

# La lettre de la CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

N° 45  
Juillet 2017

02 Edito

03 Dossier

Politique de la ville

07 Recherche

Système d'informations  
foncières

11 Rencontre

Pépinière de talents :  
Laurie Hollaert

Le Gouvernement wallon a confié à la CPDT, en 2016, une expertise visant à actualiser l'évaluation des besoins en Zone d'activité économique. Achevée en mars 2017, cette expertise a permis de faire le point sur l'offre actuelle et sur la demande prévisible en ZAE à l'horizon 2027 pour en déduire les besoins.

Concernant les ZAE gérées par les intercommunales de développement économique, la demande a pu être extrapolée à partir des ventes des 21 dernières années en recourant à différents scénarios. En effet, depuis la crise intervenue fin 2008, les ventes ont fortement baissé. Au total pour la Wallonie, le volume des ventes est passé de 208,9 ha/an entre 1995 et 2008 à 123,6 ha/an entre 2009 et 2015. Cette chute des ventes est alimentée par des causes tant conjoncturelles (la crise et une relative pénurie en terrains de grande dimension aptes à accueillir de grands investisseurs) que structurelles (le rôle croissant du marché de seconde main, le resserrement des lots lié à la hausse des prix de vente, une croissance de plus en plus soutenue par des TPE et PME faiblement capitalisées qui se tournent peu vers la construction neuve de leur propre bâtiment...).

Malgré les incertitudes quant au rythme des ventes futures, l'expertise confirme que pour beaucoup de sous-régions la surface associée aux projets en cours de traitement au sein de l'administration régionale est en phase avec les besoins à l'horizon 2027. Dans quelques cas, il y a cependant urgence à faire aboutir ceux-ci. Avec l'entrée en vigueur du CoDT ce 1er juin 2017 et prochainement du nouveau décret Infrastructures, les procédures à ce sujet se voient accélérées à divers titres (délais de rigueur, procédures conjointes...).

Sur les 12.600 ha de ZAE non gérées collectivement par un opérateur, il subsiste début 2016 4.087 ha de surfaces non urbanisées d'au moins 1 ha d'un seul tenant. En plaçant le seuil à 5 ha minimum, il reste 2.534 ha. Beaucoup de ces sites présentant de multiples contraintes, seule une partie minimale est mobilisable pour faire face aux besoins (tout comme certains SAR de grande taille). On note à ce sujet un déséquilibre croissant entre là où les besoins en foncier économiques sont les plus criants (au nord du sillon) et là où les disponibilités en ZAE non gérées collectivement sont les plus significatives (dans l'est de la Wallonie et, secondairement, au niveau du sillon).

L'expertise contient également quelques réflexions en vue d'une gestion durable des ZAE :

- Vu que la plupart des entreprises s'installant en parc d'activité effectuent un transfert, l'activation du marché de seconde main apparaît comme une nécessité forte, notamment pour prévenir l'apparition de friches nuisibles à l'attractivité du territoire et aux finances régionales.
- Vu que beaucoup d'activités à la recherche d'une implantation sont peu nuisantes et donc plutôt compatibles avec un voisinage résidentiel, il est souhaitable d'orienter davantage qu'aujourd'hui une partie des entreprises vers des projets de microzones insérés ou accolés à des tissus urbanisés d'une relative densité. Ce type d'implantations minimise la dépendance à la voiture, réduit la consommation de foncier neuf au détriment de la zone agricole et permet de redynamiser les centres urbains. Cette idée est aussi motivée par l'objectif de renforcer l'attractivité des pôles urbains wallons et, par-delà, celle de l'ensemble du territoire wallon.

Cette thématique de l'attractivité du territoire constitue le sujet du prochain colloque de la CPDT qui aura lieu à Mons le 11 décembre prochain. Nous vous fournirons davantage d'informations à ce sujet d'ici peu via le site internet de la CPDT.

*Jean-Marc Lambotte*  
Coordinateur scientifique du Lepur-ULg

Coordinatrice de la CPDT :  
**Annick Fourmeaux**, SPW - DGO4  
Aménagement du territoire, Logement,  
Patrimoine et Energie  
Rue des Brigades d'Irlande 1  
5100 Namur  
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be  
Tél. 081/33.21.35

## Les équipes de recherche

### ULB-IGEAT

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

Coordination : **Marie-Françoise Godart**  
**Valérie Cawoy**

### UCL-CREAT

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

Coordination : **Yves Hanin**  
**Alain Malherbe**

### ULg-Lepur

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

Coordination : **Jean-Marie Halleux**  
**Jean-Marc Lambotte**

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à [publications@spw.wallonie.be](mailto:publications@spw.wallonie.be)

**Éditrice responsable :**  
Annick Fourmeaux  
**Rédaction :** Dominique Istaz

**Crédit photographique :** D. Istaz, TEC  
Namur-Luxembourg.

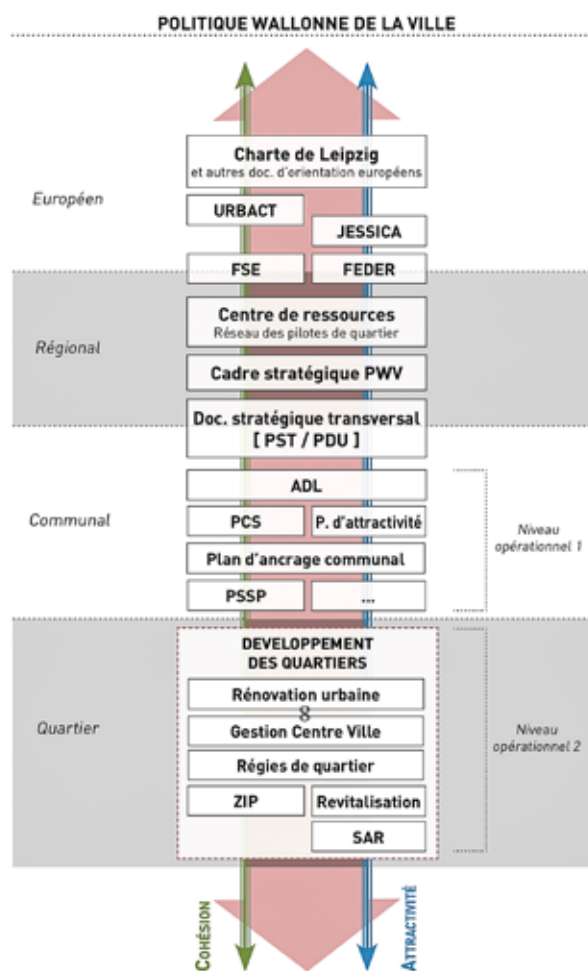
**Graphisme & mise en page :**  
Samir Maessckal



# Politique de la ville : dynamisation et rénovation des quartiers existants

La contribution des villes au développement et à la compétitivité territoriale est de plus en plus reconnue. Avec la Charte de Leipzig sur la ville européenne durable (2007) et ce qui s'en est suivi, dont l'agenda urbain (2016), les vingt-sept ministres des Etats membres de l'Union européenne compétents pour le développement urbain s'accordent sur les stratégies et les principes d'action à poursuivre. C'est dans ce contexte que le Gouvernement wallon a annoncé, dans sa Déclaration de Politique Régionale 2014-2019, sa volonté de « développer une Politique de la Ville porteuse de développement régional » et ce, notamment, à travers la mise en place d'un Programme de Développement Urbain (PDU).

