

Un autre besoin latent est celui de stimuler les politiques foncières en vue d'enrayer le cercle vicieux de l'inaction exposé en introduction de ce rapport (chapitre I, section 1.2). La mise en place d'une démarche d'observation foncière, associée à une démarche qui promeut le développement territorial et l'application des politiques sectorielles constituerait une avancée majeure. Cette démarche peut être réalisée au travers d'une animation favorisant la rencontre entre acteurs en vue de solutionner des problématiques et de coordonner les politiques sectorielles.

## CHAPITRE III. PRECISION DE L'OFFRE EN INFORMATIONS FONCIERES

### 1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

La deuxième phase de la recherche consiste à identifier les données susceptibles de répondre aux besoins identifiés. L'analyse vise à évaluer la **fiabilité** de ces données et leurs atouts et faiblesses vis-à-vis de la demande (la **performance** des données).

Cette analyse concerne principalement les données de l'AGDP, autrement dit le plan parcellaire cadastral et la matrice cadastrale. A cette fin, l'équipe de recherche a introduit, auprès de la SCIP, une demande de mise à disposition d'une série de données (identification, localisation et caractérisation des parcelles cadastrales et du bâti ; identification des propriétaires publics ; données historiques relatives aux transactions immobilières ; revenu cadastral). Néanmoins, ces données ont été mises à disposition de l'équipe de recherche relativement tard au niveau du calendrier de la recherche (octobre 2016). Par conséquent, seule une partie du travail a pu être menée.

Les développements qui suivent s'attachent dans un premier temps à revenir sur le processus d'obtention des données et la description de celles-ci. Dans un second temps, un exercice d'identification des biens fonciers de la Région wallonne est réalisé afin d'illustrer la fiabilité des données, leurs atouts et faiblesses vis-à-vis de la demande. Cet exemple illustratif met en évidence les points sur lesquels le travail devra se focaliser dans le futur.

### 2. DESCRIPTION DES DONNEES PATRIMONIALES FEDERALES

#### 2.1 EVOLUTION DU SYSTEME DE BASE DE DONNEES DE L'ADMINISTRATION GENERALE DES DONNEES PATRIMONIALES

##### 2.1.1 CONTEXTE : EVOLUTION DES ROLES DE L'AGDP

La réforme de l'État belge est à l'origine non seulement d'un glissement de la répartition des compétences entre le niveau fédéral et le niveau régional, mais également d'un changement dans les objectifs stratégiques de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale. Ainsi, **la mission documentaire prend de plus en plus le pas sur la mission fiscale**. Cette mission documentaire est cruciale pour le bon ordre de la société. Elle veille en effet à ce qu'il existe à tout instant une sécurité juridique quant à savoir qui est propriétaire d'un bien immobilier et quelle est la localisation géographique précise de ce bien (e-justice.europa.eu).

##### *Evolution du système de gestion de bases de données de l'AGDP*

La documentation du cadastre, de l'enregistrement et des hypothèques est conservée depuis une époque où la Belgique n'existait pas encore. Les données du cadastre belge sont parmi les premières bases de données cadastrales informatisées d'Europe.

Une première phase d'informatisation a mené à CadNet (1995) pour la matrice cadastrale. La mise en place de Cadmap pour la partie géomatique du cadastre a été réalisée en 2005. Les parcelles géoréférencées pouvaient alors être reliées à la matrice cadastrale et aux données de l'enregistrement via des bases de données CadNet et Loco.

La partie géomatique a évolué rapidement vers CadGIS viewer en 2013, et enfin CadGIS en 2016.

La migration vers un système unique de gestion de base de données intégré (projet PATRIS-STIPAD) est un projet attendu de longue date.

La première version (intégration du cadastre et de l'enregistrement) du projet informatique (STIPAD) visant à intégrer les trois documentations en une seule a été implémentée en mai 2015 et est opérationnelle depuis novembre 2015. La section 2.1.2 décrit de manière plus précise les changements techniques apportés.

### **Le projet OSIRIS (2007-2010) - IGEAT**

Le projet OSIRIS avait pour objectif la mise en place d'une plateforme de diffusion des données de la Documentation Patrimoniale vers la communauté scientifique. Ce projet, initié en 2007, a commencé par rassembler une trentaine de chercheurs en Belgique afin de mener une enquête sur les besoins des chercheurs et l'exploitation possible des données. Osiris s'est terminé en juin 2010 par la publication d'un rapport comprenant une description des données se trouvant dans les bases de données « LOCO-CadNet », la mise en lumière des limites concernant l'utilisation des données, une liste des besoins en données et des recommandations pour la future base de données.

La mise en œuvre d'une plateforme informatique pour la mise à disposition des données n'a pas été menée à son terme. Néanmoins, cette analyse a contribué à la réflexion sur des éventuelles modifications à apporter dans le contenu ou la structuration des bases de données. Elle a abouti à une liste de recommandations susceptibles de permettre d'exploiter au mieux les potentialités des données pour un usage scientifique. Ce dossier constitue une base pour la compréhension des métadonnées, permettant à la communauté scientifique de se saisir en connaissance de cause des données mises à disposition. On y trouve un inventaire détaillé des données accompagné d'une discussion critique des variables disponibles.

### **2.1.2 RESTRUCTURATION INTERNE DE LA BD CADASTRALE DE L'AGDP – PROJET PATRIS – STIPAD**

Depuis la publication du rapport OSIRIS, et depuis la première phase du projet sur l'observation foncière, des changements importants ont été mis en œuvre au niveau de l'architecture de la base de données de l'AGDP. L'Administration générale a transféré son système depuis une base de données « CADnet, LOCO » vers une base de données unique, nommée « PATRIS ». En parallèle une série d'applications, permettant d'utiliser les données, ont été développées et regroupées sous le nom de « STIPAD ». Cette migration vient d'avoir lieu en 2015. L'AGDP vient donc de passer d'une période de migration à une période d'adaptation à la nouvelle structure de base de données et aux nouvelles applications.

Lors des nombreux échanges réalisés avec les services du cadastre, l'objectif a été de comprendre de manière plus précise le contenu et la structure de la nouvelle BD, afin de pouvoir réaliser notre demande et éviter les erreurs d'interprétation.

Cette migration étant très récente, nous avons rencontré plusieurs difficultés. Tout d'abord, les services sont occupés par la migration et l'adaptation au nouveau système. Ensuite, l'administration du cadastre, et particulièrement le service « *Data Delivery* », ne disposent pas d'un descriptif détaillé des données (métadonnée). Enfin, étant donné les calculs fiscaux à réaliser en juin, la mise à disposition réelle des données a été reportée.

## **Fonctionnement général de l'outil PATRIS-STIPAD**

L'AGDP a initié ce projet STIPAD (Traitement intégré de la documentation patrimoniale) en 2004. Ce programme d'intégration des diverses bases de données patrimoniales comprend la banque de données patrimoniales, les applications qui y sont liées et les processus business qui permettent au Pilier Documentation Patrimoniale de réaliser les missions pour lesquelles il est compétent.

Une partie des données de la BD PATRIS proviennent de sources externes comme, par exemple, la base de données « Best » des adresses, ou encore la BCE « Banque Carrefour des Entreprises ». Des outils de type ETL « *Extract-Transform-Load* » (exemple FME) ont été utilisés afin de convertir des données externes vers la base de données centrale PATRIS. Pour réaliser le lien avec ces données, une nouvelle notion d'entité élémentaire a été créée : appelée PUR (*Patrimonial Unit of Real estate*).

Historiquement, les données alphanumériques et les données cartographiques ont été traitées par des départements différents au sein de l'AGDP. L'approche géomatique de données étant différente de l'approche « base de données », des interactions entre CadGIS et STIPAD sont progressivement mises en place.

Dans le cadre de cette migration, des sessions de formations ont dû être dispensées à la formation du personnel de l'AGDP. Les agents formés doivent s'appropriier le nouvel outil et former à leur tour leurs collègues. L'administration s'approprie le système et aucune documentation détaillée et spécifique au nouveau système n'a été transmise jusqu'à présent.

Le dictionnaire de données, décrit de manière détaillée dans le projet OSIRIS, a dû faire l'objet d'une mise en conformité. Les différences entre les anciennes données et actuelles sont importantes. En introduisant une interopérabilité avec des sources de données externes, non gérées par l'AGDP, les données internes à l'AGDP ont dû être adaptées. La mise en place de cette nouvelle infrastructure dans laquelle se situe la totalité du système facilite l'ouverture vers le monde extérieur.

La base de données centrale PATRIS regroupe des données issues de la matrice cadastrale CadNet et de la base de données de l'enregistrement LOCO. Elle comprend plus de 500 tables, dont une partie de données archivées, une partie en production et une partie en publication. Les applications STIPAD et CadGIS viennent interroger la base de données PATRIS.

La publication se fait grâce à des « *layers* » regroupant des données de la matrice extraites automatiquement de manière périodique. Trois « *layers* » nous ont été décrits : un layer « parcelles », un layer « propriétaires », un layer « construction ». Une fois ces layers construits, ils sont utilisés pour transmettre l'information à l'extérieur de l'AGDP, soit par exportation (transfert de type « *Bulk* »), soit sous forme de Webservice. Les Webservices sont utilisés pour répondre à des demandes précises et uniques, les liens ftp sont utilisés pour mettre des informations brutes à disposition en une fois. L'application URBAIN, utilisée par les communes, utilise par exemple les deux types de mises à disposition des données.

## **2.2 CARACTERISATION DES DONNEES PATRIMONIALES**

### **2.2.1 DEMARCHES REALISEES EN VUE DE L'OBTENTION DES DONNEES**

Suite au comité d'accompagnement de la recherche du 7 septembre 2016, et une promesse de mise à disposition des données pour la fin du mois d'août 2016, nous avons intensifié nos démarches auprès des services « *Data Delivery* » de l'AGDP. Ces derniers étant à nouveau surchargés, il a fallu insister afin de faire de notre demande une priorité.

Après de très nombreux échanges, tous les deux ou trois jours, les données nous ont finalement été livrées fin octobre.

Durant les semaines qui ont suivi l’obtention des données, nous nous sommes attaché à rédiger un protocole de gestion des données de l’AGDP au sein de la CPDT. En effet, ces données doivent faire l’objet d’une attention particulière. Des règles de sécurité ont été établies et seront appliquées au sein de chaque équipe de recherche.

### **2.2.2 REDACTION D’UN PROTOCOLE D’UTILISATION DES DONNEES DE L’AGDP**

Nous avons élaboré et signé un protocole reprenant les conditions d’utilisation des données de l’AGDP dans le cadre de la CPDT, par les équipes UCL-ULg-ULB.

Nous y rappelons que les données de l’AGDP sont mises à disposition en vue de la réalisation de travaux de recherche réalisés dans le cadre de la CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial). Les données ne peuvent être utilisées que durant le temps imparti aux recherches CPDT et à leur prolongation, c’est-à-dire une durée de 2 ans (échéance au 15/10/2018), tel que stipulé dans la demande initiale.

Seules les équipes LEPUR-ULg, CREAT-UCL, UCL-ELI-GEOMATIQUE et IGEAT-ULB, co-signataires de la demande, sont autorisées à utiliser ces données dans le cadre de la réalisation des travaux spécifiés dans la demande, à savoir :

- R1 : Actualisation du diagnostic territorial de la Wallonie ;
- R2 : Méthode pour la révision du plan de secteur ;
- R3 : Systèmes d’information foncière et politique publique ;
- R4 : Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants.

Toute autre utilisation de ces données requiert, une nouvelle autorisation d’utilisation à introduire auprès de la SCIP, ainsi que l’accord de celle-ci.

Dans ce document, chaque équipe s’engage à mettre en place des mesures de sécurité particulières afin de veiller à en limiter l’accès au sein de leur équipe de recherche. Le jeu de données est mis à disposition des chercheurs, identifiés nommément, qui s’engagent à ne pas réaliser de copies des données reçues, ni à les distribuer.

Par ailleurs, les données ne sont pas transmises par protocole FTP non sécurisés, elles ne sont pas copiées sur des serveurs non sécurisés, ni sur des disques amovibles.

### **2.2.3 DESCRIPTION GENERALE DES FICHIERS REÇUS**

Nous disposons dès à présent d’un jeu de données très détaillé et très précis reflétant la situation cadastrale au premier janvier 2016. Cette masse d’informations collectée par le cadastre, doit maintenant faire l’objet d’une compréhension fine et juste.

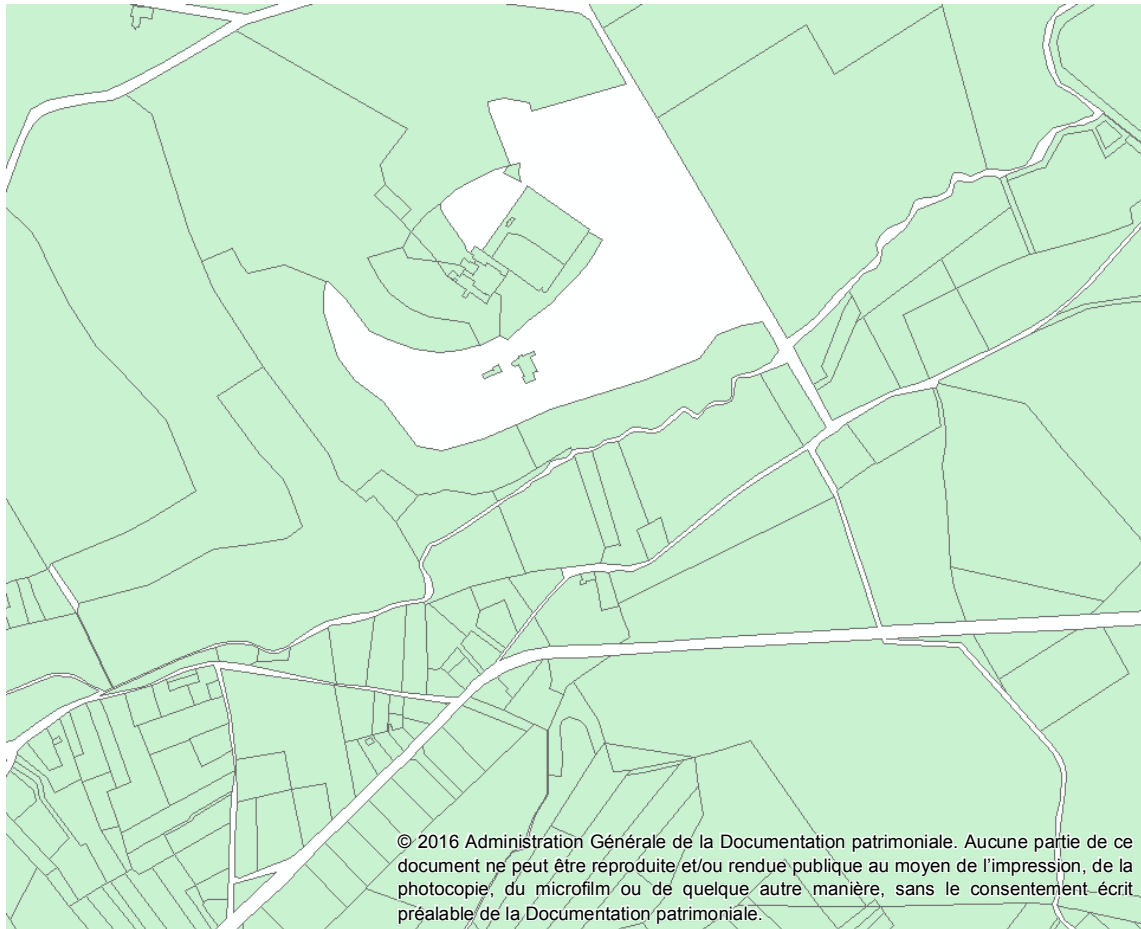
En effet, afin d’interpréter et valoriser correctement les données, il est tout d’abord important de comprendre quels mécanismes sous-tendent la production de l’information.

Les données cadastrales étant produites dans un objectif de prélèvement de l’impôt, il est important de comprendre le contenu des champs et juger de leur fiabilité afin de s’assurer de leur bonne interprétation.

#### ***Données géométriques***

Le fichier de géométrie reprend l’ensemble du parcellaire cadastral reprenant la représentation géométrique des parcelles de la Wallonie, de la Flandre et de la région de Bruxelles-Capitale. Les données ont été transmises en format shapefile, fichier de type .shp.

Le fichier shapefile contient 3 874 263 parcelles. Il est identique au fichier disponible en visualisation sur le géoportail de la Wallonie.



**Figure 14 : Extrait du parcellaire cadastral 2016**

### ***Données issues de la matrice cadastrale***

Deux fichiers en format texte (.csv) reprennent l'ensemble des informations demandées issues de la matrice cadastrale :

- Le fichier « *Parcel* » (Parcelles) constitué de 10 584 817 enregistrements (Belgique), dont 4 212 001 enregistrements en Wallonie ;
- Le fichier « *Owner* » (Propriétaires) constitué de 14 726 019 enregistrements.

Ces données alpha-numériques nous donnent des informations sur les parcelles. Les fichiers sont reliés entre eux par le champ commun « situation patrimoniale » (PropertySituationIdf). Ce champ reprend un propriétaire, un bien et un droit.

Les différents intitulés des champs sont ceux se trouvant dans la nouvelle base de données PATRIS implémentée par le cadastre fin 2015.

Ci-dessous, la liste des données transmises par l'AGDP (en vert).

Les seules métadonnées disponibles à l'heure actuelle sont celles du rapport OSIRIS. Un travail important de compréhension et de description des champs de la base de données doit être entrepris avant toute exploitation et valorisation.

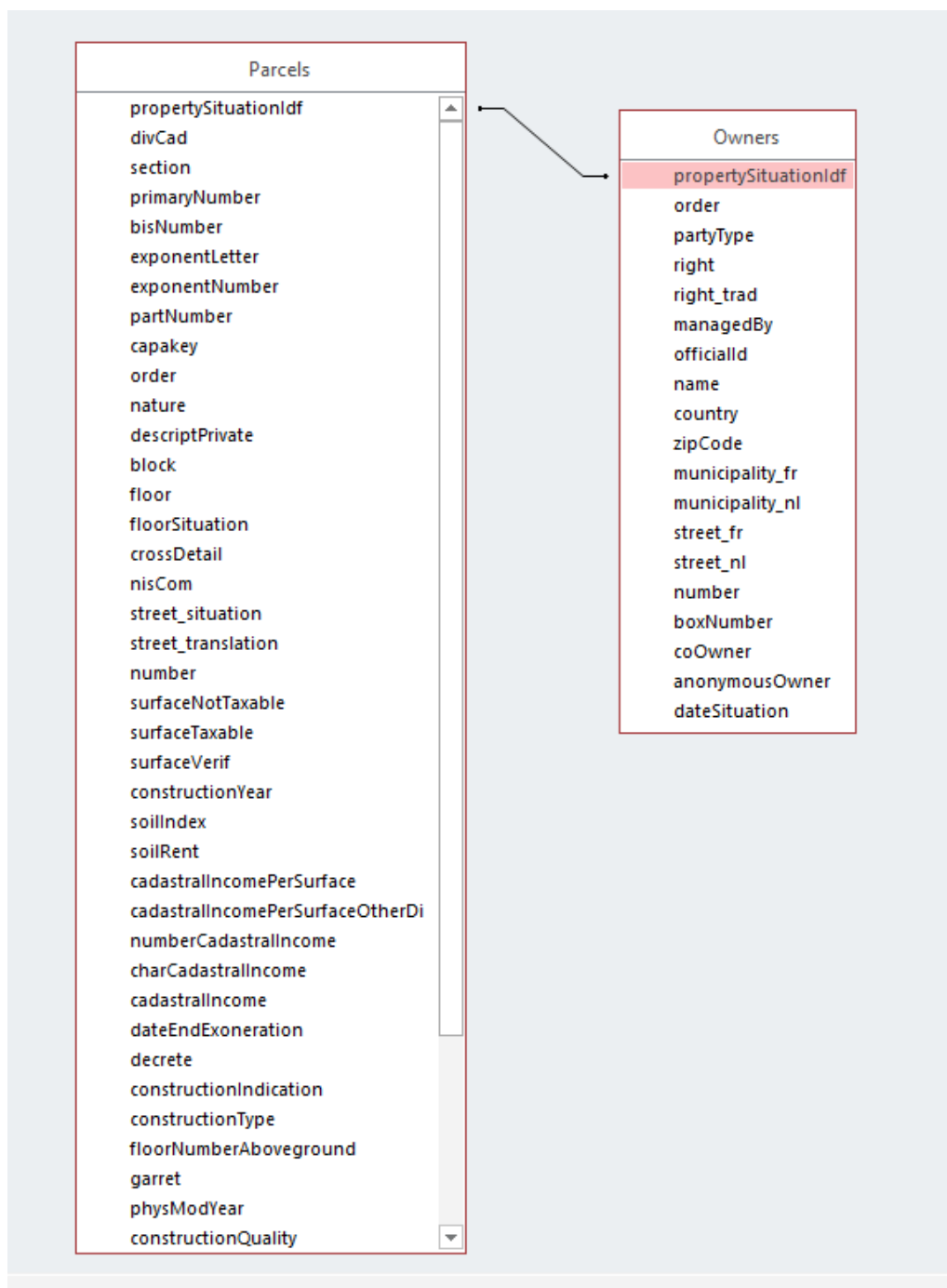


Figure 15 : Lien entre les tables parcels et owners via la situation patrimoniale

Tableau 77 : Structure et description des données relatives aux parcelles dans la base de données PATRIS. Les lignes en vert correspondent aux données reçues.

<b>parcels</b>		
<b>Champs</b>	<b>Description (NL)</b>	<b>Description (FR)</b>
<b>propertySituationIdf</b>	ID van de eigendomstoestand	ID de la situation patrimoniale
<b>divCad</b>	kadastrale afdeling	division cadastrale
<b>section</b>	sectie	section
<b>primaryNumber</b>	grondnr	radical
<b>bisNumber</b>	bisnr	numéro bis
<b>exponentLetter</b>	letterexp	exposant lettre
<b>exponentNumber</b>	cijferexp	exposant chiffre
<b>partNumber</b>	partitienr (P0000->P9999)	numéro de partition (P0000 -> P9999)
<b>caPaKey</b>	alternatieve vorm perceelnummer	forme alternative de n° de parcelle
<b>order</b>	Volgnummer van de verschillende onderdelen van het perceel	n° d' ordre des différentes composantes de la parcelle
<b>nature</b>	kadastrale aard	nature cadastrale
<b>descriptPrivate</b>	beschrijving privaatief deel	description partie privative
<b>block</b>	bloknummer	numéro de bloc
<b>floor</b>	verdieping	étage
<b>floorSituation</b>	beschrijving ligging privaatief deel op de verdieping	description de la situation de la partie privative dans l'étage
<b>crossDetail</b>	detail delen van gebouwen opgericht schrijlings op een grens van kadastrale afdelingen of op een grens van percelen die aan verschillende eigenaars toebehoren	détail des parties de bâtiments construits à cheval sur une limite de divisions cadastrales ou sur une limite de parcelles appartenant à des propriétaires différents
<b>NISCom</b>		
<b>street/situation</b>	straatnaam/plaatsnaam	nom de rue/situation
<b>street translation</b>	vertaling straatnaam (Brussel)	traduction nom de rue (Bruxelles)
<b>number</b>	huisnummer	numéro de police
<b>polWa</b>	code Polders en Wateringen	code Polders et Wateringues
<b>surfaceNotTaxable</b>	niet belastbare oppervlakte	contenance non imposable
<b>surfaceTaxable</b>	belastbare oppervlakte	contenance imposable
<b>surfaceVerif</b>	code validatie van de oppervlakte	code vérification contenance
<b>constructionYear</b>	code bouwjaar	code année construction
<b>soilIndex</b>	indicie van de waarde van de grond	indice de valeur du sol
<b>soilRent</b>	huurwaardering van de grond	valeur locative du sol
<b>cadastralIncomePerSurface</b>	kadastraal inkomen per hectare	revenu cadastral par hectare



<b>parcels</b>		
<b>Champs</b>	<b>Description (NL)</b>	<b>Description (FR)</b>
<b>cadastralIncomePerSurfaceOtherDivision</b>	aanduiding kadastraal inkomen per hectare afkomstig van andere kadastrale afdeling	revenu cadastral par hectare venant d'une autre division cadastrale
<b>charCadastralIncome</b>	code fiscaal statuut van het kadastraal inkomen (lettercode)	code statut fiscal du revenu cadastral (code lettre)
<b>numberCadastralIncome</b>	code type van goed voor het kadastrale inkomen (gewoon, nijverheid, ...) (cijfercode)	code genre de bien pour le revenu cadastral (ordinaire, industriel, ...) (code chiffre)
<b>cadastralIncome</b>	kadastraal inkomen	revenu cadastral
<b>dateEndExoneration</b>	datum einde vrijstelling	date de fin d'exoneration
<b>decrete</b>	code decreet (vrijstelling van het kadastraal inkomen)	code décret (exonération du revenu cadastral)
<b>ConstructionIndication</b>		Index de classification du bâti
<b>ConstructionType</b>		Type de construction "A" = maison "B" = rapport "C" = appartement
<b>floorNumber above</b>		nombre d'étages au-dessus du rez-de-chaussée
<b>Garret</b>		toît habitable
<b>physModYear</b>		année de dernière transformation physique
<b>ConstructionQuality</b>		qualité de construction N = "normal", L = "luxe", M = "médiocre"
<b>garageNumber</b>		nombre de garages
<b>CentralHeating</b>		installation de chauffage central
<b>bathroomNumber</b>		nombre de salles de bain
<b>housingUnitNumber</b>		nombre de logements
<b>placeNumber</b>		nombre de pièces
<b>builtSurface</b>		surface construite au sol
<b>UsedSurface</b>		surface utile

Tableau 78 : Structure et description des données relatives aux propriétaires dans la base de données PATRIS. Les lignes en vert correspondent aux données reçues.

<b>owners</b>		
<b>Champs</b>	<b>Description (NL)</b>	<b>Description (FR)</b>
<b>propertySituationIdf</b>	ID van de eigendomstoestand	ID de la situation patrimoniale
<b>order</b>	volgnummer van de eigenaar	ordre du propriétaire
<b>partyType</b>	type eigenaar	description type de titulaire
<b>right</b>	zakelijk recht	droit réel
<b>managedBy</b>	beherende dienst (true/false)	service gestionnaire
<b>officialId</b>	officiële identificatienummer van de natuurlijke persoon/rechtspersoon	numéro officiel d'identification de la personne physique/morale
<b>name</b>	naam	nom
<b>firstName</b>	voornaam	prénom
<b>birthdate</b>	geboortedatum	date de naissance
<b>country</b>	land	pays
<b>zipCode</b>	postcode	code postal
<b>Municipality</b>	administratieve gemeente	commune administrative
<b>street</b>	straatnaam	nom de rue
<b>number</b>	huisnummer	numéro de police
<b>Box number</b>		
<b>officialId partner</b>	officieel identificatienummer van de natuurlijke persoon (partner)	numéro officiel d'identification de la personne physique (partenaire)
<b>name partner</b>	naam	nom
<b>firstName partner</b>	voornaam	prénom
<b>birthdate partner</b>	geboortedatum	date de naissance
<b>country partner</b>	land	pays
<b>zipCode partner</b>	postcode	code postal
<b>nisCom partner</b>	code en naam administratieve gemeente	code et description commune administrative (INS)
<b>street partner</b>	straatnaam	code et description rue (NSR)
<b>number partner</b>	huisnummer	numéro de police
<b>Co-Owner</b>		
<b>anonymousOwner</b>	string van anonieme eigenaars + zakelijke rechten (bv: # en 2 RECHTHEBBENDEN -BE 1/4- #)	texte des propriétaires anonymes avec les droits réels. (ex : # et 2 AYANTS DROITS -NP 1/4- #)

## 2.2.4 SPECIFICITES DES DONNEES POUR REpondre AUX BESOINS

Il est important de bien comprendre l'origine et l'explication de chaque donnée afin d'éviter des erreurs d'interprétations lors de l'utilisation des données issues de la nouvelle base de données cadastrales. Certaines spécificités et particularités des données cadastrales sont reprises ci-dessous.

### *La numérotation des parcelles cadastrales*

La base de données cadastrale de la Belgique est une des premières bases de données cadastrales en Europe. Elle a été conçue sur base des technologies disponibles à l'époque, en veillant à condenser un maximum d'information afin de limiter la quantité de données à stocker sur des espaces-mémoires limités. L'utilisation de codes complexes du type Capakey (25100A0393/00H000), regroupant une série d'informations au sein d'un seul code, reflète cette conception. L'objectif premier du cadastre est la perception des taxes. À l'origine le prélèvement du précompte est organisé par ancienne commune. Les **divisions** correspondent donc aux anciennes communes. Actuellement, on retrouve souvent 4 ou 5 divisions par commune. Chaque division est elle-même divisée en **sections**.

Au sein d'une section les numéros des parcelles sont donnés dans le sens des aiguilles d'une montre. On parle de **numéro primitif** de la parcelle, appelé aussi **numéro de base**.

Ensuite lors des divisions successives d'une parcelle, on utilise des **exposants** : des exposants numériques, ainsi que des exposants en lettres allant de A à Z, en alternance.

Le **numéro Bis** est un numéro permettant de spécifier que le bien est passé du domaine privé au domaine public ou inversement.

