (Bastin, et al., 2016) ;
- Approches juridique et opérationnelle du remembrement urbain (Marique, Lejeune, Halleux, Teller, & Michel, 2010)
- Systèmes d'informations foncières et politiques publiques (Grandjean, et al., 2017)
- La réhabilitation des friches en Wallonie (Bianchet, et al., 2022)

D'autres travaux, extérieures à la CPDT, ont également été consultés afin de bien appréhender les outils territoriaux impactant la mobilisation foncière en centralité, notamment :

- La note prospective pour une meilleure utilisation du foncier de l'UCVW (De Schutter, 2012)
- L'article scientifique « les instruments juridiques de la politique foncière » de Francis Haumont (Haumont, 1990)
- Le catalogue des outils fonciers : outils, méthodes et structures (Charousset & Lestanguet, 2007)

III. VOLET 2 PERSPECTIVE DE MUTABILITÉ FONCIÈRE EN CENTRALITÉ

1. INTRODUCTION

Le présent chapitre vise à caractériser les gisements fonciers (re)mobilisables au sein des centralités suivant une approche exploratoire en analysant les difficultés éventuelles de leur mise en œuvre dans les centralités.

Cette démarche permet d'éclairer et objectiver la question de la mutabilité foncière en centralité. Elle a pour but d'offrir une vue d'ensemble de la situation et d'éclairer les enjeux spécifiques liés à la mobilisation du foncier dans ces espaces.

2. IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS EN CENTRALITÉ

2.1 DÉMARCHE CONCEPTUELLE ET ASSISE MÉTHODOLOGIQUE

Avant de caractériser les gisements fonciers en centralités, il convient de clarifier la notion de gisement foncier dans le cadre de notre approche exploratoire et de les identifier.

La notion de gisement foncier fait référence au réservoir de terrains **disponibles** et donc **potentiellement mobilisables** pour divers projets d'aménagement et/ou d'occupation (artificialisée ou non).

Les gisements fonciers ne forment pas un ensemble uniforme au sein des centralités : certains, par des contraintes structurelles ou fonctionnelles, n'ont jamais été urbanisés, tandis que d'autres se sont déjà inscrites dans des dynamiques de transformation urbaine.

Sur cette base, il est proposé d'éclairer cette notion sous le prisme du renouvellement urbain en distinguant conceptuellement :

- 1) Les **gisements fonciers remobilisables** : Il s'agit de sites ayant accueilli des activités humaines planifiées et structurées, qui ont perdu leur usage initial et qui ont été un jour artificialisés en tout ou partie. Ils font plus communément référence aux terrains laissés à l'abandon (friches, ...) et incluent *de facto* les sites à réaménager de fait (SAR). Leur périmètre fait écho à la cohérence fonctionnelle de l'activité antérieure abandonnée. Ces gisements présentent des terrains artificialisés et dans certains cas des terrains non artificialisés (terre vaine et vague, bois, etc.). La présence de terrains non artificialisés au sein de ces périmètres s'explique notamment par :
 - i. Les processus de réhabilitation de friches (dépollution, traitement des sols, désartificialisation de terrains, etc.) permettant de remettre en état un site afin qu'il ne constitue plus une déstructuration du tissu urbanisé et soit conforme au bon aménagement des lieux en lien avec la notion de SAR (CoDT D.V.1). La particularité de ces terrains est que malgré leur réhabilitation, ils n'ont fait l'objet d'aucune remobilisation planifiée et structurée en vue d'accueillir de nouvelles activités humaines, les laissant disponibles à toute remobilisation ;
 - ii. La présence d'espaces liés à l'activité antérieure tels que des espaces d'extensions non réalisées, de zones tampons ou d'espaces jamais mis en œuvre. Ces espaces résiduelles font généralement références à des terres vaines et vagues non artificialisés.

Par simplification, les gisements fonciers remobilisables peuvent être dissociés en **espaces artificialisés abandonnés** et en **espaces non artificialisés délaissés** pouvant faire l'objet de remobilisation distincte.

- 2) Les **gisements fonciers « reconstitués »** : ils désignent des sites préalablement artificialisés dont la disponibilité est délibérément activée par des reconfigurations parcellaires, dans le but de les rendre mobilisables pour de nouveaux projets d'urbanisation. Contrairement aux friches, qui résultent d'un abandon, ces gisements émergent d'une démarche proactive de modification du parcellaire (ex. : divisions, reconfiguration parcellaire ...). Ils peuvent aujourd'hui être artificialisé ou non. Ils s'inscrivent notamment dans des dynamiques de renouvellement urbain spontané et anticipé, comme les processus de type BIMBY (Build In My BackYard), ou la division parcellaire génère de nouvelles opportunités foncières. Ces gisements, issus de modifications parcellaires volontaires, deviennent ainsi disponibles pour accueillir de nouveaux projets d'urbanisation, souvent en réponse à des besoins locaux ou à des évolutions du marché immobilier. Leur particularité est de s'inscrire, dès leur origine, dans une logique de projet urbain planifié, qu'il soit individuel (ex. : division d'un terrain artificialisé pour créer une parcelle à bâtir) ou collectif (ex. : restructuration d'un îlot en vue d'une densification). Ils relèvent donc d'une dynamique naturelle de mutation urbaine, où la transformation du foncier précède et accompagne les évolutions du tissu urbain, sans nécessairement passer par une phase d'abandon ou de déstructuration.

- 3) Les **gisements fonciers vierges d'urbanisation** : Il s'agit de terrains occupés actuellement par des terres agricoles, forestières ou naturelles et qui n'ont jamais été intégrées à un projet d'urbanisation. Ces gisements présentent par définition uniquement des terrains non artificialisés.

Par ailleurs, bien que cette analyse se concentre sur les gisements actuellement disponibles, une quatrième catégorie peut être mise en avant. Il s'agit des **gisements fonciers « de demain »** qui s'inscrivent dans une logique de planification prospective. Ces gisements font références à des espaces faiblement intégrés ou en faible adéquation avec l'aménagements des lieux, dont l'activité (commerciale, productive, etc.) arrive à son terme. Ils mettent en évidence un besoin de transformations au sein des tissus urbanisés.

Cette approche conceptuelle a pour but d'affiner la caractérisation des gisements fonciers dans une logique de dynamique du renouvellement urbain. Elle permettrait d'établir une compréhension plus fine de ces gisements fonciers disponibles au regard de leur état d'artificialisation, de leur éventuelle mobilisation antérieure et de leur mode d'apparition (subie, volontaire, initial). Sur cette base, un examen approfondi des gisements fonciers en centralité pourrait être mené afin d'éclairer leurs potentiels de mobilisation et les enjeux qu'ils sous-tendent au regard des principes et défis inhérents aux centralités tels que l'opérationnalisation du concept de ville et village à 10 minutes, le développement de la mixité des fonctions, la densification raisonnée de l'urbanisation, la valorisation des espaces de convivialité et verts.

Méthodologiquement, et dans un souci de simplification, l'analyse se concentrera dans un premier temps sur les **gisements fonciers remobilisables** (CPDT, 2025) et dans un deuxième temps sur les **gisements fonciers restants disponibles à l'urbanisation**. Ces derniers sont calculés à partir des parcelles disponibles à l'urbanisation (IWEPS, 2025) auxquelles sont soustraites les parties incluses au sein de gisements fonciers remobilisables.

Par ailleurs, notre analyse se concentrera spécifiquement sur leur potentiel résidentiel en se focalisant sur les zones d'habitats, ZACC, zones blanches et ZEC au Plan de secteur.

2.2 IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS REMOBILISABLES (GFR)

L'identification des gisements fonciers remobilisables (GFR) s'appuie sur la méthode développée dans la mission SAR du centre de ressource de la CPDT établie en 2025. Dans le cadre de cette mission, les gisements fonciers remobilisables ont été identifiés sur base d'une méthode SIG systématisée suivant une approche exploratoire. L'objectif de cette démarche était d'élargir l'identification des friches en dépassant la notion juridique des SAR de fait (cadrée par l'article D.V.1 du CoDT) afin de mieux appréhender les gisements fonciers remobilisables dans une logique de renouvellement urbain et d'éclairer les choix stratégiques liés aux diverses orientations possibles pour ces espaces.

Cette identification repose sur la base de données des « SAR de fait » actualisée en janvier 2025 et gérée par le SPW-TLPE-DAOV.

La méthodologie a consisté à identifier les SAR de faits et les sites à surveiller (potentiels futurs) auquel une série d'anciens SAR de faits ont été rajoutés tenant compte de leur disponibilité potentielle pour des projets d'aménagement/d'occupation. En effet et pour rappel, certains sites ne répondent plus à la notion juridique de SAR tel que défini dans l'article D.V.1 du CoDT mais restent néanmoins disponible à toute remobilisation. Dès lors ces sites ne sont plus repris *sensu-stricto* dans les SAR de faits mais sont considérés comme des anciens SAR de fait malgré qu'ils restent *de facto* une ressource foncière disponible. Afin d'identifier ces derniers, deux types de reconversion de SAR de faits en zone urbanisable au PDS ont été spécifiquement réintégrées : d'une part, les espaces reconvertis (volontairement ou de manière spontanée) en « espaces verts », et d'autre part, les espaces reconvertis en « artisanats, autres, industriels » mais qui restent disponibles pour de nouveaux projets.

Ces étapes se sont réalisées à l'aide de méthodes SIG. Une note méthodologie spécifique est en cours de rédaction et sera disponible courant 2026.

Sur l'ensemble des gisements foncier remobilisable en Wallonie (+-5900 ha estimé¹), seul 34% de leur superficie se trouve dans une centralité (SDT, 2024) laissant une réserve foncière de 66% en espace excentré comme l'illustre le schéma de répartition suivant :

¹ A ne pas confondre avec la superficie des SAR de fait qui répondent strictement à aux conditions juridiques de l'article D.V.1 du CoDT.

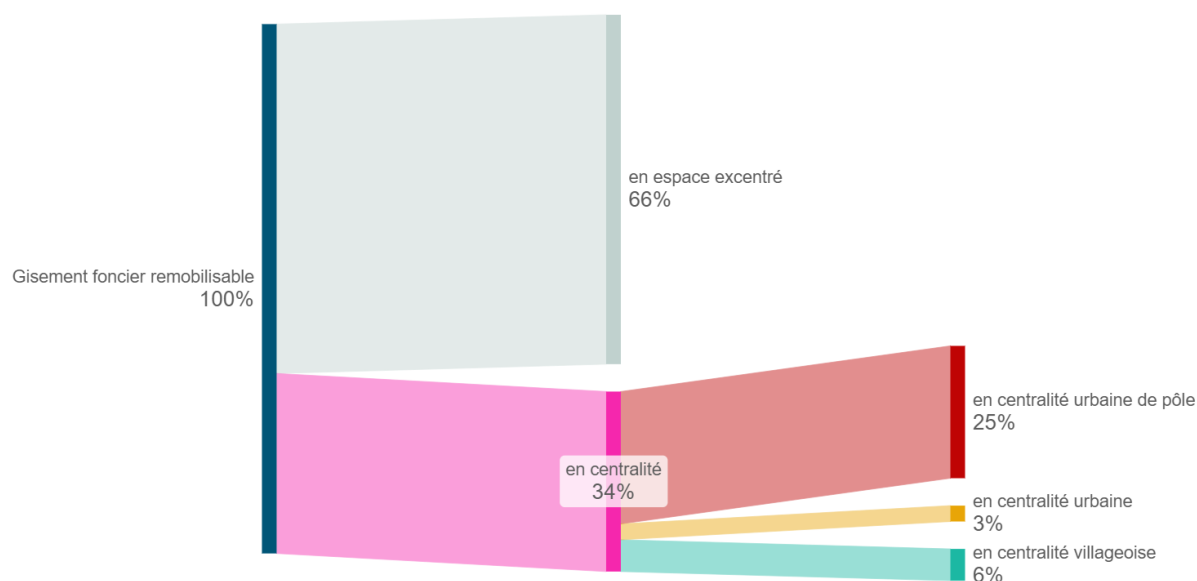


Figure 7 : Répartition surfacique des gisements fonciers remobilisables par types de centralités et espaces excentrés (CREAT-UCLouvain, 2025)

2.3 IDENTIFICATION DES GISEMENTS FONCIERS RESTANTS DISPONIBLES POUR L'URBANISATION

Dans le cadre de cette analyse, les **gisements fonciers disponibles pour l'urbanisation** seront analysés, en se focalisant sur ceux compatibles avec un développement résidentiel. Pour ce faire, seuls les terrains répondant aux critères suivants sont retenus :

Afin de cadrer notre analyse au regard du développement résidentiel, seuls les gisements fonciers disponibles pour l'urbanisation répondant à ces critères de sélection sont traités :

- Foncier en zones d'habitats, ZACC, zones blanches et ZEC ;
- Foncier non repris dans un gisement foncier remobilisable (GFR).

Afin d'estimer ces gisements fonciers, la méthode consiste à s'appuyer sur la note méthodologique sur l'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan de secteur (Iweps, 2025) en soustrayant les gisements fonciers remobilisables. Pour rappel, cette méthode identifie les gisements fonciers à partir des natures cadastrales suivantes :

Code Nature	Dénomination de la nature cadastrale	Description de la nature par l'AGDP
1	TERRE AGRICOLE	Toute parcelle non-bâtie principalement dédiée à la culture, à l'exclusion de la culture maraîchère.
2	PATURE	Pré ou prairie à pâturer
3	PRE	Pré ou prairie à faucher
5	TERR.MARAI	Terrain maraîcher, cressonnière

6	PRE ALLUV.	Pré alluvial (dans la région flamande)
7	PRE EMBOU.	Pré d'embouche (dans la région flamande)
8	PATSART	Pâturé (dans la région wallonne)
9	BOIS	Futaie, taillis, forêt, bois de résineux, sapinière, peupleraie, plantis, etc.
10	VERGER H.T.	Verger haute tige
11	VERGER B.T.	Verger basse tige
13	PEPINIERE	Pépinière
14	SAP.NOEL	Plantation de sapins de Noël, cadastrée conformément à la C.M. du 05/02/87, n°K.T/106,114
35	TERRE V.V.	Terre vaine et vague, inculte, terre stérile, talus, carrière abandonnée, broussailles, rocher
36	BRUYERE	Lande
41	ALLUVION	Envasement, lais
42	DUNE	Dune
45	TERRIL V.V.	Terrain non exploité. Comparer avec TERRIL EXP (56)
46	TERR.EP.VV	Parcelle qui n'est effectivement plus utilisée comme décharge pour déchets ménagers, industriels et autres, et à laquelle aucune autre nature ne peut être attribuée
70	TERRAIN	Terrain qui, en raison du manque de preuve justificative, ne peut être considéré effectivement comme terrain à bâtir
75	OSERAIE	
78	TERR.BATIR	Parcelle à considérer effectivement comme terrain à bâtir en vertu d'une pièce justificative

Figure 8 : Natures cadastrales considérées comme disponibles pour l'urbanisation (IWEPS, 2025)

Comme illustré sur le diagramme suivant, 19,8% gisements fonciers restants disponibles pour l'urbanisation en zones d'habitats (en date du 1^{er} janvier 2022) se trouvent dans des centralités.