Depuis deux ans la CPDT poursuit, à la demande du Gouvernement wallon, une recherche sur la **Politique wallonne de la Ville**, qui cible à la fois les centres-villes et les quartiers urbains péri-centraux. Au cours de la première année, les chercheurs ont travaillé sur la « **Dynamisation des cœurs de ville** » (2014-2015)<sup>1</sup>. Ils ont tout d'abord examiné les multiples outils existants pour la restructuration et la dynamisation des tissus urbains aux niveaux régional, fédéral et européen. Ils ont également apporté un éclairage sur la politique urbaine promue par les institutions européennes et sur les mécanismes mis en œuvre dans d'autres pays ou régions. Finalement, ils ont émis des propositions et recommandations pour la mise en place d'une Politique de la Ville intégrée en Wallonie. Le Gouvernement wallon a intégré dans sa note d'orientation « *Vers une Politique wallonne de la Ville* » (novembre 2015) les recommandations formulées par la CPDT et a identifié douze villes prioritaires pour la Politique wallonne de la Ville (Arlon, Charleroi, Herstal, La Louvière, Liège, Mons, Mouscron, Namur, Sambreville, Seraing, Tournai et Verviers), sachant que la méthodologie pourrait s'appliquer à d'autres entités urbaines.



<sup>1</sup> Les résultats de cette première année d'étude sont présentés dans la Lettre de la CPDT n° 40 (novembre 2015) et surtout dans la Note de Recherche 63 « *Politique de la ville - DYNAMISATION DES CŒURS DE VILLE* » par F. Bastin, B. Bianchet, G. Lacroix, X. May, C. Ruelle, P.-F. Wilmotte, sous la direction scientifique de B. Bianchet (janvier 2016).

Au cours de la deuxième année (2015-2016)<sup>2</sup>, les chercheurs ont répondu à deux préoccupations : d'une part, rédiger, sur base du travail de l'année précédente, un document qui définisse le cadre stratégique de la politique de la ville ; d'autre part, étudier les « Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants », en identifiant les quartiers et les acteurs et mécanismes à mobiliser en fonction du type de difficulté. Ce sont ces éléments que nous vous présentons ici. Bruno Bianchet, un des deux pilotes de la recherche, explique : « *Il y a un continuum entre la première et la deuxième année de la recherche. Nous avons d'abord travaillé de façon plus globale en fonction du Programme de Développement Urbain (PDU) et nous avons réalisé un premier schéma de mise en œuvre général. Puis, nous avons approfondi un niveau de ce schéma, celui des quartiers.* »

### Un cadre stratégique pour une politique de la ville

Les chercheurs ont donc réalisé une proposition de cadre stratégique de référence pour structurer l'action des villes, afin de fixer des objectifs et

des méthodes d'action qui leur soient communes. Le document est destiné aux villes ainsi qu'aux acteurs de la Politique wallonne de la Ville. « *Le but est que les villes disposent d'un document qui les aide à établir leurs objectifs hiérarchisés et à structurer leur propre réflexion. Nous avons travaillé tous les aspects du support, tant le fond que la forme. La mise en page nous semblait en effet importante pour bien faire ressortir les différents éléments. Le projet a été validé et a fait l'objet d'une présentation devant les villes concernées. Nous pouvons espérer qu'il soit valorisé par celles-ci.* »

Le **projet de cadre stratégique** comprend une petite synthèse sur la Politique de la Ville et présente dix grands principes de gouvernance, découlant directement de documents de référence au niveau européen, quatorze objectifs stratégiques et des exemples d'outils et d'actions. Les objectifs prioritaires identifiés sont ceux sur lesquels l'ensemble des acteurs locaux, sous-régionaux ou régionaux de la Politique de la Ville seront amenés à travailler en priorité, afin d'assurer un développement plus durable, plus intelligent mais aussi plus inclusif des villes wallonnes et de leur hinterland.

### Identification des quartiers urbains défavorisés et centraux

Les chercheurs ont surtout travaillé à l'identification des quartiers urbains défavorisés dans les douze villes bénéficiant de la Politique wallonne de la Ville. L'objectif de l'étude est d'aider à la localisation des quartiers susceptibles de bénéficier prioritairement de l'action des pouvoirs publics wallons afin d'améliorer la qualité de vie dans ces quartiers en difficulté. « *Pour simplifier, l'idée est de participer à la réactualisation des périmètres des ZIP-qi, qui n'existent plus.* »

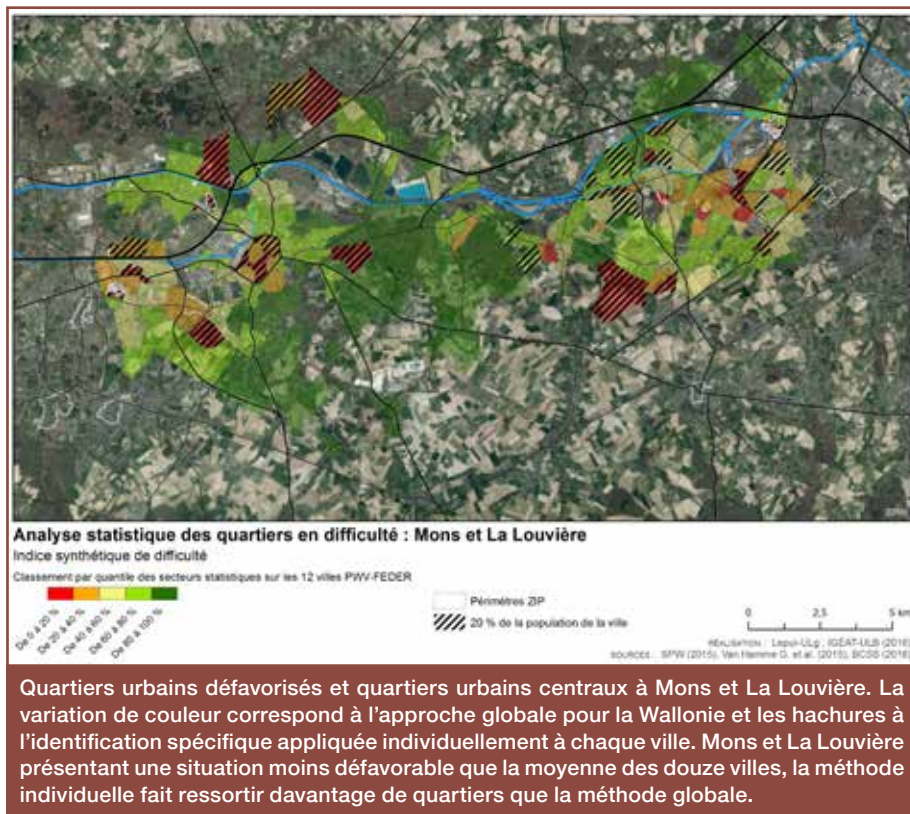
Le seul outil spécifique en Wallonie qui délimite les quartiers « dégradés » est en effet le dispositif des Zones d'Initiative Privilégiées (ZIP). Mais les périmètres retenus pour cet outil en 1994, sur base des données statistiques de 1981, sont dépassés et ne correspondent plus forcément à la réalité.

