

**RAPPORT FINAL DE LA RECHERCHE R3
SYSTÈMES D'INFORMATIONS FONCIÈRES ET
POLITIQUES PUBLIQUES
Décembre 2017**

ANNEXE

RAPPORT SCIENTIFIQUE



RESPONSABLE SCIENTIFIQUE

Pierre Defourny (UCL-ELI)

CHERCHEURS

Martin Grandjean (UCL-CREAT),
Joachim Romain (UCL-CREAT),
Florent Hawotte (UCL-ELI)
Elie Khalil (UCL-ELI)
Catherine Marlier (UCL-ELI).

Pour citer ce rapport : Grandjean M., Marlier C., Hawotte F., Khalil E., Romain J., Defourny P. *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, Rapport final de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, 94 p.

Les résultats contenus dans ce rapport n'engagent que leurs auteurs. Il s'agit de travaux exploratoires. Voir chapitre : Limites de l'exercice.

TABLE DES MATIÈRES

1 Table des matières

1	RESUME EXECUTIF	7
2	PROBLEMATIQUE ET OBJECTIFS DE LA MISSION	12
2.1	RAPPEL DES OBJECTIFS	12
2.2	CONTEXTE	12
2.3	METHODOLOGIE	13
2.3.1	Les données de L'AGDP	13
2.3.2	Performance de la donnée pour répondre à l'identification du foncier public.....	15
2.3.3	Performance de la donnée pour répondre à certains besoins spécifiques	16
2.3.4	Valorisation des données de l'AGDP.....	17
3	RESULTATS	18
3.1	ANALYSE DE LA PERFORMANCE DES DONNEES	18
3.1.1	Identification des biens fonciers de la Région wallonne	18
3.1.2	Identification des biens fonciers publics (communes, CPAS, fabriques d'église)	36
3.1.3	Conclusions spécifiques sur la performance des données pour identifier les biens fonciers publics	44
3.1.4	Appréciation de la fiabilité du champ « nature »	46
3.1.5	Analyse des surfaces non cadastrées	50
3.2	VALORISATION DES DONNEES.....	56
3.2.1	Contexte.....	56
3.2.2	Méthodologie	56
3.2.3	Résultats	58
3.2.4	Conclusions spécifiques : la valorisation des données	85
3.3	LIMITES DE L'EXERCICE – UTILISATION DES DONNEES DE L'AGDP	86
3.4	DEMANDES DE DONNEES SUPPLEMENTAIRES	87
3.4.1	Dossier relatif à l'obtention des prix des transactions foncières	87
3.4.2	Dossier de demande d'autorisation générale d'accès aux données patrimoniales de l'AGDP pour la recherche académique	88
4	CONCLUSIONS GENERALES.....	89
5	BIBLIOGRAPHIE	91
6	ANNEXES	93

RECHERCHE R3 : SYSTEMES D'INFORMATIONS FONCIERES ET POLITIQUES PUBLIQUES

1 RÉSUMÉ EXÉCUTIF

La recherche R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » étudie comment l'information foncière peut être utilisée pour mener à bien une politique d'aménagement du territoire efficace.

Durant les premières années de subvention, un travail d'identification des besoins en terme d'information foncière a notamment été réalisé. Deux grands types de besoins ont été identifiés :

- des besoins d'accès simples à une information foncière brute accompagnée de métadonnées explicatives de cette information ;
- des besoins d'information foncière fine, provenant d'analyses plus approfondies pour répondre à des problématiques diverses.

En fin d'année 2016, un jeu de données patrimoniales a été obtenu. La recherche a été prolongée en 2017 afin de permettre à l'équipe de recherche d'évaluer la performance des données patrimoniales reçues et de répondre à une série de besoins d'analyses sectorielles identifiés précédemment.

Ainsi, durant l'année 2017, les travaux de recherche se sont tout d'abord focalisés sur trois demandes précises émises par le comité d'accompagnement : l'identification du foncier public¹, l'étude de la fiabilité du champs « nature » et une meilleure connaissance du « non cadastré » à des fins d'analyse de l'occupation du sol.

En parallèle, l'équipe de recherche a poursuivi ses contacts auprès de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP-SPF Finances) afin de pérenniser les relations avec cette structure fédérale et obtenir davantage d'information sur les données reçues (signification des champs, mise à jour de la base de données...). Elle a introduit de nouvelles demandes d'obtention de données auprès de l'AGDP afin de compléter celles obtenues l'année passée.

Enfin, en vue d'identifier des pistes de valorisation des données patrimoniales, la recherche propose une mise en perspective de l'utilisation des données foncières dans le cadre de la mise en place de politiques publiques.

En résumé, les travaux menés durant cette année ont porté sur les points suivants :

- Analyse de la performance des données de l'AGDP
 - Identification des biens fonciers publics : Région wallonne, commune, CPAS et fabriques d'église.
 - Évaluation de la fiabilité du champs « nature » lorsque celui-ci est utilisé comme une donnée d'occupation ou d'utilisation du sol.
 - Précision du non-cadastré
- Mise en perspective de la valorisation des données de l'AGDP
- Demandes de données supplémentaires auprès de l'AGDP
- Conclusions générales

¹ Le terme « biens fonciers publics » désigne dans le cadre de cette recherche aussi bien les propriétés bâties ou non-bâties.

Les résultats obtenus sur ces points font l'objet de ce rapport. Celui-ci est complété par des annexes techniques² détaillant les données utilisées et les méthodologies développées.

a) Analyse de la performance des données de l'AGDP

Identification des biens fonciers publics

Durant les premiers mois de la recherche, l'équipe de recherche s'est attelée à la collecte de différents inventaires spécifiques de biens fonciers publics. Elle a notamment rencontré à cet égard la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (DAFOR-DGO3) et la DGO2 tandis que d'autres sources de données ont été collectées via des contacts ou demandes par mail. Cette collecte d'information était indispensable en vue de valider la méthodologie développée pour identifier les biens fonciers publics à partir de la base de données de l'AGDP.

Après confrontation d'une partie des résultats à ces inventaires spécifiques, l'identification des biens fonciers publics a été réalisée pour différents acteurs distincts. L'analyse a porté d'une part sur l'identification des biens de la Région wallonne et d'autre part sur l'identification des biens fonciers des communes, des CPAS et des fabriques d'église.

Concernant les biens fonciers de la Région wallonne, le travail avait été entamé l'année passée mais méritait d'être approfondi, notamment par l'analyse des droits de propriété.

Les principaux résultats de l'analyse mettent en lumière les points suivants :

- La Région wallonne dispose d'un droit de propriété sur environ 45.816 parcelles patrimoniales distinctes.
- La très grande majorité de ses droits de propriété sont détenus par le n° d'entreprise 0220.800.506.
- Il s'agit dans près de 90 % des cas d'un droit de pleine propriété
- Les parcelles plan liées à ces parcelles patrimoniales représentent environ 73.500 ha.
- Il s'agit principalement de parcelles boisées (54.500 ha) constituant les forêts domaniales.
- Elles sont localisées majoritairement dans la province de Liège (Parc naturel des Hautes Fagnes-Eiffel) et dans la province de Luxembourg.
- Au niveau du plan de secteur, l'essentiel des biens fonciers de la Région sont localisés en zone forestière du plan de secteur (53.400 ha), en zone naturelle (6.850 ha) et zone agricole (4.230 ha). La première zone urbanisable du plan de secteur concernée par les biens de la Région wallonne est la zone d'activités économiques avec 1.938 ha.

En lien avec les analyses réalisées pour l'identification des biens fonciers publics d'autres acteurs (biens fonciers des communes, biens fonciers des CPAS et biens fonciers des fabriques d'église), une seconde série de constats peuvent être émis :

- Le travail a mis en évidence l'intérêt de coupler la base de données de l'AGDP avec d'autres sources d'informations (Open data de la BCE notamment). Cette mise en relation de différentes bases de données permet d'enrichir et d'accélérer le traitement de l'information.

² Quatre annexes techniques ont été produites dans le cadre de la recherche. La première reprend l'ensemble des informations collectées sur la base de données reçue de l'AGDP. La seconde détaille la méthodologie utilisée pour identifier les biens fonciers publics (Région wallonne, Communes, CPAS et fabriques d'église). La troisième précise la manière dont la fiabilité du champ nature a été évaluée. Enfin, la quatrième présente les tableaux de résultats de l'analyse du non-cadastré.

- Plus spécifiquement, vu leur nombre et la difficulté de les identifier, traiter les propriétés des fabriques d'églises reste délicat et demande du temps à l'échelle des provinces ou de la Région.
- L'ensemble du foncier détenu par les trois institutions publiques représente près de 270.000 ha.
- Celui-ci est principalement aux mains des communes (241.000 ha).
- La majorité de ces parcelles patrimoniales est détenue en pleine propriété.
- Les Villes et Communes sont d'importants détenteurs de forêts (81% de leur foncier) tandis que les CPAS et Fabriques d'Eglise possèdent essentiellement des terres agricoles (67 % pour le CPAS et 91 % pour les Fabriques d'Eglise)
- En additionnant les parcelles boisées détenues par la Région wallonne et les parcelles boisées détenues par les communes, CPAS et fabrique d'église, c'est environ 50 % des superficies boisées wallonnes qui sont détenues par ces institutions publiques.
- La superficie des terres agricoles publiques s'élève à 50.739 ha.
- Le foncier des villes et communes est majoritairement (50 %) localisé en province de Luxembourg.

Analyse de la fiabilité du champ nature

Le travail visant à analyser la fiabilité du champ « nature » de la matrice cadastrale a été réalisé. Pour ce faire, le champ nature des parcelles patrimoniales a été confronté à une carte d'occupation du sol (couche raster de l'occupation du sol de Wallonie - projet LifeWatch Wallonie-Bruxelles, 2015). Différentes règles ont été établies afin de valider ou d'invalider l'information reprise par le champ « nature » (ex : la nature « terres » doit en théorie concerner exclusivement une occupation du sol « cultures »). Ces différentes règles ont été appliquées sur l'ensemble des parcelles-plan de la Wallonie.

Les données issues de la télédétection (projet Lifewatch 2015) ont montré qu'elles pouvaient apporter une évaluation de la fiabilité du champ nature. Sur l'ensemble de la Région wallonne, on estime à 80% le nombre de parcelles cadastrales pour lesquelles le champ 'nature' est concordant avec les données de télédétection.

Des suggestions, basées sur des règles de décision, permettent de proposer des natures pour 10% de parcelles supplémentaires.

Une méthode semi-automatique pourrait être mise en place à l'aide de la méthode proposée pour mettre à jour l'ensemble des champs nature à partir des données de la télédétection.

Précision de l'occupation du sol pour le non-cadastré

L'objectif de ce travail est de préciser l'occupation du sol à l'aide des données issues du projet 'LifeWatch'.

Des statistiques d'occupation du non-cadastré ont été produites pour chaque commune.

Les résultats de l'analyse du non-cadastré à partir des données d'occupation du sol LifeWatch ont permis de tirer les conclusions suivantes :

- Les données de l'AGDP ne nous permettent pas de réaliser une analyse fine et précise de l'occupation du sol du non-cadastré dans les zones étroites. Le travail d'amélioration de la géométrie du cadastre devrait être réalisé afin de pouvoir extraire l'occupation du sol à partir d'une géométrie correcte.
- Les données LifeWatch ne détectent pas les routes et cours d'eau bordés d'arbres.
- Dans les zones où la partie-non cadastrée est importante, les données d'occupation du sol apportent néanmoins une information utile.

b) Valorisation des données de l'AGDP

Le deuxième volet des résultats aborde la question de la valorisation des données de l'AGDP.

« Une meilleure valorisation de la donnée, l'amélioration de son exploitation et une diffusion optimale de celle-ci permettraient-elles de mieux gérer le territoire wallon ? » Ces questions ont déjà été abordées lors des deux précédentes années de recherche et les conclusions convergeaient vers l'intérêt qu'il y avait à mettre en place un système d'information foncière.