La combinaison de ces informations forme le Capakey, qui permet d'identifier de manière unique une parcelle physique. Ce numéro change quand les limites de la parcelle changent. Par contre, il reste identique lors des mutations de type « construction » ou changement de propriétaire.

### *Abandon de la notion d'article*

La notion d'article date de 1975, date de la fusion des communes. Les communes actuelles sont composées de plusieurs anciennes communes, correspondant actuellement aux divisions cadastrales.

Au sein de chaque division, on a un système d'articles. La notion d'article correspond à un ancien système utilisé pour le prélèvement de l'impôt. Les avertissements et extraits de rôle étaient regroupés par article. Il s'agit de lister l'ensemble des titulaires ayant un droit identique au sein d'une division donnée.

Depuis 2015, date de l'installation de l'application Stipad, liée à la base de données PATRIS, la notion d'article n'est plus d'actualité. La notion d'article a été abandonnée au profit d'une individualisation de chaque parcelle et l'introduction de la notion d'entité élémentaire appelée PUR (Patrimonial Unit of Real estate).

A la demande des Régions wallonne et flamande, un champ « PSEUDO ARTICLE » a été maintenu dans la base de données, afin de permettre à des applications utilisant ce champ de continuer à fonctionner.

#### *a) La notion de situation patrimoniale*

La situation patrimoniale remplace la notion d'article. Elle est définie par la combinaison d'une parcelle, d'un titulaire et d'un type de droit. A chaque parcelle cadastrale correspond une situation patrimoniale. Il existe plus de 10 millions de situations patrimoniales en Belgique.

Chaque situation patrimoniale correspond à une situation sur le plan cadastral, avec la « parcelle plan » en référence. Il existe 9 à 10 million de « parcelles plan », un peu moins que des situations patrimoniales. Ceci s'explique par la notion de partition (P dans le CapaKey).

*b) La partition*

Une **parcelle « plan » ou « terrain »** peut correspondre à plusieurs parcelles cadastrales de la matrice. Une parcelle patrimoniale ne correspond pas toujours à une parcelle terrain. Ce cas se présente dans le cas d'immeubles à appartements principalement. Dans ce cas, on ajoute la lettre P au numéro de parcelle, suivi d'un numéro. Notons que dans le cas d'un terrain non partitionné, la parcelle terrain est elle-même une partition, l'identifiant dans le CapaKey sera toujours P000. Toutes les parcelles patrimoniales sont identifiées par le CapaKey et la partition, même si le terrain est non bâti et non partitionné.

**Interprétation et utilisation de la nature cadastrale**

A chaque parcelle patrimoniale est associé une nature. Le cadastre compte plus de 500 natures différentes. L'utilisation de cette donnée dans le système d'informations foncières devra faire l'objet d'une grande prudence. En effet, il est important de comprendre les critères utilisés pour l'attribution des natures.

Lorsque plusieurs bâtiments sont présents sur une parcelle, la nature attribuée reprend la fonction de l'ensemble. Par exemple, un hangar, une maison et un champ seront considérés comme une ferme. La parcelle patrimoniale correspondant à un immeuble à appartements sera caractérisée par la nature « partie d'immeuble à appartement ».

Lors de l'attribution de la nature du bien, on applique une approche fiscale et non juridique. Il n'y a pas de corrélation entre la nature cadastrale et le caractère urbanistique du bien. Afin d'illustrer ce principe, imaginons une maison construite dans une zone boisée où il est interdit de construire. Juridiquement, la maison doit être détruite. Fiscalement, on prélève une taxe sur cette maison tant qu'elle est en place. Un cas particulier se présente souvent pour les champs situés en zone à bâtir. Le cadastre attribue à la parcelle la nature « champ ». L'urbanisme au plan de secteur qualifie le terrain de « terrain à bâtir ».

Il n'y a pas de contrôle du cadastre sur le terrain pour vérifier les natures attribuées aux parcelles non bâties. Une prairie ayant été labourée et transformée en champ gardera donc toujours le code nature « prairie ». Le cadastre ayant comme premier objectif le prélèvement de l'impôt, les valeurs d'imposition étant très peu différentes entre un champ et une prairie, il n'y a pas d'intérêt pour l'organisme de mettre à jour cette information.

Ces quelques exemples montrent à quel point le champ « nature » doit être utilisé et manipulé avec précaution.

La nature de base est définie par le premier propriétaire. Il faut des modifications physiques pour pouvoir changer la nature.

*a) La partie principale*

La **partie principale** est la partie d'un bien définissant la nature cadastrale. Par exemple, dans le cas d'une maison, avec un garage et un abri de jardin, la partie principale est la maison. Jusqu'au début des années 60, il existait une tendance à diviser les parcelles cadastrales en nombreuses sous-parcelles. On définissait une parcelle pour la maison, une autre pour le jardin, etc. Une ferme était définie par une parcelle « hangar », une autre

« maison », et une dernière « jardin ». Cette tendance a été stoppée en 1963 afin de ne pas multiplier le nombre de parcelles.

*b) Les blocs*

Dans les immeubles à appartement, on peut distinguer plusieurs blocs d'appartements sur une même parcelle. Les raisons sont que les blocs peuvent avoir été construits à des époques différentes. Ils peuvent également se distinguer par l'existence d'un système de chauffage unique propre à chaque bâtiment.

**Les données de localisation des biens fonciers et immobiliers**

*a) La localisation*

La situation de la parcelle est définie par son nom de rue (dans les deux langues pour la région de Bruxelles) et le numéro de police. Le numéro de police correspond au numéro du bâtiment dans le cas de parcelle bâtie, à un lieu-dit dans le cas de parcelle non bâtie.

*b) La commune*

Dans la nouvelle base de données du cadastre, une table spécifique fait le lien entre la division et la commune administrative. Cette table de correspondance permet d'associer une parcelle à une commune suivant le code INS de cette dernière.

**Les données utiles au calcul de l'impôt**

*a) Surface imposable – non imposable*

La parcelle non imposable est un cas particulier. Il s'agit souvent d'une situation transitoire lorsqu'un propriétaire privé est exproprié et que la parcelle reste à son nom pendant le temps de clôture du dossier.

*b) Le code fiscal*

Le code fiscal représente le taux fiscal du bien : F imposable, G non-imposable, P provisoire, M exonération, H non payé, partiel, etc. Un chiffre accompagne souvent le code fiscal. Ce chiffre indique des spécificités, de type M&O, industriel, ordinaire.

*c) L'indice de valeur du sol*

Concernant le système d'information foncière, l'AGDP nous signale qu'un indice de valeur du sol avait été réalisé en 1950. Lors de l'établissement de la péréquation de 1950, les terrains ont été classés suivant leur productivité. Pour chaque nature, au sein d'une même commune, les parcelles ont été classées suivant leur productivité et leur qualité (classes A, B, C). Si un terrain a été classé B, mais est meilleur que les terrains voisins, on ajoute la mention « 1 » ; par contre, si un terrain est moins bon, on ajoute les mentions « 2 » ou « 3 ». Cette classification relative des sols au sein d'une même commune permet d'avoir une idée de la productivité en 1950. L'indice n'a plus été modifié depuis.

*d) La valeur locative d'un sol*

La valeur locative d'un sol est le montant du revenu par Ha en 1975, basé sur des données de 1950.

*e) Le revenu cadastral*

Le revenu cadastral est un montant qui représente une valeur locative nette en 1975.

*f) Matériel et outillage*

En 1960, l'État belge a décidé de taxer, en plus des terrains et bâtiments, l'équipement présent sur la parcelle. Cette catégorie concerne principalement des immeubles à destination industrielle et professionnelle. Par exemple, le four du boulanger est considéré comme matériel fixe et imposable, lié à la parcelle. Dans ce cas on aura un revenu cadastral pour le bâtiment et un revenu cadastral supplémentaire pour le matériel et outillage. Le matériel mobile n'est jamais pris en considération pour cet impôt.

*g) La qualité de construction*

Champ composé de trois classes et peu utilisé : normal, médiocre ou luxueux. Le médiocre est souvent temporaire et le luxueux a été jugé comme luxueux aux yeux d'un employé du cadastre. Ce critère n'est donc pas objectif et ne peut être exploité.

*h) Le code vérification de la contenance*

Ce code signale s'il y a eu une vérification de la superficie de la parcelle sur le terrain. Chaque parcelle a été mesurée en 1930. S'il y a un doute sur la valeur de la superficie, on le spécifie dans ce champ. La lettre T signale que la parcelle a été révisée par un géomètre. La lettre V signale que la superficie a été vérifiée en comparant la parcelle à ses voisines sur carte.

*i) Le code construction*

Le code construction permet de différencier le type de construction : maison, appartement, etc.

*j) Le code classification du bâti*

Ce code correspond au premier terme des 14 termes du code construction.

*k) Le code droit*

Code spécifiant le type de droits du titulaire : pleine propriété, usufruit, etc.

*l) Le prix*

Prix de vente du bien

*m) La plus-value*

Utilisé lorsque le prix écrit dans l'acte de vente et enregistré ne correspond pas au prix réel du marché. Dans ce cas, un expert estime la valeur réelle du bien, en se basant sur sa valeur vénale, et se met d'accord, avec l'acheteur, sur la valeur réelle du bien. L'impôt sera calculé sur le prix augmenté de la plus-value. Ce cas existe lors de donations par exemple.

*n) L'estimation*

Lors d'un don, ou d'une succession, il n'y a pas de prix de vente du bien, mais uniquement une estimation.

*o) Valeur 1/1*

Ce champ reprend la valeur de l'ensemble du bien dans le cas où le bien appartient à plusieurs titulaires. Il représente la valeur de 100 % du bien.

*p) Charge*

Il s'agit de coût supplémentaire inhabituel, de type frais d'architecte, frais de géomètre, etc

*q) Avantage*

L'opposé de la charge.

### **Données complémentaires à collecter**

Certaines données livrées se trouvent sous forme numérique et nécessitent une information supplémentaire sous forme de table de code. Ces tables n'ont pas été transmises d'emblée.

Les deux tables « *Parcels* » et « *Owners* » contenant les données de base, doivent être reliées à des tables de codes. Il s'agit de tables de correspondance permettant de faire le lien entre un code numérique et sa signification dans les différentes langues.

Une illustration de données se trouvant sous forme de code est celle du code « nature ». Une table de correspondance doit être ajoutée à la base de donnée afin de permettre la compréhension du champ numérique 'nature' se trouvant dans les fichiers transmis.

<b>Code_KadAard</b>	<b>KadAard_Nl</b>	<b>KadAard_Fr</b>	<b>KadAard_D</b>
001	BOUWLAND	TERRE	ACKERLAND
002	WEILAND	PATURE	VIEHWEIDE
003	HOOILAND	PRE	MAEHWIESE
004	TUIN	JARDIN	GARTEN
005	WARMOESGR.	TERR.MARAI	GEMUES.GEL
006	SCH.HOOIL.	PRE ALLUV.	GRODEN
007	VETWEIDE	PRE EMBOU.	MASTWEIDE
008	SCHAAPSWEI	PATSART	HUTUNG
009	BOS	BOIS	HOLZUNG
010	BOOMG.HOOG	VERGER H.T	OBSTBAUMS.
011	BOOMG.LAAG	VERGER B.T	OBSTSTR.ST
013	BOOMKWEK.	PEPINIERE	BAUMSCHULE
014	KERSTBOMEN	SAP.NOEL	CHRIST.B.

**Figure 16 : Extrait de la table du Code 'Nature'**

Une autre illustration de la nécessité de disposer de table explicative est le contenu du champ « *right* », qui semble élaboré et nécessite des explications approfondies.

right ▾	right_trad ▾
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-VERP-	-VERP-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-ERFP 1/3-	-ERFP 1/3-
-VERP-	-VERP-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/1-	-VE 1/1-
-PP 1/2-	-VE 1/2-

Figure 17 : Extrait des données de la matrice : champs 'right'



### 3. UTILISATION POTENTIELLE DES DONNEES PATRIMONIALES

La description des différents champs contenus dans la base de données patrimoniales de l'AGDP (voir chapitres précédents) laisse apparaître des champs d'application relativement vastes pour répondre aux besoins en information foncière identifiés par la recherche.

Ces données sont d'ailleurs déjà utilisées depuis de nombreuses années pour réaliser des statistiques et diagnostics fonciers relatifs à l'occupation du sol. La carte d'occupation des sols de Wallonie (COSW) se base entre autre sur le champ « nature » de la matrice cadastrale. Le suivi de l'occupation du sol et le suivi de la consommation foncière en Wallonie sont également réalisés à partir de ces données.

De manière générale, la mise à disposition de ces données par l'AGDP devrait permettre d'obtenir des informations foncières fines.

D'une part les données reçues (parcellaire et matrice) permettent de répondre en grande partie au besoin de la carte d'identité à la parcelle. En effet, lors de l'analyse des besoins (VAN DER KAA C. et al., 2015, pp. 146-147), et dans l'enquête effectuée auprès des communes, un besoin simple de mise à disposition d'information à la parcelle a été identifié. Le type de données reçues permet de proposer l'élaboration de carte d'identité parcellaire.

En s'inspirant des exemples repris dans les annexes du rapport final précédant de la recherche (VAN DER KAA C. et al., 2015, pp. 60-63), on constate que la base de donnée reçue contient un nombre d'informations importantes qui permettrait de constituer une carte d'identité : Nom, commune, superficie, présence bâti, nature, revenu cadastral, etc.

Le croisement de ces informations avec d'autres données géographiques (plan de secteur, relief, zones inondables, sites Natura 2000, réseau routier...) permet d'ajouter à cette carte d'identité des informations utiles à des secteurs spécifiques. Ce développement posera la question de la précision géométrique des données cadastrales qui risque d'engendrer des problèmes lors du croisement de données géométrique (voir 4.3. Limites de l'exercice).

Ce type de projet, applicatif, peut être mis en place moyennant un accord sur l'obtention régulière des données et la mise en place d'un système informatique sécurisé qui permettrait aux acteurs divers d'accéder à ces données de manière sécurisées.

D'autre part, cet inventaire d'information au niveau parcellaire devrait permettre plus aisément l'identification de la disponibilité foncière qui peut varier en fonction des contextes. Par ailleurs, l'obtention des noms des personnes physiques, nous autorise à avancer dans nos analyses sur l'identification du patrimoine foncier public. Ce point est détaillé au chapitre suivant. De même, l'obtention des données liées au code construction ouvre un nouveau champ exploratoire.

A contrario, la demande de disposer du prix des transactions foncières n'a pas pu être rencontrée. Cette information, dont l'utilité a été démontrée dans le cadre de la recherche notamment pour accélérer la mise sur pied de l'observatoire foncier agricole ou à travers les besoins exprimés de manière transversale ou sectorielle, se heurtent encore au respect de la vie privée. Les contacts établis avec les services de l'AGDP et l'obtention d'une partie des données nous pousse cependant à poursuivre les démarches. Nous pensons que cette information pourrait éventuellement être rendue disponible si un dossier auprès de la commission de la vie privée est établi.

## **4. PERFORMANCE DES DONNEES POUR REpondre AUX BESOINS**

L'obtention tardive de la base de données nous a poussé à nous focaliser sur un exemple concret d'utilisation de cette donnée. Une des principales nouveautés dans les données transmises par l'AGDP concerne l'identification des entités physiques ou morales jouissant d'un droit juridique sur les parcelles. L'identification des propriétaires a été identifiée comme un des besoins prioritaires par la recherche auprès des acteurs. L'identification du patrimoine foncier public en est un des aspects (voir chapitre Identification des besoins sur base documentaire et d'entretiens auprès de témoins privilégiés). Concrètement, nous avons dès lors pris l'option de tenter d'identifier les biens fonciers de la Région wallonne à partir de la base de données de l'AGDP. Ainsi, nous développons dans les chapitres suivants la manière dont cette base de données pourrait répondre aux besoins d'identification de biens de divers propriétaires.

Les différentes étapes et résultats du travail sont présentés ci-dessous. Vu le temps disponible, l'analyse reste incomplète. Néanmoins à travers cet exemple, nous tentons de mettre en évidence les forces et faiblesses de cette base de données. Sa richesse en informations détaillées qui la rend relativement complexe, et la nécessité de consacrer du temps à une meilleure compréhension des informations qu'elle abrite sont certainement les deux points clés qui ressortent de ce premier exercice.

### **4.1 IDENTIFICATION DES BIENS FONCIERS DE LA REGION WALLONNE : METHODOLOGIE**

#### **4.1.1 INTRODUCTION**

Aucun attribut de la base de données ne permet d'identifier aisément les personnalités juridiques des propriétaires<sup>1</sup> des biens (personne physique de droit privé, personne morale de droit privé ou personne morale de droit public). Seule la distinction personne physique ou personne morale peut être réalisée rapidement sur base du champs « official ID ».

Le champs « official ID » (numéro officiel d'identification de la personne physique/morale) est un champ d'identification unique des propriétaires, composé de 10 chiffres. Il correspond, pour les personnes morales de droit privé ou public au numéro d'entreprise de celles-ci.

Néanmoins, contrairement au code propriétaire présent au sein de l'ancienne base de données CADNET, il n'est pas précédé de deux lettres permettant d'identifier le type d'administration ou d'organisme pour les personnes morales de droit public ou le type de société ou d'association pour les personnes morales de droit privé.

Il y a dès lors lieu de mettre en place une méthodologie afin d'identifier les parcelles de la Région wallonne. Nous détaillons, ci-dessous les pistes explorées, à savoir :

- identification sur base du code propriétaire (base de données CADNET) ;
- identification à partir du CAPATY ;
- identification par mots clés ;
- identification sur base de l'identifiant de la personne physique/morale.

---

<sup>1</sup> De manière générale nous utiliserons le terme propriétaire pour désigner un individu ou une personne morale ayant un droit sur une parcelle. Les droits repris par le cadastre sont néanmoins beaucoup plus vastes et peuvent dès lors renvoyer à un emphytéote, un usufruitier, un superficiaire...

#### 4.1.2 IDENTIFICATION SUR BASE DU CODE PROPRIETAIRE (CADNET)

Comme précisé en introduction, le code propriétaire ne semble plus présent au sein de la base de données PATRIS. Selon les contacts avec l'AGDP, une partie de l'information qui se trouvait dans ce code pourrait éventuellement à nouveau être disponible dans le futur. Nous détaillons dès lors dans ce chapitre, le contenu du code propriétaire.

La base de données CADNET contenait un code propriétaire, légèrement différent du numéro officiel d'identification présent dans la base de données actuelle. En effet, deux lettres renseignaient les éléments suivants :

##### **Pour les personnes morales de droit public :**

1<sup>ère</sup> position :

- D : Administration locale
- E : Intercommunales
- F : Organismes publics régionaux autres que D, E, H, L
- G : Organismes religieux
- H : Établissements publics
- L : État, régions, communautés, États étrangers
- Y : Personne morale non connue au Registre national
- Z : Organismes internationaux

2<sup>nde</sup> position : genre d'établissement dans chacune des catégories principales.

##### **Pour les personnes morales de droit privé :**

1<sup>ère</sup> position :

- A : Société ou association à but de lucre
- B : Société ou association sans but de lucre
- Y : non connu au registre national.

2<sup>nde</sup> position : forme juridique de la société ou de l'association.

Les personnes physiques bénéficiaient d'une structure différente (XX ou XY, pour le sexe).

Sur base de ces informations, l'extraction de données cibles pouvaient être réalisée. Néanmoins, et comme expliqué ci-dessus, le nouveau numéro officiel d'identification de la personne physique/morale est limité au numéro d'entreprise.

Dans le futur, l'AGDP aimerait mettre en place un champ supplémentaire basé sur la classification de la banque carrefour des entreprises (formes juridiques<sup>2</sup>). Cette information supplémentaire se rapproche fortement du code à deux lettres détaillé ci-dessus et permettra de faciliter certaines recherches et l'identification dans la base de données d'une série de propriétaires. Cependant, elle ne permettra vraisemblablement pas de répondre de manière univoque à l'identification des propriétés de la Région wallonne au vu des différentes formes juridiques des différents acteurs (voir ci-dessous – identification selon la forme juridique de l'entreprise).

---

<sup>2</sup> Les formes juridiques sont reprises à l'annexe VI.

#### 4.1.3 IDENTIFICATION DES PARCELLES PRIVEES OU PUBLICS VIA LE CAPATY

La base de données géométrique sous forme de shapefile que l'AGDP nous a fourni possède un champs « capaty ». Celui-ci contient un code de deux lettres (PP, PR, ou ER<sup>3</sup>).

- PR désigne les parcelles privatives
- PP désigne les parcelles du domaine public ou domaine perdu

Si cette classification semble à priori intéressante au premier abord, la caractérisation du domaine public ne semble pas aisée. *« Le domaine public ne fait l'objet d'aucune définition précise. Il s'agit d'une création jurisprudentielle et doctrinale consistant en un régime d'exception régissant certains biens des personnes publiques. Les contours de la domanialité publique font l'objet de controverses au sujet des biens qui en font ou non partie. Selon la Cour de Cassation, le domaine public comprend les biens qui, par leur nature ou par une décision de l'autorité compétente, sont affectés à l'usage de tous (ou plutôt tous ceux auxquels le bien est destiné selon sa nature ou sa fonction), tel un parc public, une place ou encore une route. La cour exclut en revanche les biens affectés à un service public – c'est-à-dire utilisé par l'administration pour l'accomplissement de sa mission de service public –, dès lors qu'ils ne sont pas affectés à l'usage immédiat et direct du public. Ainsi un logement de fonction, une école communale ou encore l'hôtel de ville ou la maison communale ne font pas partie du domaine public »* (PONCHAUT A., 2010).

Selon cette définition, cette classification ne permet ainsi pas d'identifier l'ensemble des biens des propriétaires de droit public.

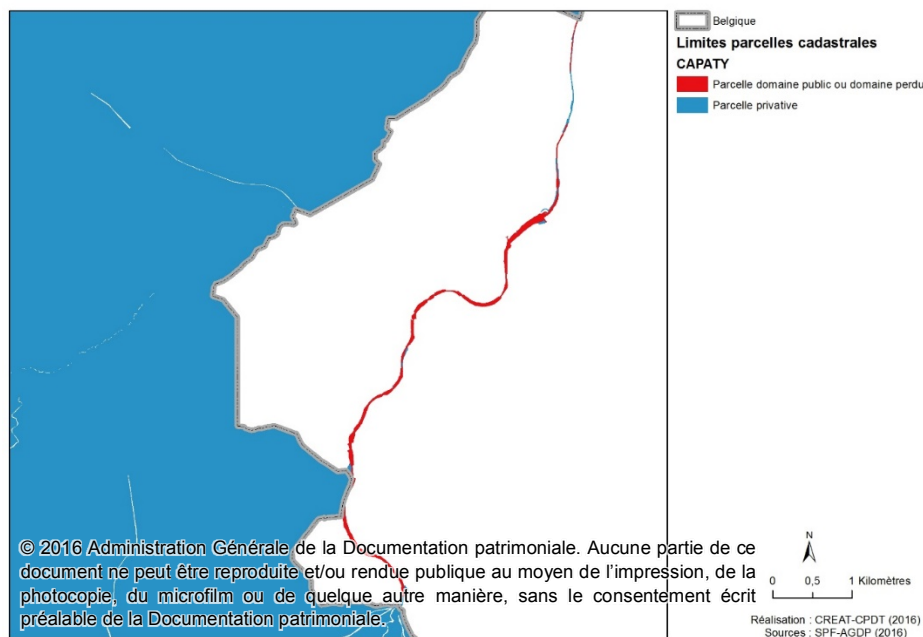
De plus, au niveau de notre base de données, la réalité du classement de ces parcelles en fonction de l'une ou l'autre catégorie n'est pas aisée à comprendre et ne semble pas correspondre à la définition reprise ci-dessus.

Les parcelles du domaine public ou domaine perdu représentent seulement 1499 enregistrements pour une superficie de 151 hectares. Les parcelles les plus vastes sont liées à la Vennbahnweg<sup>4</sup> (voir Figure 18). Elles représentent près de 42 ha.

---

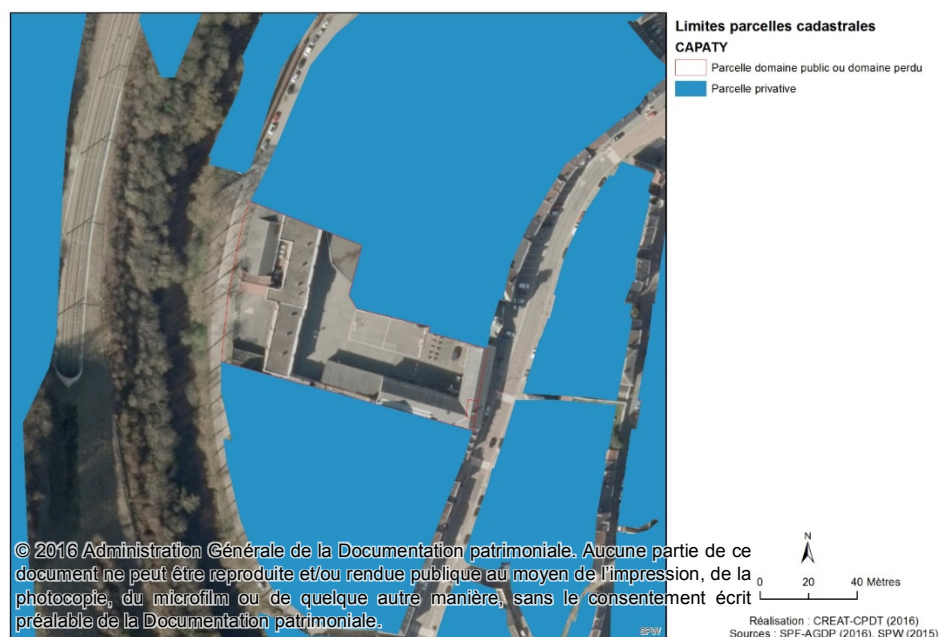
<sup>3</sup> Le code « ER » est néanmoins très peu utilisé (22 parcelles en Wallonie pour une surface de moins d'un ha). La signification de ce code ne nous est pas connue à ce jour.

<sup>4</sup> La Vennbahn est l'une des plus longues routes cyclables sur ancienne voie ferrée. Elle traverse trois pays: l'Allemagne, la Belgique et le Luxembourg (<http://www.vennbahn.eu>).

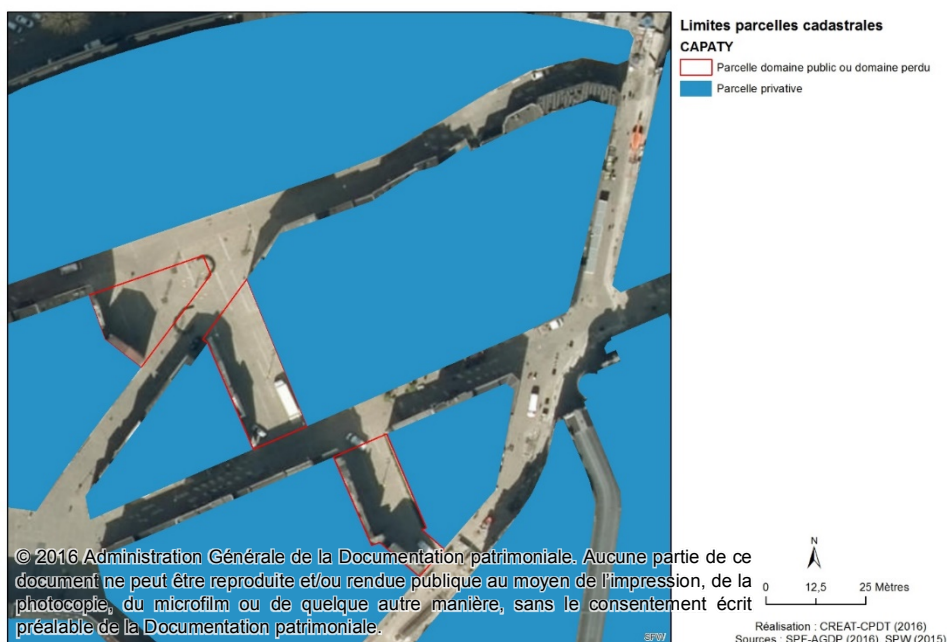


**Figure 18 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 1)**

On retrouve ainsi des parcelles cadastrales avec des écoles (Figure 19) , des servitudes ou de l’espace public (Figure 20).



**Figure 19 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 2)**



**Figure 20 : Les parcelles du domaine public ou domaine perdu et les parcelles privées (exemple 3)**

#### 4.1.4 RECHERCHE PAR MOTS CLES

Une des options supplémentaires qui s'offre est de réaliser des sélections selon le nom du propriétaire. Par le passé, des recherches se basant sur un mot clé tel que « domaine » s'avérait pertinente pour l'analyse des biens de la Région wallonne. En effet, cette saisie permettait d'extraire toutes une série de parcelles dont le propriétaire était repris comme « Domaine de la Région wallonne / Ministère wallon de l'équipement et des transports », « Domaine de la Région wallonne / Ministère de la Région wallonne / direction générale de l'aménagement du territoire », « Domaine de la Région wallonne / M.E.T. / direction générale des autoroutes et routes » ...

Ces appellations ont disparu de la base de données que nous avons reçue<sup>5</sup>.