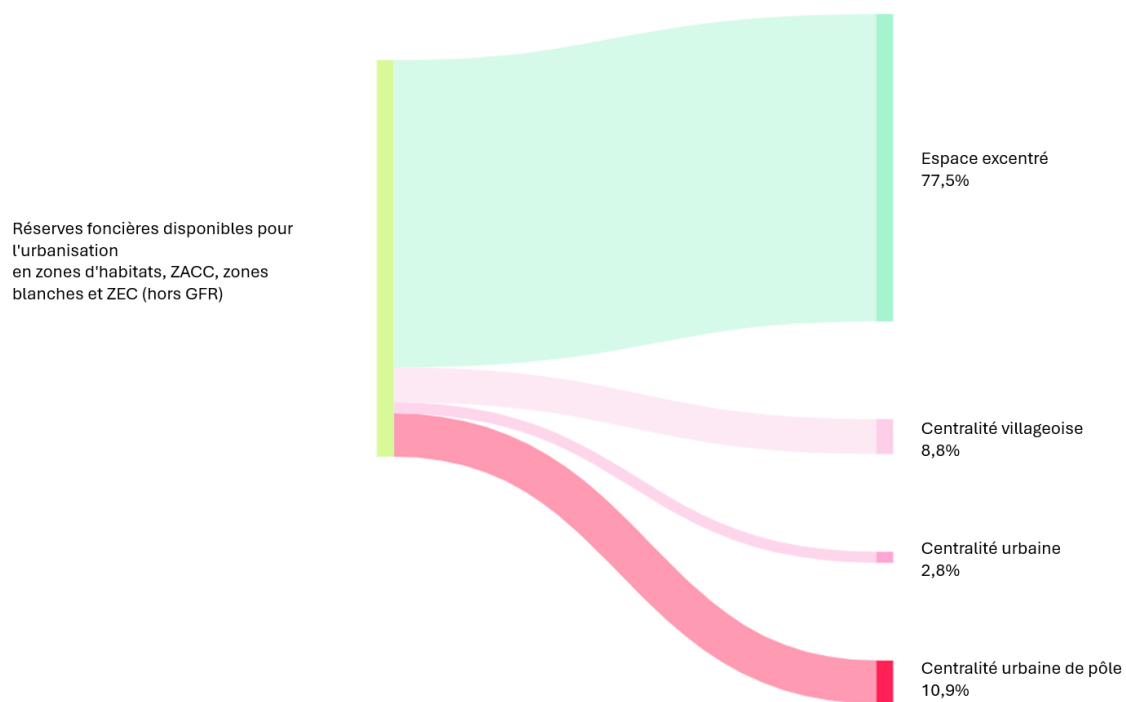


Figure 9 : Diagramme de répartition surfacique des gisements fonciers disponibles pour l'urbanisation en ZH hors GFR (CPDT, 2025)

2.4 ANALYSE SUCCINCTE DES DISPONIBILITÉS FONCIÈRES EN CENTRALITÉS

En centralité, la répartition des réserves foncières, entre les gisements fonciers remobilisables, les terrains restants disponibles pour l'urbanisation (en zones d'habitats, zones blanches, ZACC et ZEC) et les différents types de centralités, est illustrée sur le graphique suivant :

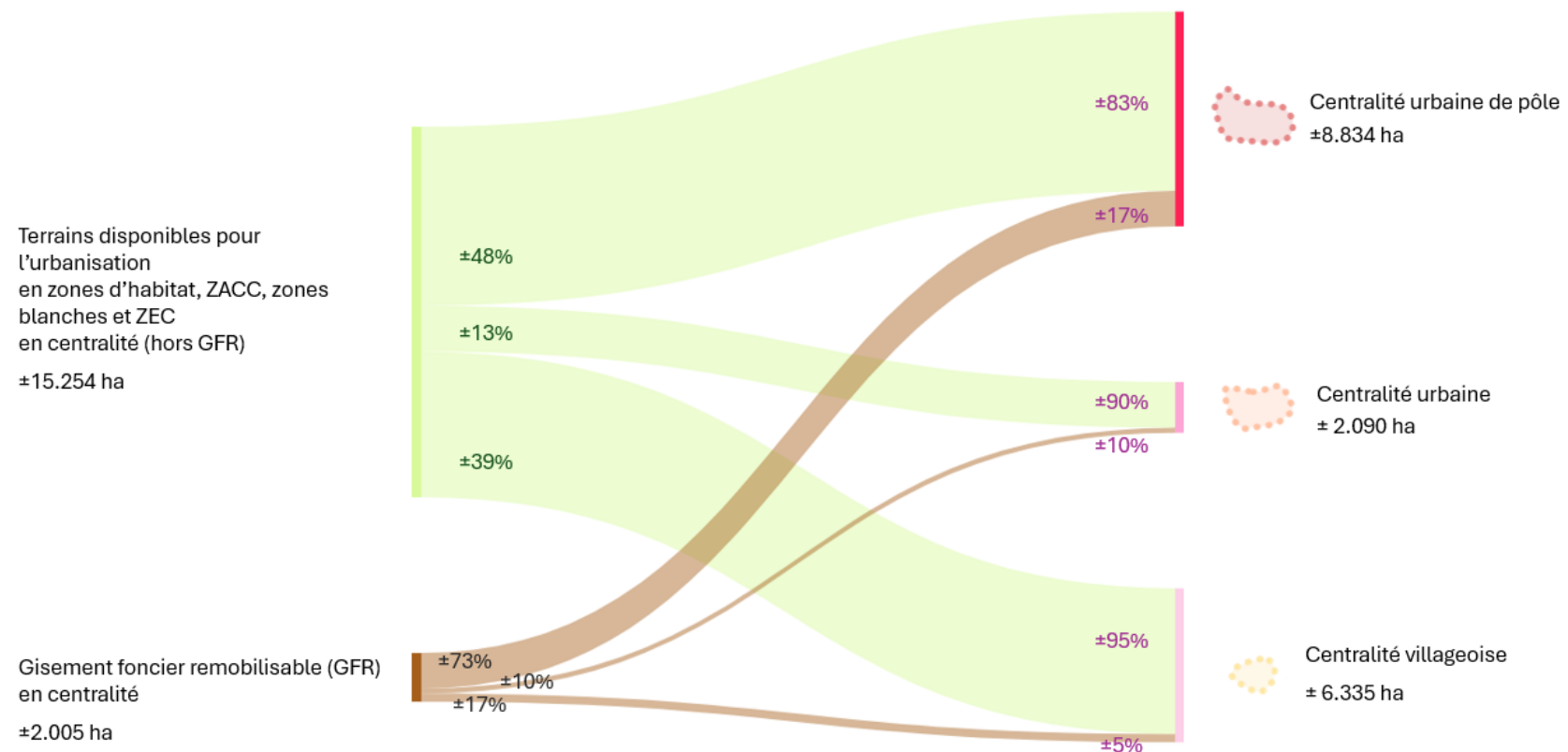


Figure 10 : Diagramme de répartition surfacique des réserves foncières en centralité (CPDT, 2025)

3. ANALYSE DE LA MUTABILITÉ FONCIÈRE

Afin d'établir une analyse de la mutabilité des gisements, il est proposé d'analyser les contraintes à l'urbanisation s'appliquant aux réserves foncières au sein des centralités.

Sur base des études et méthodologies antérieures développées par la CPDT, une synthèse des contraintes actualisée a été réalisée.

Cette dernière s'est basée sur les niveaux de contrainte suivants :

Type	Critères	Niveau de contrainte
NATURA 2000 (01 janv. 2017)	dans le périmètre	Interdiction
	à moins de 100 m du périmètre	Forte
Cavités Souterraines d'Intérêt Scientifique (CSIS) (12 févr. 2025)	dans le périmètre	Interdiction
	à moins de 100 m du périmètre	Forte
Réserves naturelles (12 févr. 2025)	dans le périmètre	Interdiction
	à moins de 100 m du périmètre	Moyenne
ZHIB (12 févr. 2025)	dans le périmètre	Interdiction
	à moins de 100 m du périmètre	Moyenne
ADESA (PIP) (30 août 2021)	dans le périmètre	Moyenne
Patrimoine (10 mars 2025)	Sites classés	Forte
	Sites archéologiques classés	Forte
	Ensembles architecturaux	Forte
	Zones de protection des biens classés	Moyenne
Captage des eaux souterraines (17 mars 2025)	dans le périmètre	Interdiction
Protection des captages (17 mars 2025)	Zone I (prévention rapprochée)	Forte
	Zone IIb (prévention éloignée)	Faible
	Zone III (périmètre de surveillance)	Aucune

Périmètres à risque d'éboulement de parois rocheuses (20 juin 2006)	Contrainte majeure	Interdiction
	Versant >30% considérés à contrainte forte	Interdiction
	Versants >30% considérés à contrainte modérée	Moyenne
	Versants >30% considérés à contrainte faible	Faible
	Parois abruptes ou rochers affleurants	Moyenne
Risque de glissement de terrain (2018)	dans le périmètre	Forte
Aléa d'inondation par débordement (18 févr. 2021)	Aléa très faible	Faible
	Aléa faible	Faible
	Aléa moyen	Moyenne
	Aléa élevé	Interdiction
Karst (28 avr. 2014)	Contrainte faible	Faible
	Contrainte modérée	Moyenne
	Contrainte forte	Forte
	Interdiction	Interdiction
Zones de consultation de la Direction des Risques industriels, géologiques et miniers (DRIGM (2025))	dans le périmètre	Moyenne
SEVESO (24 mai 2024)	Contours	Interdiction
	Zones vulnérables	Forte
PASH (2020)	Zone II (régime autonome)	Moyenne
	Zone III (régime transitoire)	Forte
	Zone Ia, Ib (régime collectif)	Faible
Bruit (2017-2019) (rail-air-autoroute)	moins de 55 db	Aucune

	de 55 à 59 db	Faible
	de 60 à 64 db	Moyenne
	de 65 à 69 db	Moyenne
	de 70 à 74 db	Forte
	plus de 75 db	Forte
Infrastructure FLUXYS (2018)	Zone de retrait de 15 m	Forte
	Zone non aedificandi de 5m	Interdiction
BDES (2025)	Pollution de parcelle pour laquelle des démarches de gestion des sols ont été réalisées ou sont à prévoir (Art. 12 §2 et 3) code PECHE	Forte
	Parcelle concernée par des informations de nature purement indicative ne menant à aucune obligation (Art. 12 §4) bleu lavande Code bleu lavande	Faible
SGIB (mars 2023)	dans le périmètre	Forte

Pour rappel, la méthode repose sur une approche conceptuelle de maximisation des contraintes. Concrètement, lorsqu'un espace est soumis à plusieurs contraintes de niveaux différents, seule la contrainte la plus haute est retenue pour catégoriser le niveau de contrainte s'appliquant au potentiel foncier. Par ailleurs, la méthode a été enrichie pour quantifier le nombre de contraintes observées (par exemple : 2 contraintes fortes, 1 contrainte moyenne, etc.) afin de préciser les difficultés éventuelles liées au foncier dans la mise en œuvre de projet d'urbanisation. Cette amélioration permet d'affiner l'analyse et d'évaluer plus finement les obstacles à la mise en œuvre du foncier. Pour information, cette méthodologie a par ailleurs été retravaillée et adaptée de manière exploratoire dans le cadre de la mission du centre de ressource de la CPDT (subvention 2025) relative à l'identification des gisements fonciers remobilisables à partir des SAR de faits. Les niveaux de contraintes présentés ci-dessus s'appuient partiellement sur les modalités d'analyse définies par la direction de l'aménagement local (DAL) ainsi que sur des évolutions réglementaires récentes en Wallonie (ex. circulaire relative à la constructibilité en zone inondable).

Cette actualisation aboutit à une cartographie des contraintes appliquées à l'ensemble du territoire wallon. Cette dernière est exposée sur la carte suivante :

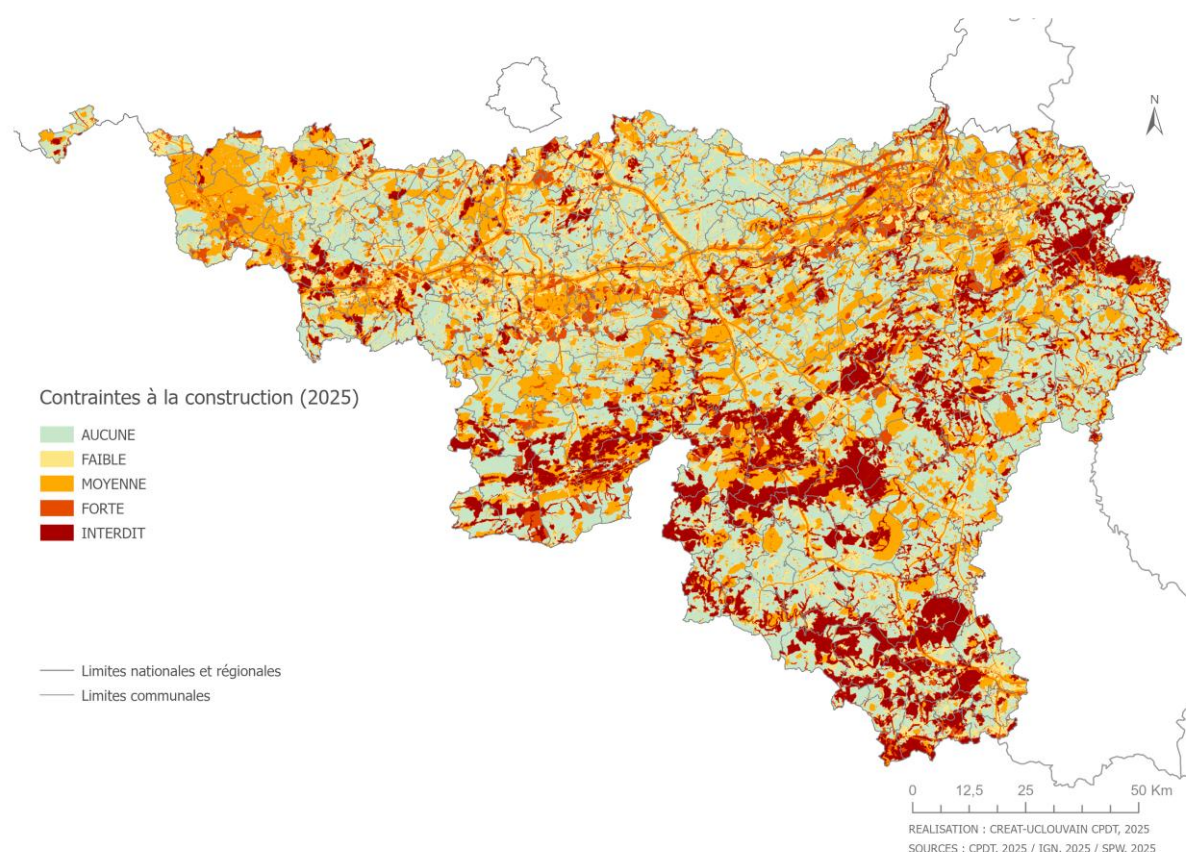


Figure 11 : Carte des contraintes à la construction en Wallonie (CREAT-UCL 2025)

Dans le cadre de ce travail, l'effort s'est concentré sur l'élaboration et l'optimisation des scripts nécessaires à la production de la synthèse des contraintes pour l'année 2025. Cette étape a impliqué la mise à jour des bases de données, l'intégration d'une série d'évolutions réglementaires (circulaire inondation, réforme CoDT, etc.), et l'automatisation des processus de traitement des données spatiales. Les scripts développés permettent de croiser les différentes couches d'information géographiques et d'appliquer les règles de maximisation des contraintes de manière systématique et reproductible.