Les chercheurs ont donc développé la méthode qu'ils avaient proposée au cours de la première année de l'étude. Pour caractériser les difficultés socio-économiques, ils se sont basés sur la création d'un **indice synthétique de difficulté**, qui permet d'établir une géographie des quartiers en proie à différents problèmes. « *Nous sommes parti des données de la Banque Carrefour de la Sécurité Sociale (BCSS) pour mener une double analyse statistique. Nous avons utilisé une vingtaine de variables par secteur statistique et nous avons construit quatre indicateurs puis, finalement, un indicateur synthétique. L'analyse a été faite pour les douze villes qui bénéficient de la Politique de la Ville, mais les mêmes traitements statistiques peuvent être faits pour toute la Wallonie.* » L'intérêt de cet indice est qu'il peut être actualisé régulièrement, les données de la Banque Carrefour étant disponibles annuellement.

L'étude propose deux modes d'identification des quartiers, correspondant à deux options méthodologiques possibles : l'une établit un seuil à



<sup>2</sup> Chercheurs : J. Descamps (IGEAT-ULB), F. Bastin, D. Claeys, C. Mercenier, C. Ruelle et P.-F. Wilmotte (Lepur, ULg) ; Pilotes : B. Bianchet et J.-M. Decroly.



l'échelle globale des douze villes, l'autre pour chacune des douze villes. « *Nous avons réalisé les cartes selon les deux méthodes, car il ne nous revient pas de faire un choix, qui relève plutôt du politique. La première méthode, qui met l'accent sur les fortes concentrations de quartiers en difficulté, fait ressortir quatre villes : Charleroi, Liège, Seraing et Verviers qui, à elles seules, totalisent 79 % de la population des quartiers en difficulté de l'ensemble des douze villes alors qu'elles ne représentent que 51 % du poids démographique. La seconde méthode, permet une approche ville par ville, avec à chaque fois le même seuil.* »

Les chercheurs ont également créé un **indice d'attractivité résidentielle** car, au-delà des enjeux sociaux et de cohésion, l'attractivité urbaine est un second défi à relever pour la plupart des villes régionales. L'indice prend en compte une dimension particulière de la difficulté dans les quartiers, le logement. « *Nous avons calculé un indice complémentaire car les données de*

*la BCSS ne concernent pas la dimension du logement. Nous avons donc fait une analyse permettant de préciser cet aspect.* » Cette double approche, indices de difficulté et d'attractivité résidentielle, permet un examen extrêmement détaillé de chaque contexte local et de ses particularités.

L'identification des quartiers en difficulté a aussi mis en évidence l'évolution du contexte. Les ZIP ne cernent plus forcément les quartiers qui en ont le plus besoin : des quartiers qui n'étaient pas repris à l'époque dans ces zones ont vu leur contexte socio-économico-urbanistique se dégrader et sont considérés aujourd'hui en grande difficulté via l'indice synthétique et, inversement, des quartiers toujours repris ne sont plus forcément les plus dégradés. « *Et nous avons pu mettre en évidence des évolutions significatives dans des quartiers autrefois dégradés qui ont fait l'objet d'opérations de type rénovation urbaine. Cette forme d'évaluation constitue un outil de gouvernance.* »

## Types de difficulté au sein des quartiers

Les quartiers urbains identifiés comme prioritaires dans le cadre de cette recherche ne sont pas uniformes : par leur localisation, leur histoire ou encore leurs caractéristiques physiques, ils présentent des difficultés ou une combinaison de difficultés qui peuvent varier de l'un à l'autre.

Les chercheurs ont identifié, au départ de l'analyse statistique, les grands types de difficulté rencontrés dans ces quartiers. Ils en ont retenus trois, sachant que des recoupements peuvent exister entre ces catégories : un cadre de vie dégradé, un contexte social défavorable, un contexte économique défavorable.

Dès lors, les acteurs locaux de la Politique wallonne de la Ville doivent pouvoir mobiliser les outils et les opérateurs appropriés parmi la palette disponible, en fonction du contexte du quartier. Les chercheurs ont mis en évidence les outils, les mécanismes et les acteurs existants les mieux adaptés pour répondre à chacune des difficultés. Ceux-ci relèvent de politiques d'aménagement, mais également de politiques sociales ou économiques. « *Nous avons donc approfondi deux aspects : d'une part identifier les quartiers selon les types de difficulté qu'ils rencontrent, d'autre part faire le relevé des acteurs et des mécanismes qui pourraient être mobilisés pour y répondre.* » L'analyse a fait ressortir certains manques ainsi que des possibilités d'amélioration des outils et des actions, qui ont conduit à la formulation de plusieurs recommandations générales visant à soutenir le développement des quartiers.