La majorité des parcelles dont la région wallonne est propriétaire (ou co-propriétaire) sont reprises avec comme référence pour le nom du propriétaire : « Région wallonne ». Néanmoins, après une analyse plus approfondie, il est apparu que certaines propriétés de la région wallonne sont enregistrées sous le nom « Waalse Overheidsdienst ». De plus, cette sélection exclut d'autres acteurs publics wallons (voir ci-dessous).

Cette option n'a par conséquent pas été jugée fiable en vue d'identifier les parcelles dont la Région wallonne est propriétaire.

#### 4.1.5 RECHERCHE SELON LA FORME JURIDIQUE

La recherche selon la forme juridique se basait sur un travail en deux temps :

- identification des entreprises avec la forme juridique « autorité de la Région wallonne » au sein de la Banque carrefour des entreprises ;
- identification de ces entreprises au sein de notre base de données.

<sup>5</sup> La requête « Domaine » sur le nom de propriétaire renvoie seulement 558 enregistrements avec comme propriétaire public « l'administration de la TVA, de l'enregistrement et des domaines ».

Ainsi, une recherche sur base de la forme juridique de l’entreprise permet de sélectionner, via la banque carrefour de entreprises, différentes entités ayant comme forme juridique « Autorité de la Région wallonne ». Néanmoins, et comme pour la recherche via des mots-clés, une partie des acteurs publics wallons ne sont pas repris via cette sélection (voir ci-dessous). En effet, certains organismes d’intérêt public sont des sociétés anonymes, des associations sans but lucratif, des établissements publics, etc.

#### **4.1.6 RECHERCHE SELON LE NUMERO D’ENTREPRISE**

La piste la plus pertinente a dès lors été d’identifier les biens de la Région wallonne sur base des numéros d’entreprises des différents services publics de Wallonie et d’autres acteurs publics. Opérer la sélection à partir de cette clé d’identification unique au sein de la base de données nous est apparu comme la méthode la plus appropriée.

Pour ce faire, nous avons procédé de la sorte :

1. Choix des différentes institutions à prendre en compte
2. Identification de leur numéro d’entreprise via la banque carrefour des entreprises
3. Sélection des enregistrements concernés par ces numéros d’entreprises.

##### ***Choix des différentes institutions***

Le choix des différentes institutions à prendre en compte a été réalisé sur base des informations reprises sur le site portail de la Wallonie et notamment son « guide des institutions<sup>6</sup> ».

Les principales institutions de la Wallonie sont réparties entre cinq grandes catégories :

- Le Service Public de Wallonie
- Le Parlement
- Le Gouvernement
- Le médiateur de la Wallonie et de la fédération Wallonie-Bruxelles
- Les autres acteurs publics de la Région wallonne.

Pour chaque catégorie, une liste des institutions est fournie. Ces listes sont présentées au point suivant.

##### ***Identification des numéros d’entreprises***

Sur base de la liste des institutions identifiées ci-dessus, la recherche des numéros d’entreprise a été effectuée via l’application « BCE public search<sup>7</sup> ». Cette application de la banque carrefour des entreprises (BCE) permet d’obtenir les données publiques des entreprises inscrites à la BCE. La recherche peut être effectuée soit par le numéro d’entreprise, soit par le nom, soit par l’activité (code NACE), par autorisation ou par adresse.

Dans notre cas, les recherches ont été effectuées principalement par le nom et ponctuellement via l’adresse.

Les informations suivantes ont été collectées : le numéro d’entreprise et la forme juridique.

##### ***a) Gouvernement wallon***

---

<sup>6</sup> <http://www.wallonie.be/fr/guide/guide-services>

<sup>7</sup> [http://economie.fgov.be/fr/modules/onlineservice/bce/bce\\_public\\_search\\_odi.jsp](http://economie.fgov.be/fr/modules/onlineservice/bce/bce_public_search_odi.jsp)

Tableau 79 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des institutions du Gouvernement wallon. Sources : Guide des institutions ([www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)), BCE public search.

	Numéro d'entreprise	Forme juridique
<b>Agence wallonne de l'Air et du Climat</b>	0541.344.330	Autorité de la Région wallonne
<b>Agriculture, Nature, Ruralité, Tourisme et des Aéroports</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Budget, Fonction publique et Simplification administrative</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Cellule d'informations financières</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Cellule de Développement territorial</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Cellule fiscale de la Région wallonne</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Délégué spécial du Gouvernement wallon</b>	-	-
<b>Economie, Industrie, Innovation et Numérique</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Emploi et Formation</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Environnement, Aménagement du territoire, Mobilité et Transports et Bien-être animal</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Pouvoirs locaux, Ville, Logement, Energie et Infrastructures sportives</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Présidence</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Secrétariat du Gouvernement</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Secrétariat pour l'aide à la gestion et au contrôle internes des cabinets</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne
<b>Travaux publics, Santé, Action sociale et Patrimoine</b>	0220.800.506	Autorité de la Région wallonne

b) Le Parlement wallon :

Une requête nominative sur « Parlement wallon » ou via l'adresse « square Masson, 6 à 5000 Namur » dans la base de données de la BCE renvoie de nombreuses entreprises ou unités d'établissement qui correspondent à des personnes physiques (parlementaires).

Le seul numéro d'entreprise renvoyant à une personne morale est le 0931.814.167 dont la forme juridique est « Autorité de la Région wallonne ».

c) Médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles :

Le numéro d'entreprise du médiateur de la Wallonie et de la Fédération Wallonie-Bruxelles est le 0850.032.378.



La forme juridique de cette entité morale est : « Etat, Province, Région, Communauté ».

d) *Service public de Wallonie*

Tableau 80 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des institutions du Service public de Wallonie. Sources : Guide des institutions ([www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)), BCE public search.

	<b>Numéro d'entreprise</b>	<b>Forme juridique</b>
<b>Direction générale opérationnelle de la Mobilité et des Voies hydrauliques</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle des Routes et des Bâtiments</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle de l'Agriculture, des Ressources naturelles et de l'Environnement</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle de l'Aménagement du territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Énergie</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle de l'Économie, de l'Emploi et de la Recherche</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle de la Fiscalité</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale opérationnelle des Pouvoirs locaux, de l'Action sociale et de la Santé</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Direction générale transversale du Budget, de la Logistique et des TIC</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne
<b>Secrétariat général</b>	0316.381.138	Autorité de la Région wallonne

### Autres acteurs publics de la région wallonne

Tableau 81 : Nom, Numéro d'entreprise et forme juridique des autres acteurs publics de Wallonie. Sources : Guide des institutions ([www.wallonie.be](http://www.wallonie.be)), BCE public search.

	Numéro d'entreprise	Forme juridique
<b>Agence du Numérique (AdN)</b>	0568.575.002	Société anonyme de droit public
<b>Agence pour l'Entreprise et l'Innovation (AEI)</b>	0505.741.370	Société anonyme de droit public
<b>Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles (AViQ)</b>	0646.877.855	Etablissement public
<b>Agence wallonne pour la Sécurité routière (AWSR)</b>	0539.960.891	Association sans but lucratif
<b>Agence wallonne pour la promotion d'une agriculture de qualité (APAQW)</b>	0267.400.492	Etablissement public
<b>Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers (AWEX)</b>	0267.314.479	Etablissement public
<b>Autorité aéroportuaire de supervision indépendante de Wallonie</b>	Rattaché DGO2 ?	
<b>Caisse d'investissement de Wallonie</b>	0811.463.495	Société anonyme
<b>Centre régional d'Aide aux communes (CRAC)</b>	0254.714.773	Autre forme juridique
<b>Centre wallon de Recherches agronomiques (CRAW)</b>	0262.172.984	Autre forme juridique
<b>Commissariat général au tourisme (CGT)</b>	0898.739.543	Etablissement public
<b>Commission wallonne pour l'énergie (CWaPE)</b>	0850.260.131	Etablissement public
<b>Commissions et Conseils d'avis</b>	Non analysé <sup>8</sup>	
<b>Commission consultative en matière d'assuétude</b>		
<b>Commission des arts de la Région wallonne</b>		
<b>Commission des services réguliers, des services réguliers spécialisés et des services de taxis</b>		
<b>Commission d'avis concernant la valorisation des terroirs</b>		

<sup>8</sup> Les différentes commissions et conseils d'avis n'ont pu être analysées en détail. Quelques sondages ne renvoyaient cependant aucune forme juridique physique ou morale pour ceux-ci.

<b>Commission wallonne de l'Action sociale</b>		
<b>Commission wallonne de l'Intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère</b>		
<b>Commission wallonne de la Famille</b>		
<b>Commission wallonne de la Personne Handicapée</b>		
<b>Commission wallonne de la Santé</b>		
<b>Commission wallonne des Aînés</b>		
<b>Conseil consultatif wallon pour les Personnes handicapées</b>		
<b>Conseil de la Fiscalité et des Finances de Wallonie</b>		
<b>Conseil régional de la Formation des agents des administrations locales et provinciales de Wallonie</b>		
<b>Conseil régional wallon des Services de santé mentale</b>		
<b>Conseil supérieur des villes, communes et provinces de la Région wallonne</b>		
<b>Conseil supérieur du logement</b>		
<b>Conseil supérieur du tourisme</b>		
<b>Conseil supérieur wallon de la Sécurité routière (CSWSR)</b>		
<b>Conseil wallon de l'Action sociale et de la Santé (CWASS)</b>		
<b>Conseil wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique</b>		
<b>Conseil wallon des établissements de soins</b>		
<b>Conseil wallon du Troisième âge</b>		
<b>Conseil économique et social de la Wallonie (CESW)</b>	0216.754.517	Etablissement public
<b>Fondation rurale de Wallonie</b>	0415.861.170	Fondation d'utilité publique
<b>Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie (FLW)</b>	0421.102.536	Société coopérative à responsabilité limitée
<b>Hôpital psychiatrique de Mons "Chêne aux Haies"</b>	0258.897.057 0440.868.364	Autre forme juridique
<b>Inspection des Finances pour la Région wallonne</b>	0220.800.506 (Cellule d'Audit de l'Inspection des Finances pour les Fonds structurels européens) 0316.381.138 (DGO7 - Département de la	

	Fiscalité)	
<b>Institut du Patrimoine wallon (IPW)</b>	0266.436.531	Etablissement public
<b>Institut scientifique de Service public (ISSeP)</b>	0241.530.493	Autre forme juridique
<b>Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises (IFAPME)</b>	0869.559.171	Etablissement public
<b>Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)</b>	0866.518.618	Autorité de la Région wallonne
<b>Le centre régional de soins psychiatriques Les Marronniers" (CHPMAR)"</b>	0258.896.364	Autre forme juridique
<b>Office wallon de la formation professionnelle et de l'emploi (FOREm)</b>	0236.363.165	Etablissement public
<b>Ports Autonomes</b>		
<b>Port Autonome de Charleroi</b>	0208.201.095	Etablissement public
<b>Port Autonome de Liège</b>	0202.414.452	Etablissement public
<b>Port Autonome de Namur</b>	0218.569.902	Etablissement public
<b>Port autonome du centre et de l'ouest</b>	0475.273.274	Société coopérative à responsabilité limitée
<b>Service interne pour la prévention et la protection au travail des Services du Gouvernement wallon (SIPP)</b>	DGO6 ? (adresse)	
<b>Service social des Services du Gouvernement wallon (SSSGW)</b>	0433.766.083	Association sans but lucratif
<b>Société publique d'aide à la qualité de l'environnement (SPAQuE)</b>	0243.929.462	Société anonyme
<b>Société publique de gestion de l'eau (SPGE)</b>	0420.651.980	Société anonyme
<b>Société régionale d'Investissement de Wallonie (SRIW)</b>	0219.919.487	Société anonyme
<b>Société régionale wallonne du Transport (SRWT)</b>	0242.069.339	Société anonyme de droit public
<b>Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures (SOFICO)</b>	0252.151.302	Autre forme juridique
<b>Société wallonne de financement et de garantie des PME (SOWALFIN)</b>	0227.842.904	Société anonyme de droit public
<b>Société wallonne de gestion et de participations (SoGePa)</b>	0426.887.397	Société anonyme
<b>Société wallonne des aéroports (SOWAER)</b>	0475.247.837	Société anonyme
<b>Société wallonne des eaux (SWDE)</b>	0230.132.005	Société civile sous forme de société coopérative à responsabilité limitée
<b>Société wallonne du Crédit social (SWCS)</b>	0473.771.754	Société anonyme de droit public

<b>Société wallonne du Logement (SWL)</b>	0231.550.084	Société anonyme de droit public
<b>Wallonie-Bruxelles International (WBI)</b>	0810.888.623	Etablissement public
<b>Wallonie-Bruxelles Tourisme (WBT)</b>	0888.366.085	Association sans but lucratif
<b>École d'administration publique Wallonie-Bruxelles (EAP)</b>	0849.413.657	Etablissement public

Les différentes formes juridiques de ces institutions révèlent la difficulté d'identifier les acteurs publics sur cette base (voir chapitre précédent).

D'autre part, lors des recherches effectuées via l'application « BCE public search », différentes institutions avec comme forme juridique « établissements publics » sont ressortis de la base de données (ex : agence wallonne des télécommunications, agence wallonne pour l'intégration des personnes handicapées...). La liste des institutions reprises au Tableau 81 mériterait dès lors d'être affinée et/ou validée.

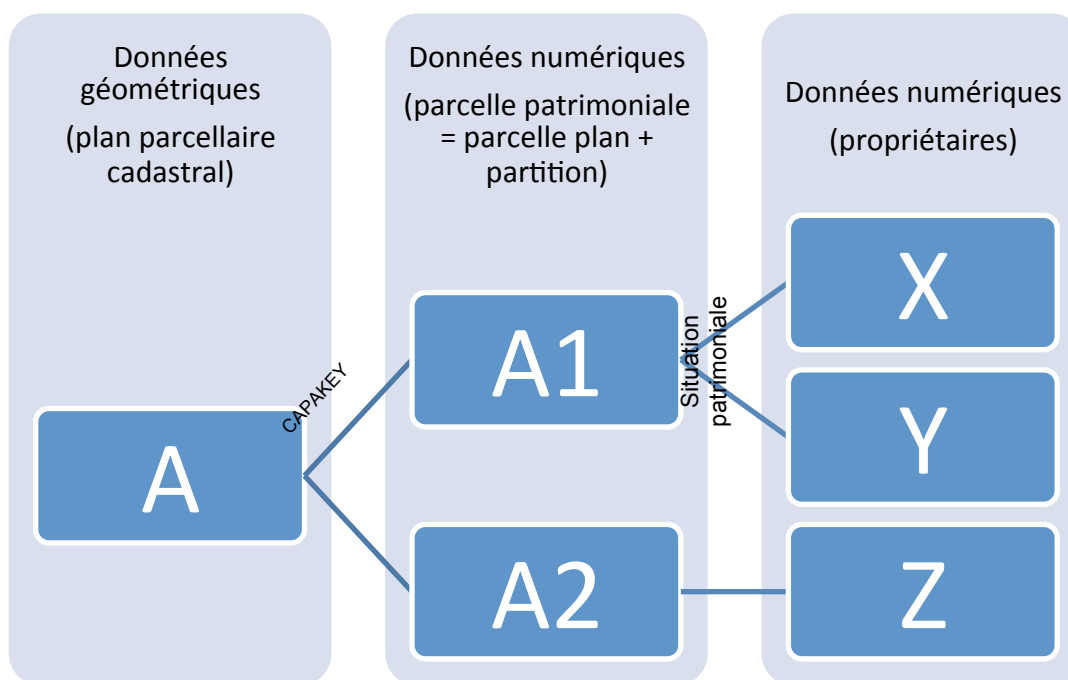
### **Identification des parcelles cadastrales**

Sur base des numéros d'entreprises relevés précédemment, nous avons interrogé la base de données reçue du cadastre.

Pour rappel, celle-ci est constituée principalement de deux tables : une table avec les parcelles patrimoniales et une table avec les propriétaires. Le lien entre les deux est réalisé grâce à l'attribut « situation patrimoniale ». En complément, nous disposons d'un fichier avec des données géométriques qui comprend les parcelles-plans.

A chaque parcelle-plan sont liées une ou plusieurs parcelles patrimoniales. Les situations patrimoniales de ces dernières peuvent renvoyer vers un ou plusieurs propriétaires (locataires). In fine, la parcelle plan et la ou les parcelles patrimoniales composent la parcelle cadastrale.

Schématiquement nous avons dès lors les relations suivantes :



**Figure 21 : Représentation schématique des liens entre les différentes tables de données**

Dans notre cas, nous interrogeons la table avec les propriétaires. Le lien est ensuite effectué avec la table des parcelles patrimoniales via le champ « situation patrimoniale » et ce afin d'identifier les parcelles patrimoniales qui ont un lien avec notre sélection de propriétaires (lien établi par un droit de pleine propriété, de nue-propriété, d'emphytéose, d'usufruit...). Enfin, en vue d'évaluer leur localisation et leur superficie, les parcelles patrimoniales sont liées aux parcelles-plans correspondantes.

Avant de passer en revue les premiers résultats issus de l'analyse de la base de données, il y a lieu de détailler quelques points qui nous amènent à considérer nos résultats, à l'heure actuelle, comme des « résultats bruts ».

En effet, les situations spécifiques identifiées lors de nos travaux font ressortir de nombreux cas de figures :

- La Région wallonne (ou un organisme d'intérêt public) jouit d'un seul et unique droit sur une parcelle cadastrale, composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale, et est l'unique propriétaire. Il s'agit dans ce cas d'une relation relativement simple à traiter et analyser spatialement.
- La Région wallonne (ou un organisme d'intérêt public) jouit de plusieurs droits sur une parcelle cadastrale composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale.
- La Région wallonne et un organisme d'intérêt public (ou deux organismes d'intérêt public distincts) jouissent de droits sur parcelle cadastrale, composée d'une parcelle-plan et d'une situation patrimoniale. Il s'agit dans ce cas d'une relation qui complexifie l'analyse des données et la présentation des résultats.
- Le cas précédent peut-être élargi à une combinaison « propriétaire(s) public(s)-propriétaire(s) privé(s) ».
- L'ensemble des cas précédents peut être appliqué non plus à une parcelle cadastrale avec une seule parcelle patrimoniale (une dimension) mais à une parcelle cadastrale avec n parcelles patrimoniales. Il s'agit par exemple d'un immeuble à appartement où différents individus (entités) bénéficient de droits différents sur des parties distinctes de l'immeuble. Cette situation complexifie fortement l'analyse spatiale des données.

Quelques cas sont illustrés dans la partie « Limites de l'exercice ». Ceux-ci nous ont amené à simplifier fortement la réalité en :

- ne tenant pas compte des droits des propriétaires ;
- ne précisant pas s'il s'agit d'une propriété ou d'une co-propriété ;
- considérant que chaque parcelle-plan est liée à une seule parcelle patrimoniale (par ce fait nous augmentons le nombre de parcelle-plan).

Ainsi, par exemple, une parcelle avec comme propriétaire le « Gouvernement wallon » et le « FOREM » sera reprise à la fois dans les propriétés du Gouvernement wallon et dans les propriétés du Forem. De même, si le Gouvernement wallon est propriétaire de deux étages d'un bâtiment, les résultats en terme de superficie feront référence à la parcelle plan qui abrite ce bâtiment.

Les résultats sont dès lors à considérer avec beaucoup de prudence au vu de la complexité de la base de données (voir les exemples des situations repris ci-dessus) et la fiabilité de certains attributs. Les limites d'interprétation et les faiblesses relevées pour les données sont présentées dans le point « limite de l'exercice ».

## 4.2 RESULTATS

Les résultats bruts de l'interrogation de la base de données pour les différentes catégories sont présentés ci-dessous. Pour rappel, ils se basent sur une simplification dans l'interprétation des droits, dans la prise en compte des différents propriétaires d'une parcelle cadastrale et dans l'interprétation des parcelles-plan (voir 4.1.6 méthodologie : Identification des parcelles cadastrales)

### e) Propriétés du Gouvernement wallon

Une recherche sur base du numéro d'entreprise 0220800506 (Gouvernement wallon) fait ressortir 35 779 enregistrements. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « région wallonne ». Sur ces 35 779 enregistrements, 33 125 font référence à une parcelle-plan distincte.

L'occupation du sol de ces parcelles peut être approchée grâce à l'attribut « nature » de la feuille « parcelles ». Pour faciliter la lecture, les natures cadastrales ont été regroupées en 15 grandes classes d'occupation du sol selon une méthodologie développée par la CPDT, la DGO3 et l'IWEPS. Les résultats sont détaillés dans le tableau ci-dessous.

*Tableau 82 : Superficie des parcelles du Gouvernement wallon selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)*

Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS)	Superficie (ha)
Forêts	54.068
Terres arables et cultures permanentes	4.566
Zones humides	4.281
Milieu semi-naturel	4.122
Infrastructure de transport	948
Terrains à usage industriel et artisanal	590
Surfaces en eau	380
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	236
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	144
Terrains résidentiels	83
Carrières, décharges et espaces abandonnés	68
Autres espaces artificialisés	57
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	45
Terrains de nature inconnue	9
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	9
<b>Total</b>	<b>69.604</b>

En terme de superficie, la nature d'occupation du sol la plus représentée est « forêt ». Les terrains boisés représentent en effet près de 78 % de la superficie totale des biens du Gouvernement wallon avec 54 000 ha sur 69 600 ha. Les terres boisées constituent, et de loin, la plus grande part des terrains du Gouvernement wallon.

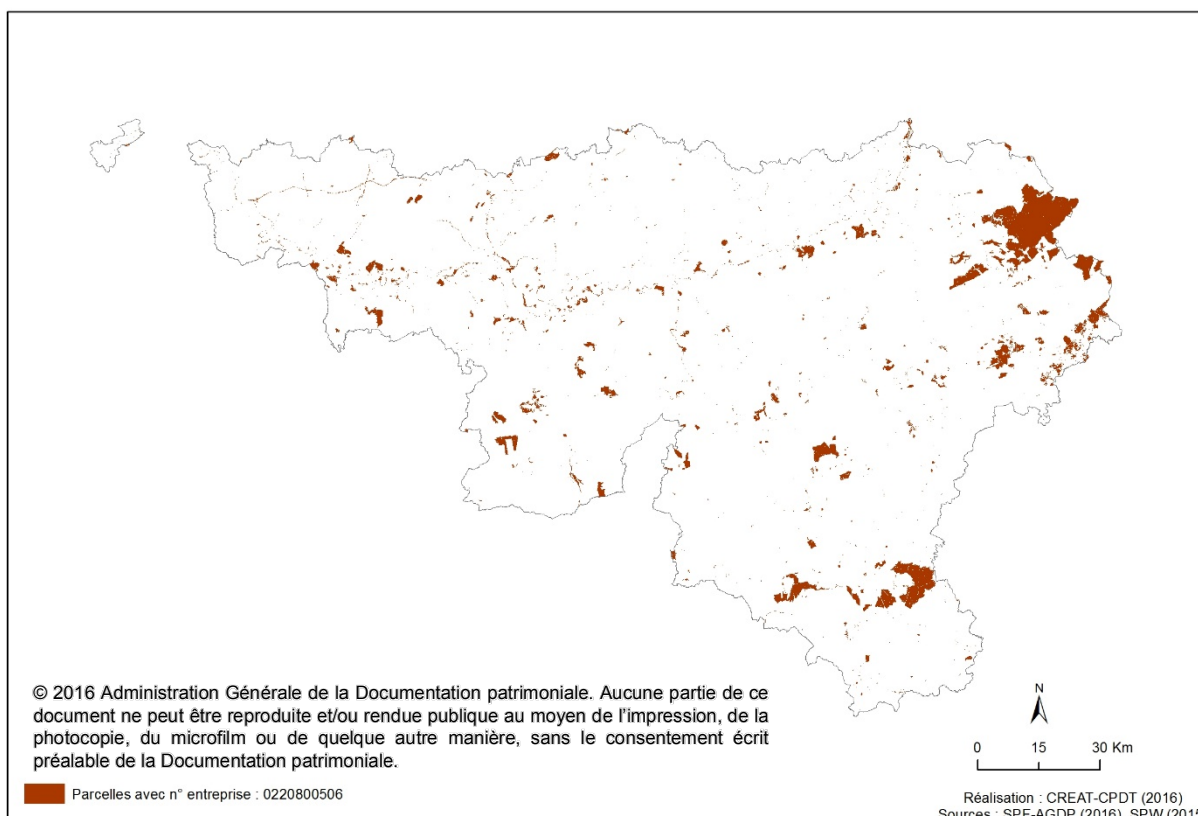
En seconde position, se retrouvent les terres agricoles avec 4 566 ha, soit seulement 6,5 % du total. Viennent ensuite les zones humides et les milieux semi-naturels qui comptent un peu plus de 4 000 ha chacun.

La localisation des parcelles est illustrée à la Figure 22.

Le parc naturel des Hautes Fagnes- Eiffel et le parc naturel de la Haute-Sûre et de la forêt d'Anlier englobent de nombreuses terres boisées (ou des zones humides et autres milieux semi-naturel). Le parc naturel des plaines de l'Escaut et le parc naturel des Hauts Pays englobent également une partie des terrains dont le Gouvernement wallon est propriétaire.

Hormis les parcs naturels, les grandes villes wallonnes peuvent également être identifiées comme des lieux où la concentration de biens du Gouvernement wallon est plus élevée.

Outre ces aires de concentration, il faut relever une présence accrue de biens du gouvernement wallon le long de certains axes. Au niveau des voies hydrauliques, la Meuse, la Sambre, le canal du Centre et le canal Charleroi-Bruxelles peuvent être mentionnés. Les axes de transport routier ressortent également. Le cas de la A8 nous a d'ailleurs amené à étudier plus en détails la concentration accrue de terrains du Gouvernement wallon à proximité de certains axes et à préciser les limites d'utilisation de la donnée (voir point 4.3 Limites de l'exercice).



**Figure 22 : Localisation des parcelles de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous.  
Sources : SPF-AGDP (2016)**

#### *f) Propriétés du Service public de Wallonie*

Une seconde recherche sur base du numéro d'entreprise 0316.3811.38 (Service public de Wallonie) ne fait ressortir que 257 enregistrements. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « Waalse Overheidsdienst ».



La superficie des parcelles concernées représente 156 ha. A nouveau, les terrains boisés sont les plus importants même si, dans ce cas, ils ne représentent pas plus de 45 % des terrains. Les terres agricoles sont toujours en deuxième position (39 % - 45 ha). La surreprésentation des terrains boisés est dès lors moins nette pour ces terrains.

*Tableau 83 : Superficie des parcelles du Service public de Wallonie selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)*

<b>Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS)</b>	<b>Superficie (ha)</b>
Forêts	68
Terres arables et cultures permanentes	45
Infrastructure de transport	20
Milieu semi-naturel	11
Zones humides	4
Terrains à usage industriel et artisanal	2
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	2
Terrains de nature inconnue	1
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	1
Terrains résidentiels	1
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	0
Surfaces en eau	0
<b>Total</b>	<b>156</b>

*g) Propriétés du Parlement wallon*

La recherche relative au Parlement wallon (n° d'entreprise : 0931.814.167) fait apparaître seulement 8 enregistrements dont un renvoi à 5 parcelles-plan distinctes. Le nom de l'institution dans la base de données du cadastre est « Parlement wallon ». Il s'agit d'un ensemble de parcelles sises Rue Baron Louis Huart à Namur (à côté des salles de séance plénière et de commissions).

*h) Propriétés d'autres acteurs publics wallons*

La recherche relative aux autres acteurs publics (voir n° d'entreprises ci-dessus) renseigne 13 866 enregistrements. Notons qu'au niveau des noms, ceux-ci peuvent parfois être encodés en allemand. C'est notamment le cas du Forem repris sous la dénomination «Wallonisches Amt für Berufsbildung und Arbeitsbeschaffung ». Ces 13 866 enregistrements renvoient à 12 725 parcelles distinctes.

Sur les 43 numéros d'entreprises, seuls 23 ressortent de la base de données du cadastre. Les superficies des parcelles liées à chacun d'eux sont reprises dans le tableau ci-dessous.

**Tableau 84 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics selon l'acteur public (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)**

Nom	Superficie (ha)	Nombre de parcelles cadastrales
Société wallonne du logement	841	1381
Société wallonne des eaux	708	3427
Société wallonne des aéroports	678	330
Société publique de gestion de l'eau	550	4863
Port Autonome de Charleroi	302	409
SPAQuE	244	180
Port Autonome de Liège	228	271
Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures	160	177
Port Autonome de Namur	127	206
FOREM	72	116
Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie	51	1065
Centre régional de soins psychiatriques Les marronniers	35	27
Centre hospitalier psychiatrique du chêne aux haies	26	5
Société wallonne de gestion et de participation	24	78
Société régionale wallonne du transport	14	118
Le centre wallon de recherche agronomique	13	5
Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises	11	30
Institut du patrimoine wallon	6	20
Institut scientifique de Service public	4	3
Centre Hospitalier Universitaire et Psychiatrique de MONS-BORINAGE	1,4	11
Port autonome du centre et de l'ouest	0,6	1
Société régionale d'Investissement de Wallonie	0,1	1
Fondation rurale de Wallonie	0,0355	1
<b>Total général</b>	<b>4096</b>	<b>12725</b>

Près de 1400 parcelles-plan sont reprises au nom de la Société wallonne du logement pour une superficie de 841 ha. En seconde position en termes de superficie, la société wallonne des eaux est liée à 3427 parcelles pour une superficie de 708 ha, tandis que les seules 330 parcelles de la Société wallonne des aéroports couvrent 678 ha.