L'objectif de l'exercice mené cette année a été d'illustrer concrètement la façon dont les connaissances sur le foncier, abordées à travers l'utilisation des données obtenues auprès de l'AGDP, peuvent être mises au service de l'action territoriale (entendue aussi bien en termes de gouvernance qu'au niveau opérationnel). L'exercice faisait suite à une demande des membres du Comité d'accompagnement (CA) qui considéraient, qu'outre les aspects techniques, la recherche devait aboutir à une série de questions et engendrer une réflexion qui amène de nouvelles perspectives et permette d'évoluer vers des conditions visant à gérer au mieux le territoire de la Région. Un lien devait être établi également entre la recherche R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » et la recherche R5 « Schéma de développement territorial ».

L'exercice en tant que tel a permis de mettre en évidence d'une part les enjeux actuels de l'information à fournir pour organiser au mieux le développement territorial, et d'autre part, l'intérêt qu'il pourrait avoir à exploiter davantage les informations contenues dans les données de l'AGDP. Ces deux aspects ont été illustrés à l'aide d'indicateurs, repris d'exemples étrangers. Ceux-ci pourraient potentiellement être réalisés en Wallonie à partir des données de l'AGDP.

Il est ainsi souligné que :

- La demande de précision au niveau de l'information ne cesse de croître avec le temps qui passe ;
- Il y a lieu de s'affranchir des découpages pré-formatés (découpage au niveau régional, provincial, communal, quartier...);
- Les informations doivent être récentes et par conséquent actualisées régulièrement ;
- Les dynamiques à l'œuvre doivent pouvoir être identifiées (une monographie à un temps donné ne suffit pas) ;
- Le partage de l'information entre les acteurs (et éventuellement le grand public) est primordial pour des opérations qui se complexifient dans le temps.

Ces différents points s'expliquent en partie par le fait que nous basculons davantage vers une gestion du territoire (Audry J-M, 2012) qui implique de s'intéresser entre autres aux mutations internes des terrains déjà artificialisés en vue de préserver au maximum les terres non artificialisées. Les indicateurs présentés tentent ainsi d'illustrer comment répondre aux besoins actuels de la collectivité et de rencontrer les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire³. Ces exemples mettent en évidence différentes thématiques de l'information foncière qui ne sont encore que faiblement développées, voir absentes, au niveau wallon. Ils rejoignent en partie les besoins en information identifiés et relevés lors de la subvention 2015-2016 :

- L'identification de la structure foncière (propriétaire, morcellement ...)

³ Les objectifs régionaux fixés par le Codt sont : La lutte contre l'étalement urbain et l'utilisation rationnelle des territoires et des ressources, Le développement socio-économique et de l'attractivité territoriale, La gestion qualitative du cadre de vie, La maîtrise de la mobilité.

- L'analyse des transactions foncières et du prix des terrains, caractérisation des marchés
- La caractérisation de la mutabilité des terrains

Les données détenues par l'AGDP répondent d'une part aux enjeux identifiés pour l'information foncière (temporalité, échelle, ...) et d'autre part permettraient de construire de nouveaux indicateurs, réels outils d'aide à la décision, sur lesquels un nombre conséquent d'acteurs pourraient s'appuyer afin de rencontrer les objectifs mentionnés dans le projet de Schéma de Développement Territorial 2017. Préalablement à la diffusion de l'information, la complexité de la base de données patrimoniales requiert cependant un prétraitement de l'information et une mise en forme spécifique.

Au vu des travaux réalisés durant ces dernières années (identification des besoins des acteurs, analyse des données patrimoniales), il nous paraît opportun d'encourager la Région à se saisir de l'opportunité qui consisterait à valoriser la diffusion de ces données auprès de différents acteurs.

c) Demande de données supplémentaires

Enfin, durant cette année de recherche, nous avons maintenu des contacts avec les équipes de l'AGDP et poursuivi les démarches pour obtenir des données supplémentaires.

En effet, la demande adressée à l'AGDP via la Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale (SCIP) lors de la subvention 2015-2016 a permis d'obtenir un lot de données relativement important. Néanmoins, la demande sur les données relatives aux prix des transactions foncières n'a pu être rencontrée. Une des tâches de l'équipe de recherche cette année a dès lors été de réintroduire cette demande conformément aux exigences requises (établissement d'un dossier à soumettre à la commission vie privée). Le dossier a été soumis début juin à la commission vie privée (après validation du dossier par les services compétents de l'AGDP).

Le comité sectoriel pour l'Autorité Fédérale (Commission de la protection de la vie privée) a statué sur la demande en date du 21 septembre 2017 et a remis un avis favorable.

Mi-novembre, l'AGDP a transmis aux équipes de recherche un jeu de données. Celui-ci correspond à celui reçu l'année passée. Il s'agit par conséquent d'une actualisation du jeu de données (situation au 01/01/2017). Les données sur les transactions sont toujours manquantes.

A l'heure de la rédaction de ce rapport (novembre 2017), les équipes de recherche n'ont toujours pas accès à l'entièreté des données demandées. L'AGDP a promis de revenir vers nous avec une date approximative pour la livraison des données. Il semble ne pas disposer à l'heure actuelle des capacités humaines pour effectuer la requête.

L'équipe de recherche était également en contact avec l'AGDP et la KU Leuven (KUL) en vue d'être bénéficiaire d'une mise à disposition annuelle d'une série de données par l'AGDP à différents acteurs universitaires. La KU Leuven a déposé un dossier courant 2017 qui a été refusé par la commission vie privée. La perspective d'obtenir un set de données annuellement à des fins de recherches universitaires semble fermée. La Commission Vie Privée signale que les autorisations individuelles pourront cependant toujours être accordées au cas par cas.

2 PROBLÉMATIQUE ET OBJECTIFS DE LA MISSION

2.1 Rappel des objectifs

La recherche R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » a été prolongée d'une année afin de permettre à l'équipe de recherche d'évaluer plus en détail la performance des données patrimoniales à répondre à une série de besoins d'analyses sectorielles.

Afin de circonscrire les travaux lors de cette année de subvention (2017), la recherche s'est focalisée sur l'identification du foncier public⁴ et quelques besoins plus spécifiques tels que la fiabilité du champ « nature » et une meilleure connaissance du « non cadastré » à des fins d'analyse de l'occupation du sol.

En parallèle, la recherche a introduit de nouvelles demandes de données afin de compléter celles obtenues l'année passée. Elle a poursuivi ses contacts auprès de l'AGDP afin de pérenniser les relations avec cette structure fédérale et obtenir davantage d'information sur les données reçues (signification des champs, mise à jour de la base de données...).

Enfin, lors du Comité d'Accompagnement intermédiaire de la recherche (juin 2017), il a été convenu que l'équipe aborde une réflexion qui amène de nouvelles perspectives et permette d'évoluer vers des conditions visant à gérer au mieux le territoire de la Région.

2.2 Contexte

La recherche « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » a été entamée lors de la subvention 2014-2015. Elle vise à étudier les notions d'information et d'observation foncière, notamment afin d'évaluer la prise en compte de celles-ci pour mener à bien une politique d'aménagement du territoire efficace. Le postulat à la base de cette étude est qu'une politique foncière est nécessaire au bon fonctionnement de la politique d'aménagement du territoire. Par ailleurs, pour rendre celle-ci efficace, cette politique foncière doit être intégrée par le développement d'outils stratégiques, réglementaires et opérationnels qui soient coordonnés entre eux ainsi que par la prise en considération des politiques sectorielles.

La problématique de l'information foncière a été appréhendée à travers le concept de système d'informations foncières, soit le système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décisions relatives aux problématiques foncières.

Les questions de fond de cette recherche peuvent se résumer comme suit :

- « Faut-il développer l'observation foncière en Wallonie ? » et,
- « Si oui, cela nécessite-t-il la création d'un observatoire foncier ? ».

La première année de subvention (2014-2015) s'est focalisée sur la production d'un inventaire des données disponibles sur le territoire wallon qui alimentent le système d'information foncière. Elle a permis d'analyser les situations françaises, bruxelloises et flamandes concernant les relations entre information foncière et prise de décision. Ainsi, l'information foncière a été analysée sous l'angle de l'offre effective en Wallonie, mais également de l'offre potentielle telle qu'elle existe dans les territoires adjacents.

⁴ Le terme « biens foncières publics » désigne dans le cadre de cette recherche aussi bien les propriétés bâties ou non-bâties.

Ces travaux ont débouché sur diverses recommandations et ont montré, en particulier, l'opportunité de créer un observatoire foncier au niveau régional et l'intérêt de développer l'offre en information en vue de mener une politique foncière plus intégrée.

La deuxième année de subvention (2015-2016), visait à rencontrer deux objectifs principaux. D'une part, préciser les besoins en termes d'information foncière et caractériser la performance des données pour répondre à ces besoins et d'autre part développer une réflexion sur l'opérationnalisation du dispositif d'observatoire.

Afin de cerner la demande en information foncière, l'équipe de recherche a mené une enquête auprès des communes wallonnes ainsi qu'une analyse reposant sur des entretiens auprès de témoins privilégiés et sur une recherche documentaire. L'analyse de la performance des données pour répondre à la demande en information foncière a connu un important retard en raison des délais observés dans l'obtention des données patrimoniales.

Concernant l'opérationnalisation du dispositif d'observation foncière, les opportunités de mises en œuvre d'un observatoire foncier wallon ont été investiguées auprès de divers acteurs-clés, sélectionnés pour leur implication potentielle dans un tel dispositif. Les missions prioritaires de l'observatoire ont été identifiées en lien avec les principaux besoins précédemment inventoriés. 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.

Au vu du retard enregistré dans l'obtention des données patrimoniales, il a été proposé de poursuivre la recherche en 2017 et ce avec les objectifs susmentionnés (voir 2.1).

2.3 Méthodologie

Le travail d'identification des propriétés de la Région wallonne, entamée l'année dernière, avait permis de dégager certains atouts et faiblesses de la base de données et une série d'éléments clés à approfondir avant d'aller plus loin dans l'analyse de l'information contenue dans la base de données. Ces points ont servi de balise pour le travail lors de la subvention 2017.

L'aspect spécifique de la recherche durant cette année de subvention ne permet pas de dégager une méthodologie globale. Les différentes analyses à mener nécessitent des approches propres aux problématiques et à leurs contextes. Néanmoins, les lignes directrices pour les trois points d'analyse sont reprises ci-dessous (performance de la donnée pour répondre à l'identification du foncier public, performance de la donnée pour répondre à des besoins spécifiques et valorisation des données de l'AGDP).

Avant d'aborder les approches méthodologiques qui ont été développées, le premier chapitre revient brièvement sur les données obtenues l'année passée auprès de l'AGDP. De plus amples informations sur les données et leur manipulation sont délivrées dans l'annexe technique 1.

2.3.1 Les données de L'AGDP

Le jeu de données reçu de l'AGDP en octobre 2016 reflète la situation cadastrale au premier janvier 2016. En ce sens, elle constitue une photographie de toutes les parcelles patrimoniales actives au 01/01/2016.

L'ensemble des données est constitué de trois blocs distincts : les données géométriques (plan parcellaire cadastral), les données sur les propriétaires (ou gestionnaires) et les données sur les parcelles patrimoniales.

Le plan parcellaire cadastral est une reproduction graphique des parcelles plan avec leur limite et leur bâtiment (SPF Finances). Il permet ainsi de visualiser et de localiser les parcelles-plan.

Les deux jeux de données issus de la base de données PATRIS sont la table « parcelles » et la table « propriétaires ».

La table « parcelles » regroupe l'ensemble des parcelles patrimoniales. Une parcelle patrimoniale identifie un bien immobilier avec un même droit sur une parcelle-plan.

L'identification unique d'une parcelle plan est le « Capakey » tandis que l'identifiant unique de la parcelle patrimoniale est le « Patkey ». Ce dernier est constitué du « Capakey » de la parcelle-plan auquel est ajouté un numéro de partition.