L'optimisation des scripts a visé plus spécifiquement à améliorer la performance des traitements (par intégration du nombre de contraintes), à réduire les temps de calcul. Une attention particulière a été portée sur la robustesse des algorithmes, notamment pour gérer les superpositions de contraintes ainsi que les cas de recouvrement (overlapping). Ces scripts ont été également revu pour faciliter les mises à jour futures en cas de modifications réglementaires ou d'ajout de nouvelles couches de contraintes ainsi que pour assurer une compatibilité en python 3.0.

Cependant, il est important de souligner que le travail réalisé s'est limité à cette phase technique et méthodologique tenant compte des temps nécessaires à l'élaboration du script et de la carte de synthèse. Les résultats obtenus à ce stade constituent une base solide pour les analyses ultérieures.

4. PERSPECTIVES

Plus fondamentalement, il apparaît essentiel d'approfondir la connaissance des différents types de gisements fonciers présents sur le territoire, afin d'en éclairer la diversité et les potentiels spécifiques. En effet et comme précédemment évoqué, les gisements ne constituent pas une catégorie uniforme : ils se différencient par leur nature, leur degré d'artificialisation, leur localisation et, surtout, leur capacité à être mobilisés dans le cadre de projets d'aménagement. Pour y parvenir, les données disponibles offrent une base exploratoire pour affiner leur prise en compte. Une exploitation systématique de ces informations permettrait de distinguer plus clairement les gisements remobilisables, comme les friches ou les sites abandonnés, des gisements « reconstitués », issus de reconfigurations parcellaires volontaires, ou encore des gisements vierges d'urbanisation.

Il est important de souligner que le travail réalisé s'est jusqu'à présent concentré sur une phase technique et méthodologique, centrée sur l'analyse des contraintes à l'urbanisation. Cependant, pour affiner l'évaluation de la mutabilité des gisements fonciers, il serait pertinent d'adopter une approche par site, permettant de délimiter et de caractériser des espaces spécifiques. Cette méthode permettrait d'étudier en détail la configuration parcellaire (comme le nombre de parcelles, leur superficie ou leur morphologie) et permettrait d'analyser plus finement les possibilités de regroupement, de division ou de requalification des gisements identifiés en vue d'y établir un projet d'urbanisation en centralité. La couche des contraintes, désormais formalisée, pourrait ainsi servir de base à des études ultérieures, dans une logique d'approche comparative et systémique.

Actuellement, tenant compte des données disponibles, il reste complexe de distinguer clairement les différents types de gisements fonciers. Une première distinction peut néanmoins être établie entre les espaces non artificialisés hors gisements foncier remobilisables (GFR) et les gisements fonciers remobilisables eux-mêmes, offrant déjà une base intéressante pour différencier les gisements au sein des centralités. Cette distinction est non négligeable, car elle révèle des modalités d'activation distinctes et interroge leur mobilisation notamment au regard des trajectoires fixées par le Schéma de développement du territoire (SDT).

Par ailleurs, le développement d'une approche globale intégrant ces gisements et leurs particularités dans la planification des centralités devient de plus en plus nécessaire. Cela suppose d'approfondir les connaissances sur le sujet, afin de mieux comprendre comment ces ressources peuvent être mobilisées et comment ces ressources peuvent être anticiper.

IV. VOLET 3 : MODALITÉ DE MOBILISATION DU FONCIER

Après avoir identifié et caractérisé certains gisements fonciers en centralité (volet 2), le volet 3 a pour objectif d'identifier les outils, les bonnes pratiques et les freins en matière de mobilisation foncière en centralité. Pour ce faire, un recensement des outils d'aménagement du territoire impactant la mobilisation du foncier en centralité a été réalisé (point A).

Sur cette base, des entretiens auprès d'acteurs privilégiés ont été menés afin d'identifier les outils ayant trait au renouvellement urbain utilisés par les acteurs de terrain, de comprendre leur utilisation et d'en questionner l'efficacité. Plus largement, ces acteurs ont été interrogés sur les freins et les leviers rencontrés en matière de mobilisation du foncier en centralité.

Cette approche par entretiens a permis une première exploration des pratiques opérées par ces acteurs privilégiés. Ces derniers ont été retenus en raison de leur implication, à titre professionnel, dans le développement ou la gestion de projets d'urbanisation à caractère résidentiel. Par ailleurs, un choix a été porté d'interroger des acteurs tant publics que privés.

Compte tenu du caractère exploratoire de cette mission, la présente étude s'est concentrée sur un panel restreint et ciblé, permettant d'apporter un premier éclairage sur les outils, les obstacles et les leviers influençant la mobilisation du foncier en centralité.

Dates	Acteurs privilégiés interrogés	Fonction
28/05/2025	Bertrand Ipper-siel	Chef de service technique de développement territorial de la ville de Namur Expert à l'union des villes et communes
02/07/2025	Dimitri Bouchat	Chef de service de la régie foncière de la ville de Namur
10/07/2025	François-Xavier Jordens	Directeur du bureau AUXILIANS qui accompagne les particulier ou professionnel dans ses démarches et transactions immobilières
25/09/2025	Pierre-Hugues Charlier	Directeur de l'entreprise Géophar active dans la promotion immobilière Président du pôle aménagement du territoire

Les entretiens ont été entièrement retranscrits. Ils ont ensuite été analysés au regard de quatre thèmes.

Le premier porte sur les missions et actions menées par les acteurs ; le second traite sur l'utilisation des outils d'aménagement du territoire liés au renouvellement urbain ; les troisièmes et quatrièmes thèmes sont consacrés aux freins et aux leviers à la mobilisation foncière en centralité.

Sur cette base, les principaux enseignements ont été dégagés et présentés dans le présent rapport.

A. OUTILS D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE : ANALYSE DES IMPACTS SUR LA MOBILISATION FONCIÈRE EN CENTRALITÉ

Afin de mieux comprendre l'impact des outils territoriaux sur la mobilisation foncière en centralité, cette mission établit une classification des outils par catégorie. Cette catégorisation s'inspire de la classification opérée par le législateur au sein du CoDT. Dans ces catégories peuvent également figurer des outils non institués par le CoDT, mais qui, en raison de leurs spécificités, ont été intégrés.

Cette mission distingue quatre catégories types d'outils :

- les **outils de planification** (intégrant les outils du Livre II du CoDT),
- les **outils de maîtrise foncière** (intégrant les outils du Livre VI du CoDT),
- les **outils d'aménagement** (intégrant les outils du Livre V du CoDT),
- et les **régimes d'autorisation** (intégrant les outils du Livre IV du CoDT).

Parmi ces différentes catégories, la mission propose une première analyse de leurs impacts sur la mobilisation du foncier en centralité pour des projets d'urbanisation résidentiels ou mixtes. L'analyse de ces outils est envisagée exclusivement sous l'angle foncier, dans une perspective de renouvellement urbain des centralités.

Regrouper les outils d'aménagement par catégorie permet de mieux distinguer la manière dont chacun d'eux influe sur la mobilisation foncière en centralité. Cette classification favorise également une compréhension globale du processus de mobilisation du foncier, en identifiant les liens existant au sein de chaque catégorie d'outils ainsi que ceux entre catégories. En effet, ces outils ne sont pas exclusifs : ils peuvent être mobilisés de manière complémentaire et en synergie les uns avec les autres.

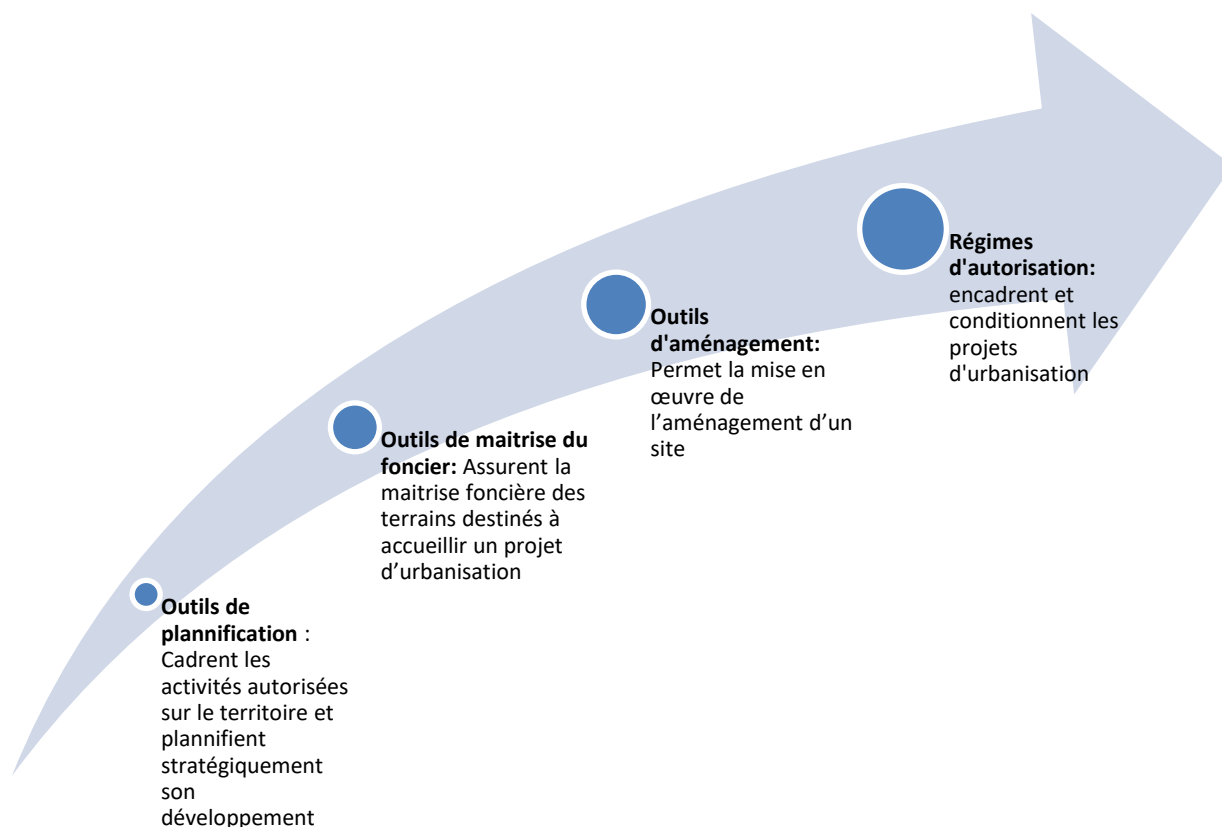


Figure 12: Classification des outils territoriaux et analyse de leurs effets sur la mobilisation foncière en centralité (CPDT, CREAT UCLouvain, 2025)

Parmi cette catégorisation, les outils de planification à valeur réglementaire cadrent les activités autorisées sur le territoire et les outils de planification à valeur stratégique exercent un rôle d'orientation quant à la mobilisation du foncier en distinguant les développements attendus selon les parties du territoire.

Les outils de maîtrise du foncier agissent directement sur la mobilisation du foncier. Ils visent à assurer la maîtrise foncière des terrains destinés à accueillir un projet d'urbanisation. Les outils inscrits dans cette catégorie ont comme point commun d'influer sur les droits liés au sol et ainsi d'impacter la maîtrise du foncier, conditions préalable nécessaires à tous projets d'urbanisation.

Les outils d'aménagement ont pour objectif la mise en œuvre concrète de l'aménagement d'un site, notamment par le développement d'infrastructures, l'organisation des mobilités, la conception et la valorisation d'espaces publics et d'espaces verts. En ce sens, ces outils permettent la mobilisation de foncier davantage complexe.

Les régimes d'autorisation soumettent certaines interventions sur le sol (constructions, démolitions, divisions, changements d'affectation, etc.) à l'obtention préalable d'un permis ou d'un acte administratif équivalent.

1. Outils de planification

La catégorie des outils de planification est divisée en 2 sous-catégories : les outils de planification à valeur indicative et réglementaire. L'outil de planification à valeur réglementaire est le plan de secteur qui détermine, notamment les différentes affectations sur le territoire. Les outils de planification à valeur indicative comportent les schémas d'orientation locaux, communaux, pluricommunaux et le schéma de développement territorial qui définissent des stratégies territoriales.

Quel est l'impact de ces outils sur la mobilisation du foncier en centralité ?

La planification à valeur réglementaire définit, notamment, les territoires où les projets d'urbanisation sont autorisés et la planification à valeur stratégique joue notamment un rôle d'orientation quant à la mobilisation foncière en spécifiant le développement attendu selon les différentes parties du territoire.

Ainsi, ces outils agissent sur la mobilisation foncière en réglementant les activités autorisées sur le territoire et en adoptant différentes stratégies selon les parties du territoire.

1.1 Outils de planification réglementaire

1.1.1 Plan de secteur

L'article D.II.18 de CoDT indique que le plan de secteur fixe l'aménagement du territoire qu'il couvre. L'article D.II.23 indique les différentes zones du plan de secteur et les activités qui y sont autorisées.