Ces recommandations sont nombreuses. Certaines portent sur l'amélioration des outils ou de l'action des opérateurs identifiés, d'autres sont plus générales, à l'échelle des quartiers. « *Par exemple, majorer certaines aides et primes dans les quartiers en difficulté, encourager les intercommunales*

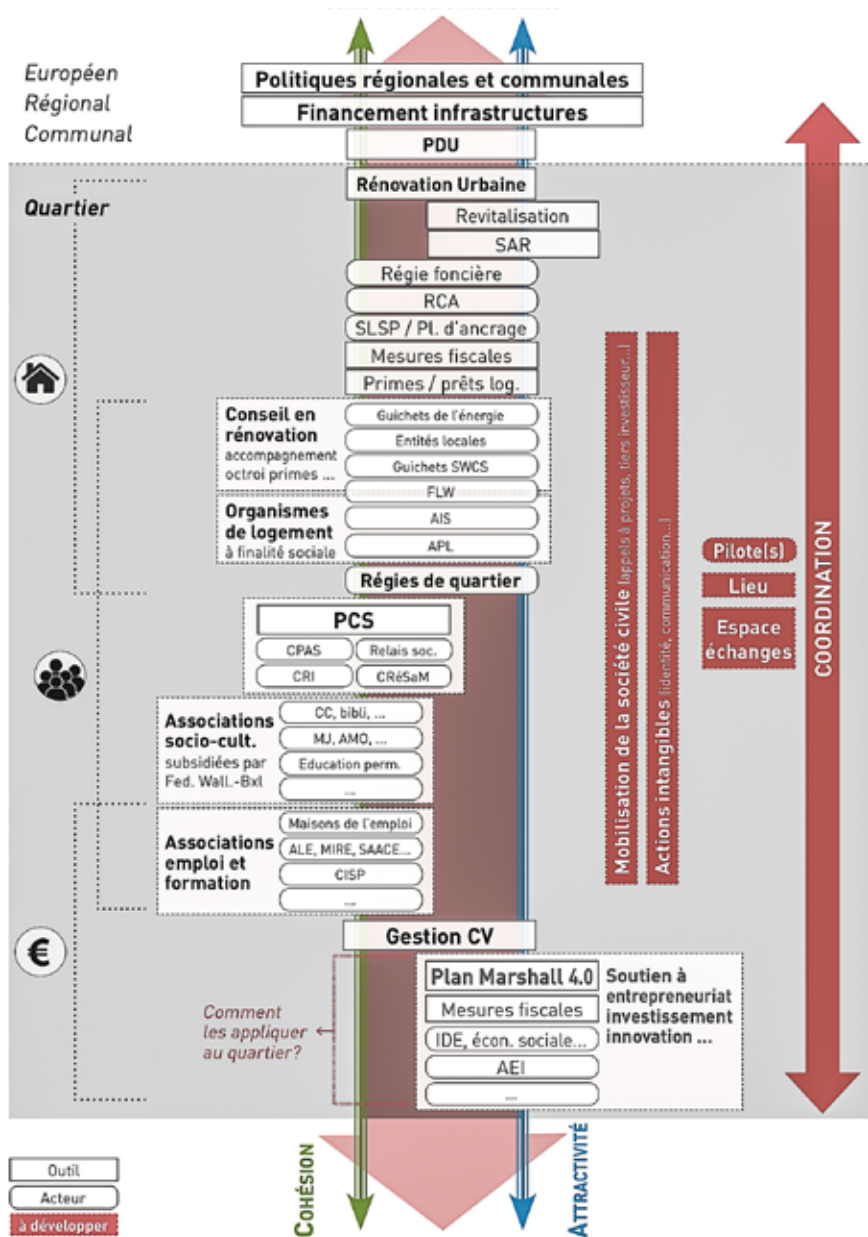


Schéma présentant la Politique de la Ville, complété pour la partie « quartiers ». Il propose une série d'outils et d'opérateurs mobilisables pour le développement des quartiers prioritaires.

à créer de l'emploi dans les quartiers en difficulté, travailler davantage avec les régies de quartier, valoriser tout ce qui est collecte d'informations car, dans les centres-villes, les informations sont nombreuses mais ne circulent pas... »

intégrée de dynamisation des quartiers urbains », devrait paraître très prochainement ». Elle synthétise la partie de la recherche portant sur le projet de cadre stratégique et celle sur les types de difficulté et recommandations qui en découlent.

Une Note de Recherche, intitulée « Vers une politique de la ville en Wallonie – Recommandations pour la mise en œuvre d'une politique transversale et

## En 2017, la dimension économique des villes

La recherche se poursuit cette année, mais elle est centrée cette fois sur la dimension économique des villes. Elle part du constat que les douze villes wallonnes qui bénéficient de la Politique de la Ville ne connaissent pas d'évolution favorable de l'emploi et, quand celui-ci augmente, qu'il y augmente nettement moins que dans le reste de la Wallonie. « C'est paradoxal à l'heure où l'on parle de métropolisation, d'effet des villes ! Nos villes ne sont pas du tout dans cette dynamique et de façon générale le contexte économique a plutôt tendance à se dégrader. Alors que les villes flamandes comme Anvers, Gand, Louvain gagnent de l'emploi de façon considérable. Les petites villes wallonnes ont généralement une situation plus favorable que les grandes villes wallonnes, qui ont connu la désindustrialisation. »

L'objectif est d'inscrire le développement économique comme préoccupation majeure de la réflexion sur la ville, tant dans la perspective de l'attractivité urbaine que dans celle du développement territorial régional. « Nous allons surtout travailler sur la dimension économique de la Politique de la Ville. Il y aura à nouveau un volet quantitatif, où nous précisons les choses comme l'évolution de l'emploi..., et un volet plus qualitatif, où nous allons voir ce qui se fait dans les régions et pays voisins, quels sont les mécanismes qui y existent en faveur du développement économique des villes. Puis nous formulerons des recommandations pour les villes wallonnes. »

# Systeme d'informations foncières et politiques publiques

Faut-il développer l'observation foncière en Wallonie ? Si oui, cela nécessite-t-il la création d'un observatoire foncier ? Quels sont les besoins des acteurs publics en ce qui concerne l'information foncière ? Quelles sont les informations disponibles pour rencontrer ces besoins ? Comment rendre opérationnel un éventuel observatoire ? Voici les questions auxquelles répond la recherche « Système d'informations foncières et politiques publiques », qui en est à sa troisième année.

Un **système d'information foncière** peut être défini comme une chaîne de production de l'information foncière qui intègre la production de données brutes, leur transformation en données interprétables et leur interprétation. Cette dernière permet de réduire l'incertitude vis-à-vis d'un phénomène et, en conséquence, d'améliorer la prise de décision.

Au cours de la première année d'étude, les chercheurs<sup>1</sup> ont réalisé un état des lieux du système d'information foncière wallon, notamment à travers l'inventaire des données issues des niveaux fédéral, régional et communal. Ils ont comparé le système wallon à ceux existant sur les territoires français, bruxellois et flamand.

Jean-Marie Halleux, un des pilotes de la recherche, rappelle la conclusion de cette première année d'étude : « *Les travaux ont débouché sur diverses recommandations et, en particulier, sur l'opportunité de créer un observatoire foncier au niveau régional.* » Vous pouvez lire à ce propos le dossier de la Lettre de la CPDT n° 39 et la présentation des recherches 2015-2016 dans la Lettre n° 41, qui synthétise les conclusions de cette première année, ainsi que la Note de recherche n° 64 consacrée à l'obser-

vation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre.