Les parcelles patrimoniales sont ainsi liées à une parcelle-plan via un identifiant unique : le « Capakey ». Ce lien permet par conséquent de localiser spatialement les différentes parcelles patrimoniales.

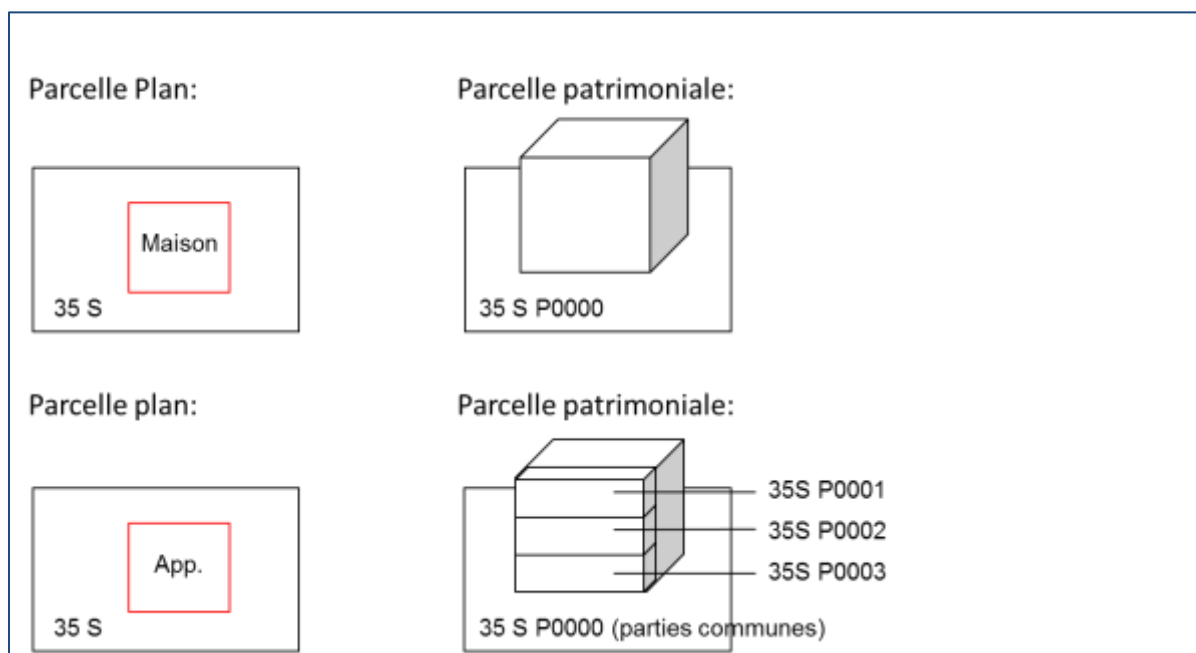


Figure 1 : Exemples : Parcelle plan et parcelle patrimoniale. Source : De Wit J. Een nieuw begrip : het patrimonial perceel (présentation du 8 juin 2017).

Les informations relatives aux propriétaires se trouvent dans la table « propriétaires ».

Au sein de la base de données PATRIS, le lien entre les parcelles, les propriétaires et leurs droits est établi via la « situation patrimoniale ». « *Il s'agit de la combinaison d'une parcelle, de ses propriétaires et de leurs droits à un moment déterminé (pas nécessairement au 1.1.xxxx)* » (SPF Finances). La moindre modification de l'une de ces trois composantes donne lieu à la création d'une nouvelle situation patrimoniale. Par exemple, un changement de propriétaire entraîne de facto la création d'une nouvelle situation patrimoniale. L'ancienne situation patrimoniale est conservée et permet ainsi d'établir un historique.

Notons enfin que certaines lignes de la table « propriétaires » contiennent des informations relatives à des gestionnaires et non des propriétaires.

L'organisation et les liens entre ces différentes bases de données sont schématisés ci-dessous.

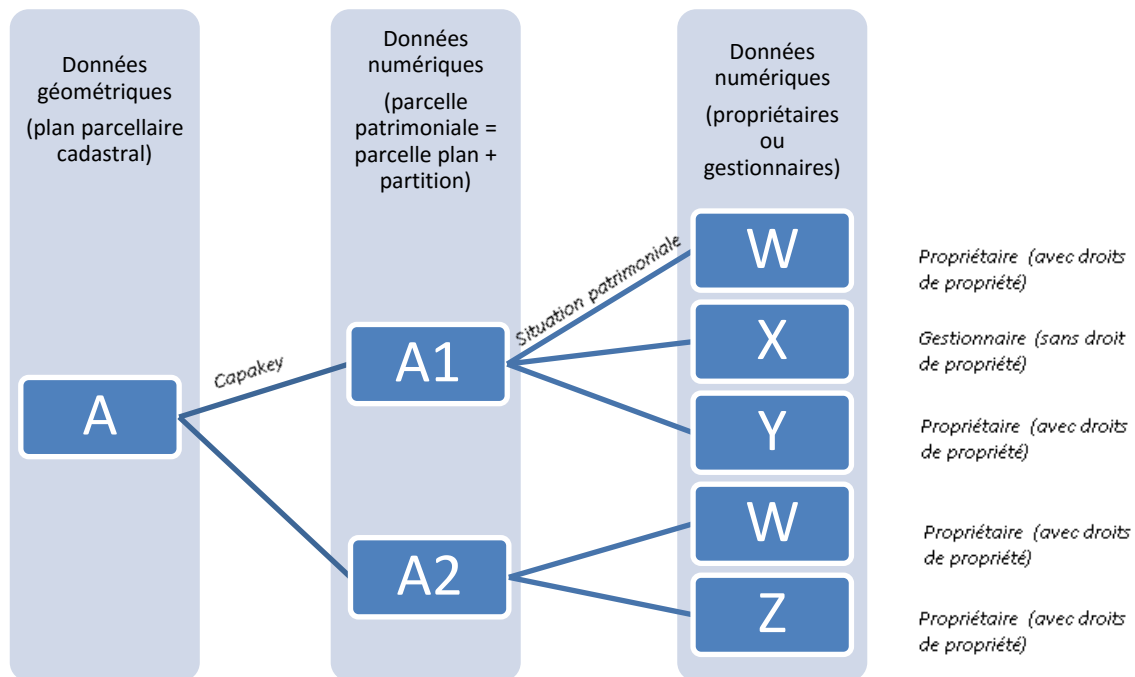


Figure 2 : Représentation schématique des liens entre les différentes tables de données

Cette structure des données peut amener à des situations relativement complexes à traiter lors de l'analyse spatiale des données. En effet, une seule parcelle géométrique peut établir des liens vers une multitude de propriétaires avec des droits distincts.

Les données énumérées ci-avant (plan parcellaire cadastral, fichier propriétaires et fichier parcelles) sont détaillées dans l'annexe technique n°1.

2.3.2 Performance de la donnée pour répondre à l'identification du foncier public

L'analyse de la performance des données de l'AGDP pour répondre à l'identification du foncier public s'est articulé, lors de cette subvention, autour de trois points :

- Une meilleure compréhension de la base de données et des termes utilisées par l'AGDP :

Cette partie de la recherche est effectuée à partir de nouvelles analyses de la base de données et de contacts avec l'AGDP (réunion du 06/06/2017) ou d'autres acteurs manipulant ces données (DGT notamment).

- Une validation de la méthodologie développée en 2016

Les résultats obtenus l'année passée lors de l'identification des biens fonciers de la Région wallonne restaient théoriques. La nécessité de confronter ces résultats à d'autres inventaires validés avait été mise en évidence. L'équipe de recherche a dès lors chercher à collecter certains de ces inventaires auprès de différents acteurs et de comparer ceux-ci au travail réalisé l'année passée. De plus, en fonction des inventaires obtenus, des requêtes pour identifier d'autres biens fonciers publics (Communes, CPAS...) à partir de la base de données de l'AGDP ont été réalisées et évaluées également.

- Résultats

La troisième partie du travail a consisté à dégager les caractéristiques principales des propriétés d'une série d'acteurs publics (Région wallonne, commune, CPAS, fabriques d'église). Cette caractérisation a notamment porté sur l'importance de ces propriétés en terme de superficie, sur leur localisation au plan de secteur, sur la nature de ces biens et sur les droits de propriétés qui y sont associés.

2.3.3 Performance de la donnée pour répondre à certains besoins spécifiques

- Fiabilité du champs « nature » :

La méthodologie développée pour évaluer la fiabilité du champ nature repose sur l'analyse croisée des informations reprises dans la matrice cadastrale et d'une couche d'occupation du sol produite au sein du laboratoire d'environnement et de géomatique de l'UCL : à savoir, la couche raster de l'occupation du sol de Wallonie à 2 mètres de précision produite dans le cadre du projet LifeWatch Wallonie-Bruxelles, 2015.

Le projet Lifewatch a pour premier objectif de cartographier des écotopes. Les données ont été produites et consolidées pour permettre de définir des zones sur base de variables liées à l'étude de la biodiversité des écosystèmes. Des informations plus complètes sur la méthode de classification et validation utilisée sont disponibles sur le site et dans l'article publié par nos collègues au laboratoire d'environnement et géomatique : Radoux, Julien & Bogaert, Patrick. (2017). Good Practices for Object-Based Accuracy Assessment. Remote Sensing. 9. 646. 10.3390/rs9070646.

Différentes règles ont été établies afin de valider ou invalider l'information reprise par le champ « nature » à partir de la couche d'occupation du sol LifeWatch W-B. La description complète de la méthodologie appliquée est reprise en annexe technique n°3.

La méthodologie a été appliquée sur l'ensemble de la Région wallonne en automatisant la méthode qui avait été réalisée en juin afin de pouvoir également appliquer la méthode à des nouveaux jeux de données.

- Analyse du non cadastré :

La zone non-cadastrée a également été caractérisée à l'aide des données d'occupation du sol produite par le projet 'LifeWatch' ciblée sur la zone non-cadastrée.

Des polygones correspondant aux zones non-cadastrées ont été générés à partir des données du cadastre de 2016 pour chacune des provinces wallonnes. Les données issues de Lifewatch ont été extraites pour ces zones. Les statistiques d'occupation du sol ont été calculées pour chacune des communes wallonnes et présentées sous forme de tableaux dans l'annexe technique n°4.

2.3.4 Valorisation des données de l'AGDP

Ce point a fait l'objet d'une annexe au cahier des charges de la recherche⁵. Il visait deux (sous-) objectifs :

- Démontrer concrètement l'intérêt pour la Région de pouvoir s'appuyer sur l'exploitation des données de l'AGDP ;
- Etablir des liens avec la recherche R5 CPDT « Schéma de développement du territoire »

Pour ce faire, le travail a été articulé autour de cinq points :

- Sélection d'enjeux / objectifs / principes de mises en œuvre avec un lien fort avec l'observation foncière.
- Identification d'une série d'indicateurs fonciers liés à ces objectifs/principes de mise en œuvre
- Sélection des indicateurs fonciers en lien avec la base de données de l'AGDP
- Réalisation d'une série d'indicateurs à titre illustratif
- Conclusions de l'exercice

Ces points sont détaillés au chapitre (3.2 Valorisation des données).

⁵ Annexe au cahier des charges 2017 : Recherche R.3. Systèmes d'informations foncières et politiques publiques

3 RÉSULTATS

Les résultats présentés dans ce rapport s'articulent autour des trois points : (i) analyse de la performance des données (ii) valorisation des données et (iii) les résultats relatifs aux demandes de données supplémentaires.

3.1 Analyse de la performance des données

L'analyse de la performance de la donnée s'organise autour de deux grands axes qui eux-mêmes se subdivisent en deux :

- Performance de la donnée à répondre à l'identification des biens fonciers publics
 - o Identification des biens fonciers de la Région wallonne
 - o Identification des biens fonciers des communes, CPAS et fabriques d'Église.
- Performance de la donnée à répondre à des besoins spécifiques
 - o Appréciation de la fiabilité du champs nature
 - o Analyse des surfaces non-cadastrées

Ces quatre points sont complétés par un chapitre relatif aux limites des exercices réalisés.