Le plan de secteur joue un rôle clef en matière de mobilisation du foncier en centralité. Dans le cadre de cette mission traitant du développement résidentiel ou mixte en centralité, à priori uniquement les zones destinées à la résidence permettent d'accueillir des projets destinés à l'habitat. Ainsi, le plan de secteur est un outil qui impacte fortement la mobilisation du foncier en centralité en réglementant les différentes activités autorisées sur le territoire.

1.1.2 Révision du plan de secteur

Le chapitre 3 du titre II (la planification) du livre II (relatif à la planification) est consacré à la procédure de révision des plans des secteurs. L'article D.II.44 du CoDT indique le contenu de base d'un dossier de révision de plan de secteur. L'article D.II.45 fait également référence au principe de compensation applicable pour l'inscription de toute nouvelle zone destinée à l'urbanisation et susceptible d'avoir des incidences non négligeables sur l'environnement.

La révision de plan de secteur est un outil qui peut impacter directement la mobilisation du foncier pour des projets résidentiels ou mixte en centralité en modifiant les activités autorisées sur le territoire.

Néanmoins, la procédure associée à cet outil est lourde et s'étale sur une temporalité longue. De ce fait, il ressort des entretiens que les opérateurs immobiliers privés ou publics recourent peu à cette procédure.

1.2 Outils de planification stratégique

1.2.1 Schéma de développement communal

Le Livre II du CoDT traite de la planification, en son sein le titre 3 est consacré aux schémas communaux. L'article D.II.10 indique que le « *schéma de développement communal définit la stratégie territoriale pour l'ensemble du territoire communal* », il est également fait référence qu'en son sein les centralités y sont identifiées et cartographiées.

En identifiant des zones, sites stratégiques le SDC peut avoir un impact indirect sur la mobilisation du foncier. Ce faisant, il accentue ou diminue la pression sur certaine partie de son territoire. En définissant la stratégie territoriale communale, il oriente les modalités des projets d'urbanisation des acteurs privés et publics.

Il ressort des entretiens que l'outil est efficace pour encadrer le développement territorial de la construction neuve sur le territoire notamment en matière d'accueil de projets denses mais qu'il est complexe d'encadrer le développement territorial en matière de divisions et de densification douce des territoires. L'outil est fortement utilisé en réaction aux demandes de permis, il permet à l'autorité compétente de mieux apprécier ces dernières.

1.2.2 Schéma d'orientation local

Le Livre II du CoDT traite de la planification, en son sein le titre 3 est consacré aux schémas communaux. L'article D.II.11 indique que le schéma d'orientation local (SOL) détermine, pour une partie du territoire communal, les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Comme pour le SDC, le SOL impacte indirectement la mobilisation du foncier en centralité. Il précise le développement attendu selon les parties du territoire notamment en matière de densité et de gabarit. Ainsi selon modalités les indications inscrites dans le document, l'outil peut accroître ou freiner la mutabilité foncière sur la partie de territoire concerné.

2. Outils de maîtrise du foncier

Cette mission divise la catégorie des outils de maîtrise du foncier en 3 sous-catégories.

- Les outils acquisitifs.
- Les outils de remembrement du foncier
- Les outils de dissociation du foncier et du bâti.

Les outils acquisitifs permettent d'acquérir des droits réels sur les terrains. L'acquisition à l'amiable, le droit de préemption et le droit d'expropriation sont inscrits dans cette sous-catégorie.

Les outils de remembrement du foncier poursuivent l'objectif de réorganisation du sol au regard des spécificités d'un nouveau projet d'urbanisation. Ils poursuivent l'objectif d'atteindre une maîtrise foncière sur un site détenu par plusieurs propriétaires. L'opération de remembrement, relotissement est inscrite dans cette sous-catégorie.

Enfin les outils de dissociation du foncier et du bâti tendent à dissocier les droits liés au sol et ceux liés au bâti. Figurent dans cette sous-catégorie le droit d'emphytéose, le droit de superficie, le Community land trust et la renonciation au droit d'accession.

Quel est l'impact de ces outils sur la mobilisation du foncier en centralité ?

Ces 3 sous-catégories ont comme point commun d'agir sur les droits liés au sol et ainsi d'impacter la maîtrise du foncier, conditions préalables à tout projet d'urbanisation, notamment en centralité. Les outils de remembrement ont un impact majeur sur la mobilisation du foncier, notamment en centralité du fait d'un morcellement parcellaire davantage important. Les outils de dissociation du foncier et du bâti sont particulièrement utilisés en période de crises, d'incertitudes car ils permettent, notamment, aux acteurs urbanisant le site de ne pas devoir déboursier d'argent pour porter le foncier. Par ailleurs, ils permettent aux détenteurs de droits de réels de davantage valoriser leur vente et dans certains cas de peser sur différents aspects du futur projet d'urbanisation.

• 2.1 Outils acquisitifs

• 2.1.1 Droit de préemption

Le titre II du livre 6 relatif à la politique foncière du CoDT est consacré au droit de préemption. Ce dernier permet à certains acteurs publics identifiés par le législateur d'exercer un droit de préemption à savoir :

- la Région ;
- les communes, les régies communales et provinciales autonomes et les centres publics d'action sociale ;
- la Société régionale wallonne du logement et les sociétés immobilières de service public qu'elle agréée ;
- les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement ou le développement économique

Il permet aux pouvoirs préempteurs d'acquérir des biens fonciers, immobiliers avant leur mise sur le marché lorsque ces derniers sont situés au sein d'un périmètre de préemption ayant été soumise à une procédure comportant une approbation par le Gouvernement Wallon.

Ainsi, le droit de préemption a un impact direct sur la mobilisation du foncier. Il permet au pouvoir préempteur de se rendre propriétaire du bien préempté.

Dans la réforme du CoDT adoptée le 13 décembre 2023, le législateur a élargi les territoires pouvant faire l'objet d'un périmètre de droit de préemption aux centralités identifiées dans un SDC/SDP. Compte tenu de l'utilisation actuelle de cet outil, des ressources allouées aux acquisitions foncières pour le secteur public et de l'augmentation du coût du foncier, il est peu probable que son usage s'intensifie fortement. Au 4 septembre 2025, uniquement 3 périmètres (situés à Gembloux, à Liège et à Thuin), en Wallonie étaient reconnus par un périmètre de reconnaissance sur le géoportail Wallonmap.

Il ressort des entretiens que le droit de préemption est mal compris culturellement par la société rendant son application compliquée. Les acteurs privés ne comprennent pourquoi leur bien n'est pas mis sur le marché et est vendu directement à l'état. Si le bien a une valeur pour le public, elle l'a forcément pour le privé. Il faudrait, dès lors, que l'utilité public du périmètre de droit de préemption soit davantage expliquée afin que les acteurs privés comprennent le fondement, la raison d'être du droit de préemption portant sur leur bien.

• 2.1.2 Droit d'expropriation

L'article D.VI.1 du CoDT indique que les acquisitions d'immeubles pour cause d'utilité publique peuvent être réalisées au moyen de l'expropriation si ceux-ci sont nécessaire à la réalisation ou à la mise en œuvre d'un schéma d'orientation local, d'un périmètre SAR, d'un périmètre de revitalisation urbaine, d'un périmètre de rénovation urbaine, d'un périmètre de remembrement urbain, ... L'article D.VI.2 indique que, notamment, la Région, les communes et les régies communales autonomes peuvent agir comme pouvoir expropriant. La demande d'expropriation peut également émaner d'un tiers, dans le cas où un ou des propriétaires possèdent en superficie plus de la moitié des terrains repris dans l'îlot et que l'acquisition des terrains à l'amiable des terrains restants s'est révélée impossible. Ces derniers peuvent demander au pouvoir expropriant (dans ce cas le Gouvernement wallon) pour exproprier les autres immeubles nécessaires à la réalisation ou la mise en œuvre des prescriptions visées à l'article D.VI.

Ainsi, cet outil impacte directement la mobilisation du foncier en centralité en permettant au pouvoir expropriant de se rendre propriétaire de biens. Cet outil est rarement mobilisé par les pouvoirs publics, son caractère impopulaire tenant à l'atteinte qu'il porte au droit de propriété.

• 2.2 Outils de remembrement

• 2.2.1 Opération de remembrement et de relotissement

Le titre III du livre VI est consacré aux opérations de remembrement et de relotissement. Les articles au sein de ce titre ne visent pas la législation sur le remembrement des biens ruraux, ils s'adressent en grande partie aux milieux urbanisés. « *Ces articles poursuivent l'objectif de générer des parcelles régulières et adaptées à l'affectation que l'on désire leur donner. Ainsi, ces opérations permettront de remplacer les parcelles trop petites, où dont les limites à front de voirie sont trop étroites pour permettre une utilisation optimale de l'immeuble selon la destination que l'on souhaite lui donner (De Schutter, 2012).* ».

L'opération remembrement et relotissement impacte la mobilisation du foncier en centralité pour des projets d'urbanisation résidentielle ou mixte par une réorganisation du foncier au regard du projet d'urbanisation. Il modifie ainsi les droits liés au sol au regard du futur aménagement. En ce sens il structure le remembrement entre plusieurs propriétaires au moyen d'un même outil. Il agit positivement sur la mobilisation du foncier en centralité en proposant un remembrement foncier organisé institué au sein d'un outil.

Selon les apports de la littérature, les procédures de réorganisation parcellaire reposent sur base volontaire où la commune exerce un rôle central. Les propriétaires mettent à disposition leur bien et reçoivent en échange un ou plusieurs lots (selon leur apport) au regard du futur projet inscrit au sein d'un plan d'aménagement. En compensation des investissements consentis par la commune tels que la voirie, cette dernière récupère un ou plusieurs lots. (De Schutter, 2012).

Ces opérations pourraient être précisées par le législateur afin de mieux définir les contours et être élargies à la réorganisation foncière entre acteurs privés.

A ce titre l'exemple Luxembourgeois, du remembrement institué dans un outil peut servir d'inspiration. Ce dernier vise à la transition d'une configuration cadastrale initiale souvent complexe en une configuration adaptée au projet d'aménagement. Le remembrement urbain est sous-tenu par plusieurs principes, notamment, le regroupement des parcelles cadastrales des différents propriétaires au sein d'une seule masse et au même montant des terrains détenus par les différents propriétaires. Un plan d'aménagement particulier (PAP) est réalisé, sur cette base une déduction pour la surface cédée au domaine public est réalisée sur base des apports. La surface nette du projet est divisée en différents lots constructibles, ces derniers sont partagés selon les apports cadastraux. Cette convention de remembrement fait intervenir de nombreux acteurs dont la commune, des bureaux d'études, un notaire, un géomètre, des propriétaires. Elle présente l'avantage d'être instituée dans un texte de loi (loi modifiée de 19 juillet 2004) afin d'en clarifier la procédure. (Développement intercommunal coordonné et intégratif, 2014)

Il ressort des entretiens que cette pratique est peu connue et très peu utilisée dans la pratique.

• 2.3 Outils de dissociation du foncier et du bâti

• 2.3.1 Droit d'emphytéose

L'emphytéose permet à celui qui en bénéficie (appelé emphytéote) d'avoir le plein usage d'un bien immobilier appartenant à une autre personne (appelé le bailleur emphytéotique). L'emphytéose, d'une durée minimale de 15 années et maximale de 99 années, est souvent utilisée pour des raisons fiscales (source : notaire.be).

L'emphytéose n'impacte pas directement la mobilisation du foncier en centralité pour du développement résidentiel ou mixte. Il permet au bailleur emphytéotique de rester au propriétaire du sol et ainsi de garder une maîtrise foncière à plus long terme. Également, en dissociant le sol et l'immeuble, cet outil peut permettre un accès renforcé au logement pour des acquéreurs qui paieraient uniquement l'immeuble et il peut également être intéressant pour un promoteur immobilier qui n'aurait pas à se rendre propriétaire du sol pour mener son projet d'urbanisation.

Il ressort des entretiens que le bail emphytéotique est très peu utilisé notamment pour de l'immobilier résidentiel car les acquéreurs veulent être propriétaires du terrain, du sol. La culture de la pleine propriété rend compliqué l'usage de ce genre d'outils.

- 2.3.2 Droit de superficie

L'article 3.177 du Code civil définit le droit de superficie comme « *un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations.* (barreau de Liège Huy, 2022)»

Le droit de superficie permet de conférer des droits réels sur un bâtiment édifié sur un terrain appartenant à un tiers. Les entretiens indiquent qu'il est notamment mobilisé pour dissocier la propriété du foncier de celle du bâti, offrant ainsi aux acteurs la possibilité de réduire les coûts liés au processus d'urbanisation. Par ailleurs, ce dispositif peut constituer une alternative pertinente pour favoriser la réalisation d'un projet urbain lorsque les propriétaires fonciers ne souhaitent pas vendre leur terrain.

- 2.3.3 Community land trust (CLT)

Le CLT est *une organisation sans but lucratif qui acquiert, possède et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité afin de les maintenir accessibles à perpétuité, destinés entre autres à des personnes plus fragilisées. Il s'agit de faire de la terre un bien commun, géré par la collectivité* (La Plateforme Community Land Trust en Région Wallonne, 2025)). Il vise le démembrement des droits liés au sol ainsi que des immeubles qui y sont construits. Il poursuit également un objectif de gestion collective du sol par une communauté, en le considérant comme un bien commun et en le soustrayant partiellement aux dynamiques de marché. Dans ce sens, comparé aux dispositifs du droit d'emphytéose et de superficie, le Community Land Trust (CLT) se présente davantage comme une alternative. Le CLT peut être initié par des acteurs privés, des associations ou des acteurs publics, tels que les Sociétés Locales de Promotion du Logement (SLSP). En mettant le foncier à disposition, il peut permettre aux pouvoirs publics de renforcer l'accessibilité au logement pour les citoyens.

Le CLT n'impacte pas directement la mobilisation du foncier en centralité pour du développement résidentiel ou mixte, il interfère sur les modalités de maîtrise du foncier. Il permet à une organisation d'être propriétaire du sol. En permettant de dissocier le sol et l'immeuble, cet outil peut permettre un accès renforcé au logement pour des acquéreurs qui paieraient uniquement l'immeuble.

Il ressort des entretiens que la régie foncière de Namur trouve cet outil intéressant afin de dissocier le prix du terrain, du bâtiment. Néanmoins, il demeure « challengeant » pour les pouvoirs publics du fait d'un nombre limité d'expérience de la sorte d'une part et de la difficulté à trouver un équilibre financier pour les pouvoirs publics d'autres parts.