À l'opposé, il semble que la Fondation rurale de Wallonie, la société régionale d'investissement de Wallonie et le Port autonome du centre et de l'ouest ne disposent chacun que d'une parcelle. Rappelons également que 18 organismes d'intérêt public ne ressortent pas de la base de données :

- Agence du Numérique (AdN)
- Agence pour l'Entreprise et l'Innovation (AEI)
- Agence wallonne de la Santé, de la Protection sociale, du Handicap et des Familles (AViQ)
- Agence wallonne pour la Sécurité routière (AWSR)
- Agence wallonne pour la promotion d'une agriculture de qualité (APAQW)
- Agence wallonne à l'Exportation et aux Investissements étrangers (AWEX)
- Autorité aéroportuaire de supervision indépendante de Wallonie
- Caisse d'investissement de Wallonie
- Centre régional d'Aide aux communes (CRAC)
- Commissariat général au tourisme (CGT)
- Commission wallonne pour l'énergie (CWaPE)
- Conseil économique et social de la Wallonie (CESW)
- Institut wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS)
- Service interne pour la prévention et la protection au travail des Services du Gouvernement wallon (SIPP)
- Service social des Services du Gouvernement wallon (SSSGW)
- Société wallonne de financement et de garantie des PME (SOWALFIN)
- Société wallonne du Crédit social (SWCS)
- Wallonie-Bruxelles International (WBI)
- Wallonie-Bruxelles Tourisme (WBT)
- École d'administration publique Wallonie-Bruxelles (EAP)

Contrairement aux propriétés du Gouvernement wallon ou du SPW, les parcelles liées aux autres acteurs publics sont principalement des terres agricoles (43 % - 1772 ha). Les superficies boisées reculent en sixième position (7 % - 289 ha) et il est intéressant de constater qu'entre ces deux positions, nous retrouvons principalement des catégories relatives à des terrains artificialisés (terrains à usage industriel et artisanal, infrastructure de transport, terrains occupés par des services publics et équipements communautaire).

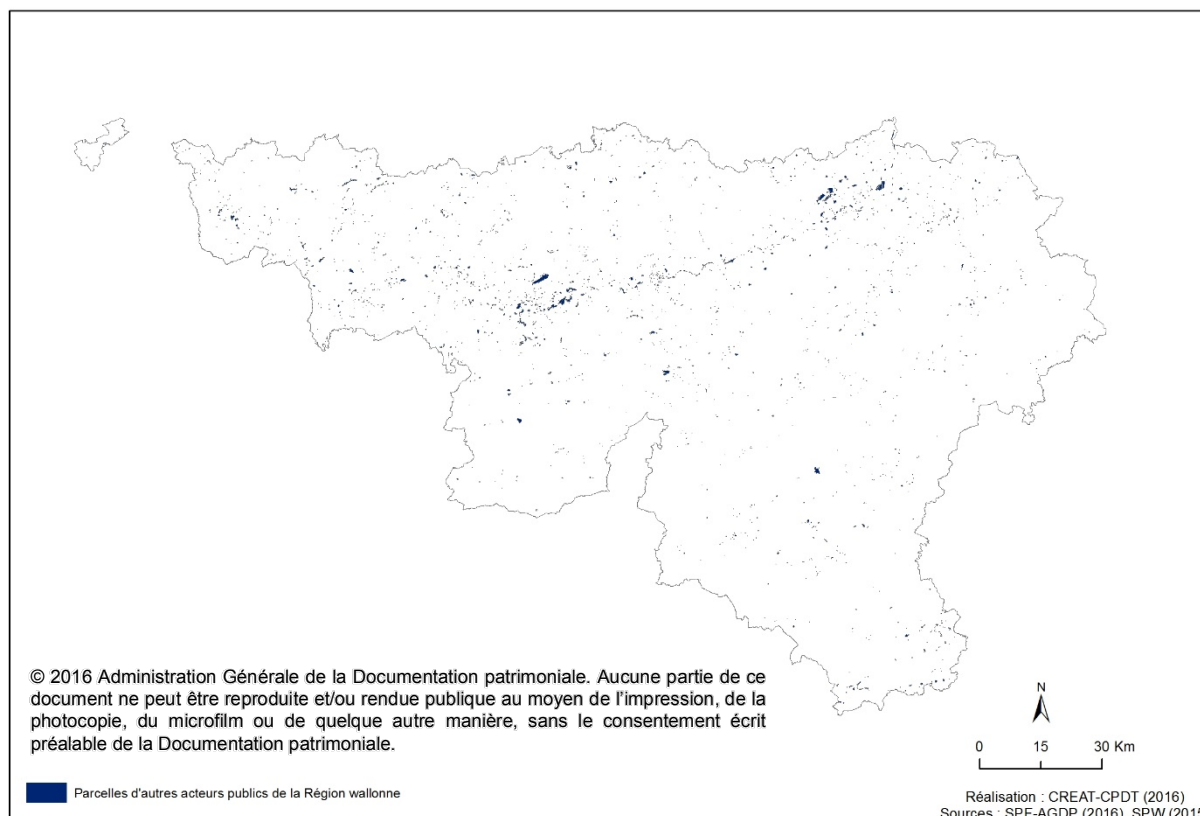
*Tableau 85 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires, ni des parcelles-plan. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGDP (2016)*

<b>Nom</b>	<b>Superficie (ha)</b>
Terres arables et cultures permanentes	1772
Terrains à usage industriel et artisanal	547
Milieu semi-naturel	483
Infrastructure de transport	452
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	327
Forêts	290
Terrains résidentiels	60
Autres espaces artificialisés	43
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	38
Surfaces en eau	30
Zones humides	18
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	14
Carrières, décharges et espaces abandonnés	14
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	4
Inconnu	5
<b>Total général</b>	<b>4096</b>

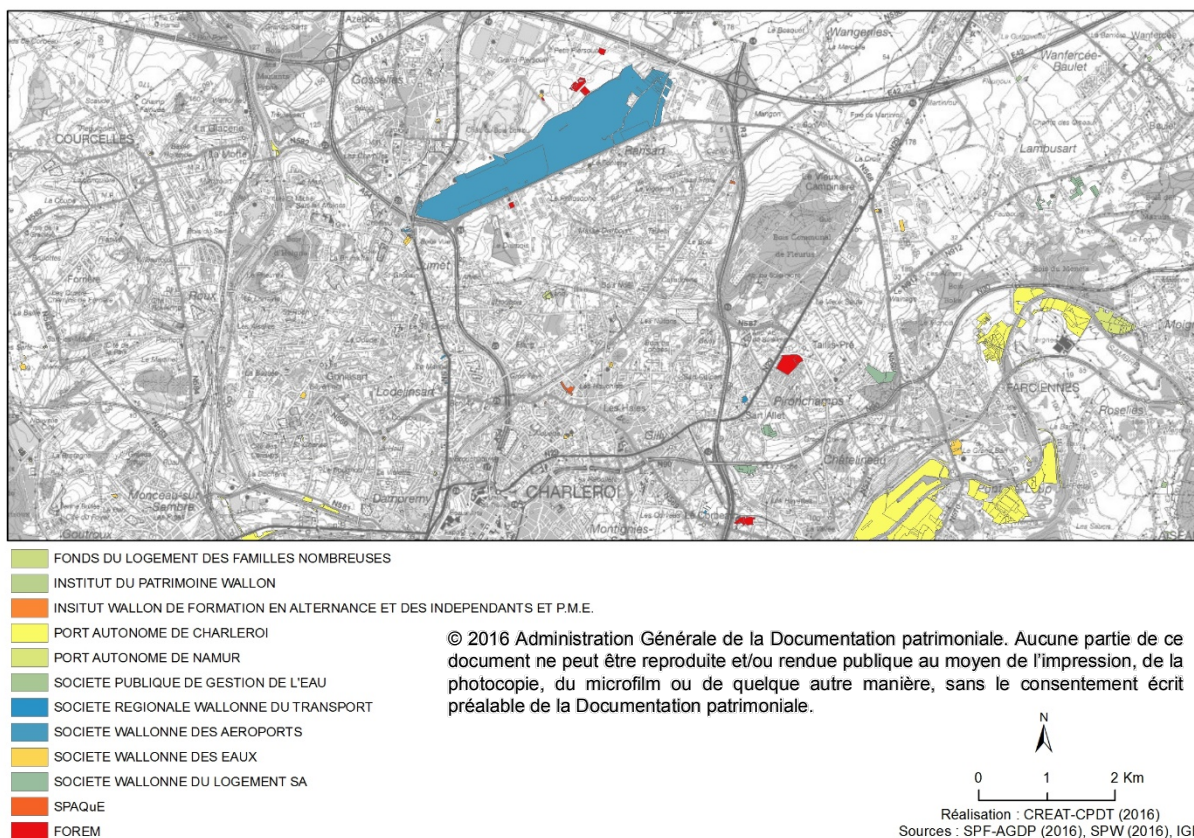
Au niveau de la répartition de ces terrains sur le territoire wallon, seules les aires de La Louvière – Charleroi et Liège ressortent de la carte (voir Figure 23). Une très légère concentration des terrains de ces acteurs publics peut également être relevée le long de la Meuse et du Canal du centre.

Des focus sur certaines zones permettent d'identifier plus précisément les biens de ces acteurs publics et de les différencier (voir Figure 24). Ils permettent également d'illustrer les informations utiles qui pourraient être produite à une grande échelle.

Enfin, en croisant les propriétés des différents acteurs (Gouvernement wallon, parlement wallon, SPW et autres acteurs publics) nous pouvons relever que sur les 46 649 enregistrements, 45 551 font références à une parcelle-plan distincte. Ce qui ne signifie cependant pas que ces parcelles n'ont pas d'autres propriétaires (propriétaires privés par exemple).



**Figure 23 : Localisation des parcelles d'autres acteurs publics de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGCD (2016)**



**Figure 24 : Localisation des parcelles d'autres acteurs publics de la région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires, ni des parcelles plans. Premières estimations. Voir limites de l'exercice ci-dessous. Sources : SPF-AGCD (2016)**

## 4.3 LIMITES DE L'EXERCICE

### 4.3.1 INTERPRETATION DES DROITS

La base de données reçue décrit les droits des propriétaires sur les parcelles. Le rapport OSIRIS relevait cependant la difficulté d'interprétation de ces droits par des procédures automatiques : « *En l'état ces champs sont très difficiles à interpréter par des procédures automatiques simples mais le système Patris devrait remédier au problème* ».

Les premières analyses réalisées sur la base de données confirment la difficulté d'interprétation de ces droits et surtout la très grande difficulté de les traiter à l'aide de procédures automatiques simples. La signification des différents codes est reprise en annexe.

Au niveau des parcelles du Gouvernement wallon, l'exercice fait ressortir plus de 330 occurrences de droits distincts. Ce nombre résulte en partie du fait que certains droits peuvent être suivis d'une date, d'une contenance, des deux, d'un ratio ou d'un autre droit.

Exemples :

- EMPH PROP.FONDS- >2046
- EMPH PR 13HA 33A 00CA- >2038
- EMPH PIE- >2080
- FONDS 7/10- >2042

Deuxièmement, une série de droits ne se retrouvent pas dans le tableau de synthèse et nécessitent dès lors de questionner à nouveau les responsables de la base de données.

Exemples

- PR 22HA 66A 17CA-
- TEIL-

Troisièmement, 141 378 propriétaires ne disposent d'aucun droit (soit un peu moins d'1 % des enregistrements de la table « *owner* »). C'est notamment le cas du Parlement wallon sur certaines parcelles (voir exemple 1 au point 4.3.7).

#### **4.3.2 LES PARCELLES PLANS ET PARCELLES PATRIMONIALES**

Pour rappel, une parcelle « plan » ou « terrain » correspond à la représentation au plan de la parcelle cadastrale. Elle peut être liée à plusieurs parcelles patrimoniales de la matrice. Une parcelle patrimoniale ne correspond pas toujours à une parcelle terrain. Ce cas se présente dans le cas d'immeuble à appartements principalement. Dans ce cas, on ajoute la lettre P au numéro de parcelle, suivi d'un numéro. Notons que dans le cas d'un terrain non partitionné, la parcelle terrain est elle-même une partition, l'identifiant dans le Capakey sera toujours P000. Toutes les parcelles patrimoniales sont identifiées par le Capakey et la partition, même si le terrain est non bâti et non partitionné.

L'exemple des parcelles patrimoniales est illustré par après (voir point 4.3.7 et figure 25).

La problématique des parcelles patrimoniales est particulièrement délicate à traiter quand le lien est fait entre les enregistrements de la matrice cadastrale « *parcels* » et le shapefile reprenant la géométrie. Les analyses spatiales qui peuvent en découler sont relativement complexes. En effet, le seul lien entre les deux bases de données est le CAPAKEY. Si pour les données géométriques (parcelles plan), le CAPAKEY est le seul et unique identifiant, ce n'est pas le cas au niveau des données numériques ou le même CAPAKEY peut renvoyer à plusieurs parcelles patrimoniales. Il en résulte une superposition de parcelles patrimoniales sur une même parcelle plan.

Par conséquent, il y a lieu d'être particulièrement attentif quand les jointures entre les tables sont réalisées (plusieurs méthodes existent pour des relations « one to many ») et quand les analyses spatiales sont menées.

#### **4.3.3 LA MULTIPLICITE DE PROPRIETAIRES**

La situation patrimoniale d'une parcelle patrimoniale renvoie vers les différents individus ou entités disposant d'un droit sur la parcelle. Un lien est dès lors établi entre une parcelle et au minimum un propriétaire. Les droits des individus/entités sur la parcelle peuvent être identiques ou de nature différentes. Par conséquent, les analyses spatiales effectuées doivent tenir compte des mêmes contraintes que lors de l'analyse des parcelles-plans.

#### **4.3.4 ACTUALISATION**

##### ***Nature des parcelles***

L'utilisation des statistiques d'occupation du sol basées sur les données de l'AGDP présentent des inconvénients. Pour rappel, le rôle du cadastre étant prioritairement fiscal, il apparaît que l'enregistrement des changements diffère fortement selon la nature de la mutation. Les changements de nature entraînant une forte différence de revenu cadastral ne peuvent échapper longtemps à l'administration. Au contraire, les modifications de nature n'entraînant pas ou peu de réévaluation importante du revenu ne seront vraisemblablement pas traitées avec le même soin (AUJEAN L. *et al.*, 2005)

### **Non cadastré**

De manière générale, il est considéré que les parcelles non-cadastrées couvrent principalement des infrastructures de transport (chemin de fer, routes, cours d'eau...).

Néanmoins, certaines imprécisions demeurent dans l'actualisation de la base de données. Certaines infrastructures majeures n'ont pas été retirées de la matrice cadastrale. L'exemple de l'autoroute A8 ou de la ligne ferroviaire à grande vitesse Bruxelles-Lille est assez illustratif (Voir exemple 2 au point 4.3.7)

A contrario, la couverture partielle des voies de chemin de fer dans le cadre du chantier RER a amené à délimiter de nouvelles parcelles cadastrales en lieu et place du non-cadastré.

Une meilleure compréhension des procédures mises en place au sein de l'AGDP pour mettre à jour ce type de terrain est indispensable. En effet, ces cas particuliers peuvent entraîner des imprécisions en cascade sur les produits qui dérivent de cette base de données (Carte d'occupation des sols de Wallonie, Statistiques d'occupation des sols...).

#### **4.3.5 LA GEOMETRIE DES PARCELLES**

Les données de géométrie montrent une grande complexité également. Ces données doivent, à l'instar des données de la matrice, faire l'objet d'une compréhension approfondie : l'obtention d'informations plus fines sur la définition du domaine cadastré ou non cadastré (voir ci-dessous) et la caractérisation de la précision des données géométriques.

Concernant ce dernier point, les services géomatiques de l'AGDP (Département des mesures et évaluation) ont entrepris, afin de répondre aux normes de la directive INSPIRE un travail important d'évaluation de la qualité du parcellaire. La directive européenne entrée en vigueur en 2007 vise à favoriser l'échange de données au sein de la Communauté européenne. Elle concerne la mise au point de règles communes permettant l'interopérabilité des données géométriques entre les pays européens.

Les différentes feuilles cadastrales de la Région wallonne ont été découpées en 90 000 blocs. Chaque bloc a été classé suivant 5 classes de précision définies dans les normes de qualité INSPIRE.

Chaque division provinciale du cadastre a eu pour mission de qualifier les blocs présents dans sa province.

Les résultats de ce classement peuvent être résumés comme suit :

- En ce qui concerne les provinces de Namur et du Brabant Wallon, 50 % des blocs analysés sont estimés comme ayant une précision correspondant à la norme INSPIRE ou ayant une précision non améliorable. Les 50 % de blocs restant doivent faire l'objet d'amélioration.
- La province de Liège présente 35 % de blocs de qualité satisfaisante, et 65 % de blocs dont la géométrie doit faire l'objet d'amélioration.
- Les provinces de Hainaut et Luxembourg doivent encore traiter 13 000 et 7000 blocs. Les résultats obtenus actuellement présentent respectivement 17 % et 36 % de blocs satisfaisants.

Les blocs sont également reclassés en fonction de leur degré d'urbanisation. Une distinction est faite entre les blocs « densément urbains », « peu densément urbains », « ruraux ».

Cette information sur la qualité géométrique des blocs est essentielle afin d'estimer la précision des informations produites à partir des données reçues. Une fois cette estimation terminée, elle permettra également d'estimer le travail à réaliser pour mettre à jour la géométrie du plan parcellaire cadastral wallon.



Les données du PICC et des orthophotographies sont utilisées afin de qualifier la précision des données cadastrales utilisées. Le PICC a fait l'objet de mises à jour importantes. Ces travaux de mise à jour se poursuivent, notamment concernant la mise à jour des bâtiments et l'intégration des données Waltopo,. Les différents projets en cours ont été présentés le 23 septembre au « club des utilisateurs du PICC ».

#### **4.3.6 AUTRES**

Par le passé, au vu des éléments à notre disposition, les requêtes effectuées sur base du nom des propriétaires permettaient de distinguer les différentes « directions générales ». Sur base des données reçues cela ne semble plus être le cas, l'ensemble des biens du Gouvernement wallon ou du service public de Wallonie étant repris sous l'appellation « Région wallonne » ou « Waalse Overheidsdienst ».

De plus, les numéros d'entreprises étant semblables pour les différentes institutions, il ne semble pas possible de classer les biens selon les différentes directions générales opérationnelles.

#### **4.3.7 EXEMPLES**

Pour permettre une meilleure compréhension des limites d'interprétation des résultats et de la nécessité d'approfondir le travail, quelques exemples sont détaillés ci-dessous.

##### ***Exemple 1***

La difficulté de décoder les droits des propriétaires/autres sur un bien, combinée à la présence de parcelles-plans et la possibilité d'avoir plusieurs propriétaires pour un seul bien rend délicat les analyses et par conséquent la validation des résultats des statistiques, notamment au niveau des superficies présentées dans les chapitres précédents. Ce point peut être illustré à l'aide d'un ensemble de parcelles situées à proximité du Parlement wallon.



**Figure 25 : Plan parcellaire cadastral. Focus sur des propriétés du Parlement ou du Gouvernement Wallon.**

Les premiers constats portent sur la parcelle E de la figure ci-dessus.

Dans la base de données, cette parcelle ressort de nos requêtes pour le Gouvernement wallon (2 fois) et pour le parlement Wallon (1 fois).

Il s'agit d'une parcelle cadastrale avec différentes parcelles patrimoniales.

L'interrogation de la base de données directement via le capakey nous renvoie les informations telles que reprises dans le Tableau 86.

La parcelle cadastrale fait référence à trois situations patrimoniales distinctes :

- Situation patrimoniale 62261979 qui concerne une partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par un privé.
- Situation patrimoniale 62261983 qui concerne une deuxième partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par la Région wallonne. La personne morale « parlement wallon » est également liée à cette situation patrimoniale mais ses droits ne sont pas mentionnés.
- Situation patrimoniale 62261986 qui concerne une troisième partie du bâtiment vraisemblablement détenue en pleine propriété par la Région wallonne. Une personne physique est également liée à cette situation patrimoniale mais ses droits ne sont pas mentionnés.

Historiquement, « les parcelles visées aux codes 164, 165 et 166 comprennent les superficies et les parties communes de certains immeubles à appartements. Ces bâtiments sont repris à la matrice d'une matière particulière en vertu de la réglementation cadastrale y afférente. Exemple : cinq propriétaires différents occupent chacun dans le même immeuble un appartement distinct. Dans ce cas, la matrice reprend :

- 1 parcelle « superficie et parties communes » (code 164) inscrite pour la superficie et les parties communes sans revenu cadastral ;
- 5 parcelles « d’immeuble à appartements » (code 220) pour la partie de l’immeuble à appartements qui leur appartient privativement, avec un revenu cadastral et sans contenance (étant donné que la contenance figure déjà à la parcelle « superficie et parties communes ») » (Ministère des affaires économiques, Ministère des Finances, 1980).

La nouvelle structure de la base de données « PATRIS » semble se rapprocher de cette manière de procéder. Néanmoins, un propriétaire privé est repris à la parcelle patrimoniale 62261979- P0000 avec un droit de pleine propriété ce qui nous oblige à évaluer différents champs et/ou différents enregistrements pour bien cerner la situation.

Ainsi, techniquement, au niveau d’un système d’information géographique, par défaut, lorsqu’un lien est établi entre la parcelle cadastrale et les propriétaires, cinq propriétaires, dont quatre distincts (privé, privé, région wallonne, Parlement wallon) viennent se greffer sur celle-ci. De même, deux natures cadastrales apparaissent pour la parcelle (code nature 220 : entités privatives immeubles à appartement ; code nature 164 : superficies et parties communes).

Tableau 86 : Extrait de la matrice cadastrale. Parcelle E.

capakey	propertySituationIdf	partNumber	order	nature	surfaceTaxable	name	right
92302D0143/00R000	62261979	P0000	1	164	296	- (Privé)	-PP 1/1-
92302D0143/00R000	62261983	P0003	1	220		Région wallonne	-PP 1/1-
92302D0143/00R000	62261983	P0003	1	220		Parlement wallon	
92302D0143/00R000	62261986	P0006	1	220		Région wallonne	-PP 1/1-
92302D0143/00R000	62261986	P0006	1	220		- (Privé)	

Dans un deuxième temps, si nous observons les données relatives à la parcelle B, nous pouvons remarquer que celle-ci est une parcelle cadastrale qui correspond à une et une seule situation patrimoniale. Dans ce cas, d’un point de vue géométrique, la parcelle plan correspond donc à la parcelle patrimoniale. La nature d’occupation de la parcelle est « Bâtiment du Gouvernement ». Deux personnes morales sont identifiées via la situation patrimoniale : d’une part le parlement wallon avec un droit d’emphytéose jusqu’en 2073 et d’autre part le CPAS de la ville de Namur avec un droit « bail<sup>9</sup> » jusqu’en 2073.

9 Ce type de droit n’est pas repris dans le tableau que nous a transmis l’AGDP. Il s’agit vraisemblablement du propriétaire du bien cédé par un bail emphytéotique

**Tableau 87 : Extrait de la matrice cadastrale. Parcelle B.**

capakey	propertySituationIdf	partNumber	order	nature	surfaceNotTaxable	name	right
92302D0137/00H000	62261959	P0000	1	421	119	Parlement wallon	- EMPH->2073
92302D0137/00H000	62261959	P0000	1	421	119	Centre public d'Action sociale de Namur	-BAIL->2073

Ces deux cas concrets mettent en évidence la difficulté d'automatiser les processus d'analyses et les réalités multiples qui peuvent se cacher derrière des résultats globaux. Jusqu'à présent nous avons simplifié la réalité. Dès lors, afin de détailler davantage les résultats, il y a lieu :

- de tenir compte des droits des propriétaires dans les analyses ;
- de tenir compte de la complexité apportée par les parcelles cadastrales qui englobent différentes parcelles patrimoniales ;
- de gérer les cas de co-propriété.

### **Exemple 2**

Le second exemple illustre en partie les erreurs qui peuvent être amenées par l'actualisation ou non de la matrice cadastrale. Le problème de l'actualisation des natures ayant déjà été relevé par des recherches antérieures (AUJEAN L. *et al.*, 2005), nous relèverons ici des problèmes plus spécifiques aux superficies cadastrées ou non.

De manière générale, les superficies non cadastrées concernent l'emprise des voiries, les places, l'emprise des voies ferrées et les cours d'eau (voir figure 26).



© 2016 Administration Générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de la Documentation patrimoniale.

■ Superficies cadastrées

N  
0 2 4 Km  
Réalisation : CREAT-CPDT (2016)  
Source : SPF-AGDP (2016)

**Figure 26 : Superficies cadastrées**

Dans le cas de l’analyse des biens du Gouvernement wallon, notre attention a été attirée par la concentration de terrains le long de (sur) certains axes et de l’A8 en particulier (Figure 27).

Après une étude détaillée des terrains identifiés comme appartenant au Gouvernement wallon, il ressort que certains ont gardé une nature (pré, terres vaines et vagues, terres...) antérieure aux travaux de réalisation d’infrastructures. Notons que ce fait s’observe également sur des parcelles propriétés de la SNCB sur une partie du tracé de la ligne à grande vitesse Bruxelles-Paris.

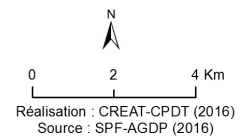
Par conséquent, il semble au vu des éléments à notre disposition que certaines infrastructures de transports majeures restent reprises comme superficie cadastrée. Il est difficile à ce stade de fournir davantage d’informations. Une rencontre avec les techniciens de l’AGDP devrait nous éclairer sur différents points (processus pour « dé-cadastrer » une parcelle, ses applications, son historique...).

Néanmoins, ce constat nous conduit de nouveau à attirer l’attention sur la fiabilité des résultats globaux présentés dans les chapitres précédents. De même, il tend à questionner en partie les produits dérivés de la matrice cadastrale en terme d’occupation du sol (statistiques, carte d’occupation des sols...).

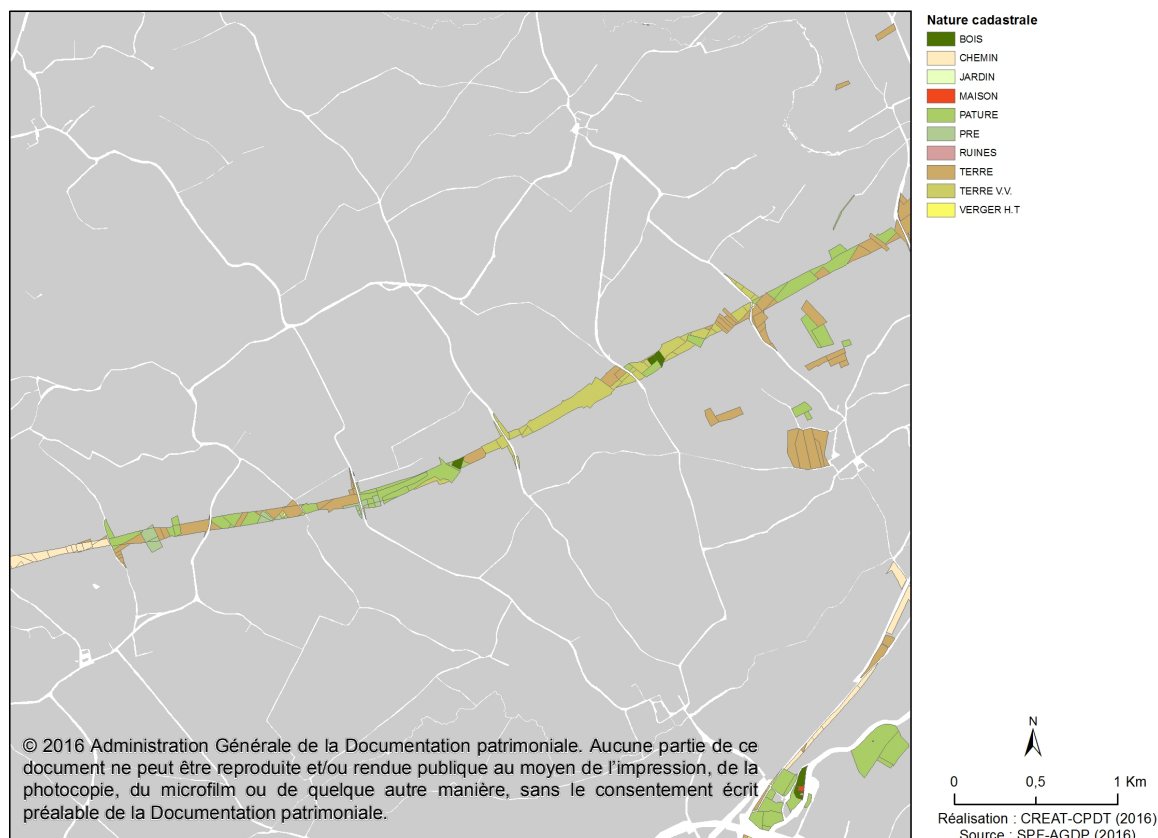


© 2016 Administration Générale de la Documentation patrimoniale. Aucune partie de ce document ne peut être reproduite et/ou rendue publique au moyen de l'impression, de la photocopie, du microfilm ou de quelque autre manière, sans le consentement écrit préalable de la Documentation patrimoniale.