3.1.1 Identification des biens fonciers de la Région wallonne

L'obtention tardive de la base de données de l'AGDP lors de la subvention 2015-2016, nous a amené fin 2016, à nous focaliser sur un exemple concret d'utilisation de cette donnée, à savoir l'identification du patrimoine foncier public. Cette problématique avait en effet été relevée comme un besoin prioritaire pour les différents acteurs rencontrés et/ou questionnés par l'équipe de recherche.

La première phase du travail a porté sur l'identification des biens fonciers de la Région wallonne. Elle a consisté à développer une méthodologie et établir une première identification des biens de la Région wallonne.

Ce travail préliminaire, réalisé fin 2016 a amené, hormis une première série de résultats, différents enseignements⁶. Il a notamment été mis en évidence la complexité de la base de données qui amène à relativiser les premiers résultats obtenus.

Ceux-ci doivent en effet être affinés. A l'aide d'une part d'une meilleure connaissance de la base de données, notamment en fonction des droits réels des institutions sur les parcelles et d'autre part, par la comparaison des résultats avec d'autres bases de données. En effet, les résultats de ce travail exploratoire restaient théoriques et n'avaient pas été confrontés à la réalité de terrain.

Cette évaluation des résultats par rapport à d'autres recensements des biens de la Région wallonne établis à une échelle plus restreinte semble indispensable. En effet, au niveau wallon, s'il existe une base de données qui répertorie notamment les immeubles bâtis et non bâtis appartenant à la Région wallonne, le rapport de la cour des comptes⁷ sur la gestion des inventaires au sein du Service Public de Wallonie précisait que cette base de données

⁶ Hendricks S., Grandjean M., Marlier C., Zangl S., Ruelle C., Copée P., Defourny P. et Halleux J.-M. (2016). Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, rapport final de la subvention 2015-2016. CPDT, rapport de recherche. pp125-156.

⁷ Cour des comptes (2014), La gestion des inventaires au sein du Service Public de Wallonie. Rapport.

« DOGE »⁸ contient des références cadastrales erronées et conclut que « *la fiabilité et l'exhaustivité des informations contenues dans DOGE ne sont pas garanties* » et que « *cette base de données devra également être comparée aux inventaires partiels élaborés par les divers services du SPW* ». Or, cette base de données est également générée à partir de la base de données de l'AGDP. Elle apparaît dès lors comme relativement proche du travail d'identification des biens de la Région wallonne que nous avons réalisé. Par conséquent, cette étape de confrontation des résultats à d'autres inventaires doit aussi être réalisée de notre côté.

Ces différents points (meilleure compréhension de la base de données et confrontation à d'autres sources de données) doivent déboucher sur une nouvelle série de résultats plus consistants et ont nourri les réflexions qui ont été menées dans le cadre de cette subvention de recherche (2017).

Les chapitres qui suivent présentent les points suivants :

- Validation de la méthodologie développée par la confrontation des résultats préliminaires avec d'autres bases de données
- Présentation des nouveaux résultats.

3.1.1.1 Validation de la méthodologie développée

La première étape du travail a été la collecte des autres inventaires. L'équipe de recherche a pu s'appuyer sur deux inventaires :

- L'inventaire des biens fonciers de la Direction de l'Aménagement Foncier Rural (DAFOR-DGO3)
- L'inventaire des biens fonciers de la DGO2⁹

Dans un second temps, les résultats obtenus en 2016 ont été confrontés au contenu de ces deux inventaires. Les résultats détaillés de ce travail ont fait l'objet du rapport intermédiaire de la recherche.

Cette comparaison a permis de dégager les points suivants :

- L'identification des biens fonciers de la Région wallonne à partir de la méthodologie développée (identification sur base du(es) numéro(s) d'entreprise) semble globalement satisfaisante. Les biens repris dans les deux inventaires sont correctement identifiés à partir de la base de données de l'AGDP. Il est cependant difficile d'évaluer si cette base de données englobe « trop » de propriétés.
- L'héritage et la transmission des terrains au cours du temps entre l'État, les Régions, les différentes administrations ou institutions se ressent dans l'analyse des propriétaires. Ainsi, certains terrains sont identifiés comme propriétés de l'État belge alors qu'à l'échelon régional, ils sont considérés comme des propriétés (ou des biens en gestion) de (par) la Région wallonne. À cet égard, l'obtention d'informations supplémentaires (historiques des transactions ou date de la dernière transaction) permettrait de préciser certaines situations rencontrées. L'obtention de ces informations est en cours (Voir 3.4 Demandes de données supplémentaires).
- Le travail mené ne concerne que les biens fonciers cadastrés ou différentes bases de données de la Région wallonne recensent des ouvrages d'art ou des terrains « non cadastrés ». In fine, la création d'une base de données regroupant le foncier cadastré et le foncier non cadastré pourrait s'avérer utile.

⁸ Base de données « Domanialité Gestion »

⁹ Pour la description de ces inventaires et les résultats détaillés des analyses croisées, voir « Hawotte F., Grandjean M., Romain J. Defourmy P. (2017) Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, Rapport intermédiaire de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, pp26-32. »

- Le travail réalisé par les gestionnaires/auteurs des inventaires de la DGO2/DGO3 pourrait être facilité par un retour rapide sur l'identification des propriétaires publics d'une série de parcelles. À cet égard, la Région wallonne bénéficierait d'une base de données regroupant davantage que les seules propriétés de la Région (une information sur les propriétés de l'État belge semble notamment pertinente).

3.1.1.2 Résultats

L'étape de confrontation des résultats préliminaires à d'autres inventaires a été complétée par l'obtention de diverses informations auprès de l'AGDP (entres autres sur la signification de certains droits de propriétés) ou d'autres acteurs, amenant à une meilleure compréhension de la base de données.

Ces avancées ont permis de reprendre le travail d'identification des biens de la Région wallonne et d'affiner les résultats qui avaient été présentés fin 2016. Les résultats actualisés sont présentés dans les chapitres qui suivent.

Rappel méthodologique

Il avait été établi que l'identification des biens des personnes morales ou physique devait se faire via le champ « officialID » (numéro officiel d'identification de la personne physique/morale) de la table « Owners ». Celui-ci reprend le numéro de registre national des personnes physiques et le numéro d'entreprise des personnes morales.

Il n'existe pas un seul et unique numéro d'entreprise pour la Région wallonne. Composées de différentes institutions, plusieurs numéros d'entreprise doivent être utilisés afin d'identifier les biens de la Région.

Les institutions faisant parties de la Région wallonne ont été définies à partir du guide des institutions. Quatre grande catégories d'institution avaient été identifiées¹⁰ :

- Le « Gouvernement wallon »
- Le Service public de Wallonie
- Le Parlement wallon
- Les autres acteurs publics wallons

Les numéros d'entreprises des institutions ainsi répertoriées avaient été identifiées à partir de l'outil « public search » de la banque carrefour des entreprises (BCE).

Notons, que sous la catégorie « Gouvernement wallon » les différents cabinets ministériels sont identifiés comme des unités d'établissement qui renvoient vers un numéro d'entreprise principal: il s'agit du numéro 0220 800 506. La dénomination sociale de cette entreprise est « Région wallonne ». Néanmoins, afin de faciliter la compréhension de la lecture des résultats présentés par la suite, nous continuons à nous référer à l'appellation « Gouvernement wallon » quand nous traitons des résultats au niveau d'une des quatre grandes catégories. L'utilisation du terme « biens de la Région wallonne » renvoie aux résultats obtenus pour l'ensemble des quatre catégories.

¹⁰ Voir annexe technique n°1 de ce rapport.

Caractérisation des biens de la Région wallonne

Selon le droit de propriétés

Préalablement à l'analyse des droits en tant que telle, la première étape de travail a concerné la quantification des situations patrimoniales pour lesquelles un lien est établi vers les différentes institutions de la Région wallonne. Les résultats se répartissent comme suit.

Institution	Nombre de situations patrimoniales via un droit de propriété	Nombre de situations patrimoniales sans droit de propriété
Gouvernement wallon	36.317	0
Service public de Wallonie	12	235
Parlement wallon	2	6
Autres acteurs publics	12.967	895

Tableau 1 : Nombre de situations patrimoniales établissant un lien vers les institutions de la Région wallonne. Source : SPF-AGDP (2016).

À ce stade, les liens entre un bien et une institution de la Région wallonne sont identifiés et classés en fonction de la présence d'un droit de propriétés ou non. La nature du droit n'est pas encore analysée. De plus, il faut noter que différentes institutions peuvent être liées à une même parcelle patrimoniale avec des droits différents.

Il ressort de cette première analyse que les deux principales catégories disposant de droits de propriété sur des parcelles patrimoniales sont « le Gouvernement wallon » et les autres acteurs publics.

Les droits de propriété n'avaient pu être analysés l'année passée faute de temps (réception tardive de la base de données). En effet, le champ reprenant ce droit n'est pas aisé à interpréter par des procédures automatiques simples car l'encodage des droits n'est pas complètement structuré. Au niveau des parcelles du Gouvernement wallon, l'exercice avait fait ressortir plus de 330 occurrences de droits distincts. Ce nombre élevé résulte en partie du fait que certains droits peuvent être suivis d'une date (limite temporelle du droit), d'une contenance (limite surfacique du droit), des deux, d'un ratio (limite proportionnelle du droit sur la parcelle patrimoniale) ou d'un autre droit. De plus, certains droits sont repris occasionnellement à l'aide d'une abréviation, en allemand ou en néerlandais.

L'analyse des droits de propriété de la Région wallonne sur les différents biens a été réalisée lors de ce semestre. Méthodologiquement, elle a consisté en l'analyse de la fréquence des différents droits rencontrés. Ceux-ci ayant été regroupés préalablement en quelques grandes catégories.

Au sein de la base de données, les principaux code des droits de propriétés de la Région wallonne rencontrés et leur signification sont les suivants¹¹ :

Code	Droits
-BAIL-	Bailleur (droit non redevable)
-US-	Usufruitier
-BAIL FONDS-	Bailleur du fonds (droit non redevable)
-BAIL PROP FONDS-	Bailleur Propriétaire du fonds
-BAT-	Propriétaire du Bâtiment
-BOD.EIG.-	Propriétaire du fonds
-BODEN-	Propriétaire du fonds
-EMPH-	Emphytéote
-FONDS-	Propriétaire du fonds
-FUER-	Voir PR
-NE-	Nu propriétaire
-NN-	Usufruitier
-PIE-	Partie
-PP-	Pleine propriété
-PR-	Partie (Cadastré - non délimité ¹²).
-PR N-	Partie Non imposable (Cadastré - non délimité ¹³).
-PROP.FONDS-	Propriétaire du fonds
-PROP.FONDS BAIL-	Propriétaire du fonds, Bailleur
-SUPERF-	Superficiaire
-TEIL-	Voir PIE
-USA -	Usager (détenteur d'un droit d'usage)

Tableau 2 : Principaux droits identifiés pour les biens de la Région wallonne. Source : SPF-AGDP (2016)

Davantage d'information sur la structuration de l'encodage des droits de propriétés et sur la signification de ceux-ci sont repris dans la note technique n°1.

Les chapitres suivant détaillent la fréquence de ces droits de propriétés pour les différents types d'institutions (« Gouvernement wallon », Parlement wallon, Service Public de Wallonie et Autres acteurs publics).

¹¹ Source principale sur l'explication des droits : Plateforme OSIRIS « Organisation of statistical Information for Research by Institutions and Scientists ». Rapport – juin 2010.