- **2.3.4 Renonciation au droit d'accession (RDA)**

De base, le **droit d'accession** stipule *tout ce qui s'unit et s'incorpore à un bien appartient automatiquement au propriétaire du bien*. Ainsi, *en matière immobilière, lorsque des ouvrages et des constructions ont été réalisés par un tiers avec ses matériaux, le propriétaire de l'immeuble a, en principe, le droit, soit de les conserver, soit d'obliger ce tiers à les enlever*.

Un propriétaire peut renoncer à exercer ce droit au moyen de la renonciation au droit d'accession (rda). Cette dernière *entraîne la reconnaissance d'un droit de superficie au profit du bénéficiaire et un changement de régime pour la propriété des constructions*. Dès lors, *elle devra obligatoirement se réaliser par acte notarié (notaire.be)*.

La RDA n'impacte pas directement la mobilisation du foncier en centralité pour des projets d'urbanisation résidentiels ou mixtes, elle interfère sur les modalités de maîtrise du foncier. Elle permet de dissocier le propriétaire du sol et de l'immeuble. Cet outil permet au développeur de ne pas avoir à supporter la charge du foncier et permet au propriétaire à davantage valoriser son foncier du fait qu'il conserve des droits réels sur son bien.

La RDA est un outil qui permet de répartir le financement du projet entre plusieurs acteurs essentiellement entre le ou les propriétaires du sol et les développeurs du projet d'urbanisation.

Il ressort des entretiens que la renonciation des droits d'accession (RDA), un mécanisme quasiment disparu ces dernières années, revient fortement. Les promoteurs, qui manquent de liquidités ou préfèrent conserver leur trésorerie, y ont de plus en plus recours pour éviter de payer le foncier avant l'obtention des autorisations administratives. Ce système conduit à un paiement progressif du propriétaire au fil des ventes, rallongeant les délais de rémunération. En contrepartie, celui-ci, qui assume alors une part du financement de l'opération, bénéficie généralement d'une valorisation supérieure, de l'ordre de 20 %, par rapport à une vente classique après permis.

Cet outil est utilisé entre acteurs privés mais également entre acteur public et privé. La régie foncière de Namur utilise largement cet outil pour valoriser son foncier. Il lui permet de fixer un prix lié au terrain qui lui sera concéder lors de la vente des biens immobiliers, prix avec lequel la régie va, pour de nombreux projets, chercher à acquérir des logements qu'elle mettra en location dans le but de créer un rendement futur.

3. Les outils d'aménagement

Les outils d'aménagements permettent l'aménagement ou la requalification de sites, de projets, de périmètres (construction, réhabilitation, infrastructures, équipements, ...).

Ces outils sont généralement utilisés pour les projets plus complexes et de tailles plus importantes nécessitant l'ouvertures de nouvelles voiries, la déconstruction de bâtiments, une requalification du site, une reconfiguration de parcelles, ... Ils permettent, également, aux pouvoirs publics d'accéder, moyennant certaines conditions à des fonds associés à ces outils. Cette catégorie d'outils d'aménagements comporte les outils d'aménagements opérationnels inscrits dans le livre V du CoDT.

Quel est l'impact de ces outils sur la mobilisation du foncier en centralité ?

L'agilité, l'efficacité de ces outils opérationnels vont influencer la mobilisation du foncier en centralité pour des projets d'urbanisation résidentiels ou mixtes. Dans le cadre de foncier plus complexe, les outils d'aménagement vont répondre aux enjeux de requalification, de réaménagement voiries, de création d'espaces publics, de rénovation de bâtiments. Ils peuvent permettre de dépasser la complexité du développement de projets d'urbanisation en milieu urbain, ces derniers étant plus important en centralité et ainsi influencer positivement la mobilisation du foncier en centralité.

• 3.1 SAR

Le titre 1 du livre V (aménagement du territoire et urbanisme opérationnels) du CoDT traite des sites à réaménager (SAR). Un SAR est « *un bien immobilier ou un ensemble de biens immobiliers qui a été ou qui était destiné à accueillir une activité autre que le logement et dont le maintien dans son état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé* ». La reconnaissance d'un site en SAR permet au fonctionnaire délégué d'octroyer des demandes de permis en dérogation au plan de secteur, elle peut également permettre l'accès à des subsides pour les pouvoirs publics.

Il ressort des entretiens qu'il peut être compliqué pour un pouvoir public, dans ce cas-ci la régie foncière de Namur de planifier un projet du fait de l'incertitude quant à la reconnaissance d'un site comme étant un SAR et qu'en cas de reconnaissance de ce dernier il subsiste des incertitudes sur l'octroi d'un subside SAR. Selon 2 auteurs il y aurait un intérêt à accélérer la procédure afin de pouvoir agir plus rapidement sur les chancres urbains. Enfin, compte tenu des incertitudes, ces projets sont souvent perçus comme des opportunités mais sont difficilement intégrable dans une politique plus structurelle dans lequel s'inscrit la régie foncière de Namur.

• 3.2 Revitalisation urbaine

L'opération de revitalisation urbaine est *une action visant à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé* (Art. D.V.13).

Le principe qui encadre cette forme de partenariats public privé est, tel qu'indiqué dans l'art. D.V.13, *pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes physiques ou morales de droit privé visées au paragraphe 2 investissent deux euros minimum dont au moins un dans une ou plusieurs des actions suivantes :*

- 1° la transformation et l'amélioration de logements insalubres améliorables ;*
- 2° la démolition de logements insalubres et la construction de logements au même endroit ;*
- 3° la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des logements ;*
- 4° la construction de logements.*

En matière de mobilisation du foncier en centralité, ces opérations peuvent permettre la réalisation de projets plus complexe, plus important nécessitant des travaux d'aménagement. Également, il peut permettre sur certains marchés moins attractifs d'atteindre une rentabilité économique par l'aide publique octroyée. Enfin, l'outil permet d'instituer les modalités pour un partenariat public privé. Ainsi, l'outil a un impact positif sur la mobilisation du foncier en centralité.

• 3.3 Rénovation urbaine

L'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres.

L'opération de rénovation urbaine vise à maintenir et à améliorer l'habitat par une ou plusieurs des actions suivantes :

- 1° la réhabilitation ou la construction de logements ;
- 2° la création ou l'amélioration d'équipements collectifs tels que définis par le Gouvernement ;
- 3° la création ou l'amélioration d'espaces verts ;
- 4° la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service.

En matière de mobilisation du foncier en centralité pour de l'activité résidentielle ou mixte, l'opération de rénovation urbain peut permettre la réhabilitation ou la construction de logements. Elle peut permettre à certaines communes de profiter de moyens régionaux pour agir sur certains territoires plus urbains de sa commune. Ainsi, l'outil peut avoir un impact positif sur la mobilisation du foncier en centralité.

• 3.4 Périmètre de remembrement urbain

Le périmètre de remembrement urbain vise tout projet d'urbanisme de requalification et de développement de fonctions urbaines qui nécessite la création, la modification, l'élargissement, la suppression ou le surplomb de la voirie par terre et d'espaces publics.

En matière de mobilisation du foncier en centralité, ces opérations peuvent permettre la réalisation de projets plus complexes, plus importants nécessitant des travaux d'aménagements. La particularité de cet outil opérationnel est l'impact du projet en matière de voiries et d'espaces publics. Ainsi, cet outil peut avoir un impact positif sur la mobilisation du foncier en centralité pour des projets ayant un impact important sur le réseau viaire et les espaces publics.

• 3.5 Subsidés liés aux aménagements opérationnels

Des subsides et des fonds spécifiques sont inscrits dans le CoDt et associés à ces outils d'aménagement opérationnel (art D.V.13, art D.V.14, art D.V.19). Il permet aux acteurs spécifiés dans ces articles, généralement des acteurs publics, de bénéficier de montants pour la réalisation de certaines interventions.

La recherche menée en 2023 et 2024 par la CPDT sur la réhabilitation des friches a notamment analysé la mise place d'une politique de droit de tirage au niveau communal. Ainsi, les communes pourraient au regard de leur stratégie territoriale avoir accès à des fonds liés aux outils d'aménagements opérationnels (SAR, PRU, rénovation urbaine, ...). Ainsi, les projets seraient développés au regard de la stratégie territoriale au non au regard d'opportunités liées à un appel à projets.

La recherche CPDT SAR mettait en évidence des conditions dans lesquels pourraient s'opérer un droit de tirage et les bienfaits de ce processus. Elle mettait également en évidence deux faiblesses principales. « *Tout d'abord, il y a un risque de fonctionnement par pure opportunité, où ce droit pourrait être utilisé de manière opportuniste sans réelle nécessité ou justification. Dans de tels cas, les décisions pourraient être prises sans fondement solide, ce qui pourrait mettre en péril l'efficacité et la cohérence des actions entreprises. De plus, l'utilisation du droit de tirage par différents acteurs ou entités pourrait entraîner une dilution des ressources disponibles. Si les moyens sont dispersés sur plusieurs projets sans une priorisation claire, cela pourrait réduire l'impact potentiel de chaque initiative et compromettre la réalisation des objectifs fixés* » (Bianchet, et al., 2022).

En ce sens, l'opération de développement urbain (ODU), ouverte aux villes et communes à caractère urbain et articulée autour d'un outil de perspective de développement urbain (PDU), constitue une alternative au système d'appel à projets. Elle permet d'aborder conjointement les outils de rénovation et de revitalisation urbaine, et s'inscrit davantage dans une démarche stratégique globale, plutôt que dans une logique ponctuelle liée à un seul dispositif.

L'opération prévoit la désignation d'un conseiller en développement urbain, chargé d'accompagner la mise en œuvre et bénéficiant d'une formation continue adaptée à ses missions. Les ODU favorisent le renouvellement urbain des centralités et contribuent à renforcer la mobilisation foncière en centralité. Les fonds associés à ce dispositif permettent également d'améliorer la viabilité économique de projets situés dans des zones moins attractives, les rendant réalisables. Enfin, l'opération de revitalisation urbaines constitue une base solide pour la mise en place de partenariats public-privé au service du développement territorial.

Il ressort des entretiens qu'un acteur parapublic conseillait d'associer les subsides à la stratégie inscrite dans le schéma de développement communal. Cela pourrait permettre, d'une part, une plus grande cohérence entre les financements et la stratégie communale poursuivie en sortant de l'effet d'opportunité lié à un appel à projets. Également, cela pourrait permettre plus de prévisibilité économique qui pourrait être bénéfique dans le cas d'une politique davantage structurelle liée au logement.

Un acteur plaidait pour une politique de droit de tirage associée aux outils stratégiques.

4. Les régimes d'autorisation

Les régimes d'autorisation désignent les autorisations qui encadrent les actes et travaux en Région wallonne. Parmi celles-ci, se trouvent le permis d'urbanisme et le permis d'urbanisation.

Quel est l'impact de ces outils sur la mobilisation du foncier en centralité ?

Un régime d'autorisation souple, lisible et prévisible (délais raisonnables, critères clairs, procédures stables) favorise la mobilisation foncière en centralité. À l'inverse, des procédures complexes, longues ou incertaines freinent les projets en augmentant le risque juridique et financier.

• 4.1 Permis d'urbanisme

Le livre IV du CoDT traite du permis et des certificats d'urbanismes. L'article D.IV.4 détaille les actes et travaux qui sont soumis à permis d'urbanisme.

Il ressort des entretiens que les modalités des projets d'envergure sont principalement négociées directement dans le cadre du permis d'urbanisme. Même si des outils d'aménagement opérationnels ou des permis d'urbanisation peuvent être mobilisés, c'est essentiellement à travers le permis d'urbanisme que s'organise l'échange entre acteurs publics et privés concernant les conditions et orientations du projet.

• 4.2 Les charges d'urbanisme

La sous-section 2 du livre IV du CoDT relatif au permis et certificat d'urbanisme porte, notamment, sur les charges d'urbanisme. Comme indiqué dans l'art. D.IV.54/1 *les charges d'urbanisme visent à compenser l'impact que le projet fait peser sur la collectivité, en ce compris sur les services écosystémiques et sur l'environnement. Les impacts positifs du projet sur la collectivité, à savoir sa contribution à rencontrer un besoin d'intérêt général, sont pris en compte pour, le cas échéant, contrebalancer les impacts négatifs.*

Il ressort des entretiens que les charges d'urbanisme sont perçues comme particulièrement incertaines, tant dans leur contenu que dans leur montant. Le bureau Auxiliants plaide pour une plus grande uniformisation, notamment en fixant des montants standardisés. Dans cette logique, il estime que le fonctionnaire délégué devrait être compétent pour déterminer un plafond de charges, plutôt que de laisser chaque commune les fixer de manière variable. Selon l'interlocuteur, confier ce rôle au fonctionnaire délégué garantirait davantage d'objectivité, celui-ci étant moins soumis aux intérêts locaux.

• 4.3 Permis d'urbanisation

Le permis d'urbanisation est le régime d'autorisation qui encadre « l'urbanisation d'un bien ». Cette dernière consiste à mettre en œuvre *une conception urbanistique portant sur un projet d'ensemble relatif à un bien à diviser en au moins trois lots non bâtis destinés à l'habitation. Le projet d'ensemble vise principalement la construction de bâtiments destinés, en tout ou en partie, à l'habitation ou le placement d'une installation fixe ou mobile pouvant être utilisée, en tout ou en partie, à l'habitation ainsi que, le cas échéant, la construction ou l'aménagement d'espaces publics ou collectifs, d'infrastructures techniques ou de bâtiments abritant des fonctions complémentaires à l'habitat (Art. D.IV.2).*

En matière de mobilisation du foncier en centralité pour des projets résidentiels, le permis d'urbanisation permet d'adapter le foncier aux besoins du projet envisagé. Cet outil agit ainsi directement sur la mobilisation du foncier en centralité, en permettant notamment de réorganiser le parcellaire cadastral conformément au projet, tout en intégrant des objectifs d'aménagement du territoire liés à la mobilité, aux paysages, aux espaces verts, aux espaces publics, ... Par ailleurs, lorsque des terrains doivent être cédés aux pouvoirs publics pour la réalisation d'équipements tels que la voirie ou les espaces publics, ces éléments peuvent être pris en compte et documentés dans le cadre du permis d'urbanisation.