Au cours de la deuxième année, les chercheurs<sup>2</sup> ont abordé trois grandes questions. D'une part, ils ont approfondi et précisé les besoins des acteurs publics wallons, permettant d'approcher les missions potentielles que pourrait remplir un observatoire foncier. D'autre part, ils ont analysé la qualité des données disponibles pour répondre aux besoins identifiés. Cette partie de l'étude, qui n'a pas pu être menée dans sa totalité du fait des délais dans la délivrance des données en provenance de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale<sup>3</sup> (AGDP), se poursuit encore cette année. Enfin, les chercheurs ont identifié, à travers plusieurs scénarios, les principaux acteurs clés et les apports qu'ils pourraient représenter pour mener à bien les missions d'un observatoire foncier.

Nous avons interrogé Jean-Marie Halleux, pilote (Lepur, ULg), pour les parties dédiées à la demande foncière et à l'opérationnalisation d'un observatoire foncier, et Martin Grandjean, chercheur au CREAT (UCL), pour la partie consacrée à l'offre en données.

## Préciser les besoins des acteurs publics wallons

Deux méthodes ont permis de cerner plus précisément la demande en informations foncières des acteurs publics wallons : une enquête auprès des 262 communes wallonnes, afin de préciser les besoins au niveau communal, et une série d'entretiens avec des témoins privilégiés, afin de clarifier comment l'information foncière est susceptible d'optimiser les différentes politiques développées par les acteurs publics en Wallonie.

73 communes ont répondu à **l'enquête** au sujet de leurs besoins en informations foncières, de leurs politiques foncières et de la mise en place d'un Observatoire Foncier Wallon. Jean-Marie Halleux souligne : « *Un premier élément intéressant à mettre en évidence correspond au lien entre le profil des communes et le taux de participation. Il y a en fait deux éléments de leur profil qui permettent d'expliquer leur participation à l'enquête. D'une part, la taille : plus les communes sont grandes, plus elles répondent. D'autre part, le taux de disponibilité de terrains dans les zones d'habitat.* » L'intérêt des communes et leurs attentes en termes de données foncières est en

<sup>1</sup> Chercheurs : C. Bocquet, S. Hendrickx, J. Sarciat et C. Van der Kaa ; pilotes : J.-M. Halleux (ULg) et P. Defourny (UCL).

<sup>2</sup> Chercheurs : P. Copée, M. Grandjean, S. Hendrickx, C. Marlier, C. Ruelle et S. Zangl ; pilotes : J.-M. Halleux et P. Defourny.

<sup>3</sup> L'AGDP est un département du Service Public Fédéral Finances. Il a, entre autres, repris le Cadastre.

réalité fonction de l'état des marchés du logement. Les communes où les marchés sont tendus sont davantage préoccupées par la politique foncière et, en parallèle, par le sujet de l'observation foncière.

L'enquête portait sur les types de données foncières utilisées et leurs usages, sur les problèmes éventuels d'acquisition ou de qualité de certaines données, sur l'impact du manque de disponibilité de certaines données foncières sur les politiques communales ainsi que sur leurs pratiques en matière de politique foncière. Le questionnaire demandait aussi aux communes leur point de vue concernant la création d'un Observatoire Foncier Wallon.

Les résultats de l'enquête sont bien trop nombreux pour être développés ici. Jean-Marie donne juste quelques exemples. *« Les communes pensent-elles que la question des données pose problème par rapport aux politiques communales ? Leurs réponses ont permis de vérifier que c'est clairement le cas, donc qu'il y a besoin de données. Pour chaque question, nous avons différencié les politiques d'urbanisme et d'aménagement du territoire, les politiques de gestion des terrains et des bâtiments communaux et les autres politiques communales. »*

Par exemple, à la question « êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur la valeur des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales ? », 68 % des répondants sont d'accord sur le fait qu'il s'agit d'un problème pour les politiques d'urbanisme et 73 % pour les politiques de gestion.

Jean-Marie complète « *Sur la question des valeurs, il y a un fort taux d'insatisfaction, surtout pour les politiques de gestion de terrains et bâtiments communaux : quand les communes doivent acheter des terrains, elles ont besoin de ces données mais elles n'ont pas accès aux informations que possède l'AGDP du*

*fait des dispositions relatives à la protection de la vie privée. »*

Parmi d'autres problèmes mis en évidence par les communes, Jean-Marie souligne le fait que les données ne sont pas toujours géo-référencées et que, dès lors, elles ont des difficultés à définir, par exemple sur la base du plan de secteur, quelles sont précisément les parcelles constructibles. Elles n'ont pas non plus d'informations sur la mutabilité des terrains, de ce que les propriétaires veulent en faire et donc s'ils sont ou non disponibles.

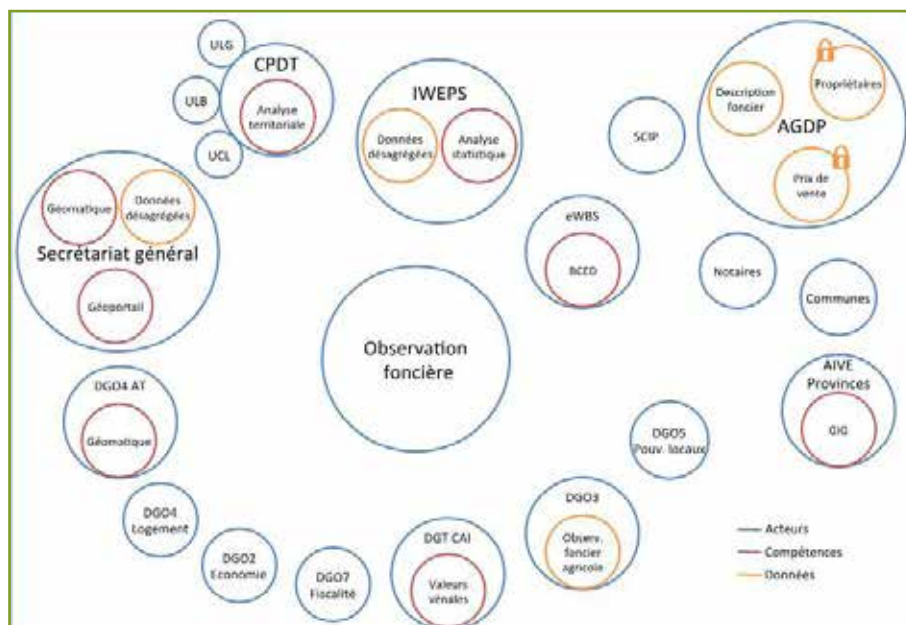
### Scénarios pour un observatoire foncier

La première année de recherche avait conclu à l'opportunité de développer un observatoire foncier au niveau régional pour résoudre les déficiences relevées dans le système d'informations foncières. La deuxième année d'étude avait déjà permis de préciser les besoins des acteurs régionaux et communaux et d'analyser la qualité de l'offre en données pour y répondre (voir plus loin).