¹² « Il s'agit généralement d'une parcelle sur laquelle s'exerce des droits de propriété de plusieurs personnes. Chaque copropriétaire détient une part quantifiée en surface dénommée " lot " dont on ne connaît pas la localisation exacte à l'intérieur de la parcelle. L'origine des parcelles en biens non délimités est mal connue. Les détenteurs de droits de propriété n'ont le plus souvent aucun lien de parenté et ne se connaissent même pas. L'origine de ce système remonterait au cadastre napoléonien et à ses mises à jour. A cette époque, il n'y avait ni publicité foncière, ni attribution de nouveaux numéros cadastraux en cas de vente ou donation partielle. »
Source : <http://www.foret-investissement.com>

¹³ Voir note de bas de page précédente.

3.1.1.2.1.1.1 Les droits de propriété du Gouvernement wallon

La première étape a consisté à évaluer le nombre de titulaires de droits par situation patrimoniale établissant un lien vers le « Gouvernement wallon ».

Nombre de titulaires d'un droit de propriété par situation patrimoniale	Fréquence (Nombre)	Fréquence (%)
1	34.221	94,2
2	1.559	4,3
3	234	0,6
4	253	0,7
5	14	0,04
6	4	0,01
7	7	0,02
9	17	0,05
Plus de 10	8	0,02

Tableau 3 : Nombre de titulaires d'un droit de propriété par situation patrimoniale (Gouvernement wallon)

Dans la très grande majorité des cas (94,2 %) le Gouvernement wallon est seul à disposer d'un droit de propriété sur le bien. Dans 4,3 % des cas, un seul autre titulaire d'un droit de propriété est présent. Les autres cas sont par conséquent relativement rares (1,5 % pour 3 ayants droit et plus).

La deuxième étape du travail a consisté à analyser les différents droits de propriété détenus par le Gouvernement wallon. Pour des facilités de lecture, ils ont été regroupés par grand type. Les informations relatives aux superficies ou à la temporalité du droit ont ainsi été supprimées (le droit de pleine-propriété sur une partie seulement de la parcelle patrimoniale a été synthétisé sous « PP partielle », équivalent en quelques sortes au droit « PIE »).

Droit simplifié	Fréquence (nombre)	Fréquence (%)
AUTRES DROITS	43	0,12
BAIL	653	1,80
BAIL FONDS	33	0,09
BAT	12	0,03
EMPH	177	0,49
FONDS	673	1,85
PIE	49	0,13
PP	33.767	92,98
PP Partielle	567	1,56
PR	330	0,91
SUPERF	13	0,04

Tableau 4 : Principaux droit de propriété simplifiés du Gouvernement wallon et fréquence. Sources SPF- AGDP (2016) – Traitement CREAT-UCL

La pleine propriété est le droit de propriété le plus fréquent au niveau du Gouvernement wallon (93 %). Viennent ensuite : la propriété du fonds (1,85 %), le droit de bail (1,8 %) et la pleine propriété sur une partie du bien.

3.1.1.2.1.1.2 Les droits de propriété du Service Public de Wallonie

Les droits de propriétés du Service Public de Wallonie s'exercent sur douze parcelles patrimoniales et sont exclusivement des droits de pleine propriété.

3.1.1.2.1.1.3 Les droits de propriété du Parlement wallon

Les droits de propriétés détenus par le Parlement wallon ne concernent que deux parcelles patrimoniales. Sur l'une, le Parlement wallon dispose d'un droit d'emphytéose, sur l'autre, il jouit d'un droit de pleine propriété.

3.1.1.2.1.1.4 Les droits de propriété des autres acteurs publics

Comme pour l'analyse des parcelles patrimoniales du Gouvernement wallon, la première étape de travail a porté sur l'identification du nombre de titulaires d'un droit de propriété sur les parcelles patrimoniales pour lesquelles les « autres acteurs publics » disposent d'un droit de propriété (voir Tableau 5).

Nombre de titulaires d'un droit de propriété par situation patrimoniale	Fréquence (Nombre)	Fréquence (%)
1	11.147	86
2	1.490	11,5
3	293	2,3
4	30	0,2
5	2	0,02

Tableau 5 : Nombre de titulaires d'un droit de propriété par situation patrimoniale (Autres acteurs publics). Source SPF-AGDP (2016).

A nouveau, dans la majorité des cas, nous pouvons observer que seul un « autre acteur public » dispose de droit de propriété sur un bien (86 %). Ce pourcentage est cependant plus faible que celui relevé pour le « Gouvernement wallon ».

Les principaux droits de propriétés exercés par les autres acteurs publics sur les différentes parcelles sont : la pleine propriété (85,6 %) et la pleine propriété sur une partie non-cadastrée (7 %). Voir Tableau 6.

Droit Simplifié	Fréquence (Nombre)	Fréquence %
BAIL	102	0,8
BAT	11	0,1
Autres droits	14	0,1
EMPH	196	1,5
EMPH FONDS	32	0,2
FONDS	175	1,3
PIE	24	0,2
PP	11.094	85,6
PP partielle	55	0,4
PR	913	7,0
SUPERFICIE	292	2,3
US	59	0,5

Tableau 6 : Principaux droits de propriété des « Autres acteurs publics ». Source : SPF-AGDP (2016)

Les gestionnaires

Le premier semestre a permis de mettre en évidence que la base de données comportait une information sur les gestionnaires des biens¹⁴. Ainsi, certaines lignes de la base de données font référence à des gestionnaires de biens et non des ayants droit. Ces gestionnaires peuvent être identifiés via le champ « Managedby » de la table « owner ». Lorsque le champ est égal à 1, les informations concernent un gestionnaire et le champ « droit » est laissé vierge. Ils sont rattachés à un bien de la même manière que les titulaires d'un droit, c'est-à-dire via la situation patrimoniale.

Par conséquent, les différents gestionnaires des biens de la Région wallonne ont été identifiés de la même manière que les autres titulaires d'un droit.

L'analyse des gestionnaires est effectuée dans les deux sens : Qui gère les biens de la Région wallonne et la Région wallonne gère-t-elle des biens d'autrui ?

3.1.1.2.1.1.5 Le Gouvernement wallon

Le « Gouvernement wallon » (0220.800506) n'est repris comme gestionnaire d'aucune parcelle patrimoniale.

A contrario, dans 99% des cas, un gestionnaire est repris pour les parcelles sur lesquelles il dispose d'un droit de propriété.

Les principaux gestionnaires sont repris dans le Tableau 7.

Gestionnaires identifiés	Nombre de parcelles patrimoniales du GW en gestion
Personnes physiques ¹⁵	33.359
Intercommunale namuroise de Services publics	816

¹⁴ Voir rapport intermédiaire de la recherche R3. Subvention 2017.

¹⁵ Une seule et même personne physique est identifiée dans 99% des cas.

Office wallon de développement rural	574
Port Autonome de Charleroi	407
Port Autonome de Liège	258
Port Autonome de Namur	214
Ex Ministère wallon de l'Équipement et des Transports	360
Autres	108

Tableau 7 : Principaux gestionnaires des parcelles patrimoniales sur lesquelles le « Gouvernement wallon » dispose d'un droit de propriété. Source : SPF-AGDP (2016)

3.1.1.2.1.1.6 Parlement wallon

Aucun gestionnaire n'est identifié pour les deux propriétés du Parlement wallon.

Par contre, le Parlement wallon est repris comme gestionnaire de 6 biens du « Gouvernement wallon » (N° d'entreprise 0220.800506 – pleine propriété).

3.1.1.2.1.1.7 Le service public de Wallonie

Aucun gestionnaire n'est identifié pour les 12 biens du Service Public de Wallonie.

Le service public de Wallonie est par contre repris comme gestionnaire de 235 parcelles patrimoniales. Le principal acteur qui dispose de droits de propriété sur celles-ci est l'État belge.

Nom	Fréquence (Nombre)	Fréquence %
Personnes physiques	30	9,1
Commune de Dour	33	10
État belge	240	72,9
Autres personnes morales	25	7,9

Tableau 8 : Personnes physiques ou morales disposant d'un droit de propriété sur un bien pour lequel le SPW est repris comme gestionnaire. Source : SPF-AGDP (2016)

3.1.1.2.1.1.8 Autres acteurs publics

Les autres acteurs publics gèrent principalement des biens du Gouvernement wallon (0220.800.506) (91,4 %). Dans 5,3 % des cas, il s'agit de biens pour lesquels l'État belge dispose d'un droit de propriété. Pour les cas restants (3,3 %), il s'agit de biens pour lesquels des personnes morales ou physiques disposent de droits de propriétés.

Les principaux gestionnaires de ces biens sont les ports autonomes : le port autonome de Charleroi (46 %), le port autonome de Liège (30,5 %) et le port autonome de Namur (23,4 %).

Un gestionnaire n'est que rarement repris pour les parcelles patrimoniales des autres acteurs publics. Seules 298 situations patrimoniales renseignent un gestionnaire. Dans 88,9 % des cas, le gestionnaire est une personne physique.

Selon la nature

L'analyse de la nature des biens de la Région wallonne a été réalisée via le champ nature de la table « parcelles ». Ces natures ont été regroupées selon 15 grandes classes d'occupation du sol (classification CPDT-DGO3-IWEPS).

3.1.1.2.1.1.9 Les biens du gouvernement wallon

Au niveau des biens du « Gouvernement wallon », peu de modifications sont observées par rapport aux résultats de 2016. La nature d'occupation du sol la plus représentée est « forêt ». Les terrains boisés représentent en effet près de 77 % de la superficie totale des biens du Gouvernement wallon avec 54.000 ha sur 70.351 ha. Les terres agricoles, les zones humides et les milieux semi-naturel représentent respectivement 6,7 %, 6,1 % et 6 % des biens du « Gouvernement wallon », soit près de 13.000 ha pour le total de ces trois catégories.

Parmi les terrains artificialisés (et cadastrés), les infrastructures de transport sont les plus importantes en terme de superficie (1.184 ha, soit 1,7 % du total).

Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS)	Superficie (ha)	Superficie (% du total)
Forêts	54.226	77,1
Terres arables et cultures permanentes	4.704	6,7
Zones humides	4.289	6,1
Milieu semi-naturel	4.196	6,0
Infrastructure de transport	1.184	1,7
Terrains à usage industriel et artisanal	656	0,9
Surfaces en eau	394	0,6
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	276	0,4
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	145	0,2
Terrains résidentiels	88	0,1
Carrière, décharges et espaces abandonnés	69	0,1
Autres espaces artificialisés	57	0,1
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	52	0,1
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	9	0,0
Terrains de nature inconnue	8	0,0
Total	70.351	100

Tableau 9 : Superficie des parcelles du Gouvernement wallon selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Ces résultats peuvent être affinés selon les droits de propriété. Ainsi, si nous nous intéressons uniquement aux superficies détenues en pleine propriété, nous observons que le « Gouvernement wallon » dispose d'un droit de pleine propriété sur environ 80% de la superficie totale de ses biens fonciers. Pour rappel, en comparaison, lorsque les droits sont analysés sur base des situations patrimoniales, le taux de pleine propriété s'élevait à un peu plus de 90%.

Comme cela pouvait être attendu, les écarts (relatifs) les plus importants sont observés au niveau des terrains artificialisés alors qu'au niveau des zones humides ou milieu-humide, le taux de pleine-propiété est supérieure à la moyenne.

Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS)	Superficie (ha)	Superficie en pleine propriété (ha)	Ecart relatif (%)
Forêts	54.226	41.417	23,6
Terres arables et cultures permanentes	4.704	4.243	9,8
Zones humides	4.289	4.279	0,2
Milieu semi-naturel	4.196	3.808	9,2
Infrastructure de transport	1.184	760	35,8
Terrains à usage industriel et artisanal	656	342	47,9
Surfaces en eau	394	346	12
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	276	217	21,4
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	145	122	15,5
Terrains résidentiels	88	77	12
Carrière, décharges et espaces abandonnés	69	68	0,9
Autres espaces artificialisés	57	3	94
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	52	14	73,6
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	9	7	22,9
Terrains de nature inconnue	8	6	13,9
Total	70.351	55.710	20,8

Tableau 10 : Superficie des parcelles du Gouvernement wallon selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS-DGO3) et le droit de pleine propriété. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

3.1.1.2.1.1.10 Les biens du Service Public de Wallonie et du Parlement wallon.

Au vu des analyses réalisées et des précisions apportées, les superficies détenues par le Service public de Wallonie et le parlement wallon ont été fortement revues à la baisse par rapport aux résultats présentés dans le rapport de la subvention 2015-2016.