• 5 Lien entre ces catégories d'outils

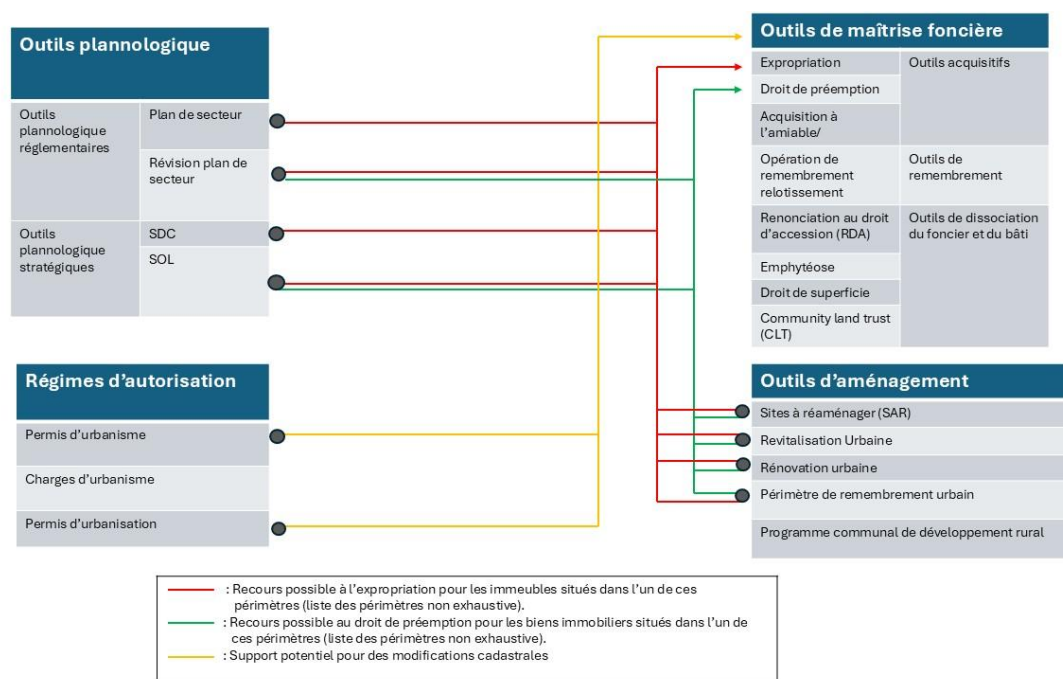


Figure 13: Typologie d'outils territoriaux et liens associés (CPDT CREAT-UCLouvain, 2025)

Le schéma ci-dessus présente les différentes catégories d'outils territoriaux regroupées dans un seul tableau. Pour chaque catégorie, les outils qui la composent sont indiqués, et les flèches mettent en évidence certaines relations entre eux. Il illustre ainsi les liens et interdépendances non seulement entre les outils, mais également entre les catégories. La mobilisation du foncier en centralité repose donc sur la connaissance et l'utilisation de ces divers outils, ainsi que sur la compréhension de leurs interactions.

B. FREINS ET LEVIERS À LA MOBILISATION DU FONCIER

D'après les entretiens auprès des personnes ressources, une série de freins et leviers à la mobilisation foncière en centralité sont apparus. Dans le cadre de cette mission, ces freins et leviers ont été associés aux catégories d'outils établies au point A. Certains freins ou leviers peuvent être associés à plusieurs catégories d'outils, à l'inverse des freins et leviers nous ont été partagé n'ayant pas trait à ces catégories d'outils.

Catégories d'outils

Outils de planification	
Outils de maitrise foncière	
Outils d'aménagement	
Régimes d'autorisation	

1. Freins

Catégorie d'outils associées aux freins	Freins	Commentaires
Outils de planification 	Une mauvaise coordination entre acteurs publics	Certains acteurs relèvent une dichotomie entre les visions portées par les différents niveaux de pouvoir. D'une part, l'échelon régional soutient une politique de densification des centralités, tandis que l'échelon local exprime une crainte face à la densification des villes et des villages. Cette divergence de visions engendre une forme d'instabilité dans la poursuite des projets d'urbanisation. Un opérateur parapublic soulignait également la difficulté de collaboration entre acteurs publics. L'exemple évoqué concernait le développement simultané de plusieurs sites sur le territoire de la ville de Namur. La régie foncière avait proposé de travailler de manière transversale, en évitant les démarches en silo, afin d'avoir une vision d'ensemble et de favoriser la cohérence du développement urbain (notamment en regroupant certaines fonctions publiques). Cependant, d'autres acteurs ont exprimé une fin de non-recevoir, et les projets se sont finalement développés de manière indépendante. Par ailleurs, chaque acteur public dispose de ses propres réserves foncières, alors que des échanges et une mutualisation entre services pourraient s'avérer bénéfiques à la mise en œuvre de projets d'urbanisation.

Outils de planification 	Différences entre les objectifs par la régie foncière et par la commune	La Régie foncière de Namur nous a fait part de la difficulté, à certains moments, de faire coïncider les objectifs poursuivis par la Régie foncière et ceux de la Ville. D'une part, la Régie foncière accorde une grande importance à la rentabilité de ses investissements, afin de pouvoir financer les projets publics futurs grâce aux rendements et bénéfices générés par ses opérations. D'autre part, la Ville de Namur adopte une approche davantage orientée par sa politique communale, centrée sur les priorités territoriales et sociales locales. Un équilibre doit donc être trouvé entre ces acteurs publics, afin que chacun puisse s'y retrouver dans les opérations menées et que les projets conservent à la fois leur viabilité économique et leur cohérence avec les objectifs de politique urbaine.
Outils de maîtrise foncière 	Rentabilité économique compliquée d'un community land trust	La Régie foncière nous a fait part de son intérêt pour des mécanismes de type <i>Community Land Trust</i>, afin de mettre sur le marché des logements à un prix plus accessible. Elle souligne toutefois que les exemples de ce type de montage restent rares, ce qui limite les références et les retours d'expérience disponibles. La Régie mentionne également la difficulté à trouver un équilibre financier dans ce type de partenariat, afin d'éviter que le promoteur ne soit le seul à bénéficier des gains tandis que la Régie supporterait un effort disproportionné sur le plan foncier. Selon l'interlocuteur, un travail de réflexion reste nécessaire pour établir une rentabilité équilibrée, garantissant une répartition plus juste des efforts et des bénéfices entre les différents acteurs.

Outils de maîtrise foncière ●	Nombres importants de propriétaires et stratégie de rétention foncière	Il ressort des entretiens que le grand nombre de propriétaires constitue souvent un frein à la mobilisation du foncier dans le cadre de projets d'urbanisation. En effet, il est nécessaire que l'ensemble des propriétaires concernés, détenant une ou plusieurs parcelles au sein du périmètre du projet, acceptent de vendre leurs biens. À défaut, des alternatives peuvent être envisagées, telles que la mise en place d'une réorganisation du droit de propriété (RDA) ou l'octroi d'un bien au sein du futur projet en contrepartie. Même lorsque les propriétaires acceptent de vendre, des divergences apparaissent fréquemment quant à la valorisation des biens. Il ressort de certains entretiens que de nombreux propriétaires ont une perception élevée de la valeur de leur foncier, alors que ces terrains nécessitent souvent des travaux d'assainissement, de démolition ou d'équipement. Cette différence d'appréciation entraîne parfois un écart important entre le prix demandé par le propriétaire et celui que le promoteur est disposé à payer. Ainsi, certains biens restent longtemps sur le marché, faute d'un prix en adéquation avec le potentiel réel et la faisabilité programmatique du site. Enfin, les propriétaires n'ont pas tous la même lecture ni les mêmes attentes vis-à-vis de leur bien, ce qui complexifie les négociations dans le cadre d'un projet d'envergure. Il devient alors difficile de justifier l'achat de parcelles similaires à des prix différents, ce qui ralentit la constitution foncière nécessaire à la mise en œuvre du projet.
--	--	--

Outils de maîtrise foncière 	Morcellement des droits de propriété liés au sol	Beaucoup de terrains sont détenus en indivision ce qui complexifie grandement la maîtrise foncière. <i>« Ce n'est quand même pas rare sur des terrains en centre-ville, certainement sur des remembrements qui doivent être faits ou autres, qu'on ait des terrains où on a 20 ou 30 indivisaires à mettre d'accord dont les indivisaires ne se connaissent même plus entre eux. Donc le morcellement de la propriété se fait aussi à travers ces indivisions parce que c'était historique et qu'à la base ce terrain avait très peu d'intérêt mais il peut présenter un intérêt parce qu'il est au milieu d'une plaque importante et on se retrouve effectivement à devoir négocier avec 30 indivisaires qui ne se connaissent pas dont le notaire a même du mal à retrouver l'un ou l'autre indivisaire, on ne sait pas très bien où ils sont et qui peuvent avoir des attentes totalement différentes et il suffit qu'il y en ait un qui bloque pour bloquer un peu le processus de discussion. (...). Certainement en milieu urbain l'évolution fait qu'à un moment ou à l'autre il y a une perte de connaissances aussi de la maîtrise foncière en elle-même et qui arrive plus souvent qu'on ne le pense. »</i>
--	---	---

Outils d'aménagement 	Difficulté de prévoir un budget pour les pouvoirs public sur base d'appel à projet, temporalité des différents outils	Il est difficile pour un opérateur public ou parapublic d'élaborer un plan financier stable sur la base du système d'appel à projets. À titre d'exemple, la Régie foncière développe, de base, ses opérations selon un modèle de financement reposant idéalement sur un tiers de fonds propres (issus des rendements de ses opérations antérieures), un tiers d'emprunts bancaires, et un tiers de subsides obtenus en tant qu'acteur public (appels à projets, fonds liés aux politiques d'aménagement opérationnel, etc.). Cependant, cet équilibre demeure théorique, car les subsides présentent un caractère aléatoire. Leur obtention étant incertaine, ils ne peuvent constituer un élément fiable du plan de gestion. Outre cette incertitude, l'interlocuteur souligne également la temporalité problématique de ces financements : les appels à projets impliquent d'abord une longue période d'attente liée à la décision d'octroi, suivie d'une phase d'exécution précipitée, nécessitant la rédaction rapide d'un cahier des charges une fois le projet sélectionné. Selon lui, il serait souhaitable de mieux articuler ces mécanismes de financement aux stratégies territoriales, afin d'assurer une plus grande cohérence et une meilleure prévisibilité pour les opérateurs publics.
--	--	---

Outils d'aménagement Régimes d'autorisation 	Délais trop importants pour les autorisations administratives	Les délais d'octroi de la reconnaissance d'un périmètre d'aménagement opérationnel et de délivrance des permis d'urbanisme constituent un frein majeur à la mobilisation du foncier. Un acteur nous indiquait qu'il lui fallait en moyenne 36 mois pour obtenir les permis nécessaires dans le cadre de projets d'urbanisation dense, et que le développement complet de ces projets s'étalait généralement sur huit ans. Face à de tels délais, il soulignait la difficulté à répondre efficacement à des besoins à court terme. De plus, lorsque la mise en œuvre requiert des outils d'aménagement opérationnel, ceux-ci prolongent automatiquement le processus d'au moins une année supplémentaire. Ce ralentissement concerne l'ensemble des acteurs, qu'ils soient publics ou privés. Enfin, la gestion complexe des permis d'urbanisme, les exigences en matière de performance énergétique des bâtiments (PEB) ainsi que les négociations avec les communes relatives aux charges d'urbanisme constituent autant d'éléments qui ralentissent le processus d'urbanisation et, par conséquent, freinent la mobilisation foncière. <i>« Ces modalités font que la plupart de ces projets sont sans rentabilité ou avec des rentabilités tellement limitées qu'il est impossible d'obtenir un quelconque financement sur base des chiffres qui peuvent être présentés à un certain nombre d'acteurs. »</i>
	Attractivité territoriale trop faible	Dans les régions fortement attractives, telles que le Brabant wallon, la majorité des friches ont déjà été réhabilitées ou acquises par des opérateurs. En revanche, dans des territoires comme le Hainaut, de nombreuses friches subsistent. L'un de nos interlocuteurs nous confiait cependant « s'y être cassé les dents à plusieurs reprises », en raison d'un prix de sortie trop faible ne permettant pas d'assurer la rentabilité des opérations. Selon lui, ces territoires ont particulièrement besoin d'investissements privés, mais sans un soutien financier public, il est difficile pour le privé d'atteindre un équilibre économique. L'interlocuteur précisait qu'en dessous de 3 600 € hors frais (hors parking, cave, etc.), il ne parvient pas à faire tourner une étude de faisabilité économique, ce qui limite fortement la mise en œuvre de projets de requalification dans ces zones.

	État des finances des pouvoirs publics	L'état des finances publiques à différents niveaux de pouvoir, notamment au niveau local, ainsi que les perspectives budgétaires, conduisent certains acteurs à demander des efforts financiers considérables. Un acteur parapublic du secteur immobilier a indiqué qu'on leur demandait de contribuer à hauteur de plusieurs millions d'euros afin de soutenir l'équilibre des comptes de la commune. Ce contexte budgétaire incite également certains acteurs publics à céder une partie de leurs biens, se « séparant de leurs bijoux de famille » afin de renflouer les caisses. Cette démarche est cependant parfois jugée regrettable, car il s'agit de ventes pures qui ne génèrent aucun rendement productif et n'influencent pas la qualité des projets futurs. Par ailleurs, les pouvoirs publics pourraient mieux se concerter dans le cadre de la vente de terrains. Certains acteurs vendent leurs biens sans cadre précis ni balises partenariales, privilégiant le prix le plus élevé à court terme plutôt que de contribuer à un développement territorial optimal et cohérent.
	Difficulté d'accès au foncier en centralité	Sur le marché, tous les terrains ne sont pas en vente pour diverses raisons : désintérêt du propriétaire, maintien d'un portefeuille foncier, mésentente au sein d'une indivision, etc. Le marché reste donc limité et, en zone centrale, les terrains disponibles ne sont pas nécessairement les plus nombreux ni les plus faciles à mobiliser.