■ Superficies cadastrées ■ Parcelles avec N° entreprise propriétaire = 0220800506



**Figure 27 : Superficies cadastrées et parcelles du Gouvernement wallon (N° entreprise propriétaire = 0220800506).**



**Figure 28 : Parcelles du Gouvernement wallon avec la nature cadastrale (N° entreprise propriétaire = 0220800506).**

## 5. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES

L'obtention tardive de la matrice cadastrale n'a pas permis de mener à bien un travail approfondi d'analyse des données (utilisations potentielles, fiabilité et performances des données). Au vu de la complexité et de la richesse de la base de données, ce travail s'avère pourtant indispensable en vue d'en retirer des informations fiables et utiles au plus grand nombre.

Ainsi, dans un premier temps, il s'avère indispensable de poursuivre nos contacts avec les responsables de l'AGDP, tout comme avec les agents techniques, afin de clarifier certains éléments (droits des propriétaires, actualisation du non-cadastré...) et d'éventuellement compléter l'information à l'aide d'autres champs. Cette étape permettra d'affiner nos méthodologies et résultats.

Dans un second temps, il s'agit également de confronter les résultats avec d'autres bases de données. Nos résultats restent jusqu'à présent théoriques. Ils n'ont pas été confrontés à la réalité de terrain. Le rapport de la cour des comptes sur la gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie précisait que la base de données DOGE qui répertorie les immeubles bâtis et non bâtis, propriétés du gouvernement wallon comporte 43 781 lignes. Même si, selon la cour des comptes, celle-ci contient des références cadastrales erronées et qu'elle conclut que « la fiabilité et l'exhaustivité des informations contenues dans DOGE ne sont pas garanties », il semble essentiel de confronter les résultats issus de la recherche avec cette base de données. Il devrait en être de même avec d'autres bases de données établies par différents services (Application BARI, inventaires DGO3...). Seule cette étape permettra de valider ou d'invalider le travail en cours et de qualifier la validité des informations vis-à-vis d'une demande d'identification des propriétés du Gouvernement wallon (ou autres).

Les premiers exercices réalisés nous ont permis de mieux cerner les limites d'utilisations des données du cadastre (voir point 4.3). Si certaines imprécisions ont été mises en évidence, elles n'ont cependant pu être quantifiées. Il y a dès lors lieu de mieux appréhender les forces et faiblesses de cette base de données en vue de son utilisation pour des finalités qui s'écartent de son objectif initial (rôle fiscal).

La conjugaison de ces trois points (meilleure compréhension de la base de données, confrontation à d'autres sources de données et appréciation de la fiabilité de la donnée pour différents contextes) pourrait déboucher sur une nouvelle série de résultats plus consistants dans le courant de l'année 2017.

Enfin, jusqu'à présent, les différentes analyses ont été réalisées au cas par cas et la chaîne d'actions a été réalisée séquentiellement. Il importe dorénavant d'automatiser les requêtes afin de limiter les erreurs et de lever certaines contraintes (parcelles cadastrales avec différentes parcelles patrimoniales entre autres). Cette automatisation permettrait en outre de faciliter le traitement si de nouvelles demandes d'identification de propriétaires sont avancées. Ainsi, à cet égard, des analyses pour d'autres échelles spatiales et/ou pour d'autres institutions (Communauté française, province, commune, intercommunales...) pourraient être réalisées.

Ainsi, il est proposé pour le programme de travail 2017 d'articuler, le travail sur deux axes principaux :

- La capitalisation et la valorisation des acquis des années précédentes

L'obtention de la base de données de l'AGDP est un résultat probant. Il reste à présent à travailler sur cette base de données et finaliser ainsi le volet « analyse de l'offre en information » (pour se conformer au cahier spécial des charges de la subvention CPDT 2015-2016). À cet égard, un travail d'analyse poussé doit être mené et une série d'indicateurs territoriaux devraient pouvoir être présentés. Le travail porterait notamment sur :

- les utilisations potentielles de la donnée sous l'angle de la gestion foncière, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
  - la fiabilité de la donnée ;
  - les enseignements sur l'interprétation de ces données, notamment sur la caractérisation de la propriété foncière publique en Wallonie.
- La poursuite des démarches auprès de l'AGDP pour compléter le set de données et pérenniser les relations avec cette structure fédérale.



## CHAPITRE IV. OPPORTUNITE DE MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATION FONCIERE

### 1. OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

Les questions liées à l'opérationnalisation de l'observation foncière font l'objet de la phase 3 de la présente recherche. Il s'agit ici d'analyser la mise en œuvre d'un futur observatoire foncier à travers trois axes :

1. Identification des interactions potentielles entre acteurs et observatoire
2. Réflexion autour des missions d'observation et priorités à donner
3. Aspects techniques relatifs à la mise en place de l'observatoire

En ce qui concerne le premier axe, l'objectif est de pouvoir identifier les acteurs susceptibles d'utiliser les services de l'observatoire (administrations publiques, notaires, professionnels du secteur, citoyens, ...). Toutefois, il semblait également pertinent de mener une réflexion sur les acteurs pouvant co-construire l'observatoire à travers leurs compétences, les structures et missions existantes ainsi que les données déjà disponibles. Les résultats antérieurs de la recherche ont par ailleurs démontré que le succès de la mise en place d'un dispositif d'observation foncière dépend, entre autres, de bonnes relations entre « experts » et de dialogues et d'échanges continus entre acteurs concernés. Il a dès lors été cherché à identifier les freins et incitants chez les différentes institutions et acteurs susceptibles d'avoir des relations plus étroites avec l'observatoire que de simples interactions d'utilisateurs potentiels.

En analysant les structures existantes dans le paysage institutionnel wallon, seize acteurs-clés ont ainsi pu être identifiés dont la majorité ont été rencontrés dans le cadre d'entrevues en face à face<sup>1</sup> (voir figure 29 ci-dessous). L'objet de ces entrevues a, entre autres, été d'échanger sur le rôle que leur institution pouvait jouer dans le cadre de la mise en œuvre de l'observatoire ainsi que sur les compétences qu'elle pouvait ou voulait mettre à disposition<sup>2</sup>.

Le deuxième axe d'analyse porte sur les missions d'observation avec l'objectif de pouvoir les définir plus en détail, de leur donner une priorisation et de préciser les aspects liés par exemple à l'échelle de l'observation, la forme et le degré de précision des données pour leur diffusion, la période d'actualisation etc.

Pour cet aspect, la démarche s'est basée sur les résultats antérieurs de la recherche concernant les besoins en données foncières identifiés auprès des acteurs. Une dizaine de catégories de besoins ont ainsi pu être identifiés comme communs aux différents acteurs et/ou associés à une priorité élevée. Ils ont ensuite été classés selon les thématiques principales développées pour l'observation foncière au cours de la recherche (diagnostics et prospectives foncières, évaluation, informations foncières fines et animation foncière). Sur cette base, les acteurs-clés mentionnés ci-avant ont pu être questionnés sur leur perception de ces missions potentielles (ordre de priorité, contenu, pertinence etc.).

---

<sup>1</sup> Seuls la CPDT, la DGO2, la DGO4, la DGO5 et l'AGDP n'ont pas été rencontrés dans le cadre de cette démarche.

<sup>2</sup> Le guide d'entretien ayant servi de support à cette démarche est disponible à l'Annexe VIII. Les annexes sont rassemblées dans le document CPDT\_RF\_Décembre\_2016\_Annexe\_R3-2\_Annexes.pdf

A l'aide des différents rôles et compétences des acteurs ainsi que sur base des missions, des scénarios 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. Un premier scénario définit la localisation d'un futur observatoire au sein d'une institution régionale existante. Un deuxième scénario décrit la situation en cas de choix pour la mise en place d'une structure propre et autonome, entièrement dédiée à l'observation foncière. Un troisième scénario est basé sur une approche plus transversale, essayant de vérifier si la mutualisation des compétences et données existantes serait possible sous une forme plus collaborative qu'institutionnelle.

Le troisième axe d'analyse de l'opérationnalisation de l'observatoire foncier concerne les aspects technico-juridiques, tels que la structure formelle que pourra prendre un futur observatoire et les moyens matériels et personnels nécessaires. Afin de pouvoir développer des propositions concrètes à cet égard, les résultats de la recherche concernant d'autres systèmes d'observation foncière déjà en place, notamment en France, ont été évalués. De plus, certains éléments de réponse supplémentaires ont été identifiés lors des entrevues en face à face avec les acteurs-clés.

Sur base des hypothèses et propositions développées ainsi que sur base des retours obtenus auprès des différents acteurs, des perspectives pour la mise en œuvre du dispositif à court, moyen et long-terme ont pu être dégagées.

## 2. PRESENTATION DES ACTEURS

Les acteurs principaux gravitant autour de l'observation foncière sont brièvement présentés ci-après.

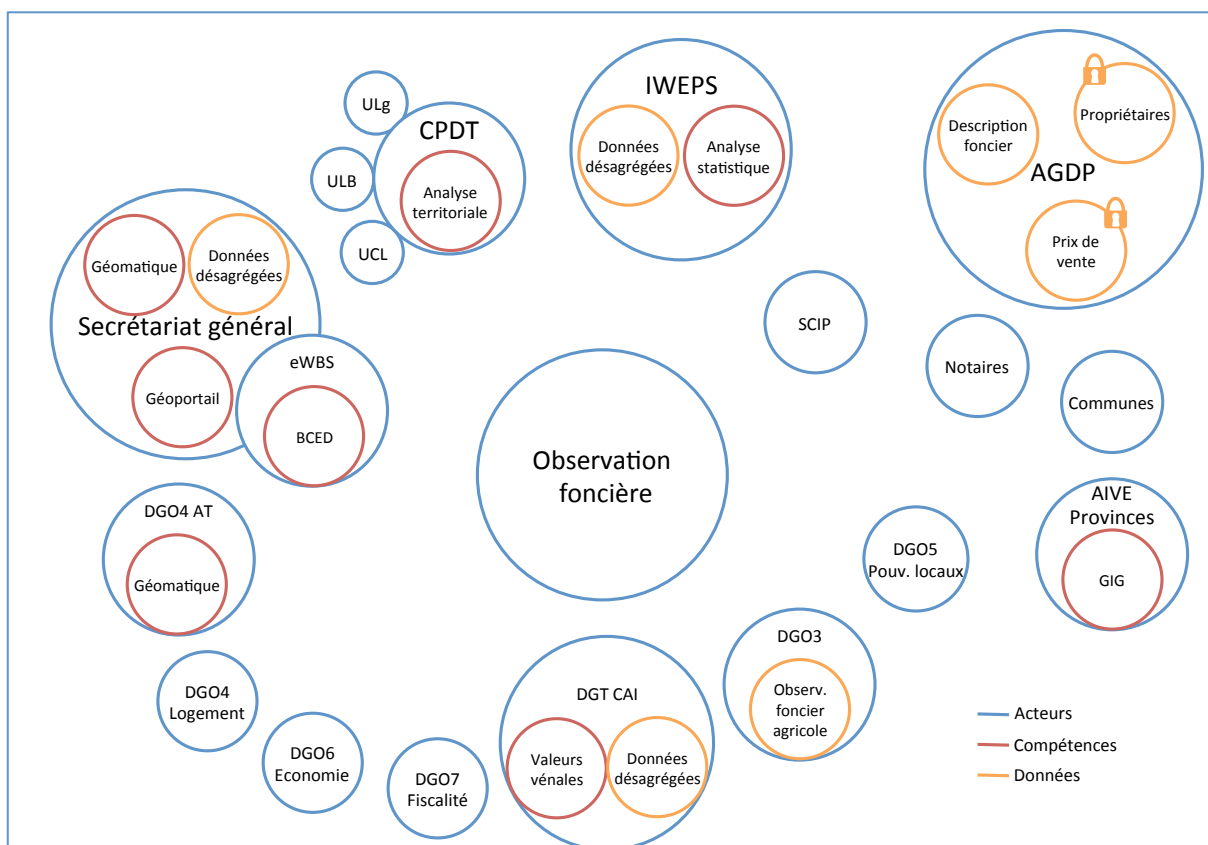
Tout d'abord il faut citer l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP). Celle-ci reste, malgré les efforts de décentralisation, détentrice de la documentation et des données patrimoniales de source authentique. Les informations et données relatives au foncier et à l'immobilier en font partie. Depuis l'entrée en vigueur de l'accord de coopération concernant la SCIP (Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale), celle-ci fait office de relais vers l'AGDP en cas de demande d'accès à ces données.

La SCIP est une structure indépendante, récemment créée (avril 2016) et composée de représentants des trois régions ainsi que du pouvoir fédéral. Elle se compose de trois organes décisionnels qui sont le conseil d'administration, le secrétariat exécutif et le forum (organe consultatif recueillant les avis des utilisateurs). Elle a, entre autres, pour mission de traiter et transférer les demandes d'accès aux données patrimoniales. Ainsi, dans le cas d'une demande d'accès aux données de l'AGDP, elle organise le processus décisionnel en collaboration avec le fournisseur de données en veillant au respect des aspects liés à la protection de la vie privée. Pour la Wallonie, la SCIP n'est pas le premier interlocuteur pour les demandeurs. Ceux-ci doivent s'adresser au SPOC (*single point of contact*), situé à la DGO7.

Cette dernière est la Direction Générale Opérationnelle (DGO) du Service Public de Wallonie (SPW) responsable des matières fiscales. Les missions en relation avec le foncier concernent la mise en œuvre du transfert des compétences fiscales en matière de droits de succession et d'enregistrement ainsi que du précompte immobilier. Dans cette optique, la DGO7 coopère actuellement étroitement avec la SCIP et eWBS en vue d'obtenir les données patrimoniales nécessaires.

L'organisme ensemble Wallonie-Bruxelles simplifions (eWBS) est une structure créée en vue de mettre en place des processus de simplification administrative. Dans ce contexte, elle a mis en place la Banque Carrefour d'Echange de Données (BCED), chargée d'organiser les flux technico-administratifs de données entre administrations. Cela concerne essentiellement des données sensibles et de sources authentiques, nécessitant un respect des prérogatives en matière de respect de la vie privée.

Les notaires sont également à la source de données foncières et immobilières authentiques contenues dans les actes. Mais ils sont aussi utilisateurs d'information et de données foncières provenant de l'AGDP et des communes. Ils ont des obligations de notification vis-à-vis de l'AGDP concernant les actes qu'ils passent. Les communes ont quant à elles une obligation de renseignement vis-à-vis des notaires en matière urbanistique.



**Figure 29 : Acteurs-clés gravitant autour de l'observation foncière**

Ces dernières sont également tenues de renseigner l'AGDP et le SPW en matière de permis, de logements et d'autres aspects liés au foncier et à l'aménagement du territoire. Mais les communes sont également les premiers acteurs publics de terrain et de ce fait utilisateurs et fournisseurs de nombreuses données et information. Elles ont dès lors souvent besoin de soutien et d'outils pour remplir ces missions. Entre autres, elles peuvent être aidées par les provinces, des intercommunales ou des fournisseurs de services, tel que le Groupement d'Information Géographique (GIG).

Celui-ci a développé la plateforme GIGwal qui permet un accès sécurisé à un grand nombre de données SIG. Celles-ci proviennent de différentes sources (géoportail SPW, PASH, CIGALE etc.) et peuvent être consultées en ligne sous forme d'une cartographie interactive. Le service n'a pas de vocation commerciale et est destiné aux pouvoirs locaux. Ceux-ci y ont accès moyennant une cotisation annuelle qui couvre les frais de licence du logiciel SIG et les services de la plateforme (fonctions permettant de rapidement répondre aux requêtes notariales ou d'organiser des envois dans le cadre d'une enquête publique par exemple). Trois des cinq provinces se sont associées au projet (la province de Liège, de Luxembourg et de Namur). Les communes adhérentes se situent essentiellement dans celles-ci mais d'autres communes situées en Province du Hainaut et dans le Brabant Wallon ont également choisi d'utiliser la plateforme. Cette dernière a aussi comme vocation d'être un interlocuteur pour les pouvoirs locaux en terme de géomatique.

Au niveau régional, les pouvoirs locaux sont gérés par la DGO5 pour la partie SPW et représentés par l'Union des Villes et Communes de Wallonie (UVCW). Ces deux acteurs sont dès lors des interlocuteurs privilégiés pour discuter de sujets plus généraux et d'intérêt régional. Par exemple, la SCIP s'échange avec eux pour essayer de mettre en place une demande d'accès aux données patrimoniales uniques.

Au sein du SPW, d'autres DGOs ont des missions en lien avec le foncier et l'immobilier. Tout particulièrement, la DGO3 accueillera au 1<sup>er</sup> janvier 2017 l'observatoire foncier agricole, alimenté par les notaires, permettant de créer au fur et à mesure une base de données de type « banque foncière » mais dont l'utilisation n'est pas encore tout à fait déterminée. La DGO2 et la DGO4, partie logement, sont également impliquées dans l'observation foncière.

La DGO4, partie aménagement du territoire, ainsi que le Secrétariat Général, sont, quant à eux, actifs dans le domaine de la géomatique et des géodonnées. Ils sont dès lors des interlocuteurs importants pour la dimension spatiale de l'observation foncière ainsi que pour sa diffusion cartographique.

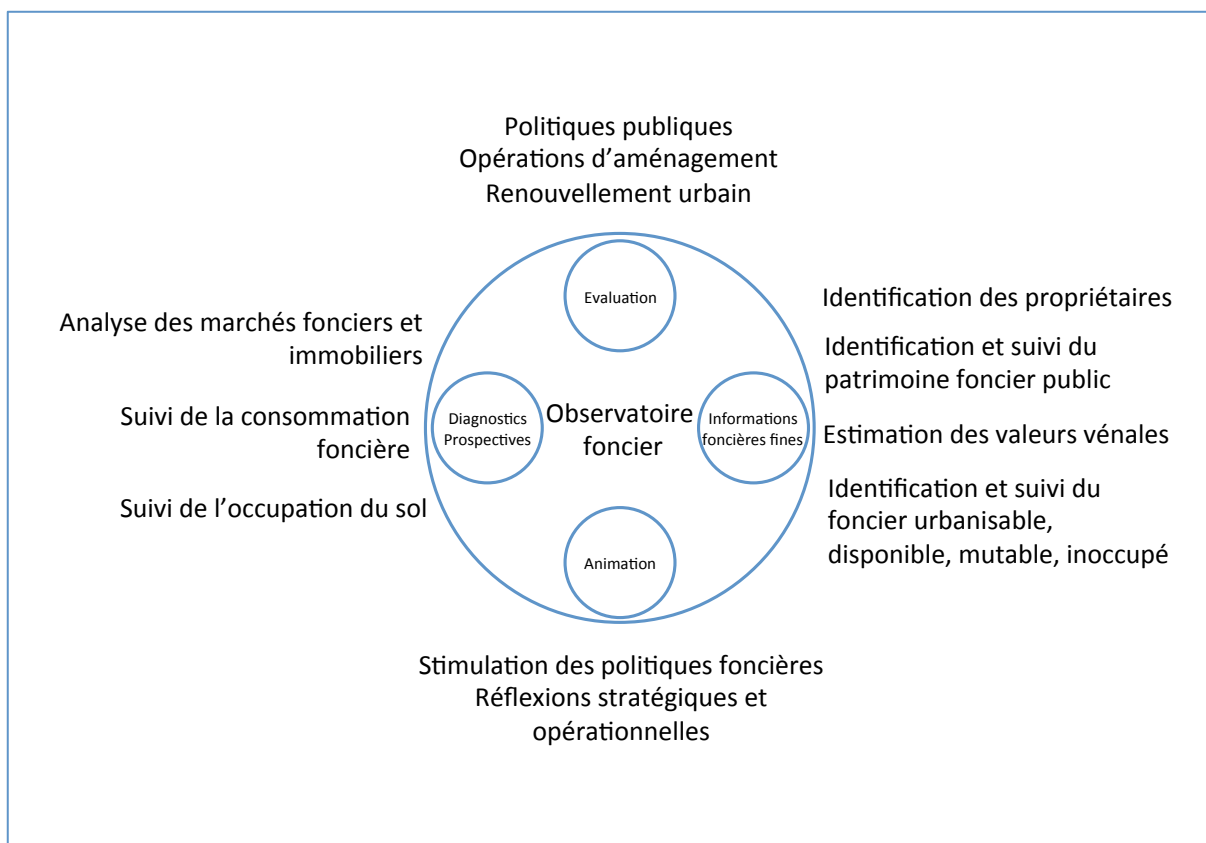
La Direction Générale Transversale (DGT) du SPW a un rôle un peu particulier en terme d'observation foncière – elle abrite les Comités d'Acquisition d'Immeubles (CAI) qui sont en charge des transactions foncières et immobilières de la Région et font office de « notaires publics ». Ils sont entre autres chargés d'estimer les biens (leur valeur vénale) sur base de points de comparaison, ce qui fait d'eux des experts de terrain en matière de négociations, de rédaction d'actes et de connaissance du marché.

L'IWEPS (Institut Wallon de l'Evaluation, de la Prospective et de la Statistique) est un organisme d'intérêt publique (OIP), mandaté et compétent pour un grand nombre d'analyses et d'études en matière d'observation foncière. Ainsi, il a créé l'Observatoire du Développement Territorial (ODT) qui travaille entre autres sur le développement d'indicateurs. Il est dès lors un interlocuteur et un acteur important en matière de diagnostic et prospective foncière. Par ailleurs sa mission est également de conseiller le Gouvernement wallon et de lui fournir les informations nécessaires aux prises de décision.

La Conférence Permanente pour le Développement Territorial (CPDT) est un acteur issu du monde académique à travers la collaboration de trois universités. Le gouvernement wallon lui attribue des projets de recherche en lien avec le développement territorial. La CPDT est dès lors surtout utilisateur de données foncières et immobilières mais également fournisseur d'évaluations, d'analyses et de perspectives territoriales pour le monde scientifique et politique.

### 3. BESOINS ET MISSIONS POTENTIELLES

Dans le cadre des aspects de la présente recherche portant sur l'identification des besoins, la demande en information foncière a pu être précisée (voir chapitre II). En vue de pouvoir « transformer » ces besoins en missions potentielles pour un futur observatoire, les besoins paraissant les plus urgents et les plus pertinents au regard d'une mise en œuvre d'un observatoire ont été sélectionnés et catégorisés (voir figure 30 ci-dessous).



**Figure 30 : Catégorisation des missions potentielles d'un futur observatoire foncier**

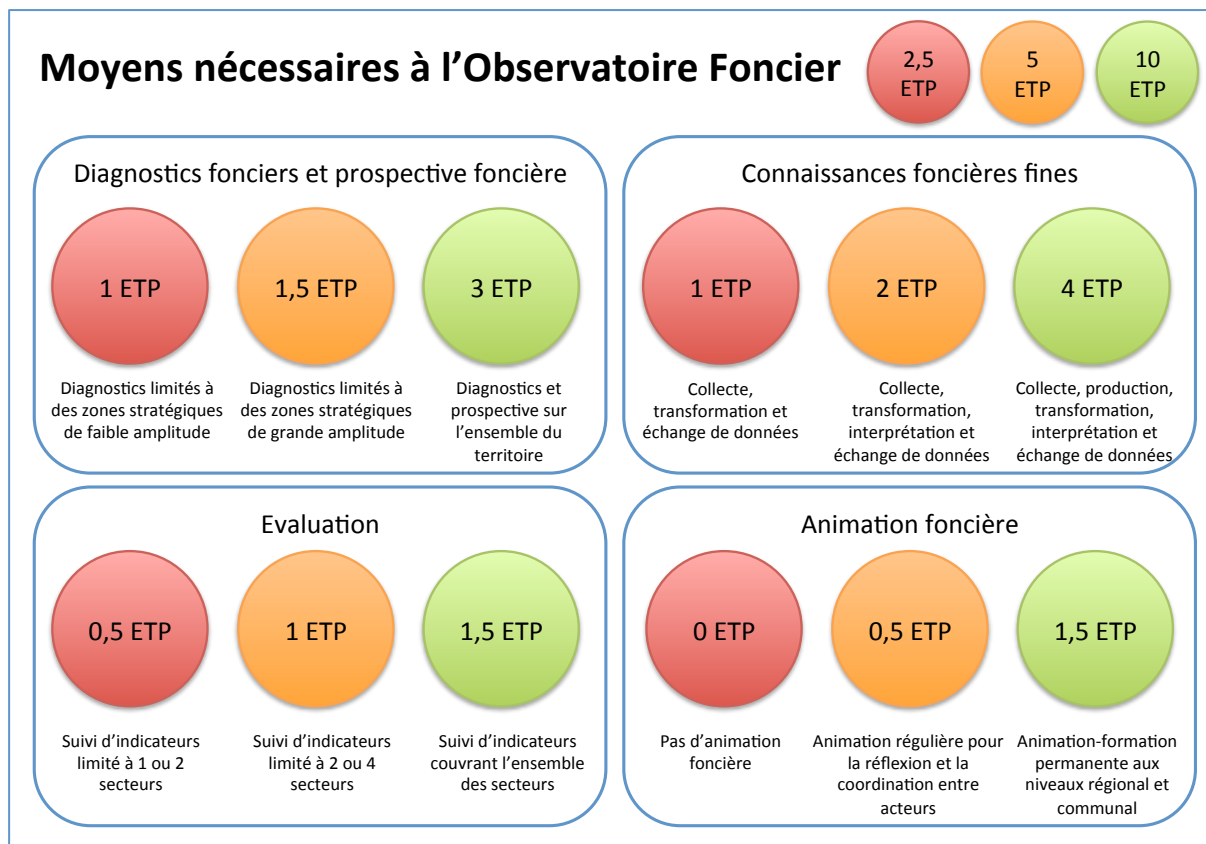
Au-delà de ces besoins, les résultats antérieurs de la recherche ont également permis d'identifier les principales sources de données existantes ainsi que les acteurs et institutions disposant de ces données et des compétences associées. Dans le but de structurer les futures missions d'un observatoire foncier, il est possible de lier les besoins énumérés ci-avant avec ces données ainsi qu'avec les acteurs et institutions existantes.

#### 3.1 MOYENS NECESSAIRES

Sur base des missions identifiées ci-dessus, la question des ressources nécessaires pour la réalisation de celles-ci a été analysée. Trois types d'estimations ont été faites à ce propos :

- Option « mini » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où peu de moyens peuvent être mobilisés ;
- Option « medium » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où des moyens limités peuvent être mobilisés ;
- Option « maxi » qui correspond à la mise en œuvre de missions dans un cas de figure où des moyens importants peuvent être mobilisés.

La figure ci-dessous illustre, par catégorie de mission, le nombre d'équivalents temps-plein (ETP) pour chacune des trois options ainsi que le type de mission réalisable sur cette base-là.



**Figure 31 : Scénario d'allocation de ressources humaines à l'Observatoire Foncier Wallon en fonction des catégories de missions et des objectifs souhaités.**

De manière globale l'option « mini » nécessiterait ainsi 2,5 ETP, l'option « medium » 5 ETP et l'option « maxi » 10 ETP. A titre d'exemple, cela permettrait les missions suivantes :

1. Option « mini »

- Diagnosics fonciers limités à des zones stratégiques de faible amplitude ;
- Collecte, transformation et échange de données relatives au niveau parcellaire ;
- Suivi d'indicateurs limités à 1 ou 2 secteurs ;
- Aucune animation foncière.

2. Option « medium »

- Diagnosics fonciers limités à des zones stratégiques de grande amplitude ;
- Collecte, transformation, interprétation et échange de données au niveau parcellaire ;
- Suivi d'indicateurs pour 2 à 4 secteurs ;
- Animation foncière régulière pour la réflexion et la coordination entre acteurs.

3. Option « maxi »

- Diagnosics fonciers et prospective sur l'ensemble du territoire ;

- Collecte, production, transformation et échange de données au niveau parcellaire ;
- Suivi d'indicateurs couvrant l'ensemble des secteurs
- Animation et formation continue tant au niveau régional que communal

On distingue dès lors bien que l'option « mini » correspond plutôt à une première étape de mise en œuvre d'un outil d'observation foncière de manière à se concentrer uniquement sur les priorités les plus urgentes en terme de besoin. L'option « medium » permettrait déjà d'élargir les missions et de mettre en place un système d'observation foncière permettant de répondre aux priorités du moment tout en construisant un outil plus pérenne. Enfin, l'option « maxi » quant à elle répond à l'entièreté des besoins identifiés et permet une évolution de l'observation foncière beaucoup plus complète.

En fonction des priorités de missions données à l'Observatoire Foncier Wallon, il est évidemment possible de choisir des options différentes pour chaque catégorie de mission.

Il faut souligner qu'il s'agit ici de premières estimations basées sur les résultats antérieurs de la recherche pour les aspects relatifs aux connaissances foncières fines et à l'animation foncière ainsi que sur l'expérience de la CPDT en matière d'évaluation, de diagnostics et de prospective foncière. Il faudra attendre la confrontation avec les réalités pratiques de mise en place d'un futur outil pour pouvoir confronter la justesse des évaluations avec les missions pouvant réellement être mises en œuvre.