Les biens de ces deux catégories ne représentent que 19,9 ha (dont la quasi-totalité pour le SPW). Il s'agit principalement de terrains occupé par des infrastructures de transports (19,8 ha).

3.1.1.2.1.1.11 Les biens des autres acteurs publics.

Les superficies des parcelles sur lesquelles les autres acteurs publics exercent un droit de propriété représente environ 3.430 ha. Cette superficie a été revue à la baisse par rapport aux résultats obtenus l'année passée. En effet, les ports autonomes de Namur, Charleroi et Liège ont été identifiés comme gestionnaires. Ils rejoignent par conséquent la liste des 20 autres acteurs publics qui ne disposent d'aucun droit de propriété sur une parcelle.

Les principaux acteurs disposant d'un droit de propriétés sont : la Société wallonne du logement, la Société wallonne des eaux, la société wallonne des aéroports et la société publique de gestion de l'eau.

Autre acteur public	Superficie (ha)	Superficie (% du total)
Société wallonne du logement	840,8	24,5
Société wallonne des eaux	707,7	20,6
Société wallonne des aéroports	675,2	19,7
Société publique de gestion de l'eau	549,6	16,0
SPAQuE	243,8	7,1
Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures	160,2	4,7
FOREM	71,0	2,1
Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie	50,6	1,5
Centre Régional de soins psychiatriques les Marronniers	34,8	1,0
Centre hospitalier psychiatrique du Chêne aux haies	25,8	0,8
Société wallonne de gestion et de participation	24,4	0,7
Société régionale wallonne du transport	13,7	0,4
Centre wallon de recherches agronomiques	13,2	0,4
Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises	11,5	0,3
Institut du patrimoine wallon	6,3	0,2
Institut scientifique de Service public	0,7	0,02
Port autonome du centre et de l'ouest	0,6	0,02
Société régionale d'Investissement de Wallonie	0,1	0,004
Fondation rurale de Wallonie	0,04	0,001
Total général	3.430	100

Tableau 11 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016)

Comme pour les biens du « Gouvernement wallon » nous avons évalué les superficies des parcelles sur lesquelles les autres acteurs disposent d'un droit de pleine propriété. Globalement, les superficies concernées par ce droit représentent 2.413 ha, soit environ 70 % du total (ce pourcentage s'élevait à 86 % lorsque l'analyse est réalisée au niveau des parcelles patrimoniales).

Certains acteurs disposent de droits de pleine propriété sur l'ensemble de leurs biens (Centre wallon de recherche agronomique, Société régionale d'Investissement de Wallonie...) tandis que pour d'autres ce droit est minoritaire.

Autre acteur public	Superficie (ha)	Superficie en Pleine propriété	Écart relatif (%)
Société wallonne du logement	840,8	815,8	3
Société wallonne des eaux	707,7	557,3	21
Société wallonne des aéroports	675,2	463,1	31
Société publique de gestion de l'eau	549,6	133,0	76
SPAQuE	243,8	232,8	5
Société wallonne de financement complémentaire des infrastructures	160,2	0,0	100
FOREM	71,0	66,8	6
Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie	50,6	46,6	8
Centre Régional de soins psychiatriques les Marronniers	34,8	33,1	5
Centre hospitalier psychiatrique du Chêne aux haies	25,8	25,8	0
Société wallonne de gestion et de participation	24,4	0,0	100
Société régionale wallonne du transport	13,7	13,4	2
Centre wallon de recherches agronomiques	13,2	13,2	0
Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises	11,5	9,5	17
Institut du patrimoine wallon	6,3	2,5	60
Institut scientifique de Service public	0,7	0,7	0
Port autonome du centre et de l'ouest	0,6	0,0	100
Société régionale d'Investissement de Wallonie	0,1	0,1	0
Fondation rurale de Wallonie	0,04	0,04	0
Total général	3.430	2.413	30

Tableau 12 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics avec un droit de pleine propriété. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016)

Enfin, au niveau de l'occupation du sol, contrairement aux biens du gouvernement wallon, les biens sont majoritairement des terres arables ou des cultures permanentes (51,2 %).

Occupation du sol (nomenclature CPDT-DGO3-IWEPS)	Superficie totale (ha)	Superficie (% du total)
Terres arables et cultures permanentes	1720	50,1
Infrastructure de transport	429	12,5
Terrains occupés par des services publics et équipements communautaires	315	9,2
Milieu semi-naturel	316	9,2
Forêts	290	8,4
Terrains à usage industriel et artisanal	175	5,1
Terrains résidentiels	54	1,6
Surfaces en eau	30	0,9
Terrains occupés par des commerces, bureaux et services	32	0,9
Autres espaces artificialisés	24	0,7
Terrains à usage de loisirs et espaces verts urbains	14	0,4
Carrière, décharges et espaces abandonnés	10,	0,3
Zones humides	11	0,3
Terrains occupés par des bâtiments agricoles	3,8	0,1
Terrains de nature inconnue	4,7	0,1
Total	3.430	100

Tableau 13 : Superficie des parcelles des autres acteurs publics selon la nature cadastrale (classification CPDT-IWEPS-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Selon la localisation

La localisation des biens de la Région wallonne a été réalisée selon d'une part la localisation par province et d'autre part selon les affectations au plan de secteur.

La carte (Figure 3) illustre la répartition des parcelles sur le territoire. Le Tableau 14 reprend les superficies des différentes institutions de la Région wallonne par province.

Dans le cadre de cet exercice, nous avons simplifié la réalité en ne reprenant qu'un seul propriétaire par parcelle, avec une priorité accordée au « Gouvernement wallon » (n° d'entreprise 0220.800506).

Le recouvrement au niveau des parcelles plan des propriétés du Gouvernement wallon et des autres acteurs est cependant relativement faible. Il a été évalué à environ 244 ha. Les autres acteurs publics les plus concernés par cette « copropriété » avec le « Gouvernement wallon » sont la société wallonne de financement complémentaire des infrastructures (160 ha) et la SOWAER (79 ha).

Au vu de la prédominance, au niveau de l'occupation du sol, de parcelles boisées, de zones humides et de milieux semi-naturels, il n'est pas étonnant de retrouver une concentration de parcelles au niveau du parc naturel des Hautes Fagnes-Eiffel, du parc naturel de la Haute-Sûre et de la forêt d'Anlier. Le parc naturel des plaines de l'Escaut et le parc naturel des Hauts Pays englobent également une partie des terrains dont la Région wallonne est propriétaire.

Outre ces aires de concentration, il faut relever une présence accrue de biens de la Région wallonne au niveau des grandes villes et le long d'axes routiers ou fluviaux. Pour rappel, le cas de la A8 nous avait amené à étudier plus en détails la concentration élevée de biens de la Région wallonne à proximité de certains axes et à préciser les limites d'utilisation de la donnée¹⁶.

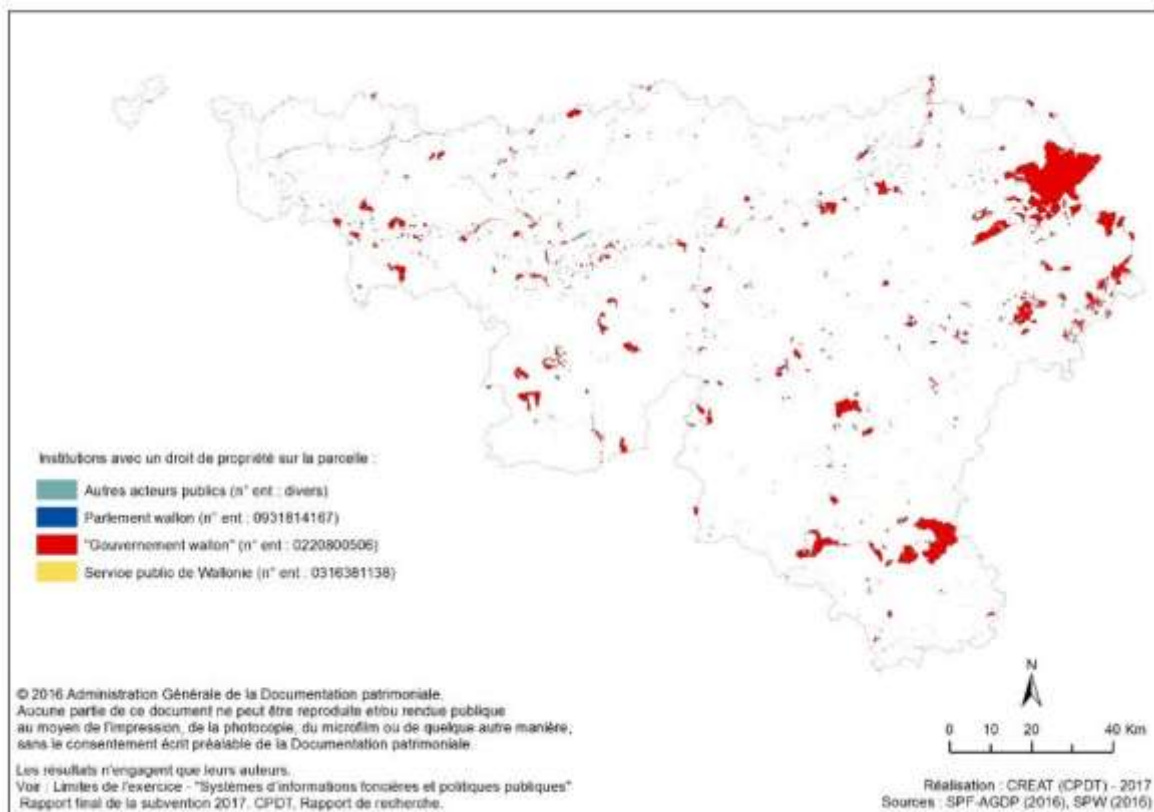


Figure 3 : Localisation des parcelles de la Région wallonne. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016)

La carte ci-dessous reprend ces mêmes biens mais cette fois-ci identifiés selon le droit de propriété (droit de pleine propriété ou autres droits de propriété). Quelques zones ressortent très clairement de la carte. L'analyse de celles-ci fait ressortir la complexité de mener des recherches automatisées et la nécessité de traiter les résultats avec prudence, des réalités contrastées peuvent en effet être observées :

- Sur certains terrains le « Gouvernement wallon » est propriétaire du fonds et le propriétaire superficiaire est un autre acteur public.
- Au niveau de la forêt d'Anlier, des parcelles sont détenue à 50 % par la Région wallonne (PP ½) et à x % par de nombreuses communes (Habbay, Martelange, Fauvillers...)
- Pour les bois sur les communes de Herbeumont et Bertrix, la Région wallonne dispose sur une parcelle d'un droit de PP à 5500/10000 et les communes de Bertrix et Herbeumont sont propriétaires des 4500/10000 restant.
- En Hainaut, la Région wallonne est par exemple en pleine propriété à 70 % sur des parcelles boisées. Les 30 % restants sont propriété de la ville de Saint-Ghislain, d'une intercommunale et de la province.

¹⁶ Voir rapport final de la subvention CPDT 2015-2016 de la R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques ».

- Au niveau du bois de la Vecquée, sur une parcelle, la Région wallonne est en pp à 8/18 et la ville de Seraing en pp du reste (10/18).
- Et enfin, au niveau du parc naturel des Hautes Fagnes-Eiffel, la Région wallonne semble être l'unique propriétaire de certaines parcelles mais le droit de propriété est partagé selon des superficies variables (ex : FUER 1HA 54A et -FUER 343HA 45A 59CA- sur une parcelle de 342 ha ou plus étonnant -FUER 697HA 80A 87CA- et -FUER 7HA 86A 40CA- sur une parcelle de +/- 200ha).