Il restait donc encore à clarifier au cours de cette même année la possible structure de cet éventuel observatoire.

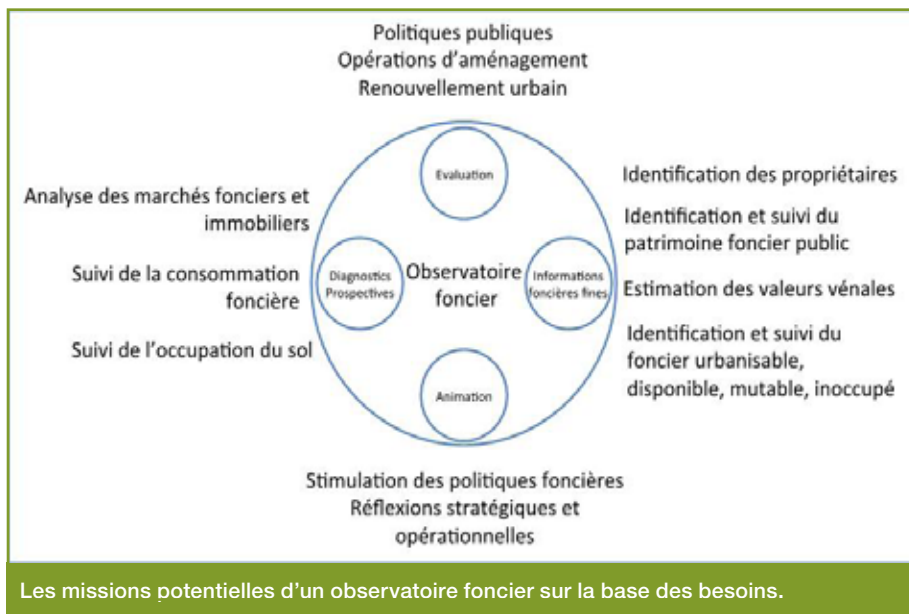
Pour cela, les chercheurs ont inventorié tous les acteurs concernés par l'observation foncière. Parmi tous ceux-ci, ils ont identifié, dans les structures existantes du paysage institutionnel wallon, seize **acteurs-clés** qui, à travers leurs compétences, les structures ou missions, pourraient avoir une implication potentielle dans un observatoire foncier.

Par ailleurs, ils ont précisé les missions prioritaires d'un observatoire, en lien avec les besoins identifiés antérieurement qu'ils ont classés selon les types de mission : diagnostics et prospectives foncières, évaluation, informations foncières fines et animation foncière. Jean-Marie explique : *« Nous avons rencontré la majorité des acteurs-clés, en face à face, pour les questionner sur la forme que devrait prendre cet observatoire, sur leur perception des missions potentielles (ordre de priorité, contenu, pertinence) et sur les compétences qu'ils pouvaient mettre à disposition. »*



Les différents acteurs concernés par l'observation foncière.





Sur cette base, trois scénarios de **structure d'un observatoire foncier à l'échelle régionale** ont pu être développés.

Ceux-ci représentent différents cas de figure selon les choix institutionnels qui peuvent être opérés pour la mise en œuvre de l'observation foncière. Ces différents scénarios sont :

- un observatoire intégré au sein du Service Public de Wallonie (SPW), géré par le secrétariat général du SPW, en articulation avec l'Institut Wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique (IWEPS) pour tout ce qui est des données ;
- une structure régionale autonome et indépendante, à créer ;
- un observatoire « transversal et collaboratif », qui n'appartient à aucune structure préexistante mais consiste en la mise en réseau des principaux acteurs, c'est-à-dire le secrétariat général du SPW, l'IWEPS et le Comité d'Acquisition (ce dernier étant régionalisé, il peut fournir aux autres acteurs régionaux des données sur les prix et donc sur les valeurs vénales).

Jean-Marie conclut : « *Nous avons dégagé trois scénarios possibles, avec une réflexion sur les avantages et les*

*inconvenients de chacun d'eux. Notre tâche de scientifiques se termine là. C'est maintenant à l'autorité politique de décider si elle crée ou non un observatoire foncier et si oui, quelle sera sa structure opérationnelle. »*

### Préciser l'offre en informations foncières

Une autre partie de la recherche a consisté à préciser l'offre en informations foncières, en vérifiant la performance des données de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP) à répondre à une série de besoins spécifiques, travail qui se poursuit cette année encore. Martin Grandjean explique : « *Nous vérifions si les données du cadastre peuvent répondre efficacement aux besoins des différents acteurs publics, qui ont été définis dans l'autre partie de la recherche. »*

Malgré l'obtention tardive d'une partie des données de l'AGDP, un premier exercice a pu avoir lieu l'an passé. Il s'agissait de mettre en place une méthodologie permettant d'identifier toutes les propriétés de la Région wallonne sur son territoire. « *Le but est de vérifier qu'il est possible de répondre au besoin de la Région d'identifier rapidement ses biens.*