## 4. SCENARIOS

Sur base des réflexions antérieures, menées dans le cadre de la recherche, et des missions potentielles identifiées au chapitre précédent, plusieurs scénarios ont été développés concernant le statut et le fonctionnement d'un observatoire. Ces scénarios peuvent être regroupés en trois cas de figure différents :

1. Une nouvelle structure intégrée au sein d'une institution publique régionale
2. Une nouvelle structure régionale autonome et transversale
3. La création d'une collaboration transversale entre les institutions publiques régionales (sans mise en place d'une nouvelle structure)

Il s'agit ici d'évaluer quel modèle présente les meilleures possibilités d'efficacité et de réussite pour la mise en œuvre à court ou moyen terme tout en permettant de répondre aux besoins en information foncière. Afin de pouvoir y répondre, les avantages et inconvénients ont été mis en balance en ce qui concerne le mode de fonctionnement et le statut.

### 4.1 UNE NOUVELLE STRUCTURE INTEGREE

Le paysage institutionnel wallon est déjà très riche et composé de multiples institutions et administrations disposant de compétences et de données foncières. Entre autres, le SPW et ses DGOs concentrent des tâches administratives en lien avec l'information foncière – qu'il s'agisse du Secrétariat Général et de ses activités liées à la géomatique et à la géométrie, de la DGT et ses comités d'acquisition d'immeubles (CAI) avec leurs compétences en matière d'estimation de valeurs vénales, de la DGO7 qui se prépare à gérer des données patrimoniales importantes en vue de mettre en place une fiscalité régionale à ce propos, de la DGO3 qui met en place un observatoire foncier agricole ou de tout autre service du SPW actif dans le domaine de l'information foncière.

Il existe aussi plusieurs organismes d'intérêt public (OIP), tel que par exemple l'IWEPS et son Observatoire du Développement Territorial (ODT), ou d'autres institutions publiques tel que ensemble Wallonie-Bruxelles Simplifions (eWBS) et sa Banque Carrefour d'Echange de Données (BCED) ou encore la SCIP. Pour le développement du présent scénario il a toutefois été choisi d'étudier une intégration de l'observatoire foncier au sein du SPW proprement dit. Ce dernier offre en effet plusieurs possibilités pour l'intégration de l'observatoire foncier. Ce sera un choix qui devra s'opérer en fonction des priorités et des stratégies définies pour l'ensemble du SPW, telles qu'elles se retrouvent dans le contrat d'administration. Celui-ci est l'outil de gestion stratégique et opérationnel pour l'ensemble du SPW. Cela permettrait dès lors d'adresser les questions liées au pilotage, à la transversalité et à la collaboration intra-SPW en matière d'observation foncière (soit en apportant un avenant au contrat existant pour 2016-2020<sup>3</sup> ou en les intégrant à un contrat futur).

Les questions qui devront être posées pour faire ce choix s'articuleront autour des sujets suivants :

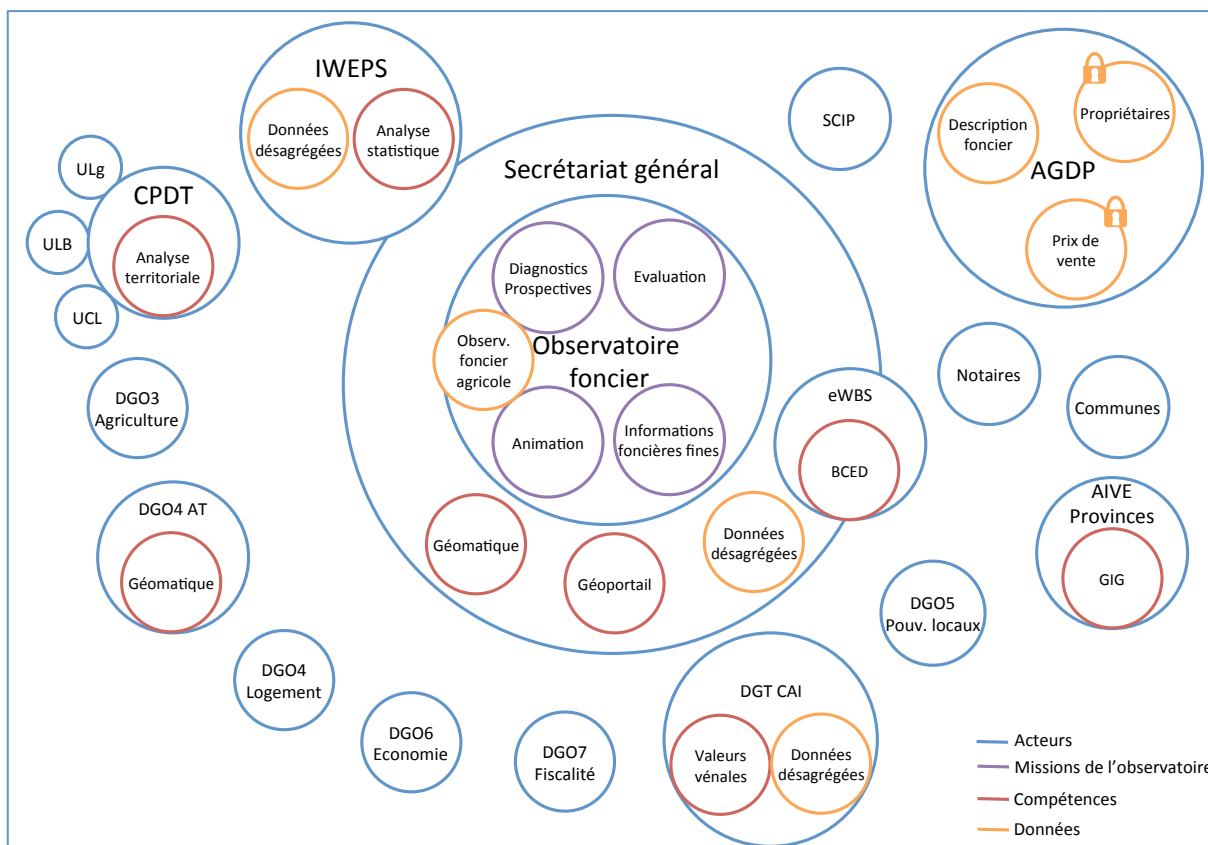
- Définition des missions à court, moyen et long termes
- Allocation des ressources en lien avec ces missions (ressources permanentes et ressources ponctuelles)
- Localisation centralisée ou non des données foncières
- Accessibilité aux données patrimoniales de sources authentiques
- Pilotage de la nouvelle structure dans un esprit de transversalité et d'échange à l'intérieur du SPW mais aussi vers d'autres institutions publiques régionales, provinciales et communales

Ci-dessous le cas de figure présenté ci-avant est illustré à travers l'exemple d'un observatoire localisé au sein du Secrétariat Général qui, par définition, occupe des fonctions transversales qui pourraient être élargies à l'observation foncière. De plus, le Secrétariat Général est déjà en charge des aspects liés à la géomatique et au développement d'un géoréférentiel wallon qui sont en lien étroit avec l'aspect spatial de l'observation foncière.

---

<sup>3</sup> [http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/caspw\\_e\\_160526\\_2.pdf](http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/caspw_e_160526_2.pdf)





**Figure 32 : Scénario 1 « Observatoire foncier intégré au SPW (exemple : Secrétariat Général) »**

Dans ce cas de figure, le secrétariat général devra créer en son sein une structure capable de piloter l'observatoire foncier et de mettre en place les ressources nécessaires pour l'accomplissement de ses missions. Il s'agira également de mettre en place des collaborations intra et extra SPW afin d'intégrer tous les fournisseurs de données (AGDP, DGT, DGOs, OIP, intercommunales etc.) et de mettre en place des flux de données et d'informations venant de ces derniers et allant vers les demandeurs (IWEPS, CPDT, DGOs, communes, provinces etc.).

Pour ce qui est de l'accès aux sources authentiques de données patrimoniales localisées au SPF Finances, il faudra faire une demande auprès de la SCIP, couplée d'un dossier pour une soumission auprès de la Commission Vie Privée. Il s'agira tout particulièrement de vérifier la pertinence d'une localisation centralisée des données au sein de l'observatoire dans le but de les rendre plus facilement accessibles aux différents acteurs à travers un point d'accès commun. eWBS et sa BCED pourraient alors intervenir comme facilitateur d'accès vers les différents utilisateurs après vérification des conditions d'utilisation<sup>4</sup>.

A l'heure actuelle, la SCIP vérifie déjà si pour le groupe d'utilisateur « pouvoirs locaux », un accès centralisé aux données patrimoniales pourrait être octroyé sur base d'une demande groupée. Cet accès centralisé pourrait par exemple se situer au sein de la DGO5, de l'UVCW mais également au sein d'un futur observatoire foncier.

<sup>4</sup> La mise en place d'un point d'accès commun wallon pour les données de la documentation patrimoniale est un modèle soutenu par la SCIP et actuellement étudié par ses organes de décision. Elle souligne toutefois que les utilisateurs devront toujours soumettre une demande d'accès et, le cas échéant, un dossier vie privée afin que l'utilisation des données soit formellement autorisée ; ceci sous réserve d'un changement de législation permettant le transfert de propriété de la documentation patrimoniale vers les pouvoirs régionaux.

Ce scénario pourrait se décliner de la même manière pour une intégration de l'observatoire foncier au sein de la DGO7. Cette dernière est en effet une institution nécessitant un grand nombre de données foncières dans le cadre du transfert de la fiscalité immobilière (précompte immobilier), des droits d'enregistrement et de succession. Dans ce cadre, la constitution d'une base de données de type « cadastre régional » est actuellement examinée par cette dernière.

Ces différentes pistes de réflexion actuellement en cours au sein des institutions publiques démontrent que l'intégration d'un futur observatoire foncier au sein de l'une d'entre elles nécessiterait une coordination étroite entre tous les acteurs concernés, tout en veillant à ne pas octroyer un rôle favorable uniquement à l'institution « hôte ».

### ***Avantages et inconvénients du scénario « Une nouvelle structure intégrée aux institutions du SPW »***

Les paragraphes suivants évaluent les potentiels avantages et inconvénients en lien avec un scénario « nouvelle structure intégrée aux institutions du SPW ».

Ce scénario présente l'avantage d'intégrer l'observation foncière au sein d'une structure et institution publique existante. Dans le cas de l'exemple présenté ci-avant – intégration de l'observatoire foncier au sein du Secrétariat Général – ceci permet de valoriser les ressources et les compétences déjà présentes afin de réaliser des économies d'échelle. Ainsi, le Secrétariat Général dispose de compétences en matière de géomatique et de géométrie. De plus, il a développée des outils (Géoportail, Walonmap, PICC, géotraitement) permettant l'accessibilité aux géodonnées venant de sources multiples et leur diffusion auprès d'un large éventail d'acteurs.

D'autre part, le Secrétariat Général est par définition un service transversal ce qui lui permettrait probablement, plus facilement qu'à d'autres services du SPW, d'intégrer et de coordonner ses activités liées à l'observation foncière avec les autres services (DGO, DGT, OIP etc.). Un autre avantage lié à l'intégration d'un observatoire foncier au sein d'une structure existante concerne les facilités de pilotage et de gestion – il ne faut pas en soi créer de nouveaux organes décisionnels puisque la structure permet de s'en charger.

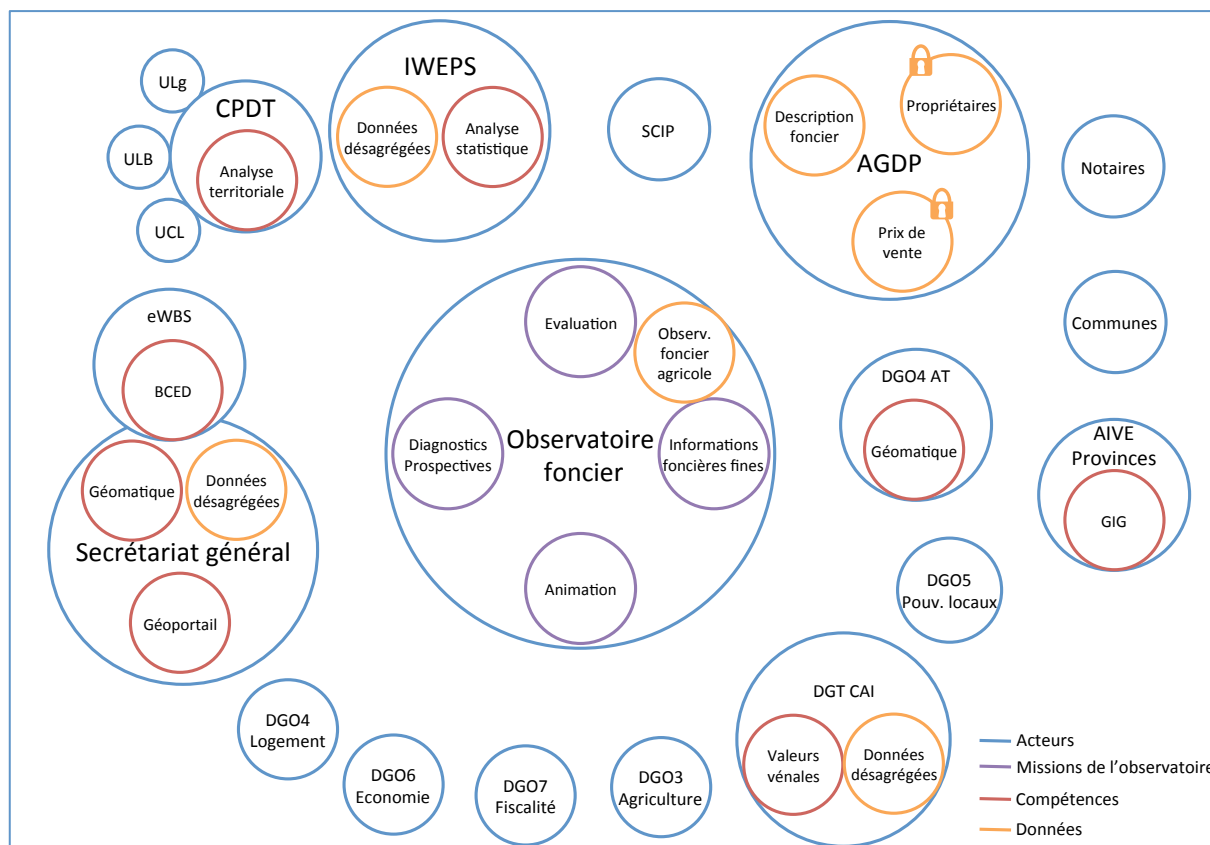
Les inconvénients liés à cette option sont toutefois également présents. D'une part, la localisation de l'observatoire foncier au sein d'un seul service peut créer des « jalousies » de la part des autres acteurs ayant aussi des compétences et connaissances en la matière. Il serait dans ce cas plus difficile d'assurer la mise en place d'un outil d'observation foncière complet permettant d'en intégrer tous les aspects.

D'autre part, cela nécessiterait tout de même la mise en place d'une équipe et d'une sous-structure au sein de la structure existante, demandant un certain nombre de ressources et de responsabilités à charge uniquement de celle-ci. Etant donné que l'observation foncière est une matière transversale, cela risque dès lors d'être plus difficile à mettre en place.

Enfin, on peut s'interroger sur la légitimité de la prise en charge par une structure de l'administration publique des missions potentielles de l'observatoire qui concernent l'évaluation des politiques publiques.

## **4.2 STRUCTURE REGIONALE AUTONOME**

Une alternative à l'intégration d'un futur observatoire foncier au sein du SPW consiste dans la mise en place d'une nouvelle structure régionale autonome et indépendante des services existants. Le schéma ci-dessous illustre cette alternative.



**Figure 33 : Scénario 2 « Structure régionale autonome et indépendante »**

On y retrouve les acteurs-clés de l'observation foncière – dans ce cas de figure toutefois dans un rôle satellite par rapport à la nouvelle structure. Ce type de structure existe déjà dans d'autres contextes ; ainsi la SCIP récemment créée a été mise en place en tant que nouvelle structure autonome et indépendante (toutefois à un niveau supra-régional). On pourrait également citer l'IWEPS et d'autres observatoires (par exemple l'observatoire de la santé, le CEHD).

Il faut préciser qu'une structure autonome et indépendante nécessite un mandat clair ainsi que l'allocation de ressources et la définition de missions et attributions afin de pouvoir en assurer le fonctionnement. Par conséquent, il devrait s'agir d'une structure publique ou parapublique dont le statut exact et le mode de fonctionnement reste à définir selon les critères suivants :

- Mise en place d'une task force ou d'un groupe constitutionnel en vue de préparer la création et la mise en place de la structure (en définir les membres selon les parties prenantes de l'observation foncière).
- Mandat, statut et missions définies sur base décrétole, sur base d'un accord administratif ou d'un mandat gouvernemental.
- Définition des moyens alloués (annuellement, sur base d'un programme de travail ou sur base de projets ponctuels par exemple).
- Définition du mode de fonctionnement (quels organes décisionnels, décisions autonomes, collectives ou collégiales).
- Mise en place de partenariats et collaborations avec les parties prenantes ; définition des relations avec les utilisateurs et « clients ».

### **Avantages et inconvénients du scénario « Nouvelle structure régionale autonome »**

Les avantages liés à ce type de structure sont associés au fait que celle-ci permette une gestion plus claire et plus efficace des moyens et missions de l'observation foncière. Une structure entièrement dédiée à cette mission permet d'y allouer des ressources et tâches bien définies. Le pilotage et le fonctionnement interne paraissent dès lors plus simples. Il faut toutefois souligner que le nombre d'acteurs impliqués dans l'observation foncière peut rendre les échanges de l'observatoire avec ces derniers relativement complexes.

En lien avec ce statut, il est également possible de créer une meilleure visibilité et accessibilité à cette structure qui peut par exemple être dotée d'un « *single point of contact* » (SPOC) et d'une présentation internet. Elle permet dès lors un accès équitable pour tous les acteurs et est probablement moins sujet à un « favoritisme » institutionnel, ce qui permet de garder un équilibre entre tous les acteurs concernés ainsi qu'une intégration plus balancée de tous les aspects liés à l'observation foncière.

Les inconvénients sont néanmoins directement liés aux avantages précités – ainsi la création d'une nouvelle structure ne correspond pas aux priorités actuelles qui tentent plutôt de simplifier les complexités institutionnelles existantes et non de créer de nouvelles « couches ». De plus, l'objectif consiste plutôt dans l'effort d'avancer tout en réalisant des économies ou, du moins, en ne générant pas de frais supplémentaires trop importants.

Au-delà de cet inconvénient, il y a aussi le risque de créer certaines rétentions d'information et un manque de collaboration de la part des institutions existantes qui pourraient ne pas se sentir suffisamment impliquées. De plus, la mise en place d'une nouvelle structure pourrait se faire au détriment des structures existantes (surtout quand les missions se superposent), ce qui pourrait également nuire à la bonne collaboration entre l'existant et le nouveau.

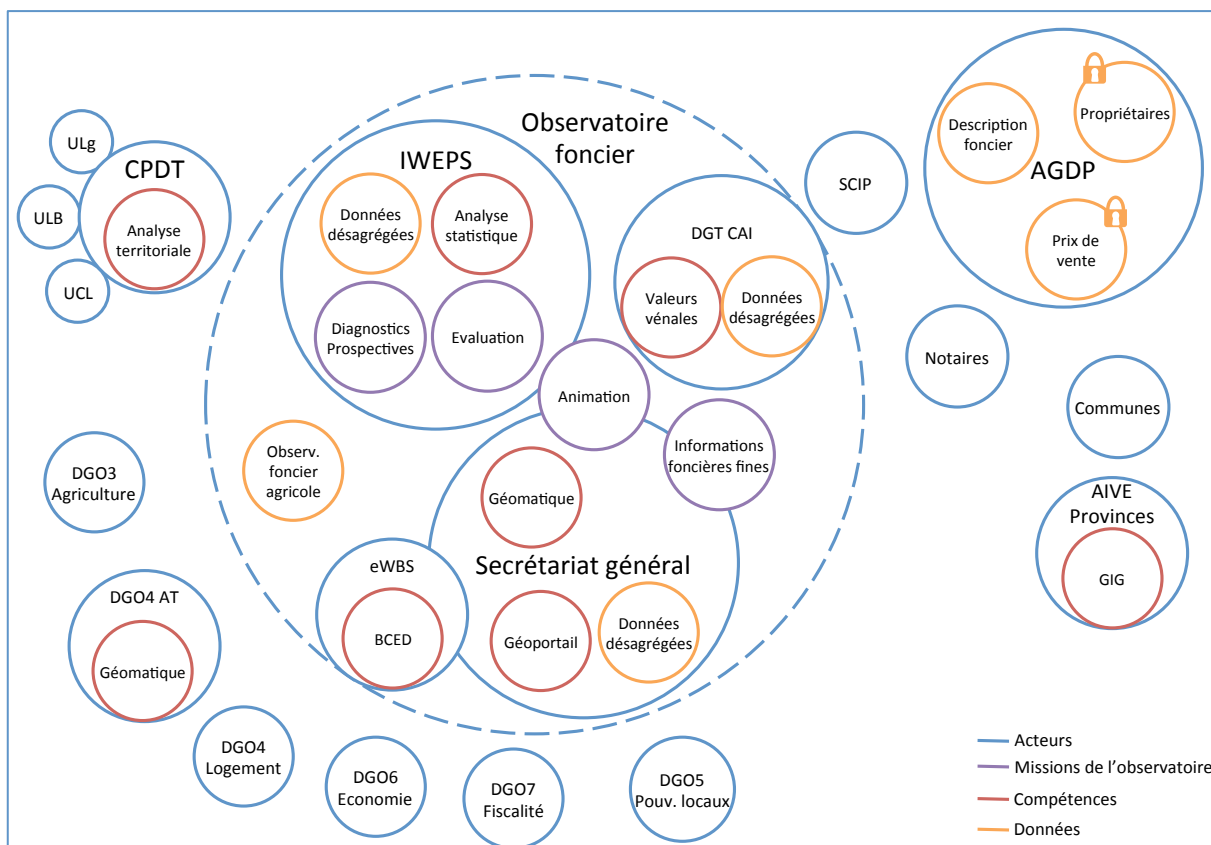
Il faut aussi prendre en compte que les efforts récents mis en place par le SPW en vue de mutualiser compétences, données et projets à travers le contrat d'administration 2016-2020 et la mise en place de structure de coordination tel que le COSTRA (comité stratégique du SPW) vont à l'encontre de la création d'une structure autonome et indépendante.

### **4.3 STRUCTURE REGIONALE TRANSVERSALE**

En parallèle à l'approche décrite ci-avant visant la création d'un observatoire foncier soit intégré à une structure existante, soit sous forme d'une nouvelle structure autonome, il est également envisageable de créer une structure transversale permettant de fédérer plusieurs acteurs et institutions existantes (voir figure ci-après).

En outre, il pourrait s'agir de regrouper les acteurs-clés associés aux futures missions de l'observatoire. Ainsi, il est envisageable de mettre en place un système d'observation foncière composé d'un pôle « données désagrégées », d'un pôle « évaluation, diagnostics et prospectives » et d'un pôle « informations foncières fines / géomatique ».

Dans cette perspective, le pôle « données désagrégées » serait davantage localisé au sein du SPW. En effet, l'administration collecte et rassemble déjà un grand nombre de données à différents niveaux (observatoire foncier agricole, données patrimoniales, géodonnées etc.). Une des missions du pôle serait dès lors de veiller à ce que ces données soient collectées de manière systématique, pérenne et cohérente ainsi que d'en permettre l'accessibilité centralisée aux utilisateurs (que ce soit au sein du SPW, des autres pôles ou de toute autre institution publique). Les aspects liés à la sécurité des données sensibles et au respect de la législation sur la protection de la vie privée devraient de toute évidence être intégrés dans cette mission.



**Figure 34 : Scénario 3 « Observatoire transversal et collaboratif »**

En ce qui concerne le second pôle « évaluation, diagnostics et perspectives », des recouvrements existent avec les missions et objectifs de l'IWEPS, bien qu'il existe également des services au sein de l'administration qui prennent en charge ce type de mission (plutôt pour des aspects particuliers liés à une partie seulement de l'observation foncière, par exemple le foncier agricole ou l'observation territoriale au départ de données géoréférencées). L'IWEPS pourrait donc être chargé de coordonner et piloter le pôle en mettant en place des collaborations systématiques et structurées avec l'administration. La CPDT quant à elle collabore déjà étroitement avec l'IWEPS et l'administration et pourrait dès lors venir renforcer le pôle avec ses compétences et missions spécifiques.

Le troisième pôle « informations foncières fines / géomatique » pourra également se situer davantage au sein du SPW qui dispose déjà de nombreux outils, compétences et données utiles aux futures missions de l'observatoire. Ainsi la DGO7 sera probablement détentrice d'une base de données patrimoniale et foncière. La DGO4 ainsi que le Secrétariat Général possèdent déjà des compétences et ressources en terme de géomatique, de géodonnées et de transmission ainsi qu'en terme de développement d'un géoréférentiel. Les CAI et en particulier la DGO3 ont une bonne connaissance de terrain en terme de foncier public et agricole qui pourrait servir de base à la mise en place d'une base de donnée plus large pour l'ensemble du foncier régional.

Les missions du futur observatoire liées à l'animation foncière pourraient être prises en charge par l'ensemble des acteurs fédérés au sein de l'observatoire. Quant au pilotage de cette structure transversale, on peut imaginer que chacun des trois pôles soit piloté par une des institutions concernées pour les missions continues. Les missions d'ordre plus ponctuel pourraient être pilotées par un « chef de mission » chargé de rassembler les compétences et ressources nécessaires.

Par rapport à la gestion des ressources dans ce type de scénario, il s'agira de vérifier la nécessité d'augmenter les capacités au sein des institutions responsable d'un pôle pour ce qui concerne les missions continues. Une partie de cette augmentation peut éventuellement être réalisée par le détachement de personnel d'une institution à l'autre. Pour les missions ponctuelles, on pourrait davantage envisager la mise en place de groupes de travail transversaux dotés d'un chef de mission comme indiqué ci-avant. Différentes possibilités peuvent être envisagées dans la manière de piloter ces groupes de travail (par exemple : travail exécutif réalisé par une cellule avec pilotage par un comité d'accompagnement ou définition d'un programme de travail par un comité de pilotage et travail exécutif réalisé par plusieurs groupes).

### ***Avantages et inconvénients du scénario transversal***

Les avantages du scénario transversal sont clairement liés au fait qu'il intègre un maximum de compétences et ressources existantes, ce qui permet de réduire les coûts et délais de mise en œuvre. Autant le SPW que d'autres institutions publiques et parapubliques disposent ainsi déjà de nombreuses données et compétences qu'il s'agit de mutualiser et de compléter. Cela va autant dans le sens de la simplification administrative que dans le sens de l'augmentation de la coopération transversale – que ce soit au sein de l'administration elle-même ou entre institutions.

Un autre avantage consiste dans la flexibilité des missions qui peuvent être allouées à l'observatoire – vu que ce dernier ne serait pas une institution propre avec des frais de fonctionnement et une certaine obligation d'utiliser les ressources pleinement, les missions pourraient varier dans leur intensité et leur fréquence, selon les priorités politiques et administratives.

Dans le cadre de cette flexibilité on pourrait également envisager une répartition plus claire entre les acteurs des tâches purement administratives, réservées aux acteurs concernés, et de tâches plus « scientifiques » liées à l'évaluation, aux diagnostics, à la prospective et aux questions méthodologiques. Cela permettrait de définir les missions de manière plus claire en fonction du type de besoin.

Ces avantages peuvent toutefois se transformer en inconvénients par rapport à la question du pilotage d'une telle structure – le manque de centralisation et d'engagement clair des responsabilités pourraient mener à une gestion peu structurée et gêner la mise en œuvre cohérente des missions de l'observatoire. Il faut également mentionner que dans ce type de structure il y a un risque que d'autres priorités prennent le dessus et empiètent sur les ressources disponibles pour l'observatoire foncier, ou vice versa.

## **5. RENCONTRES ET ECHANGES AVEC LES ACTEURS**

Afin de vérifier la pertinence des missions identifiées ainsi que celle des scénarios présentés ci-avant, les différents acteurs-clés présentés ci-avant ont été rencontrés dans le cadre de la recherche :

- Rencontre avec M. Pierre et M. Petit, Comité d'Acquisition d'Immeubles de la Province de Luxembourg, DGT.
- Rencontre avec M. Guisse, Directeur-Général DGO7.
- Rencontre avec Mme Sondag (DGO3, DAFOR, Direction centrale, Jambes, Attaché) et M. Robinet (DGO3, DAFOR, Service extérieure de Huy, Président des comités de Remembrement et d'Aménagement de la Province de Liège).
- Rencontre avec M. Jasselette, Directeur, Direction de la Géométrie, Département de la Géomatique, Secrétariat Général.

- Rencontre avec M. Van Nuffelen, BCED, eWBS.
- Rencontre avec Mme Gaioni, CF, présidente du conseil d'administration de la SCIP.
- Rencontre avec Mme. Wuilquot, présidente du conseil francophone et Mme. Aughuet, conseillère juridique du conseil francophone de la Fédération Royale du Notariat Belge.
- Echange téléphonique avec M. Charlier, chargé de recherches, Observatoire du Développement territorial, Direction Recherche et évaluation, IWEPS.
- Rencontre avec M. De Schutter, Directeur - Département Développement territorial, UVCW.
- Rencontre avec M. Mazuis, Responsable du Groupement d'Information Géographique (GIG), AIVE.