	Temporalité et modalités d'in projet d'urbanisation compliqué à intégrer pour un propriétaire.	Pour sécuriser le processus d'urbanisation, les promoteurs adoptent certaines pratiques visant à limiter les risques. Ils ont recours à la vente sous condition de l'octroi d'un permis d'urbanisme, ce qui permet de différer la transaction du terrain jusqu'à l'obtention des autorisations de construire. Ils peuvent également recourir au droit de superficie, évitant ainsi d'avoir à acquérir la pleine propriété du sol. Toutefois, ces dispositifs peuvent parfois générer de l'incompréhension chez des propriétaires peu familiarisés avec ce type de mécanisme. <i>« Ce qui veut dire que quand effectivement vous tombez d'accord sur un prix avec le propriétaire mais que vous lui dites, qu'il y a quand même une condition suspensive d'obtention d'un permis et que c'est un élément qui reste relativement incertain en Région wallonne et qu'en plus, même si on l'obtient, c'est dans un délai qui ne se compte pas en mois, qui souvent se compte en années. Il y a parfois un gap qui pour le propriétaire est difficile à comprendre et ne rentre pas toujours non plus dans son schéma ».</i>
	Perte de la valeur commerciale des rez en centre urbain.	La perte de la valeur commerciale des rez-de-chaussée situés en milieu urbain, qui constituaient auparavant à eux seuls la valeur du bien, peut freiner la mobilisation du foncier en centralité. En effet, ces rez-de-chaussée sont aujourd'hui plus difficilement valorisables pour d'autres activités, tandis que les étages ne sont pas toujours facilement accessibles et nécessitent souvent des rénovations lourdes, du fait de leur faible utilisation dans un contexte où la fonction commerciale prédominait auparavant.
	Manques de connaissance des outils territoriaux	Un acteur parapublic a souligné le manque de connaissance, par certains acteurs publics, des outils d'aménagement territorial et de leur utilité. Cette méconnaissance entraîne une sous-utilisation de dispositifs qui pourraient pourtant améliorer qualitativement les projets. À titre d'exemple, l'acteur a mentionné un site bénéficiant du statut SAR, souvent considéré uniquement sous l'angle du subsidé associé, et non pour son intérêt en matière d'aménagement du territoire. En conséquence, le site n'est pas identifié de manière anticipée, ce qui retarde de plusieurs années la réalisation du projet qui pourrait y être mené.

2. Leviers

Catégorie d'outils associées aux freins	Freins	Commentaires
Outils de planification ●	Identifier les sites prioritaires au sein des SDC et des territoires à densifier	L'identification, au sein d'un Schéma de Développement Communal (SDC), des centralités communales et du développement attendu dans les différents territoires ou quartiers de la centralité constitue un levier important. Néanmoins, certains acteurs interrogés soulignent que ces documents stratégiques ne doivent pas trop baliser les projets afin de ne pas figer les développements futurs possibles. Dans le cadre du Schéma de structure de la ville de Namur, dix sites SAR ont été inscrits comme prioritaires. Sur ces dix sites, un seul n'a pas encore été réhabilité. Ainsi, le schéma de structure envoie un message clair et fort aux promoteurs et développeurs concernant le développement de ces sites. Dans le domaine de la promotion immobilière, la gestion du risque est primordiale. Les outils officiels validés par l'administration permettent de limiter ce risque, notamment en ce qui concerne la programmation possible sur un foncier, ce qui constitue un facteur favorable pour les promoteurs.
Outils de maîtrise foncière ○	Des fonciers complexes qui sont paradoxalement plus simples à valoriser	Le bureau Auxiliants a souligné que, paradoxalement, ce sont souvent les fonciers les plus complexes — en raison du nombre important de propriétaires, des coûts d'assainissement, etc. — qui sont plus simples à mettre en œuvre. La raison avancée est que, pour ces fonciers, c'est uniquement par une démarche collective que les propriétaires peuvent valoriser leur(s) bien(s). De plus, des projets de grande envergure permettent de valoriser des parcelles en désenclavant certains terrains ou en corrigeant des formes contraintes.

Outils de maîtrise foncière ●	Formation d'un fonds de réserve destiné aux chancres	La régie foncière de Namur envisage, à terme, de créer un fonds de réserve dont la mission serait d'acquérir rapidement des chancres urbains. Lorsqu'ils apparaissent, ces derniers constituent des nuisances pour les citoyens. Ce fonds permettrait, avec l'accord du Collège communal, d'acquérir rapidement ces terrains, offrant ainsi davantage d'agilité et d'efficacité pour répondre promptement aux problématiques urbaines.
Outils de maîtrise du foncier ●	Créer des parcelles au sein de grands parcellaires	À Namur, l'exemple d'une grande parcelle comprenant une maison patrimoniale, qui a été divisée pour créer 75 unités de logement, a été partagé lors d'un entretien. Ces grandes parcelles situées en centralité présentent un attrait particulier, constituant de véritables gisements fonciers pour le développement urbain.
Outils de maîtrise du foncier ●	Réalisation de partenariats public privé pour la mobilisation foncière et la création de logements accessibles	La régie foncière recourt à une forme de partenariat public-privé en s'associant à un développeur chargé d'aménager et d'urbaniser le site, tandis que la régie met à disposition le foncier. Ce dispositif permet à la régie, d'une part, de conserver une maîtrise sur le projet, puisqu'elle rédige le cahier des charges, et d'autre part, de récupérer des logements grâce à ses fonds propres, à la RDA (voir point ...) et aux charges d'urbanisme. Les logements ainsi acquis peuvent être proposés à la location ou à l'accession à un prix inférieur à celui du marché privé, conformément à la politique menée par la régie foncière.
Outils de maîtrise du foncier ●	Création d'une logique de rendement dans la politique foncière	La régie foncière de Namur adopte une politique structurelle visant à financer les investissements publics futurs. Cette politique repose principalement sur le rendement généré par les investissements et les opérations réalisées, qui permet de constituer des ressources pour financer les projets publics à venir. Par ailleurs, dans le cadre de cet équilibre financier, la régie foncière, en tant qu'acteur public, peut également bénéficier de subsides et de financements accessibles aux pouvoirs publics.

Outils de maîtrise du foncier 	Tirer avantage des prix élevés du foncier	Un levier identifié par la régie foncière de Namur réside dans la forte valeur associée au foncier. En effet, cette valorisation élevée permet de viabiliser des terrains, de réaliser des opérations de renonciation au droit d'accèsion (RDA) et, plus largement, de permettre aux pouvoirs publics de valoriser leur portefeuille foncier.
Outils de maîtrise du foncier 	Réalisation de RDA	La régie foncière de Namur l'utilise largement dans le cadre des projets d'urbanisation qu'elle porte. Elle fixe un prix pour le terrain dans le cadre d'une opération de renonciation au droit d'accèsion (RDA) avec le développeur du projet et rédige un cahier des charges définissant les contours du projet et ses principales balises. Le développeur, attributaire du marché public, urbanise ensuite le site. Grâce aux fonds issus de la RDA, aux fonds propres de la régie et aux charges d'urbanisme, la régie cherche à obtenir un maximum de logements sur le projet. Ces logements deviennent alors la propriété de la régie et sont mis en location par celle-ci. Par ailleurs, le bureau Auxiliants a indiqué que ce mécanisme était également utilisé entre acteurs privés, notamment en période de crise. Il présente un double avantage : d'une part, il permet d'étaler le financement de l'opération entre plusieurs acteurs, réduisant ainsi l'effort financier du développeur ; d'autre part, il offre au propriétaire la possibilité de valoriser davantage son terrain. Selon l'acteur interrogé, en disposant de droits réels sur le terrain, le propriétaire peut recevoir environ vingt pour cent de plus que dans le cadre d'une vente à l'amiable classique. <i>« Les promoteurs n'ont plus l'argent ou gardent leur cash parce qu'ils ont peur d'une nouvelle crise. Et donc, il permet en fait ce mécanisme de ne pas sortir de l'argent ni pendant les études, ni après obtention des autorisations administratives vu que le propriétaire est payé au fur et à mesure des ventes des quotités de côtes ».</i>
Outils de maîtrise du foncier 	Alternatives à la propriété pour la maîtrise foncière	Lorsqu'un ou plusieurs propriétaires refusent de vendre leur bien et bloquent ainsi le processus d'urbanisation, le bureau Auxiliants nous a indiqué qu'il cherchait d'abord à comprendre les raisons de ce refus. Plusieurs solutions peuvent ensuite être envisagées : la réalisation d'une opération de renonciation au droit d'accèsion (RDA) permettant au propriétaire de conserver des droits réels sur le bien, l'attribution d'un logement pour les propriétaires souhaitant rester sur place, ou encore l'attente, car le temps peut parfois faire évoluer la situation, certains propriétaires étant disposés à vendre quelques années plus tard.

Outils de maîtrise du foncier ●	Réaliser de la prospection active	En matière de prospection foncière, un levier pour mobiliser du foncier en centralité est d'adopter une stratégie de prospection active. Pour cela, le bureau Auxiliants nous a partagé qu'ils allaient sur le terrain, dans les zones identifiées comme priorité dans le SDT et y regardait les potentialités. Ils utilisaient également les différentes informations inscrites dans wallonmap pour réaliser de la prospection. Ils réalisent ce qu'ils appellent une forme de « démarchage » en rentrant directement en contact avec les propriétaires qui de base n'étaient pas dans un processus de vente. Donc mon meilleur outil c'est Wallonmap, et c'est aussi le street tagging, c'est-à-dire que je me promène également, et donc c'est définir les zones de priorité par rapport au SDT, qui peuvent rentrer dans le SDT, et c'est de dire tiens, c'est là-bas qu'il faut aller, et donc c'est d'aller chercher le cadastre, de contacter les propriétaires.
Outils de maîtrise du foncier ●	Valorisation de grandes plaques publiques en centralité	En matière de mobilisation du foncier, un rôle très important doit être joué par les pouvoirs publics qui sont propriétaires de grandes plaques publiques de foncier en centralité. Ils ont un rôle important dans la gestion du foncier et la manière où ils imaginent des partenariats. Selon notre interlocuteur, les projets portés pour partie par le public sont ceux les plus impactant en termes de densification et de reconfiguration de quartiers. <i>« Je le vois à Namur, mais effectivement, des développements comme le quartier des casernes, ou ce genre de choses, ne sont possibles que parce qu'effectivement, il restait là des plaques historiquement publiques, soit quartier de caserne, ancienne caserne de pompiers, je veux dire ancienne école, ce genre de choses. »</i>
Outils d'aménagement ● Outils de planification ●	Renforcer les liens entre les outils stratégiques et les subsides de financement	Un acteur parapublic recommandait d'associer l'attribution des subsides à la stratégie définie dans le Schéma de Développement Communal (SDC). Cela permettrait, d'une part, de renforcer la cohérence entre les financements et la stratégie communale, en sortant de l'effet d'opportunité lié aux appels à projets. D'autre part, cela offrirait une plus grande prévisibilité économique, bénéfique notamment dans le cadre d'une politique structurelle en matière de logement. Un autre acteur plaidait pour la mise en place d'une politique de droit de tirage, associée aux outils stratégiques, afin de garantir un accès plus direct et prévisible aux financements pour les projets alignés avec la stratégie communale.

Outils d'aménagement ●	L'outil SAR comme levier pour requalifier des sites en milieu urbain	Cette procédure permet d'obtenir des permis en dérogation au plan de secteur octroyé par le fonctionnaire délégué. En matière de mobilisation du foncier en milieu urbain, elle offre la possibilité de mobiliser des terrains dont l'usage n'est plus en adéquation avec les besoins actuels de la société. Elle permet également, dans certains cas, de corriger ponctuellement le plan de secteur sans recourir à une procédure complète de révision du plan.
	Capitaliser sur l'expertise d'une régie foncière	En matière de mobilisation du foncier, le territoire communal de Namur bénéficie de l'expertise de la régie foncière pour mener à bien des projets de développement. L'équipe de la régie est en mesure de gérer le patrimoine foncier, de rédiger le cahier des charges des futurs projets, de challenger les acteurs privés dans le cadre d'un dialogue compétitif en se fondant sur ce cahier des charges, ainsi que de connaître et maîtriser les différents outils de l'aménagement du territoire. Cette expertise permet aux pouvoirs publics de valoriser leur foncier et d'agir directement sur le développement territorial, grâce à un acteur capable d'intervenir efficacement dans des contextes urbains, denses.
	Avoir une connaissance fine des outils de leur complémentarité, leur synergie	La connaissance et la maîtrise des outils d'aménagement sont indispensables pour mener à bien des projets d'urbanisation complexes en centralité. À ce titre, le travail d'intermédiation réalisé par le bureau Auxiliants permet de coordonner efficacement ces opérations, notamment grâce à leur rôle de chef d'orchestre entre les différents acteurs impliqués. Dans le cadre de la régie foncière de Namur, une bonne maîtrise de ces outils permet non seulement de conduire les projets avec succès, mais également d'optimiser la rentabilité économique ou d'accroître l'utilité publique des projets, par exemple par la création d'équipements ou d'objets publics, en mobilisant les subsides disponibles et appropriés.

	Créer des régies foncières supra-communales	La régie foncière de Namur a souligné que les grandes villes disposent généralement de régies foncières capables de valoriser le foncier communal, en partie grâce à leur taille, qui leur permet de mobiliser le personnel nécessaire à cette mission. À l'inverse, les petites communes et même certaines villes moyennes ne disposent généralement pas de services chargés de gérer et de valoriser leur patrimoine. Elles manquent souvent de personnel qualifié et expérimenté dans la maîtrise des différents outils d'aménagement et de valorisation foncière. Dans ce contexte, la régie foncière a mis en avant l'intérêt de créer des régies foncières à une échelle supra-communale, chargées de valoriser et d'entretenir le foncier et les biens des communes de leur territoire. La création de telles structures permettrait aux pouvoirs publics d'agir plus directement sur le développement territorial, en cohérence avec les stratégies régionales et communales, et de favoriser, lorsque cela est possible, le développement de logements plus accessibles que ceux proposés par les acteurs privés. Les méthodes mises en œuvre par la régie foncière de Namur, telles que le recours à la renonciation au droit d'accèsion (RDA), la rédaction d'un cahier des charges et le challenge des acteurs privés via un dialogue compétitif, pourraient inspirer les pratiques de futures régies foncières. Par ailleurs, sa politique économique structurelle, combinant les rendements issus des investissements passés, les subsides et les prêts auprès d'organismes bancaires, pourrait également servir d'inspiration pour l'élaboration du plan financier de ce type d'acteurs.
	Implication des pouvoirs publics renforcent l'acceptabilité du projet	L'implication des pouvoirs publics dans un projet constitue un facteur de confiance pour les propriétaires dans le cadre d'un processus d'urbanisation. Le bureau Auxilians nous a indiqué, dans le cadre d'un projet à Andenne, que c'est grâce à l'engagement de la commune que les 22 propriétaires concernés ont accepté de rester impliqués dans le projet. <i>Parfois, l'autorité fait également comprendre quand il y a le village gaulois qui ne veut absolument pas bouger que l'intérêt, il est collectif et qu'il n'est pas privé.</i>

	Rôles d'inter-médiaire	Le bureau auxiliaires mettait d'une part en avant l'intérêt de travailler sur des opérations d'urbanisation apportant une réelle plus-value à la collectivité, au territoire. Selon le bureau, <i>on n'a pas du tout la même vision quand on fait un immeuble appartement, de 40 appartements à bord d'une voirie, que quand on va travailler sur une friche de 5 hectares, sur laquelle on va créer des parcs publics, une passerelle cyclopiétonne, et ainsi de suite, ce n'est pas du tout la même vision.</i> Sur ces plus grands dossiers, le rôle d'intermédiaire de « chef d'orchestre » peut permettre de faire advenir les projets. Il peut permettre de faire advenir un équilibre entre les attentes des riverains, des différents niveaux des pouvoirs publics et des développeurs. A ce titre, le bureau nous confiait <i>parfois je me fais taper sur les doigts, c'est que je suis un peu engagé, parfois peut-être un peu trop, les promoteurs aussi d'ailleurs, parce que je veux parce que je trouve que le dossier mérite d'aller chercher quelque chose de supplémentaire pour la collectivité et parfois je dégrade ainsi la faisabilité, le rendement.</i>
	Remembrer les étages	La valorisation des étages de centre-ville, situés au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux, peut se révéler complexe en raison des contraintes d'accès. Pour atténuer cette difficulté, Actibel cherche à acquérir des immeubles adjacents. Cette approche permet de créer un accès unique à l'un des bâtiments, offrant ainsi la possibilité de desservir plusieurs étages sur l'ensemble des immeubles concernés, là où l'accès n'était initialement pas adapté pour les activités commerciales. Il s'agit d'une forme de remembrement d'immeubles, qui simplifie la valorisation et l'exploitation des étages.