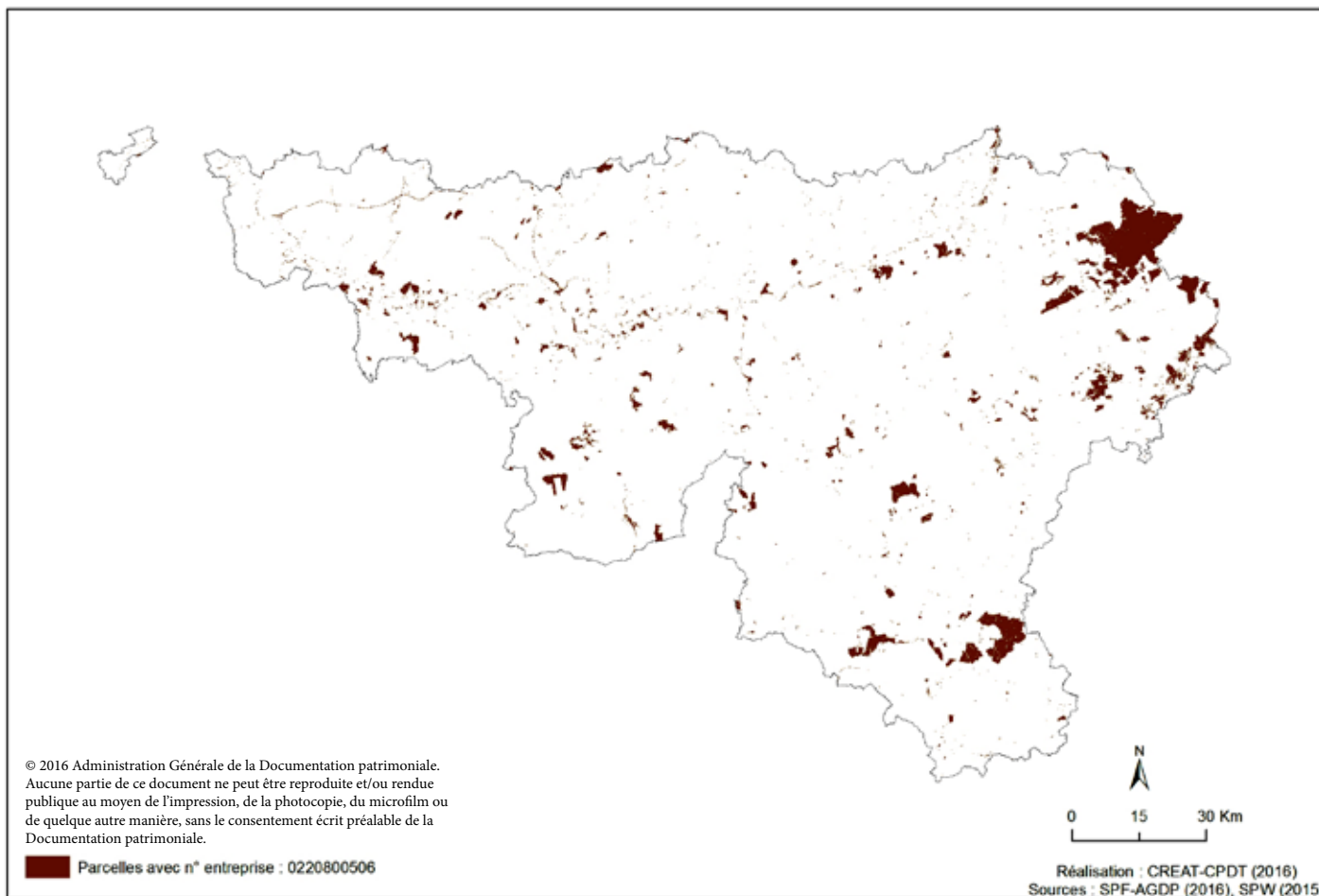
*Peut-elle avoir une image la plus correcte possible de son foncier ? Cette image peut-elle être établie à partir d'un travail sur la base des données du cadastre ? Si nous arrivons à la conclusion que c'est possible en suivant telle méthode, alors la Région pourra s'en saisir et rééditer l'exercice autant que nécessaire et ce, à différentes échelles. Pour l'instant, nous procédons étape par étape. Une autre question à laquelle répondre est donc : y a-t-il moyen d'automatiser cette méthode pour répéter l'opération plus facilement ? »*

Ce premier exercice a permis de dresser une série de constats qui ont justifié le travail de cette année-ci. Il s'agit de vérifier que les résultats obtenus sont corrects, d'approfondir la méthode de traitement des données, notamment en ce qui concerne les droits de propriété, et d'étendre l'analyse aux besoins d'autres acteurs publics.

La première question à laquelle les chercheurs doivent répondre cette année est celle de la vérification de leurs résultats : « *Quand on interroge la base de données selon notre méthode, obtient-on un résultat correct ? »* Comme il n'existe pas d'autres bases de données, les chercheurs ne peuvent confronter leurs résultats, théoriques, à d'autres. Il leur faut pourtant vérifier que les terrains identifiés à travers leur méthode concernent bien des propriétés de la Région.

Martin explique : « *Nous allons faire des sondages sur la base d'échantillons. Par exemple, nous allons nous rendre dans certaines Directions Générales pour vérifier si les biens que nous avons repérés leur appartiennent et, inversement, voir si tous les biens qui leur appartiennent ont pu être identifiés. »*

Un deuxième approfondissement, entrepris cette année, est de préciser comment traiter, lors des analyses, les droits de propriété sur les biens identifiés. « *Ce que nous avons repéré au cours de la première année, ce sont tous les biens pour lesquels la Région wallonne a des liens avec la parcelle.*



Localisation des parcelles propriétés de la Région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice dans l'article. Sources : SPF-AGDP (2016).

*Mais nous ne pouvons pas encore distinguer le droit sur la parcelle : est-elle propriétaire, copropriétaire ou gestionnaire ? Le travail de cette année devra le préciser, sachant toutefois que le cadastre est une base de données complexe et essentiellement à finalité fiscale. »*

Enfin, les chercheurs travaillent également à une échelle plus fine, communale par exemple, pour identifier les biens d'autres acteurs publics, comme les communes, les CPAS, les fabriques d'église.

Le travail est en cours.



## A lire : trois nouvelles Notes de recherche publiées en mai 2017

N° 68, « La gestion de l'eau en Wallonie »

N° 69, « Protection et conservation du patrimoine naturel wallon »

N° 70, « Mobilité des personnes et transport des marchandises »

à consulter ou télécharger sur notre site : <http://cpdt.wallonie.be/publications#filter=.notesde-recherche>



## Laurie Hollaert



Laurie Hollaert est diplômée d'un Master en Sciences mathématiques (UNamur, 2011). À la sortie de ses études, elle a travaillé pendant trois ans dans la CPDT, dans la recherche triennale 2011-2014 portant sur la mobilité. En parallèle, elle a réalisé le master en Sciences et Gestion de l'Environnement à horaire décalé (ULB, 2014).

Le 1er juillet 2014, elle a rejoint le TEC Namur-Luxembourg, où elle est Responsable projets de mobilité.

Plate-forme de recherches pluridisciplinaires, de formation et d'échanges, la CPDT regroupe de nombreux chercheurs des universités de Bruxelles, Liège et Louvain-la-Neuve. Pour certaines recherches bien précises, nécessitant des compétences particulières, un ou des chercheurs de groupes d'études d'autres universités sont associés. Ce fut le cas lors de la recherche « *Structure territoriale et mobilité : articuler mixité, densité et accessibilité* », qui a associé des chercheurs du CREAT (UCL) et du GRT, le Groupe de Recherche sur les Transports<sup>1</sup> (UNamur), et dans laquelle Laurie Hollaert a travaillé.