Les acteurs ont été interrogés sur les propositions de missions (cohérence, priorisation), sur le rôle que pourrait jouer l'institution au sein ou en collaboration avec l'observatoire, sur les compétences qu'ils pourraient mettre à contribution, sur le statut et le mode de fonctionnement de l'observatoire ainsi que les freins et les incitants de l'opérationnalisation (cf. guide d'entretien à l'Annexe VIII). Les avis et positions récoltées sont résumés de manière synthétique ci-dessous selon les sujets abordés.

## 5.1 MISSIONS DE L'OBSERVATOIRE

De manière générale, les acteurs sont en accord avec les quatre catégories de missions présentées en début de chapitre. Chacun y retrouve la réponse à des besoins concrets, parfois urgents et percevables au sein des administrations, des décideurs et autres acteurs impliqués dans le foncier. En outre, l'amélioration et la mise en place d'informations foncières fines à la parcelle de manière systématique, apparaît comme une priorité absolue pour la majorité d'entre eux. Par exemple, les communes sont en manque crucial d'accès à ce type d'information, mais également les CAI, l'IWEPS, le Secrétariat Général et, dans un futur proche, la DGO7 qui va devoir mettre en place la perception de taxes et impôts au niveau régional.

Dans ce contexte, plusieurs acteurs ont mentionné la nécessité de mettre en place un cadastre et une documentation patrimoniale régionale – tout en étant conscient du fait que l'AGDP restera détentrice des sources authentiques qui ne pourront pas être transférées aux régions. Toutefois, comme c'est déjà le cas en Flandre, la Région wallonne peut créer une copie des données et alimenter une base de données régionale. Celle-ci pourrait faciliter l'accès à l'information et servir d'outil de contrôle et de cohérence des données transmises par l'AGDP. Cet aspect est mentionné par plusieurs acteurs comme étant important. En effet, les données collectées et gérées par le cadastre semblent perdre en qualité et en fiabilité vu l'absence d'incitants pour l'administration fédérale qui, depuis la régionalisation de nombreuses compétences, n'a presque plus de lien direct entre les données et leurs bénéfices pour les politiques publiques. De plus leur accessibilité est devenue plus compliquée depuis que les demandes doivent passer par la SCIP et, le cas échéant, être accompagnés d'un dossier « vie privée ».

La DGO7 est amenée dans les années à venir à collecter et gérer un grand nombre de données patrimoniales et foncières. Elle pourrait être l'hôte d'un cadastre régional qu'elle mettrait à disposition et pourrait partager avec d'autres administrations dans le respect des contraintes et prérogatives liées à la protection de la vie privée. Ce type de partage existe en effet déjà pour d'autres domaines d'application (par exemple pour le registre des véhicules automobiles de la DIV dont la DGO7 détient une copie).

Dans ce contexte, d'autres acteurs suggèrent qu'une des missions d'un futur observatoire pourrait dès lors consister à centraliser les données et informations patrimoniales et foncières et de faire office de point d'accès commun. La BCED et eWBS pourraient dans ce cas être les facilitateurs technico-administratifs permettant d'organiser les flux de données vers les différents acteurs.

La Fédération Royale du Notariat Belge quant à elle ressent plus un besoin par rapport aux missions liées à l'animation foncière et au développement de missions et visions à long-terme. Elle soutient par ailleurs l'idée, à terme, de pouvoir notifier l'enregistrement directement aux pouvoirs régionaux en adressant une copie à l'administration fédérale (et non l'inverse comme c'est le cas actuellement). Cela nécessiterait toutefois un changement de la législation fédérale des droits d'enregistrement et de propriété de la source authentique.

Un autre aspect mentionné par les acteurs rencontrés concerne l'utilité de mettre en place un registre complet et également systématique des valeurs vénales foncières – tant pour le patrimoine foncier public que pour le patrimoine privé. Cela permettrait d'éviter les problèmes de cohérence à travers des points de comparaison transparents et accessibles à tous. Ce type de registre formerait une base indispensable pour la mise en place d'une analyse des marchés fonciers et immobiliers à long-terme. De plus, il permettrait d'éviter des problèmes de délimitation et de doublons liés à des valeurs vénales générées par des sources disparates et non consolidées.

De manière générale, aussi bien les acteurs issus des administrations que l'UVCW soulignent la nécessité de pouvoir identifier et suivre le patrimoine foncier public afin de permettre une mise en œuvre des politiques sectorielles. Il ne faut pas sous-estimer cette tâche vu l'état des données brutes très difficilement exploitables directement – le travail mené en ce sens à la DAFoR mobilise un ETP depuis plusieurs mois. Ce poste vise, entre autres, à vérifier la cohérence avec les actes authentiques et le cas échéant établir des actes rectificatifs.

Pour les communes, l'identification des propriétaires joue un rôle important dans leurs tâches liées non seulement à l'aménagement du territoire, mais aussi en terme de mobilisation de celui-ci (par exemple en cas de travaux) et de fiscalité. Dans ce contexte, les différentes missions de l'observatoire peuvent être corrélées avec les différentes échelles du territoire – la connaissance foncière fine étant en lien avec l'échelle micro de la parcelle, l'évaluation des politiques publiques et des opérations d'aménagement avec l'échelle méso des îlots, quartiers et communes et les diagnostics et prospectives avec l'échelle macro de la région.

L'évaluation, les diagnostics et les prospectives peuvent être considérées comme des missions allant de pair et nécessaires comme outils d'aide à la décision pour les acteurs impliqués dans la mise en œuvre de politiques publiques. Toutefois, sans une amélioration et une systématisation des informations foncières fines au niveau parcellaire, elles restent « orphelines » d'une base consolidée.

L'IWEPS pourrait notamment jouer un rôle important dans le futur système d'information foncière – en tant qu'acteur actuellement déjà chargé de « faire parler » des données en développant des statistiques, indicateurs, évaluations et analyses, il se considère comme particulièrement apte à intégrer les informations foncières dans ses missions.

## **5.2 ROLES ET COMPETENCES EN LIEN AVEC L'OBSERVATION FONCIERE**

Selon les acteurs interrogés, les rôles envisagés pour l'observation foncière varient entre, en détenir une partie de responsabilité (IWEPS, Secrétariat Général), y participer de manière active et soutenue avec détachement de personnel (DGO7), y participer de manière active mais avec des réserves quant aux disponibilités (DAFOR, CAI, BCED) et être impliqué plus en tant qu'acteur à consulter (UVCW, FRNB, SCIP, GIG, CPDT).



Tous les acteurs présentent toutefois des atouts pour l'observation au travers de leur expertise et des données déjà présentes au sein de leur institution :

- CAI
  - Expertise en négociation dans le cadre de transactions immobilières
  - Expertise en estimation de valeurs vénales et de points de comparaison
  - Expertise en création d'outils informatiques pour la collecte et la gestion de données foncières
  - Expertise dans la fonction notariale
- DGO7
  - Gestion de données à grande échelle (aspects techniques, juridiques et administratifs)
  - Echange et mutualisation de données entre administrations
  - Validation et contrôle de données
  - Fiscalité foncière
  - Relations avec la SCIP (SPOC)
- DAFOR (DGO3)
  - Observatoire foncier agricole (collecte importante de données liées au foncier agricole)
  - Collaboration avec d'autres DGOs dans le domaine du foncier (géomatique, environnement, ruralité)
  - Relations de longue date avec l'AGDP (bonnes connaissances du fonctionnement)
  - Expérience de négociations en amont de la mise en œuvre de l'observatoire foncier agricole (avec la Fédération royale des Notaires) – surtout en ce qui concerne les aspects de compatibilité et de flux informatiques
  - Connaissances de terrains du milieu rural au sens large et dès lors des questions liées au foncier, qu'il soit lié à l'agriculture ou pas
- UVCW
  - Expertise en matière de représentation d'intérêts des pouvoirs locaux et donc bonne connaissances des réalités de terrains des villes et communes concernant les besoins en information foncière
  - En particulier, bonne connaissance de la problématique liée à l'accès à l'information foncière et aux problématiques institutionnelles
  - Seule compétence à apporter pour l'observation foncière en tant que telle, concerne la capacité de pouvoir orienter et conseiller sur les aspects du niveau méso et macro des politiques publiques foncières
- IWEPS
  - Institution publique régionale wallonne d'aide à la décision habilitée à traiter des données et à les transformer en informations (statistiques, indicateurs, analyses, ...) qu'elle met à disposition des décideurs wallons, des partenaires de la Wallonie et des citoyens
  - Champs couverts inclus les aspects liés au foncier, à l'immobilier, au logement et à l'aménagement du territoire (par exemple données par commune sur WalStat utilisées à des fins de diagnostics territoriaux, utilisation du sol, consommation foncière, estimation du potentiel foncier etc.)
  - Statut d'OIP lui permet une approche transversale et indépendante des institutions administratives régionales et fédérales
  - Outre ces compétences techniques et scientifiques, l'IWEPS dispose des outils et du statut nécessaires à la gestion technique et juridique de données (confidentialité, accessibilité) ; particulièrement, l'IWEPS est soumis aux principes et au secret statistique (protection de la vie privée)

- Tâches et missions envisagées dans le cadre d'un futur observatoire :
  - amélioration de la collecte des données, l'objectif étant de collecter des données à la fois utiles pour l'administration et la prise de décision ;
  - élaboration de plans pluriannuels de développement de statistiques régionales ;
  - harmonisation et développement des concepts et méthodologies ;
  - réalisation et coordination de recherches fondamentales et appliquées dans les champs liés à la politique foncière, sectorielle ou générale ;
  - évaluation des actions, des projets, des politiques dans les domaines qui relèvent de la compétence du Gouvernement wallon ;
  - réalisation d'études prospectives et prévisionnelles à court, moyen et long termes.
- Secrétariat Général
  - Consolider son rôle transversal au sein du SPW en collectant des données, en leur appliquant un traitement géoréférencé et en les rendant accessibles
  - Continuer les projets d'amélioration des données brutes et de la qualité des données par rapport à leur dimension spatiale. Ces projets se font de manière transversale et intégrée, ce qui confère au Secrétariat Général une bonne expérience en terme de gouvernance complexe et multi-acteurs
  - Compétences en géotraitement et consultance sur base de géodonnées (pour autres services du SPW)
  - Compétences en géomatique (accessibilité, transmission et analyse de données géoréférencées)
  - Accueillir des cellules pour l'exécution des missions affectées au SPW dans un cadre collaboratif ; intégrer les groupes de travail responsables des prises de décision
- BCED / eWBS
  - Implication dans des projets de labellisation de sources authentiques ; en particulier pour la banque de données qu'établira la DGO7
  - Soutien des administrations dans le montage de dossiers pour la Commission de la Protection de la Vie Privée (cadre juridique nouveau qui doit encore davantage être expliqué et promu, surtout en ce qui concerne la détermination des finalités et utilisations des données)
  - Soutien technique et juridique des administrations dans le cadre de mise en œuvre de flux de données sensibles
- FRNB
  - Les notaires sont la source la plus authentique d'un grand nombre de données patrimoniales et foncières. Ils disposent de plus d'une très bonne connaissance de terrain, permettant entre autres de vérifier la cohérence de ces données. Ces attributs font des notaires des interlocuteurs importants et ceux-ci souhaitent dès lors être le plus possible intégrés dans les travaux de l'observation foncière en lien avec leurs missions
  - De plus, les notaires mettent volontiers leurs outils et leur *know-how* à disposition, car ils ont déjà acquis de l'expérience dans la collecte, la transmission et la gestion de données patrimoniales
  - Une des préoccupations centrales du notariat est la simplification administratives et des procédures de manière générale. Dans ce sens la FRNB considère qu'il est important de tenir compte qu'une grande partie des informations est déjà contenue dans les actes notariés. Toutefois il faudra rester attentif aux données sensibles, à caractère privé, que les notaires ne peuvent pas transmettre

- GIG
  - Le GIG a développé une plateforme accessible via le web, permettant aux communes adhérentes d'accéder à des informations patrimoniales et foncières complètes et à un niveau de détail élevé
  - Ces données seraient d'une grande utilité pour l'observatoire foncier, car elles comblent le manque d'information de proximité des données régionales ou pourraient tout le moins servir de validation et de consolidation de ces dernières
  - Par ailleurs le GIG peut mettre ses compétences en développement d'outil géomatique à disposition d'un futur observatoire. Sa proximité des communes permettrait également de lier les informations et données collectées par ces dernières (par exemple dans le cadre de demandes de permis) avec les données régionales
- SCIP
  - Maîtrise des processus de demande d'accès aux données patrimoniales.
  - Lien entre besoins en données au niveau régional et disponibilités de données au niveau fédéral et dans les autres régions
  - Intérêt dans l'organisation et la mise en place d'un point d'accès commun et de flux de données sécurisés
  - Expérience dans la mise en place d'une nouvelle structure (organisation, mandat, mission, mode de fonctionnement)
  - Contrôle (et conseil) dans l'utilisation de données sensibles et de sources authentiques
- CPDT
  - Expertise technique et scientifique concernant les données foncières existantes et à développer :
    - Connaissance des banques de données et des flux y étant associés ;
    - Aperçu général des acteurs, de leurs rôles et de leurs contributions à un système d'information foncière ;
    - Analyse et évaluation de données foncières désagrégées dans le cadre de recherches scientifiques.
  - Possibilité d'accompagner le processus de création de l'outil « observatoire foncier » :
    - Support technique et scientifique pour définir des missions de type « projet pilote » ;
    - Expertise technique concernant des systèmes existants en France, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale.
  - Participation en tant qu'experts techniques aux débats interinstitutionnels qui suivront la finalisation de la présente recherche.

Suite à ce constat, les acteurs s'accordent sur la nécessité de tirer parti de l'existant, de mutualiser compétences, connaissances et données et de mettre en place plus de possibilités d'échange et de coopération inter- et intra-institutionnelle. Cet aspect est particulièrement soulevé par les acteurs au sein du SPW qui mentionnent les efforts menés pour arriver à un fonctionnement de ce dernier en tant qu'entité et non plus en tant que services séparés. Le contrat d'administration récemment adopté par le SPW ainsi que la mise en place du « Costra » (comité stratégique réunissant les 9 Directeurs-Généraux) souligne cette évolution. Parmi les acteurs rencontré dans le cadre de la recherche, certains mentionnent en effet la place que prend déjà le partage de données et l'information foncière dans les discussions à ce niveau, notamment au niveau des différents projets et groupes de travail transversaux en cours au sein de la direction de la géométrie du Secrétariat Général (Waltopo, registre des bâtiments, PICC etc.).

L'IWEPS, outre sa qualité d'institution publique au service de tous, est doté d'un statut juridique et administratif lui permettant de collecter des données dans de bonnes conditions concernant les aspects juridiques, techniques, de sécurité, de mandat gouvernemental, de transmission et de diffusion. De son point de vue, cela n'exclut pas une collaboration étroite avec les autres services publics sous une forme collaborative et transversale, laissant les tâches administratives aux administrations pour se concentrer sur les tâches scientifiques et techniques.

Le nombre important de parties prenantes dans le domaine de l'observation foncière démontre la nécessité de mener une réflexion quant aux possibilités organisationnelles et institutionnelles de prendre en compte leurs potentielles contributions ainsi que leurs besoins.

### **5.3 STATUT ET MODE DE FONCTIONNEMENT DE L'OBSERVATOIRE**

Les aspects relatifs aux statuts et aux modes de fonctionnement de l'observatoire soulèvent le plus de discordance entre les différents acteurs selon leur appartenance institutionnelle. Alors que tous s'accordent sur la nécessité et l'urgence de la mise en place d'un outil destiné à l'observation foncière, les modalités pratiques demeurent discutables et relativement floues.

Naturellement, les services du SPW partent de l'idée que la mise en place d'une observation foncière régionale devrait se localiser au sein de leurs structures qui sont destinées à soutenir les décideurs dans la préparation de politiques publiques, la prise de décisions et la mise en œuvre de celles-ci. Mais elles ont aussi une mission d'information et d'accessibilité pour d'autres acteurs et institutions. Même si les détails de la localisation au sein du SPW ne rencontrent pas d'avis particulier (quelle DGO, combien de personnel, comment organiser les flux et les échanges en interne, comment piloter et définir les missions), les acteurs interrogés s'accordent sur la nécessité d'une observation foncière à l'échelle régionale avec une communication vers l'extérieur en tant qu'entité, ce qui souligne la nécessité de pouvoir centraliser les aspects liés à l'observation foncière.

Certains acteurs mettent en avant la nécessité de centraliser l'accès aux données et de permettre aux acteurs externes du SPW de bénéficier d'une bonne lisibilité et visibilité des institutions publiques. Par contre, selon certains, un mode de fonctionnement collaboratif avec un modèle de gouvernance nouveau devrait être préféré. Celui-ci consiste dans la création de cellules responsables du travail exécutif lié à l'observation foncière, dotée des moyens nécessaires (2 à 3 ETP) et travaillant sur base de décisions prises par des groupes de travail transversaux. Ce modèle devrait être précédé en amont par la mise en place d'une base décrétable et un engagement clair des institutions impliquées. Ces dernières devraient dès lors inclure les nouvelles missions dans leur statut. Ce modèle est par ailleurs soutenu par d'autres acteurs qui soulignent que les décisions prises de manière collégiales évitent de froisser les susceptibilités et qu'il a déjà fait ses preuves dans le cadre du développement d'un cadastre du non-marchand<sup>5</sup>.

Par son statut, ses missions et ses compétences, l'IWEPS constitue vraisemblablement l'institution la plus apte à pouvoir accueillir les aspects liés à l'évaluation et la prospective de l'observation foncière. Celui-ci est toutefois également favorable à un modèle collaboratif fédérant plusieurs acteurs afin de permettre à chacun de contribuer avec ces missions intrinsèques. En outre, ce modèle permettrait de faire la différence entre les missions de nature administrative (fiscalité, information, autorisation etc.) et celles apportant une plus-value scientifique à travers l'évaluation, les diagnostics et la prospective.

---

<sup>5</sup> Ce cadastre a été développé en collaboration avec la BCED. Il fonctionne en impliquant plusieurs entités des services publics qui font partie intégrante du conseil d'administration avec le responsable du cadastre et les décisions sont prises de manière collégiale.

En ce qui concerne ce scénario collaboratif où l'observation foncière est la mission de plusieurs acteurs régionaux, regroupés sous un statut plus informel de type plateforme ou *cluster*, la majorité des acteurs interrogés y voit un bon moyen de mutualiser les compétences, connaissances et données et de palier aux problèmes liés à la centralisation de l'observation foncière au sein d'une seule institution (impossibilité de couvrir tous les aspects liés à l'information foncière, accessibilité, querelles institutionnelles). Toutefois, le grand inconvénient de ce type de modèle reste la question liée au pilotage et à l'allocation des ressources pour un bon fonctionnement.

La variante qui rencontre le moins de succès auprès des acteurs est la proposition de créer une nouvelle structure régionale autonome équipée de ressources propres, d'un mandat et de missions définies. La plupart des acteurs rencontrés considèrent que le paysage institutionnel wallon est déjà très complexe et que la création d'une structure supplémentaire ne contribuerait qu'à cet état de fait au lieu de le résoudre. De plus, les situations budgétaires ne permettent pas de se positionner en faveur d'un nouveau service qui ne tenterait pas de réaliser des économies d'échelle et de mutualiser ce qui existe déjà. L'aspect « concurrentiel » est également mentionné car la création d'une nouvelle structure se fait généralement au détriment des structures existantes selon certains acteurs.

L'UVCW, qui dispose d'une vue extérieure des institutions régionales, souligne néanmoins qu'un des grands avantages que pourrait représenter ce modèle consiste dans la facilité de pilotage d'une structure entièrement dédiée à une thématique. D'autres acteurs mettent en avant les avantages de visibilité et de gestion que pourrait avoir ce type de structure. Ils attirent l'attention sur le fait que d'autres observatoires et centres ont déjà été créés dans cette optique (par exemple le CEHD, l'observatoire de la santé, le cadastre du non-marchand) et semblent pouvoir fonctionner tout en devant se coordonner avec d'autres institutions publiques et parties prenantes.

Peu importe le statut et le mode de fonctionnement envisagé, toutes les personnes interrogées s'accordent sur le fait qu'il faudra une volonté politique forte pour mettre en place un outil d'observation foncière et que son succès dépendra des critères suivants :

- un mandat institutionnel clair (de préférence sur base d'un décret qui donne à l'observatoire suffisamment de légitimité et de pouvoir lui permettant de mener à bien son travail) couplé d'une certaine autonomie de décision ;
- l'allocation de ressources (pour les moyens techniques, le personnel compétent, les outils juridiques etc.) ;
- un phasage de la mise en œuvre (commencer à petite échelle, de préférence avec les besoins prioritaires – *quick-wins* – avant de mettre en place des outils d'observation plus complexe) ;
- des accords de collaboration avec tous les acteurs institutionnels impliqués dans l'observation foncière ;
- une égalité d'accès aux données et à l'information (l'opérationnalisation de l'observatoire doit amener à une situation *win-win* où les acteurs veulent bien y participer et l'alimenter mais en ayant en retour un accès aux données et à l'information).

## **5.4 FREINS ET INCITANTS POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN OBSERVATOIRE**

Les questions relatives aux freins et aux incitants pour la mise en œuvre d'un Observatoire Foncier Wallon ont généralement soulevé peu de commentaires, ce qui s'explique par le fait que l'opérationnalisation de cet observatoire reste, à ce stade-ci, relativement abstraite et théorique. Les acteurs partent de l'idée qu'il y a suffisamment de besoins – en partie urgents – qui motivent et incitent la mise en œuvre d'un observatoire foncier. Ces besoins se localisent à tous les niveaux de pouvoir et devraient donc pouvoir justifier et motiver la mise en place de l'outil.

Comme indiqué ci-avant, beaucoup d'acteurs citent l'importance – au-delà de la simple nécessité et volonté politique – de créer des bases juridiques pour soutenir la mise en œuvre. Une obligation ancrée dans le cadre d'une législation régionale aura une autre légitimité et force de persuasion, ce qui facilitera les négociations entre acteurs et permettra de générer une force motrice.

La BCED met en avant la nécessité de développer un outil simplificateur apportant une plus-value afin que l'observatoire foncier soit perçu comme utile, non seulement au sein de l'administration mais aussi auprès des communes et du citoyen. Il s'agit particulièrement de ne pas imposer de nouvelles obligations ou structures allant à l'encontre des efforts et initiatives existantes au niveau local.

En ce qui concerne les freins, les acteurs mentionnent également dans l'ensemble les mêmes aspects – complexité et lenteur institutionnelle, manque de ressources, transversalité de l'information foncière, problèmes d'accessibilité aux données patrimoniales ainsi que leur faible fiabilité et – pour l'instant – absence d'initiatives politiques. Il manque surtout une prise en main centralisée qui permette de rassembler et de consolider ce qui existe déjà. Même si des initiatives dans le bon sens peuvent être perçues, elles restent néanmoins ponctuelles et non systématiques.

## **6. PERSPECTIVES D'OPERATIONNALISATION**

### **6.1 RESUME DES RESULTATS**

Sur base des résultats de la recherche présentés dans les chapitres précédents, il s'agit de déterminer quelles perspectives peuvent être identifiées pour les étapes à suivre en matière d'opérationnalisation de l'observatoire foncier.

Dans un premier temps, la question du « qui fait quoi avec combien ? » liée à la localisation d'un observatoire au sein du paysage institutionnel semble de première importance. Sans que les pouvoirs publics ne se mettent d'accord sur ce point, l'observation foncière ne pourra pas se mettre en place de manière systématique et pérenne. En lien étroit avec cet aspect, la définition d'un réel projet politique semble également nécessaire. Cela implique dès lors que les questions liées à l'observation foncière, qu'elles soient transversales ou sectorielles, soient mises à l'agenda politique de manière commune. C'est un des grands défis d'une future opérationnalisation.

Pour permettre aux décideurs d'avancer sur ce dossier, la recherche a identifiée la possibilité de tout d'abord mettre en place une observation foncière à petite échelle. Cela peut se faire sous forme d'un projet-pilote visant à mettre en place un outil d'observation dédié à un ou maximum deux des besoins identifiés. Les besoins les plus prioritaires ayant été identifiés comme l'identification des propriétaires et, par la suite, l'identification et si possible le suivi du patrimoine foncier public.

La mise en œuvre de ce premier pas peut être réalisée sous différentes formes, en fonction des choix institutionnels envisagés – soit en confiant une mission de type « projet pilote » à l'IWEPS ou à un autre acteur de type académique, soit en mandatant une task force ou un groupe de travail au sein du SPW. Cette façon de procéder permettrait de vérifier, à l'aide de missions et de questions concrètes, quels sont les freins et les difficultés rencontrées. De plus, cette démarche permet de mieux clarifier en pratique quel type de structure administrative et juridique est utile et nécessaire à la mise en place d'un outil d'observation foncière.

Un autre aspect sur lequel il faudra certainement se pencher à court terme est la question de l'accessibilité aux données patrimoniales qui pose problème à un certain nombre d'acteurs. Cette problématique mériterait également une attention particulière et la mise en place d'une collaboration inter-institutionnelle avec le mandat d'apporter des solutions pragmatiques. Il semble que ce travail soit même peut-être déjà en cours par endroit, sans toutefois faire l'objet d'une approche en profondeur.

La question est en outre étroitement liée à la demande fréquemment mentionnée lors des entrevues avec les acteurs par rapport à l'opportunité de créer un cadastre et une documentation patrimoniale régionale. Considérant qu'une bonne base de donnée constitue un élément essentiel d'une future observation foncière à l'échelle régionale, la mise en place d'un cadastre pourrait également faire l'objet d'une des premières priorités à mettre en œuvre. Cela permettrait d'identifier les erreurs et incohérences potentielles. Un tel projet pourrait par exemple être piloté par la DGO7, qui devra de toute manière se constituer une solide base de donnée foncière.

## **6.2 EVALUATION DE L'OBSERVATION EN FRANCE**

Afin de développer un outil fonctionnel et performant, la détermination du statut et du mode de fonctionnement du futur observatoire pourra s'inspirer des résultats d'une évaluation réalisée au sujet de l'observation foncière en France (ASSOCIATION DES ETUDES FONCIERES, 2007), dont sont repris les principaux éléments ci-après.

Il existe un accord entre les acteurs sur le fait qu'une observation foncière efficace se doit d'être structurée et pérenne et qu'au moment de l'évaluation en 2007 cela n'était pas le cas. Au contraire, on faisait alors plutôt état d'une démarche volontariste de type « projet pilote », peu structurée et menée principalement par les services déconcentrés et les collectivités territoriales. Toutefois, il faut souligner que pour la mise en place, il s'agissait dans la plupart des cas, dans un premier temps, de capitaliser et mutualiser les bonnes pratiques existantes.

En ce qui concerne le statut, l'évaluation constate qu'un fonctionnement autonome, en dehors de structures existantes, permet d'assurer un meilleur fonctionnement. De plus, le constat des moyens est également fait – sans moyens adéquats, la mise en place d'un système d'observation dépend trop d'initiatives et de volontés individuelles dont les missions risquent d'évoluer et dont la présence au sein de la structure n'est pas assurée non plus.

De manière générale, l'observation foncière ne semble pas jouir de la même reconnaissance et de ce fait du même soutien que d'autres problématiques (par exemple le logement ou l'activité économique).

En France, on observe également que deux préoccupations principales devraient faire partie de l'observation foncière : le suivi des marchés fonciers ainsi que la connaissance des terrains (connaissances foncières fines). Cela rejoint deux besoins importants identifiés dans le cadre de la présente recherche. Il faut de plus préciser, qu'autant l'évaluation menée en France que l'identification des besoins dans la recherche dont objet, soulignent qu'il y a un réel besoin pour les pouvoirs publics d'avoir une connaissance approfondie au sujet des réserves foncières publiques et plus largement de la gestion et du suivi du foncier public. Une autre similitude concerne l'importance accordée aux données patrimoniales et dès lors au cadastre comme principale source d'information mais aussi la difficulté d'y obtenir un accès rapide et fiable.

Les acteurs impliqués dans l'observation foncières soulignent néanmoins que leur travail varie très fortement entre l'utilisation de SIG, des visites de terrains, l'utilisation de banques de données et des analyses et évaluation. Les outils et méthodes utilisés varient en fonction des questions abordées.

Par rapport au mode de fonctionnement, les 7 observatoires en place en France présentent de grandes différences. Cela va d'un programme de travail annuel validé par les organes compétents, exécuté à l'aide d'un financement de base, complété par des financements pour des études ponctuelles à des commandes passées dans le cadre d'un programme de travail avec un financement défini par un comité restreint avec des partenaires financeurs (majoritairement publics ou parapublics). Les travaux d'observation réalisés dans le cadre de ces dernières sont conduits et animés par des chefs de projet définis au cas par cas dans le cadre de comités de pilotage d'études ou de groupes de travail spécifiques.

### 6.3 CONCLUSIONS

Les opportunités de mise en œuvre de l'observatoire foncier analysées dans le cadre de la recherche existent bel et bien. Outre la demande pour un tel outil présente auprès des acteurs rencontrés, la recherche a pu constater que les institutions publiques présentent une disposition pour réellement s'atteler à l'opérationnalisation.