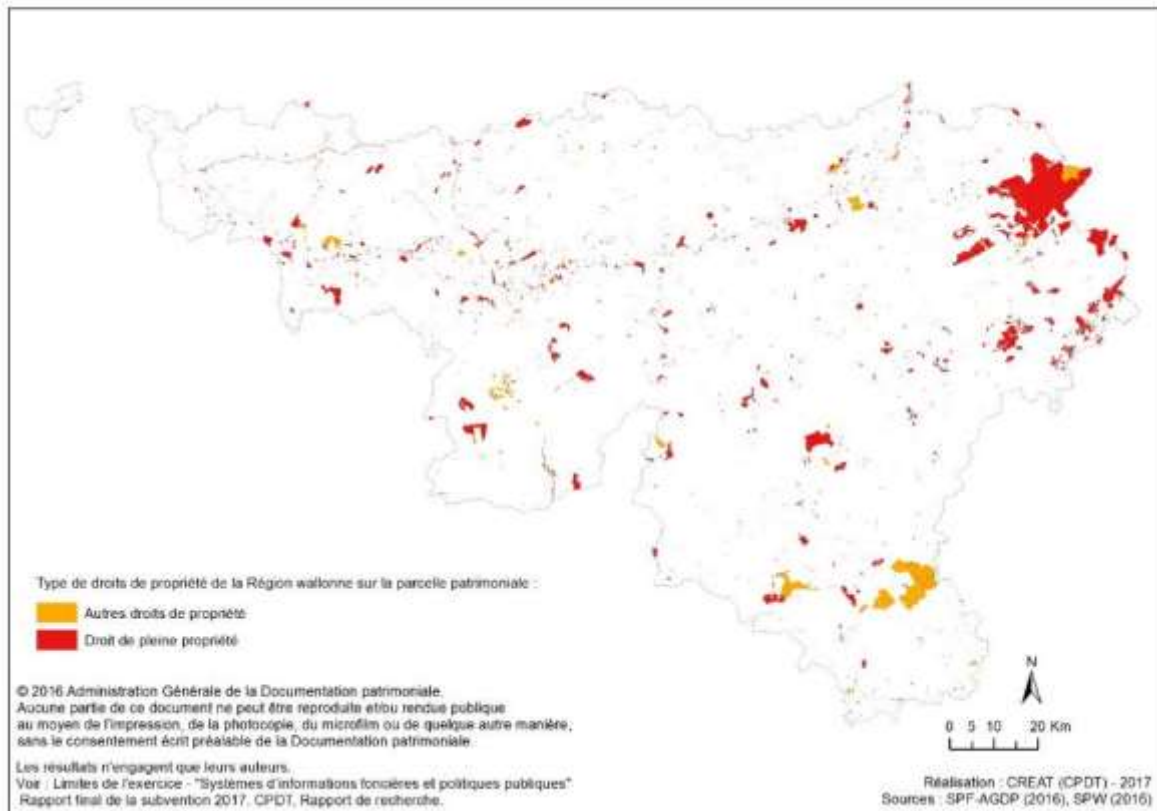


Figure 4 : Localisation des parcelles de la Région wallonne et type de droit de propriétés. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016)

Cette répartition inégale des biens fonciers de la Région wallonne sur le territoire peut également être approchée à travers l'analyse de la répartition des biens des différentes institutions de la Région wallonne par province (voir Tableau 14). Si globalement, au niveau des biens du « gouvernement wallon », avec une majorité de terres boisées, la province de Liège ressort fortement, les biens des autres institutions peuvent avoir des poids relatifs différents au niveau des provinces.

Institutions	Brabant wallon	Hainaut	Liège	Luxembourg	Namur	Total général
Gouvernement wallon (RW)	1.274	10.349	35.064	17.383	6.256	70.326
Service public de Wallonie		19,8	0,1			19,9
Parlement wallon					0,03	0,03
Centre hospitalier psychiatrique du Chêne aux haies		25,8				25,8
Centre Régional de soins psychiatriques les Marronniers		34,8				34,8
Fondation rurale de Wallonie					0,0	0,0
Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie	0,4	34,6	5,6	2,1	7,9	50,6
Institut du patrimoine wallon	1,3	2,3	2,1			5,6
Institut scientifique de Service public		0,7				0,7
Institut wallon de formation en alternance et des indépendants et petites et moyennes entreprises	0,6	3,9	4,6	0,5	1,9	11,5
Centre wallon de recherches agronomiques				1,5	11,6	13,2
Port autonome du centre et de l'ouest		0,6				0,6
Société régionale d'Investissement de Wallonie					0,1	0,1
Société publique de gestion de l'eau	22,0	313,4	40,3	102,1	67,4	545,3
Société régionale wallonne du transport	5,4	2,9	2,5	0,3	2,6	13,7
Société wallonne de gestion et de participation					24,4	24,4
Société wallonne des aéroports		254,2	242,9	98,7	0,2	596,1
Société wallonne des eaux	92,5	232,6	113,4	128,5	139,3	706,4
Société wallonne du logement	69,0	158,3	325,1	118,5	169,1	840,1
SPAQUE	0,8	187,8	55,0		0,3	243,8
FOREM	1,8	34,7	19,7	6,1	6,7	69,0
Total général	1.468	11.656	35.876	17.841	6.688	73.528

Tableau 14 : Répartition des superficies des parcelles de la Région wallonne par province et institutions. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limites de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Les localisations de ces biens ont également été abordées sous l'angle juridique (affectation au Plan de secteur). Il en ressort que l'essentiel des biens fonciers de la Région sont localisés en Zone forestière du plan de secteur (53.400 ha).

La Zone naturelle englobe quant à elle 6.850 hectares. On retrouve au sein de celles-ci la grande majorité des terrains occupés par des zones humides.

La Zone agricole concerne 4230 hectares. Il s'agit principalement de terres agricoles mais cette prédominance ne s'élève qu'à 66 %. Des terres artificialisées ou des terres boisées sont également présentes.

La première zone urbanisable du plan de secteur concernée par les biens de la Région wallonne est la Zone d'activités économiques avec 1.938 ha. Les terrains artificialisés sont les plus représentés mais les terrains des terres agricoles et forestières ne sont pas à négliger (respectivement 539 ha et 495 ha).

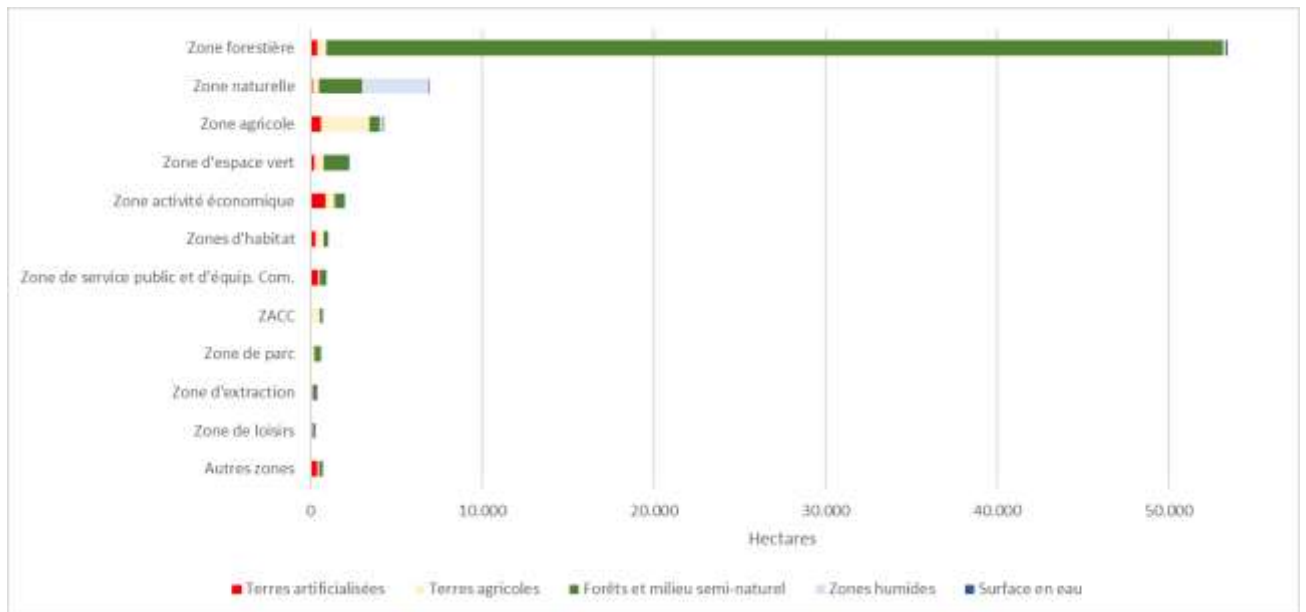


Figure 5 : Répartitions des superficies des parcelles de la Région wallonne par zone d'affectation et par nature d'occupation du sol (classification IWEPS-CPDT-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

3.1.2 Identification des biens fonciers publics (communes, CPAS, fabriques d'église)

Outre l'identification des biens fonciers de la Région wallonne, la recherche avait également comme objectif l'identification du foncier d'autres acteurs publics (communes, CPAS...). Le même exercice que celui mené pour l'identification des biens fonciers de la Région wallonne a alors été mené : identification d'une série de biens fonciers à partir de la base de données de l'AGDP, comparaison des résultats avec d'autres inventaires, affinage des résultats.

3.1.2.1 Confrontation des résultats préliminaires avec d'autres bases de données

Nos résultats d'identification des biens fonciers publics des communes, CPAS, fabrique d'église ont été confrontés à :

- L'étude sur les biens fonciers agricoles publics dans la province du Luxembourg
- Le Programme communal d'actions en matière de logement 2014-2016 (Manhay)

Les inventaires spécifiques à notre disposition ne sont pas exhaustifs et se focalisent sur des terrains bien précis (superficies agricoles publiques, superficies urbanisables...). Cette spécificité des inventaires nous oblige à effectuer une seconde sélection sur les biens fonciers identifiés sur base de leur propriétaire. Cette étape supplémentaire amène une imprécision dans la validation des résultats.

Néanmoins, les deux exercices menés sur l'identification des biens fonciers appartenant aux communes, aux CPAS ou aux fabriques d'églises amènent à dresser les constats suivants :

- L'identification des biens fonciers publics des communes, CPAS ou fabriques d'église à partir de la base de données de l'AGDP semble pertinent. La confrontation des résultats obtenus à des inventaires partiels donne des résultats satisfaisants. Il y a lieu cependant de noter que ces inventaires partiels semblent établis à partir de la même source de données. Ce constat, logique, met en évidence le fait que si aucun contrôle n'est effectué lors de la réalisation d'un inventaire partiel, les erreurs amenées par la base de données de l'AGDP restent présentes et ne peuvent être mises en évidence.
- S'il s'agit d'identifier un type de biens publics en particulier (terrain à vocation agricole, terrains urbanisables ...), les exercices ont montré l'intérêt de poser et tester correctement la méthodologie qui sera développée et appliquée. Les résultats qui en découlent peuvent en effet varier fortement et par conséquent amener des interprétations sensiblement différentes.
- Plus spécifiquement, vu leur nombre et la difficulté de les identifier, traiter les propriétés des fabriques d'églises reste délicat et demande du temps à l'échelle des provinces ou de la Région.
- Le travail a mis en évidence l'intérêt de pouvoir coupler la base de données de l'AGDP avec d'autres sources d'informations (Open data de la BCE notamment). Cette mise en relation de différentes bases de données permet d'enrichir et d'accélérer le traitement de l'information.

3.1.2.2 Résultats

Les parcelles des Villes et Communes, CPAS et des Fabriques d'Eglise ont pu être identifiées plus rapidement suite à la mise en relation de la base de données de l'AGDP avec celle de la Banque Carrefour des Entreprises (BCE) (cf. Fiche technique n°1).