C. CONCLUSION VOLET 3

Il ressort de cette analyse qu'un nombre important d'outils territoriaux influe sur la mobilisation foncière en centralité et que ces derniers agissent souvent de manière complémentaire.

En matière de **planification**, la mission a mis en évidence l'effet incitatif de la planification stratégique, qui favorise une meilleure orientation des projets urbains vers les centralités particulièrement en matière d'encadrement de projets de construction neuve et de réhabilitation de sites SAR lorsque ces derniers sont identifiés dans des documents de planification stratégique. La mission a également identifié la difficulté de coordination entre acteurs publics issus de secteurs différents pour permettre une politique foncière publique davantage cohérente. La planification à valeur réglementaire, régie par les plans de secteur, exerce un rôle déterminant dans l'encadrement des activités autorisées au sein du périmètre de la centralité. La complexité liée à leur procédure de révision en limite l'usage par les opérateurs, qu'ils appartiennent au secteur public ou privé.

Concernant la **maîtrise foncière**, les résultats de la mission soulignent la complexité particulière de cette question en centralité, où la pression foncière et la fragmentation du parcellaire constituent des freins majeurs. En matière d'outils acquisitifs, il ressort que les acteurs publics, autant pour des raisons culturelles, politiques ou économiques, recourent peu au droit de préemption et à l'expropriation pour se rendre propriétaires du foncier. Par ailleurs, dans un contexte économique incertain, les opérateurs immobiliers privilégient de plus en plus des mécanismes de dissociation du foncier et du bâti (RDA, droit de superficie, emphytéose) conclus avec les propriétaires fonciers, afin de réduire le capital à mobiliser. S'agissant des outils de remembrement, il apparaît que l'opération de remembrement-relotissement est peu connue et n'est pas mobilisée par les opérateurs. Il serait dès lors pertinent d'en préciser les modalités de mise en œuvre, notamment en lien avec les problématiques de double morcellement². Par ailleurs, la valorisation des propriétés foncières publiques, notamment au moyen de partenariats public-privé et de l'utilisation des outils de dissociation du bâti et du foncier, constitue une piste d'action importante dans un contexte de ressources budgétaires limitées. En ce sens, la DPR vise le développement de partenariats public-privé pour renforcer l'offre de logements de qualité à un coût abordable notamment par des actions de démembrement du droit de propriété, avec la mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements privés et publics. L'intégration de la politique foncière à la planification territoriale demeure un enjeu central.

² Morcellement du terrain entre propriétaires et morcellement des droits de propriété au sein d'une parcelle.

Il ressort de cette mission que les **outils d'aménagement** revêtent une utilité particulière en centralité, car ils permettent de mieux appréhender et de surmonter la complexité propre aux projets urbains. Lorsque les outils d'aménagement sont associés à une stratégie claire, ils permettent de renforcer la cohérence des interventions publiques. En ce sens l'opération de développement urbain ouverte aux villes et communes à caractère urbain articulée au regard d'un outil de perspective de développement urbain (PDU) permet d'aborder conjointement les outils de rénovation et de revitalisation urbaine. Ainsi, elle permet de davantage s'inscrire dans une logique de stratégie et non d'appel à projet lié à un seul outil. De plus, l'opération permet l'engagement d'un conseiller en développement urbain qui accompagne la poursuite de l'opération et suit une formation continue. Ces opérations sont positives pour le renouvellement urbain des centralités et tendent à accroître la politique foncière publique. Par ailleurs, les fonds associés à ce type d'outils peuvent contribuer à améliorer la rentabilité des opérations situées dans des zones moins attractives. L'opération de revitalisation urbaine constitue également une base solide pour la mise en place de partenariats public-privé. L'opération SAR permet, quant à elle, de corriger certaines incohérences du plan de secteur, elle pourrait également être davantage utilisée pour accompagner la mutation des sites en y intégrant des modalités d'occupation temporaire le temps de la réhabilitation, de la reconversion du site. Certains acteurs plaident pour une accélération des procédures de reconnaissance d'un site comme SAR et plaident pour un renforcement des liens entre outils stratégiques et outils opérationnels afin de sortir d'une logique d'opportunité pour aller vers une politique davantage structurelle.

Enfin, s'agissant des **régimes d'autorisation**, la mission a relevé l'importance du temps et du niveau d'exigence des procédures. La DPR entend développer l'administration wallonne comme facilitateur porté sur l'accompagnement des demandeurs et vise une simplification et une dématérialisation des permis. Par ailleurs, la mission met en évidence la difficulté pour les acteurs privés d'intégrer et d'anticiper le montant des charges d'urbanisme, celles-ci variant d'une commune à l'autre. Les acteurs privés plaident ainsi en faveur d'une gestion davantage uniformisée de ces charges afin de renforcer leur prévisibilité.

Au-delà des instruments existants, la création de **nouvelles instances et dispositifs de suivi** apparaît essentielle. En matière de suivi, un observatoire foncier permettrait une meilleure connaissance du foncier, informations nécessaires à toute politique foncière efficace. En ce sens le SDT promeut la création d'un tel organe. Également, la création de nouvelles régies foncières communales ou supra communale chargée de valoriser le foncier public en centralité permettrait d'exercer une politique foncière davantage active et d'inférer sur des objectifs politiques tels que le renforcement des centralités, l'accessibilité au logement.

En définitive, la mobilisation du foncier en centralité dépend moins de l'existence d'outils nombreux que de leur articulation stratégique, de la clarté des objectifs poursuivis et de la capacité collective à coordonner les interventions publiques et privées au service d'un développement urbain durable et cohérent.

V. CONCLUSION ET PERSPECTIVE

Ces deux années de recherche portant sur les terrains mutables en centralité ont permis d'initier d'une part un travail d'objectivation du foncier en centralité pouvant accueillir de l'activité résidentielle. D'autre part, un travail d'analyse des outils territoriaux permettant la mobilisation du foncier en centralité.

En matière d'objectivation des disponibilités foncières en centralité, la mission a identifié et caractérisé en centralité des gisements fonciers remobilisables et des terrains restants disponibles pour l'urbanisation. Le travail opéré a essentiellement consisté à actualiser la couche des contraintes à l'urbanisation. Ce travail mené dans le cadre de la mission pourrait, à l'avenir, intégrer davantage de contraintes dans le modèle. Également, une approche surfacique a été choisie pour appréhender les terrains mutables, il serait pertinent de développer, par ailleurs, une approche par site. Enfin, il serait pertinent de développer des méthodes pour approcher les gisements fonciers « reconstitués ». De manière générale, il convient de continuer à produire des études, à développer des méthodes pour observer le foncier en centralité. En ce sens, le projet d'observatoire du foncier inscrit dans le Schéma de Développement du Territoire poursuit l'objectif d'une meilleure connaissance du foncier, information nécessaire à toute politique foncière efficace.

En matière d'outils territoriaux influençant la mobilisation foncière en centralité, il ressort que certains outils facilitent la mobilisation foncière en centralité. Les schémas de développement communaux ont un effet positif pour orienter les projets d'urbanisation d'envergure vers les centralités. En période d'incertitude économique, les outils de dissociation du foncier et du bâti, sont davantage utilisés car ils permettent aux acteurs de conserver davantage de liquidités. Également, il ressort des entretiens un usage par certains acteurs publics de ces derniers dans le cadre de partenariats public-privé. En matière d'outil de remembrement urbain, il ressort que la Wallonie ne dispose pas réellement d'un tel outil ; l'opération prévue dans le livre 6 devrait voir ses modalités clarifiées, notamment face aux enjeux spécifiques de morcellement en centralité. Enfin, la mission relevait l'effet positif des outils d'aménagement permettant de surmonter la complexité d'effectuer des projets d'urbanisation dans des territoires davantage urbain.

Cette première analyse a permis de mieux comprendre les outils mobilisés par les acteurs de terrain. Dans une perspective de valorisation du foncier public en centralité, il apparaît nécessaire de renforcer le partage et la coordination d'une véritable politique foncière entre acteurs publics. Il importe également de maîtriser l'ensemble des outils disponibles ainsi que leurs articulations. Par ailleurs, des organismes disposant d'une expertise sur ces outils pourraient être mandatés pour valoriser le foncier public, à l'image de certaines régies, tout en tenant compte du contexte de contraction budgétaire. Dans cette optique, la poursuite de l'analyse des outils territoriaux s'avère essentielle afin d'assurer leur utilisation cohérente, tant au regard des objectifs poursuivis que des spécificités propres à chaque site.

BIBLIOGRAPHIE

- Agence d'urbanisme de Strasbourg. (2024). *lexique*. Consulté le 11 14, 2024, sur adeus: <https://www.adeus.org/lexique/renouvellement-urbain/>
- barreau de Liège Huy. (2022). *Le droit de superficie et le droit d'emphytéose au regard du nouveau Code civil*. Récupéré sur Barreau de Liège - Huy: <https://barreaudeliege-huy.be/fr/actualites/le-droit-de-superficie-et-le-droit-demphyteose-au-regard-du-nouveau-code-civil>
- Bastin, F., Claeys, D., Descamps, J., Mercenier, C., Ruelle, C., Wilmotte, P.-F., . . . Decroly, J.-M. (2016). *CPDT rapport final: Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants*. CPDT.
- Berger, C., Bottieau, V., Grandjean, M., Leclercq, A., & Hanin, Y. (2019). *L'observation territoriale au service des politiques d'aménagement. Application au niveau infra-régional*. Rapport finale de la subvention 2019, CPDT.
- Bianchet, B., Dupont, J., Fettweis, R., Hanin, Y., Harou, R., Nihoul, A., . . . Quadu, F. (2022). *Réhabilitation des friches*. CPDT.
- Brevers, F., Lepers, E., & Neri, P. (2007). *Évaluation de l'importance des contraintes à la construction*. CPDT.
- Charlier, J., & Reginster, I. (2024). *Artificialisation, étalement urbain et disponibilités foncières : où en est la Wallonie ?* Regards Statistiques de l'IWEPS n°12.
- Charousset, A., & Lestanguet, J.-R. (2007). *Catalogue des outils fonciers: Outils, méthodes et structures*. Agence d'urbanisme métropole Aquitaine. Récupéré sur https://www.aurba.org/wp-content/uploads/2007/06/Catalogue_outils_fonciers_aurba.pdf
- Croughs, T., Hendrickx, S., & Halleux, J.-M. (2021). *R1 Intensification et requalification des centralités: annexe 5c*.
- De Schutter, T. (2012). *Note prospective pour une meilleure maîtrise du foncier*. Récupéré sur [uvcw.be: https://www.uvcw.be/ville/actus/art-661](https://www.uvcw.be/ville/actus/art-661)
- Développement intercommunal coordonnée et intégratif. (2014). *Le remembrement urbain comme outil de mobilisation foncière: guide explicatif sur la réorganisation foncière*. Récupéré sur https://amenagement-territoire.public.lu/content/dam/amenagement_territoire/fr/developpement_regional_poles_urbains/dici/DICI-Leitfaden-Remembrement-Urbain.pdf
- Durand, A. (2012, avril). La mutabilité en urbanisme, une rupture méthodologique? *Urbanisme*(383).
- Grandjean, M., Hanin, Y., & Leclercq, A. (2021). *Annexe: intensification et requalification des centralités pour lutter contre l'étalement urbain et la dépendance à la voiture*. CPDT.
- Grandjean, M., Leclercq, A., Bottieau, V., & Hanin, Y. (2021). *La production de logements à l'échelle régionale : Tendances et perspectives*. Note de recherche, CPDT.
- Grandjean, M., Marlier, C., Hawotte, F., Khalil, E., Romain, J., & Defourny, P. (2017). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, Rapport finale de la subvention*. CPDT.
- Grisot, S. (2024). *A la conquête du foncier invisible*. PUCA.

- Hanin, Y., Decroly, J.-M., Teller, J., Bottieau, V., Fromont, L., Leclercq, A., . . . Maldague, H. (2014-2015). *Annexe n°1 - Notes méthodologiques relatives aux différents volets et à l'élaboration de l'atlas des sites présente la méthodologie établie pour identifier les sites prioritaires et pour caractériser les sites afin d'en établir le potentiel d'urbanisation*. CPDT.
- Haumont, F. (1990). *Les instruments juridiques de la politique foncière*. Bruxelles. Récupéré sur <http://hdl.handle.net/2078.1/157987>
- Hendrickx, S., & Boodts, A. (2022). Recyclage urbain et exploitation optimale du stock bâti foncier artificialisé. *Notes de Recherche CPDT*, p. 46.
- Iweeps. (2025). *Note méthodologique sur l'offre foncière non urbanisée destinée à l'habitat au plan*. Note méthodologique, Institut wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS).
- Jungers, Q., Leclercq, A., Neri, P., Radoux, J., & F. Waldner, s. l. (2015, juin). Note de recherche: vers un plan de secteur durable. *CPDT*.
- La Plateforme Community Land Trust en Région Wallonne. (2025). *Grands principes*. Récupéré sur Plateforme CLTW: <https://www.cltw.be/grands-principes/>
- Marique, A.-F., Lejeune, Z., Halleux, J.-M., Teller, J., & Michel, Q. (2010). *Notes de recherche : le remembrement urbain*. CPDT.
- Région wallonne. (2024). *Schéma de développement du territoire*.
- SPW. (2022). *Les sites à réaménager (SAR)*. Récupéré sur https://lampspw.wallonie.be/dgo4/site_aménagement/index.php/site/directions/dao/sar