On peut dès lors conclure que l'observation foncière est perçue comme un sujet d'actualité au sein des administrations et de l'agenda politique dont il faut s'occuper prochainement. Toutefois, la transversalité et la complexité des questions abordées soulèvent un certain nombre d'inquiétudes quant aux modalités pratiques de la mise en œuvre.

Afin de pouvoir au mieux aborder ces questions, les observations menées en France ainsi que les entretiens avec les acteurs ont pu aboutir aux conclusions suivantes :

- il est nécessaire d'allouer des ressources spécifiques à l'observation foncière, en fonction des missions qui lui sont confiées ;
- il s'est avéré utile d'envisager l'opérationnalisation à travers un programme de travail ciblé et de plus petite ampleur dans un premier temps ;
- une des conditions *sine qua none* de la mise en œuvre d'un observatoire est la clarification du statut vis-à-vis de l'ancrage institutionnel et du mandat.



Si ces trois conditions ne sont pas remplies, la mise en œuvre d'un dispositif d'observation paraît peu réalisable. Il faut souligner que les acteurs rencontrés sont tous très intéressés et motivés pour la cause et qu'il est fortement recommandé de les impliquer dans le processus. La recherche a néanmoins constaté que les pouvoirs locaux ont plus de mal à se faire entendre, car leurs besoins peuvent être très hétérogènes<sup>6</sup> et très différents de ceux des acteurs régionaux. Il est dès lors également recommandé d'y apporter une attention particulière.

Pour l'observation foncière les questions techniques, juridiques et administratives sont d'une complexité particulière. Il appartient donc aux acteurs compétents en la matière d'envisager les prochaines étapes de mise en pratique de cet outil important.

---

<sup>6</sup> Les grandes communes ont besoin d'informations et les petites d'aides techniques.

## **CHAPITRE V. CONCLUSIONS ET PERSPECTIVES**

### **1. CONCLUSIONS DES TRAVAUX DE RECHERCHE**

#### **1.1 ENQUETE AUPRES DES COMMUNES**

L'enquête a permis de mettre en évidence les attentes des communes vis-à-vis de la création d'un Observatoire Foncier Wallon. La recherche d'information foncière représente une activité laborieuse qui requiert à la fois du temps et de l'énergie. Dans la mesure où il permettrait un accès facilité et équitable entre toutes les communes, un Observatoire Foncier Wallon permettrait d'alléger cette charge de travail.

Le manque de disponibilité en matière d'information foncière concerne principalement les informations « patrimoniales » relatives à l'appropriation et à la valeur des biens. Ces données sont détenues par l'AGDP qui les utilise et les tient à jour principalement à des fins fiscales. Elles sont cependant soumises aux législations relatives à la vie privée, ce qui explique les difficultés d'accès à celles-ci. Des flux d'informations pourraient cependant être mis en place comme c'est le cas pour les CAI au travers de l'outil de visualisation Consult-Immo. Par ailleurs, la qualité de cette donnée est mise en cause par les répondants, notamment en termes de précision, de mise à jour et d'inadéquation entre les données enregistrées et la réalité du terrain (superficie parcellaire, nature, revenu cadastral).

Le manque de disponibilité exprimé par les communes concerne également des informations plus spécialisées telles que la subdivision des immeubles, la pollution des sols, les impétrants, la superficie artificialisée... Ces informations sont soit inexistantes soit lacunaires et elles trouvent principalement un intérêt dans la gestion des permis d'urbanisme et le montage de projets.

Les communes voient l'intérêt d'une meilleure accessibilité à l'information foncière au travers de différentes utilisations : dans la gestion courante (permis d'urbanisme, demandes notariales, situations d'urgences, infractions...), dans le montage de projets (repérage de biens, prospection pour des partenariats publics-privés, dossiers de subvention...) ou encore pour la gestion stratégique (observation des dynamiques des différents marchés et des phénomènes associés, réflexion en vue d'améliorer les politiques publiques...).

#### **1.2 ANALYSE DES BESOINS**

L'inventaire des besoins met clairement en évidence certains manques en informations foncières pour mener à bien les politiques foncières. Un grand nombre de ces manques sont ressentis tant au niveau régional qu'au niveau communal et s'appliquent tant à la politique de l'occupation des sols qu'aux politiques sectorielles.

Il s'agit particulièrement de la nécessité d'identifier les propriétaires (ou les locataires), la nécessité d'avoir une meilleure connaissance du foncier public, les estimations de valeurs vénales, l'analyse des marchés fonciers et immobiliers, l'identification de gisements fonciers ou de la disponibilité foncière.

La plupart de ces besoins se heurtent au manque d'accessibilité de l'information patrimoniale. Les estimations des valeurs vénales par les CAI, souvent critiqués pour leur « lenteur », bénéficient à nouveau de l'appui de ces informations patrimoniales, par le biais de l'application Consult-Immo. Dans les autres cas, des demandes sont introduites auprès de la SCIP mais elles nécessitent l'obtention de l'accord de la Commission Vie Privée. Lorsqu'elle est autorisée, la délivrance des données s'applique à un usage précis et vaut pour un temps limité.

Il existe également des besoins latents en vue d'une amélioration des politiques foncières intégrées, notamment par une meilleure coordination entre les politiques sectorielles et par une évaluation régulière des politiques publiques. Ces besoins peuvent être rencontrés par différents suivis d'indicateurs en liens avec ces politiques publiques ou par la mise en place d'une animation foncière qui réunisse les acteurs autour d'une même table en vue de proposer des solutions aux problématiques rencontrées.

### 1.3 OBSERVATOIRE FONCIER AGRICOLE

La volonté de mettre en place un observatoire foncier agricole est indéniablement une avancée pour l'observation foncière en Wallonie. La mise en place d'un tel observatoire permettra ainsi de combler une lacune évidente quant à la disponibilité de données sur les flux du marché foncier agricole. Ce manque de données est d'autant plus criant qu'entre autres, la problématique de l'accès à la terre et l'importance du facteur foncier dans le fonctionnement des entreprises agricoles sont régulièrement mis en avant par de nombreux acteurs (publics et privés). Une meilleure connaissance des dynamiques à l'œuvre sur le territoire devrait permettre d'orienter au mieux les outils de politiques foncières disponibles, d'en créer de nouveau et éventuellement de mettre en place une politique foncière en tant que telle.

Certains points méritent cependant d'être soulevés.

Premièrement, l'observation du prix des terres agricoles ne peut suffire à lui seul. L'observation doit permettre de comprendre les mécanismes de formation de la valeur. Comme nous l'avons illustré, les déterminants du prix des terres agricoles sont nombreux et l'influence urbaine peut être forte. Ainsi, le fait de développer des indicateurs relatifs aux prix des terres agricoles doit être articulé avec une observation foncière plus large. Une relative transversalité doit être recherchée dans la mise en place de l'observatoire foncier agricole. De plus, l'évolution de l'espace agricole concerne différents secteurs.

Deuxièmement, peu de biens sont échangés annuellement sur le marché des terres agricoles<sup>1</sup>. Par conséquent, disposer d'une base de données solide et statistiquement représentative nécessitera plusieurs années. Pour gagner du temps, l'observatoire foncier agricole pourrait éventuellement obtenir une information sur les flux antérieurs via la base de données de l'administration générale des données patrimoniales. L'accès à celles-ci pourrait en effet être grandement bénéfique pour mener une série d'analyses préalables à la diffusion de statistiques annuelles (caractérisation et segmentation des marchés).

Par ailleurs, les biens devant être notifiés à l'observatoire ne sont pas clairement définis. Dans un premier temps, en ce qui concerne les biens non situés en zones agricoles ou non déclarés au SIGeC depuis 5 ans, les notaires devront s'informer auprès du vendeur de la destination (agricole ou non) des biens mis en vente.

---

<sup>1</sup> Selon X. de Munck (Secrétaire général du NTF), seulement 1 % de la SAU est mise sur le marché et 90 % des transactions ont lieu entre agriculteurs (X. de Munck – Forum de midi du 02/07/2015 – RTBF ).

Au final, ces trois points nous amènent à nous interroger sur les moyens humains qui devraient être alloués à cet observatoire. Si la Wallonie veut bénéficier d'un observatoire foncier agricole opérationnel et assurer sa pérennité dans le temps, il nous semble essentiel que du temps y soit consacré. Au risque de nous répéter, le suivi des prix des terres agricoles ne peut être le seul objectif de l'observatoire.

#### **1.4 ACCES AUX DONNEES PATRIMONIALES**

Compte tenu de la difficulté pour les autorités régionales d'accéder à l'information patrimoniale de l'AGDP et aux limitations d'usage de ces données suite à la législation relative à la protection de la vie privée, nous nous posons diverses questions sur l'opportunité pour le SPW de constituer par ses propres moyens une documentation patrimoniale (à l'instar de ce que les Comités d'acquisition d'immeubles font de facto depuis leur régionalisation), par exemple en sollicitant les notaires (cf. dispositif prévu par le Code wallon de l'agriculture pour informer le futur observatoire du foncier agricole).

Il y a lieu dès lors de se demander si une coopération avec les études notariales en vue de la transmission systématique – et organisée au moyen d'applications en ligne – des données relatives à la mutation des propriétés foncières (achat, succession, propriétaire, prix de vente...) est envisageable. Un flux de données équivalent devrait également être mis en place au niveau des communes pour la transmission systématique à la région pour les données relatives aux permis délivrés.

La mise en place de ces coopérations nécessiterait cependant de disposer de moyens pour la gestion des données reçues et de réfléchir aux contre-parties dont pourraient bénéficier les producteurs de données. La mise en place d'un observatoire peut constituer une opportunité pour organiser ces flux de données vers la région, tout en permettant aux communes, voire aux études notariales, de profiter d'un accès centralisé à un grand nombre de données foncières et de la publication d'analyse des marchés fonciers et immobiliers.

Ces questions entraînent d'autres auxquelles il est impossible de répondre actuellement. Par exemple : quel est l'avenir qui se dessine pour l'AGDP et à quelle régionalisation doit-on s'attendre en matière de fiscalité ? Comment s'envisage actuellement la mise sur pied d'une « vraie » administration fiscale en Wallonie ? Dans quelle mesure un observatoire foncier régional mandaté pourrait-il alors utiliser l'information patrimoniale régionale ? etc.

#### **1.5 ANALYSE DE L'OFFRE**

L'analyse des données patrimoniales a permis de mener un exercice d'identification des biens appartenant à la Région wallonne et au Gouvernement wallon. D'une part, cet exercice aboutit à des résultats qu'il serait intéressant de confronter avec d'autres sources de données (DOGE, BARI, inventaires DGO3...) de manière à valider la méthode appliquée et à qualifier la fiabilité des données patrimoniales.

D'autre part, il a permis d'identifier certaines limites de l'utilisation des données du cadastre. Ces limites tiennent notamment à la difficulté d'interprétation des droits juridiques, au fait que les parcelles représentées sur le plan parcellaire peuvent correspondre à plusieurs « parcelles patrimoniales » au sein de la matrice et au fait que les « parcelles patrimoniales » peuvent concerner une multitude de propriétaires.

Par ailleurs, il apparaît que les mises à jours des données relatives à la nature cadastrale ont évolué de façon hétérogène, selon que ces modifications aient ou non un impact important pour le calcul du revenu cadastral. En outre, certaines imprécisions dans la géométrie des parcelles ont pu être identifiées mais sans que celles-ci aient pu être quantifiées.

## 1.6 OPERATIONNALISATION DU DISPOSITIF D'OBSERVATION FONCIERE

Pour la mise en œuvre d'un observatoire foncier en Wallonie, la recherche distingue trois scénarios et en présente les avantages et les inconvénients.

Le premier scénario se base sur un modèle où l'observatoire foncier est intégré à une structure existante au sein du SPW (par exemple, le Secrétariat Général du SPW). En fonction des missions attribuées à l'observatoire, cette structure pourra collaborer avec d'autres acteurs apportant les compétences nécessaires (par exemple, l'IWEPS pour le développement d'indicateurs et les analyses statistiques ou les CAI pour les estimations de valeurs vénales).

Du fait de l'intégration au sein d'une structure existante, ce modèle permettrait de valoriser les ressources et les compétences déjà présentes afin de réaliser des économies d'échelle. Par ailleurs, le Secrétariat Général est par définition déjà une structure transversale ce qui permettrait plus facilement d'intégrer et de coordonner les activités liées à l'observation foncière avec les autres services et acteurs. Un autre avantage consiste dans la facilité de pilotage et de gestion, vu qu'il n'est pas nécessaire de créer de nouveaux organes décisionnels. Toutefois, la localisation de l'observatoire au sein d'un seul service pourrait créer des "jalousies" de la part des autres acteurs ayant aussi des compétences en la matière. Cela pourrait dès lors plutôt freiner une bonne collaboration. De plus, la structure choisie serait amenée à affecter des ressources aux missions de l'observatoire et à mettre en place un cadre pour celles-ci. Ce serait des efforts uniquement à charge de cette seule institution. Enfin, un dernier désavantage consiste dans la question relative à la légitimité d'un tel observatoire par rapport aux missions en lien avec l'évaluation des politiques publiques.

Le deuxième scénario se base sur la création d'une nouvelle structure régionale autonome et indépendante. Celle-ci devra mettre en place des collaborations avec les institutions et acteurs existants tout en créant ses propres compétences afin de répondre aux missions de l'observatoire. Ce modèle permet une gestion plus claire et plus efficace des moyens et des missions de l'observation foncière. En effet, une structure indépendante permet l'allocation de ressources et de tâches bien définies. Par ailleurs, elle permet un accès équitable pour tous les acteurs et est moins sujet à un "favoritisme" institutionnel. Cela devrait, en principe, mener à une intégration plus équilibrée de tous les aspects liés à l'observation foncière. Le fait de créer une structure unique, plus facilement identifiable, permettrait également de garantir une meilleure visibilité et accessibilité.

Néanmoins, la création d'une nouvelle structure ne correspond pas aux priorités actuelles qui tentent plutôt d'aller vers une réduction de la complexité institutionnelle et une réduction des coûts. Par ailleurs, la création d'une structure indépendante pourrait aussi amener un manque d'implication des acteurs existants ce qui peut constituer un frein à la collaboration efficace. Enfin, le nombre élevé d'acteurs impliqués dans l'observation foncière peut rendre les échanges et les flux de données avec l'observatoire relativement complexes et ainsi en gêner le bon fonctionnement.

Le troisième scénario se base sur un modèle "hybride" dans lequel l'observatoire foncier prend la forme d'un fonctionnement de type transversal et collaboratif. Il ne s'agit dès lors pas de créer une nouvelle structure, mais de mettre en place des formes de collaborations permettant l'implication des acteurs compétents en fonction des missions de ce dernier. Le but étant ici de mutualiser les compétences et connaissances existantes et de tenir compte de l'importante transversalité de la matière. Le principal avantage de ce scénario est qu'il permettrait de réduire les coûts et les délais de mise en œuvre tout en visant la simplification administrative. Par ailleurs, ce type de collaboration permet une plus grande flexibilité des missions et des ressources - celles-ci peuvent varier selon les priorités politiques et administratives. Toutefois, le grand inconvénient de ce modèle consiste également dans le manque de centralisation et d'engagement clair des responsabilités ce qui pourrait mener à une gestion peu structurée. Il nécessiterait dès lors une réflexion approfondie sur le mode de gouvernance (organes décisionnels, mode opérationnel etc.) ainsi qu'une base légale permettant de baliser la mise en œuvre de l'observatoire.

## **2. PERSPECTIVES**

### **2.1 CONJONCTURE POUR LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBSERVATION**

La recherche a permis de constater un intérêt certain et plutôt favorable par rapport à la mise en place d'une observation foncière en Wallonie. Celle-ci est perçue comme un sujet d'actualité dont il faut se saisir en vue d'améliorer les politiques de l'occupation du sol et les politiques sectorielles.

En outre, la demande pour la mise en place d'un tel outil est renforcée par des dispositions prises au sein des institutions publiques qui rendent cette observation foncière réalisable. Celle-ci rencontre néanmoins trois conditions. En premier lieu, l'allocation de ressources spécifiques aux missions d'observation foncière. Ces ressources dépendent évidemment des ambitions qui veulent être développées par rapport à cette observation. Elles ont été estimées à un besoin en équivalents temps-plein allant de 2,5 à 5 ou 10 selon les options envisagées (option « mini » pour une première étape de mise en œuvre, option « medium » permettant de répondre aux besoins prioritaires et de construire un outil pérenne et option « maxi » permettant de répondre à tous les besoins identifiés).

En second lieu, il s'avère utile d'envisager dans un premier temps la mise en œuvre d'un programme de travail ciblé de petite ampleur. Il est important qu'un observatoire puisse d'abord se focaliser sur des missions spécifiques jugées prioritaires. Les missions permettant de répondre aux besoins généraux liés à l'acquisition d'informations foncières fines et, en second lieu, aux diagnostics fonciers, devraient être considérées comme prioritaires.

Enfin, il est nécessaire de clarifier le statut de l'observatoire mis en place vis-à-vis de son ancrage institutionnel et de ses mandats. Il est important en particulier de bien identifier le pilote de l'observatoire et de tenir compte de l'ensemble des acteurs impliqués. La recherche constate notamment la difficulté des pouvoirs locaux à être entendu, notamment parce qu'ils présentent des besoins très hétérogènes et différents de ceux des acteurs régionaux.

En ce qui concerne les aspects techniques, juridiques et administratifs liés à la mise en place d'un observatoire foncier, il est difficile d'apporter un point de vue objectif qui permette d'établir la « recette » pour un observatoire performant. La mise en place d'un tel outil devrait être envisagée par la mise en place d'un projet pilote impliquant les acteurs compétents en la matière.

Pour ce faire, différents scénarios sont envisageables et il serait utile d'en définir les modalités pratiques dans le cadre de la mise en œuvre d'un observatoire foncier. Il semble qu'un scénario collaboratif, associant un maximum d'acteurs et d'institutions existantes au sein d'une structure transversale, puisse rencontrer les attentes des décideurs et satisfaire à un besoin d'économie d'échelle.

Les autres scénarios liés à la création d'une nouvelle structure indépendante d'une part et à l'intégration d'un observatoire foncier au sein d'une structure existante d'autre part ne semblent pas rencontrer le même intérêt au sein de la majorité des acteurs (publics).

Il faudra surtout mettre une base légale en place, définissant statut et missions de l'observatoire. En amont cela nécessitera un débat et une décision politico-administrative concernant les aspects institutionnels liés à ces deux aspects.

## **2.2 PERSPECTIVES POUR LA SUITE DE LA RECHERCHE**

### **2.2.1 POURSUITE DE L'ANALYSE DES DONNEES PATRIMONIALES**

L'analyse des données patrimoniales a pu être entamée et a permis une meilleure compréhension de ces données. Cependant, en raison des délais pour l'obtention de ces données, les travaux n'ont pas pu aboutir à des résultats à la hauteur des ambitions que se donnait la recherche.

Il est proposé, pour le programme de travail de recherche de la subvention CPDT 2017, de poursuivre cette analyse. Cette démarche viserait à :

- identifier les utilisations potentielles de la donnée sous l'angle de la gestion foncière, de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme ;
- évaluer la fiabilité de la donnée ;
- tirer des enseignements sur l'interprétation de ces données, notamment sur la caractérisation de la propriété foncière publique en Wallonie.

En sus, elle serait l'occasion de poursuivre les démarches auprès de l'AGDP pour compléter le set de données et pérenniser les relations avec cette structure fédérale.

### **2.2.2 SOUTIEN POUR LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET D'OBSERVATOIRE FONCIER**

Les deux années de recherche concernant les systèmes d'informations foncières et politiques publiques ont abouti sur un aperçu complet tant de l'offre existante en matière d'information que des demandes exprimées ou latentes pour la mise en œuvre des politiques publiques. Ceci permet ainsi d'identifier les possibilités d'évolution vers la mise en place d'un outil institutionnel sous forme d'un observatoire foncier.

Les connaissances et l'expertise gagnées au courant de ces activités au sein de l'équipe de recherche de la CPDT, restent disponibles en cas de demande d'approfondissement (expertise technique concernant les systèmes d'information foncière, l'exploitation de données et la mise en œuvre d'un outil de type observatoire foncier). Il semble toutefois que les prochaines étapes consisteraient davantage dans la conduite d'un processus mené par le Gouvernement wallon et les institutions publiques en vue de baliser la mise en place d'un observatoire foncier.

- o Expertise technique et scientifique concernant les données foncières existantes et à développer :
  - Connaissance des banques de données et des flux y étant associés ;
  - Aperçu général des acteurs, de leurs rôles et de leurs contributions à un système d'information foncière ;
  - Analyse et évaluation de données foncières désagrégées dans le cadre de recherches scientifiques.

- Possibilité d'accompagner le processus de création de l'outil « observatoire foncier » :
  - Support technique et scientifique pour définir des missions de type « projet pilote » ;
  - Expertise technique concernant des systèmes existants en France, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale.
- Participation en tant qu'experts techniques aux débats interinstitutionnels qui suivront la finalisation de la présente recherche.

Les systèmes d'information foncière sont un sujet complexe mais important pour la prise de décision en termes de politiques publiques. Les résultats de la recherche ont permis de faire le premier pas vers la mise en place d'un tel système au niveau régional. En effet, la connaissance de l'offre existante, des demandes formulées par les acteurs concernés et sur cette base la réalisation d'un inventaire des besoins, permettent d'envisager les mesures politiques et administratives les plus efficaces en vue de la création d'un observatoire foncier régional.

Tous les acteurs rencontrés et interrogés à ce propos manifestent un intérêt, certes parfois controversé, et semblent volontaires pour participer aux discussions à ce sujet. Il s'agit là d'une part de mutualiser les connaissances et données existantes et d'autre part d'impliquer tous les acteurs concernés – ce qui en même temps semble être le plus grand défi.



## BIBLIOGRAPHIE

ASSOCIATION DES ETUDES FONCIERES (2007). *Etat des lieux de l'observation foncière en France*. Réalisé pour le compte de la Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la construction, France.

AUA TOULOUSE, SAFER, TERRES D'EUROPE SCAFR, (2012). *Marché foncier rural : des acquisitions fortement touchées par la crise de fin 2008*, in Perspectives Ville Toulouse aire urbaine - Observatoire partenarial environnement – mai 2012. 4 p.

AUJEAN L., HANIN Y., ROUSSEAU V., VAN CUTSEM S. (2005), L'occupation du sol en Wallonie. Plaquette n°5. Ministère de la région Wallonne.

BEGUIN E., FONTEIYN J. (2014). *Le Code wallon de l'agriculture*. Eds. Larcier, 333 p.

BIANCHET B., XHIGNESSE G., COPEE P., FARAH J., BAH S., RIXHON S. BOURGEOIS M., GATHON H.J., JURION B., TELLER J., (2015). Fiscalité et aménagement du territoire. Rapport de recherche. Conférence permanente du développement territorial, 254 p.

BOISSON J.-P., (2005). *La maîtrise foncière, clé du développement rural : pour une nouvelle politique foncière, rapport au Conseil économique et social, Avis et rapports du conseil économique et social*. France.

BRIQUEL V., BORG D., GUERINGER A., (2013). *Diversité spatiale des marchés fonciers en espace périurbain rhônalpin : segments de marchés et modes de développement des communes*. In *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction* (Éditions Quae, pp 55-69). Paris.

BRIQUEL V., LEGER Y., (2013). *Des indicateurs de marchés révélateurs de pressions sur le foncier agricole et rural*. In *Terres agricoles périurbaines. Une gouvernance foncière en construction* (Éditions Quae, pp 21-36). Paris.

BUHOT C., BOULAY G. (2013). *Les mots du foncier*. Dictionnaire critique, ADEF Editions, pp 38, 114, 120,126.

CAVAILHES J., HILAL M. ET WAVRESKY P., (2011). *L'influence urbaine sur le prix des terres agricoles et ses conséquences pour l'agriculture* in économie et statistique n°444-445, pp99-125.

CEREMA & SAFER PACA, (2014). *Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers*.

CERTU, (2013). *Observer et caractériser les dynamiques foncières. L'observation foncière. Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques*. Fiche A. Editions du CERTU.

COMBY J. (2004). *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*. Etudes foncières, n° 110, juillet-août 2004, p. 7.

COMPAGNIE DES NOTAIRES DE LA PROVINCE DE NAMUR, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province de Namur.

COMPAGNIE DES NOTAIRES DU HAINAUT, NOTAIRES DE WALLONIE PICARDE, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province du Hainaut – Wallonie picarde.

COMPAGNIES DES NOTAIRES DU LUXEMBOURG, (2016). *Analyse du marché immobilier. Année 2015*. Province du Luxembourg.

- COUR DES COMPTES (2006). La réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. Rapport de la Cour des comptes transmis à la Chambre des représentants. Bruxelles, décembre 2006, 26 p.
- COUR DES COMPTES (2013). Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation. Audit de suivi. Bruxelles, février 2013, 60 p.
- COUR DES COMPTES (2014). La gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie. Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon. Bruxelles, août 2014, 75 p.
- CPDT (2015). Subvention 2014-2015 : Recherche R3 – Défis des espaces ruraux. Résumé exécutif. Conférence Permanente du Développement Territorial, 4 p.
- DEFOURNY P., HANIN Y., FONTAINE K., NERI P., (2011). *L'occupation du sol en Wallonie*. in Diagnostic territorial de la Wallonie 2011, CPDT. pp251-260.
- DEPRET A. (2013). *Indicateurs-experts dans les communes wallonnes. Expériences de terrain*. UVCW, n° 879, juin-juillet, Bonnes pratiques, pp 48-49.
- DIGE G. et Al., (2010). *Land in Europe : prices, taxes and use patterns*. European Environment Agency Technical report No 4/2010. Copenhague.
- FEDERATION WALLONNE DE L'AGRICULTURE, (2014). *Mémoire 2014*
- FNAU (2011). *Les observatoires des agences d'urbanisme*. Dossier n°25, site de la FNAU, En ligne : [http://www.fnau.org/file/news/FNAU %2025 %20observatoires %20hdef %20simples %20pages.pdf](http://www.fnau.org/file/news/FNAU%2025%20observatoires%20hdef%20simples%20pages.pdf), p 3.
- GERARD Y. ET SCHMITT G., (2012). *Bouge de là. L'observatoire en mouvement*. In Études foncières n°156, mars-avril 2012. pp 38-44.
- GOVERNEMENT WALLON (2014). Déclaration de Politique Régionale 2014-2019.
- GOVERNEMENT WALLON (2015). Plan Marshall 4.0
- GRANDJEAN M., (2016). *Le foncier agricole face à l'artificialisation des terres en Wallonie. Analyse croisée des données issues du cadastre et des données relatives à la superficie agricole utile*. Notes de recherche CPDT, n°66. 34 p.
- HARMIGNIES O. (2001). *La problématique foncière en agriculture*. Mémoire de fin d'études. Université Catholique de Louvain.
- HENDRICKX S., SARCIAT J., VAN DER KAA C., HALLEUX J.-M. (2016). *L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre*. Notes de recherche CPDT, n°64. 87 p.
- IGEAT (2010). OSIRIS : *Organisation of Statistical Information for Research by Institutions ans Scientists*. Rapport de recherche, 309 p.
- JAUMOTTE I., *Dossier code wallon de l'agriculture*. Téléchargé de <http://www.fwa.be>, le 20/07/2016
- LECLERCQ A., MEURIS C., (2014). Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager : enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie. Note de recherche 54, Conférence Permanente du Développement Territorial.
- LEMAIRE, E., CASSILDE, S. ET LELUBRE, M. (2014). *Estimer la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*. Rapport intermédiaire du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, novembre 2014, 70 pages.
- LEMAIRE E. (2015). *Estimer et comprendre la vacance immobilière résidentielle. Une recherche-pilote carolorégienne*. Rapport final du Relais Social de Charleroi et du Centre d'Etudes en Habitat Durable, Charleroi, mars 2015, 71 pages.

---

MINISTERE DES AFFAIRES ECONOMIQUES, MINISTERES DES FINANCES (1980), Statistique de l'occupation du sol.

OCDE (2009). *La conversion des terres agricoles. Dimension spatiale des politiques agricoles et d'aménagement du territoire.*

PEYROU A. (2007). *État des lieux de l'observation foncière en France.* ADEF, 111 p.

PONCHAUT A. (2010), Le point sur les occupations privatives du domaine public. En ligne. URL : <http://www.uvcw.be>.

RENARD V. (2003) *L'improbable convergence des systèmes fonciers.* Etudes foncières, n°100, pp. 49-50.

SAFER LANGUEDOC-ROUSSILLON, (2015). *Observatoire foncier régional des espaces agricoles, ruraux et forestiers.*

TELLER J., GATHON H.-J., RIGO P., DANOH C., XHIGNESSE G., DE WISPELAERE F., (2011). Identification du potentiel territorial permettant le développement de nouveaux projets le long du réseau wallon des voies navigables. Rapport d'expertise.

VAN DER KAA C., BOCQUET C., HENDRICKX S., SARCIAT J., DEFOURNY P., HALLEUX J.-M. (2015). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : rapport final de la subvention 2014-2015.* CPDT, rapport de recherche, 310 p.