### Mathématiques et aménagement du territoire

Dès la sortie de ses études en 2011, Laurie a été engagée sur la recherche<sup>2</sup> de la CPDT qui consistait à faire le lien entre les comportements de

mobilité et l'aménagement du territoire. Elle explique : « *Dans le Département de Mathématiques, il y a une cellule qui s'appelle GRT et qui s'occupe de la mobilité. Eric Cornelis, qui travaille en son sein, m'a proposé la recherche. C'est dans ce cadre que j'ai été engagée à la CPDT, sur une recherche pour laquelle il était co-pilote.* »

Avant cela, Laurie avait déjà abordé la question de la mobilité en mathématiques puisqu'elle avait réalisé son mémoire de fin d'études dans le domaine des transports scolaires « *En mathématiques, la plupart des mémoires sont très abstraits. Je cherchais un mémoire concret. Or la mobilité est un domaine très concret, qui s'applique directement sur le terrain. Dans mon mémoire, je devais optimiser les tournées de ramassage scolaire de la commune de Seneffe.* »

La recherche « *Structure territoriale et mobilité : articuler mixité, densité*

*et accessibilité* », de trois ans, s'est déroulée en plusieurs phases. La première a consisté à mettre en place les données socio-économiques, territoriales et de mobilité<sup>3</sup> nécessaires à l'étude et à réaliser une analyse statistique afin de répondre à la question : les caractéristiques socio-économiques, comme le sexe ou l'âge, et les caractéristiques territoriales, comme le lieu de résidence ou l'accès aux transports en commun, influencent-elles les comportements de mobilité. La deuxième phase, sur base des caractéristiques retenues, a fait l'objet d'une approche modélisatrice. « *Nous avons créé une population synthétique.* » La troisième a permis la réalisation de scénarios.

Laurie s'est occupée de l'aspect statistique et de la création d'une population synthétique, tandis que les autres chercheurs travaillaient aux variables liées à l'aménagement du territoire. « *Créer une population synthétique belge, c'est créer une population fictive qui soit le plus possible semblable à celle de la Belgique, car forcément on n'a pas toutes les données désagrégées des Belges. Pour cela, on se base sur les données agrégées par secteur statistique. Grâce à la création d'une population synthétique, chaque individu se voit attribué des caractéristiques. Dans le cadre de la recherche CPDT, il s'agissait de lui attribuer un lieu de résidence, qui va dépendre de sa localisation, donc on*

<sup>1</sup> Le Groupe de Recherche sur les Transports (GRT) fait partie du Département de Mathématiques de l'Université de Namur. Direction Philippe Toint et Eric Cornelis.

<sup>2</sup> Recherche 2011-2014 « *Structure territoriale et mobilité : articuler mixité, densité et accessibilité* », réalisée par M. Grandjean, L. Hollaert et A. Leclercq, pilotes : E. Cornelis (GRT-UNamur) et Y. Hanin (CREAT-UCL).

<sup>3</sup> Il s'agissait entre autres de géolocaliser les données de l'enquête Beldam 2010 sur la mobilité quotidienne des Belges, enquête mise en œuvre par une équipe scientifique coordonnée par le GRT (Namur) avec la collaboration de chercheurs de l'IMOB (Hasselt) et du CES (Saint-Louis).

va lui attribuer des variables d'aménagement du territoire ainsi que des variables socio-économiques. Grâce aux analyses statistiques réalisées lors de la première phase, nous avons attribué à chaque individu un comportement de mobilité en fonction de ses variables territoriales et socio-économiques. »



Les résultats sont présentés dans deux Notes de recherche, qui peuvent être consultées sur notre site ou téléchargées : la Note n° 45 (janvier 2014) tire les conclusions des analyses descriptives de la première phase de l'étude, tandis que la Note n° 50 porte sur la deuxième phase de la recherche, c'est-à-dire l'approche modélisatrice (décembre 2014).

## La mobilité, dans le concret

Laurie a quitté la CPDT, dans laquelle elle a acquis une certaine expertise dans le domaine de la mobilité, pour rejoindre au 1er juillet 2014 le TEC<sup>4</sup> Namur-Luxembourg, l'une des cinq sociétés « Transport En Commun » actives sur le territoire wallon. Elle y est responsable des projets de mobilité. « La CPDT, à travers cette recherche, m'a apporté une expérience en ce qui

concerne la mobilité, notamment à travers les benchmarks que l'on a réalisés, la consultation de revues sur la mobilité et l'aménagement du territoire, la prise de connaissance de ce qui se passe ailleurs... »

Deux cellules gèrent les projets de mobilité au sein du TEC Namur-Luxembourg. L'une s'occupe de la gestion quotidienne sur le terrain, comme les déviations, les déplacements d'arrêts, les changements d'horaire... L'autre, dont est responsable Laurie, a en charge les projets de mobilité à long terme, concernant le grand Namur. « Ici, contrairement à la recherche dans la CPDT, le travail est beaucoup plus concret. »

Laurie explique les projets sur lesquels elle travaille, en particulier « NAM'in Move », qui consiste à redynamiser l'offre de transport en commun au sein de la commune de Namur, de sorte que les moyens disponibles soient plus efficaces. « On prévoit 12 500 habitants supplémentaires d'ici 2025 sur Namur. Si nous ne nous adaptons pas aux besoins de mobilité de la ville et des citoyens, la plupart des Namurois continueront à rouler en voiture, ce qui engendra une augmentation de la congestion et des problèmes de santé publique de plus en plus accrus. Afin de rendre le réseau TEC plus attractif, plusieurs objectifs

sont visés tels que la fiabilisation des temps de parcours, la lisibilité du réseau, une intermodalité efficace. Avec l'arrivée des bus hybrides, nous devons également intégrer dans le nouveau réseau les stations de recharge aux terminus. »

Laurie insiste aussi sur le processus participatif mis en place pour ce projet : « Nous avons présenté trois scénarios à la population qui a pu donner son avis via le site NAM'in Move. Nous avons aussi réalisé des ateliers avec des citoyens volontaires, au cours desquels ils nous ont proposé d'autres scénarios que nous avons alors analysés. De là a découlé un scénario final. »

Elle travaille aussi sur d'autres projets, comme le flexiTEC, un transport à la demande mis en place dans les milieux ruraux, le taxiTEC pour les personnes désirant rentrer après dix heures du soir dans la première couronne de Namur, ou encore les Mobiparcs, qui proposent un trajet direct le matin et le soir entre Namur et les parcs d'activité de Rhisnes et Fernelmont. Laurie complète : « J'assiste aussi à des réunions des PCM, les plans communaux de mobilité qui définissent la stratégie de la commune en matière de mobilité. J'y représente le TEC. »

D'une certaine façon, le développement territorial fait donc toujours partie de son parcours professionnel.



<sup>4</sup> TEC ou «Transport En Commun» désigne cinq sociétés de transport public actives sur le territoire de la Région wallonne : le TEC Brabant Wallon, le TEC Charleroi, le TEC Hainaut, le TEC Liège-Verviers et le TEC Namur-Luxembourg.