L'ensemble du foncier détenu par ces trois institutions publiques totalise plus de 270.000 hectares dont 90 % concerne les Villes et Communes (241.000 ha). Les CPAS quant à eux comptabilisent 15.000 hectares et les Fabriques d'Eglise un peu plus de 12.500 hectares.

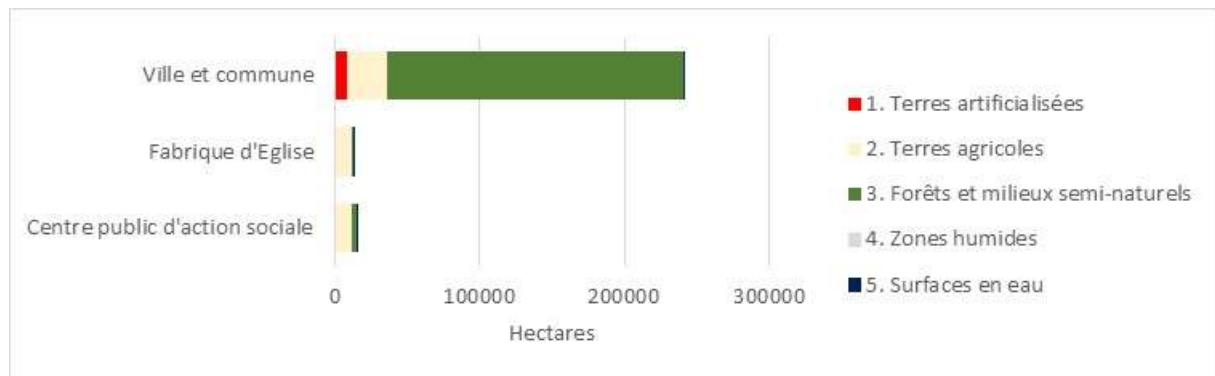


Figure 6 : Répartitions des superficies des parcelles des Villes et Communes, CPAS et des Fabriques d'Eglise par nature d'occupation du sol (classification IWEPS-CPDT-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Ces chiffres peuvent être légèrement surévalués car ils peuvent comptabiliser une part de foncier non détenu en pleine propriété. Néanmoins cette part est relativement peu importante. En effet, le foncier détenu en pleine propriété représente en terme de surface 93,5 % pour les Villes et Communes, 96,5 % pour les CPAS et 99 % pour les Fabriques d'Eglise.

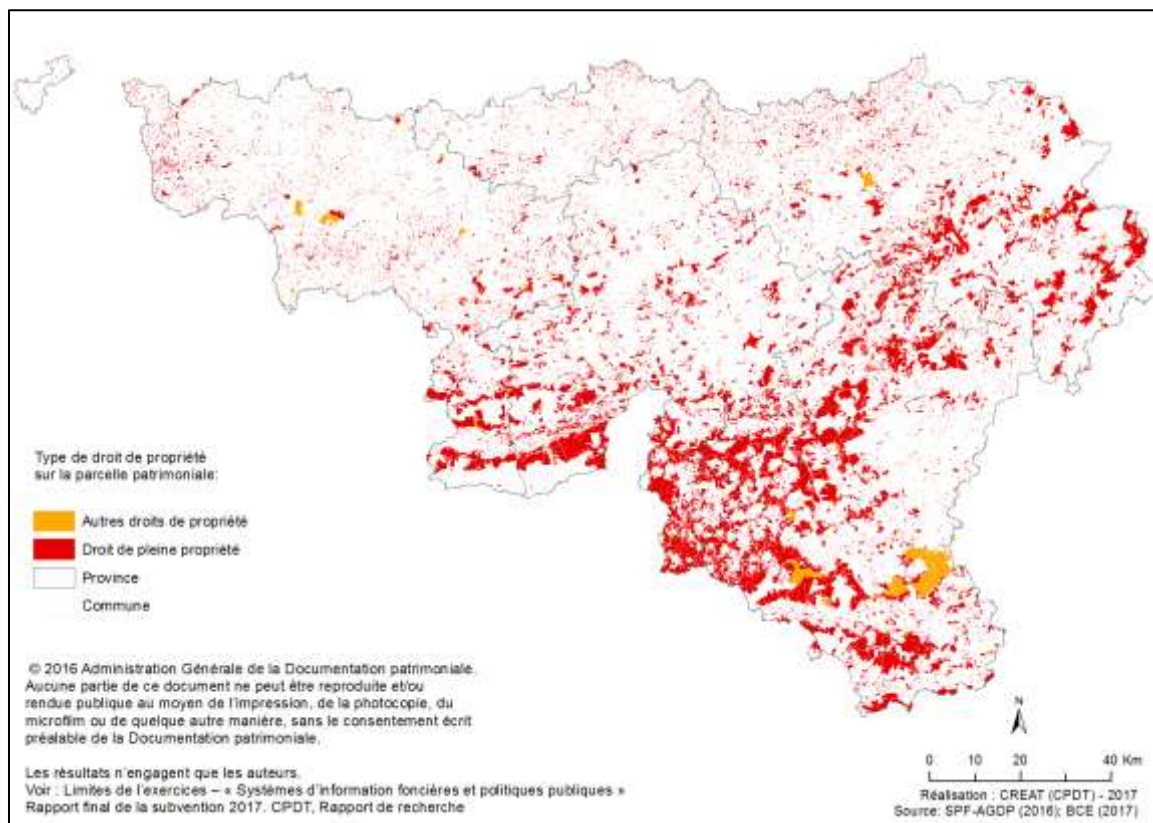


Figure 7 : Localisation des parcelles des Villes et Communes, CPAS et des Fabriques d'Eglise et type de droit de propriétés. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016)

Selon la nature

Concernant la répartition du foncier des trois institutions publiques en fonction de l'occupation du sol, 78 % concerne des forêts et milieux semi-naturels et 19 % des terres agricoles. Les parcelles artificialisées ne concernent que 3 % du foncier global.

Par ailleurs, la Figure 6 montre que les Villes et Communes sont d'importants détenteurs de forêts (81% de leur foncier) tandis que les CPAS et Fabriques d'Eglise possèdent essentiellement des terres agricoles (71 % pour le CPAS et 91 % pour les Fabriques d'Eglise) (cf. Annexe 1).

Au regard de la superficie totale des forêts en Wallonie (495.170 ha), les trois institutions ont un droit de propriété sur 40 % (39,4 % rien que pour les Villes et Communes). En ajoutant les parcelles boisées de la Région wallonne et en tenant compte des recouvrements de propriétés, c'est 49 % (243.000 ha) des forêts de wallonie qui sont détenues par ces institutions publiques¹⁷.

La superficie totale des terres agricoles des trois institutions (Villes et Communes, CPAS et des Fabriques d'Eglise), soit 50.000 hectares, s'élève quant à elle à 5,7 % du total des terres agricoles (877.410 ha).

¹⁷ En ce sens, nous rejoignons les chiffres qui sont partagés par d'autres acteurs : http://environnement.wallonie.be/pedd/C0e_6-2c.htm

Selon la localisation

La répartition géographique des parcelles des trois institutions publiques montre une concentration de grands ensembles de parcelles appartenant aux Villes et Communes principalement dans les zones de forêt en Ardennes. La Province du Luxembourg contient par ailleurs près de 50 % du foncier des Villes et Communes. Le foncier des Villes et Communes comporte également de nombreuses parcelles de petites tailles.

A l'exception de quelques ensembles, le foncier des CPAS apparait également fragmenté. On retrouve l'essentiel des parcelles dans les régions agricoles du nord de la Wallonie

Le foncier des Fabriques d'Eglise est quant à lui essentiellement fragmenté. Pratiquement aucun grand ensemble n'est visible à l'échelle de la Wallonie.

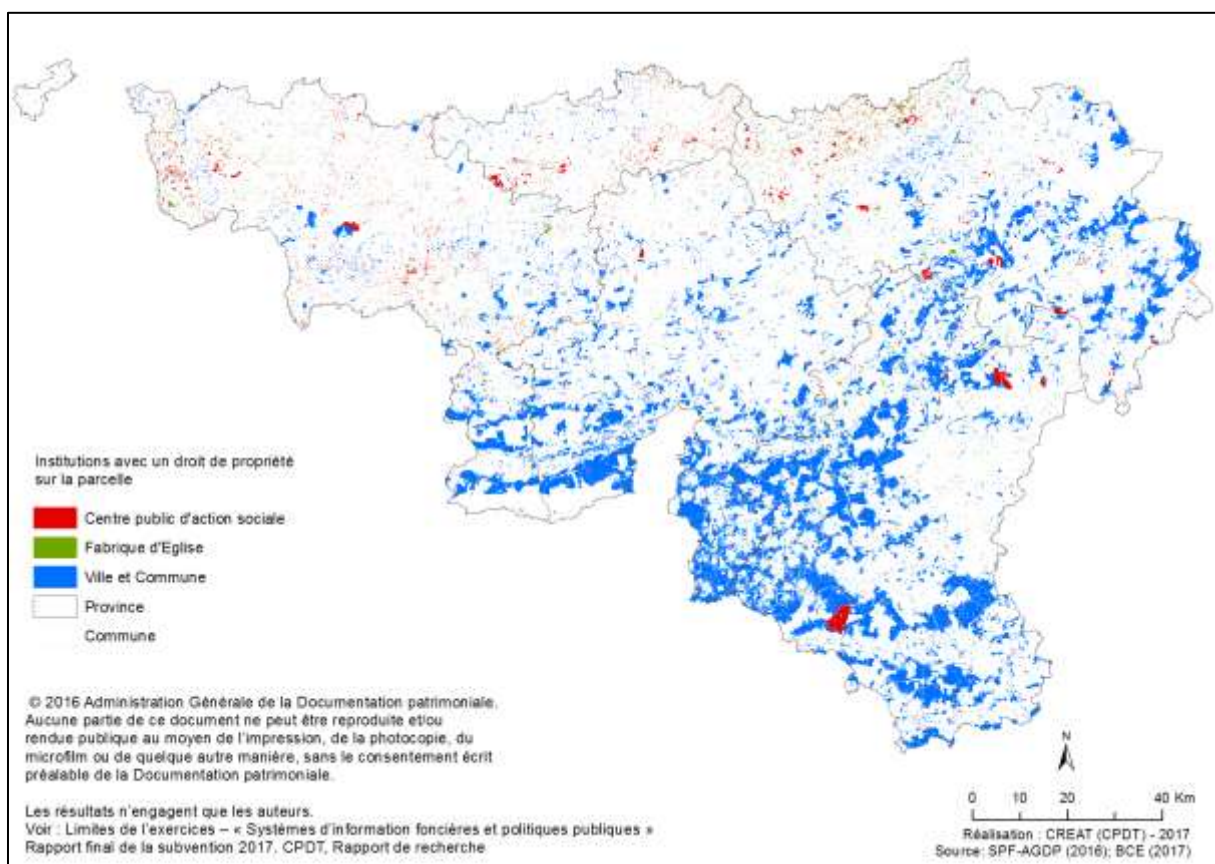


Figure 8 : Localisation des parcelles des Villes et Communes, CPAS et Fabriques d'Eglise. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

La répartition géographique par province d'après la nature du foncier des trois institutions montre bien l'importance de l'occupation des forêts et des milieux semi-naturels dans les provinces comportant de grands massifs forestiers.

Concernant la surface totale des terres agricoles, à l'exception du Brabant wallon, la répartition est plus ou moins similaire entre les différentes provinces (de 10.259 hectares en province de Namur à 13.850 hectares en province de Liège).

Le Brabant wallon contient de fait très peu de fonciers appartenant aux trois institutions publiques comparativement aux autres provinces. C'est également la seule province où la superficie des terres agricoles (3.427 hectares) est plus importante que la superficie des forêts et milieux semi-naturels (586 hectares).

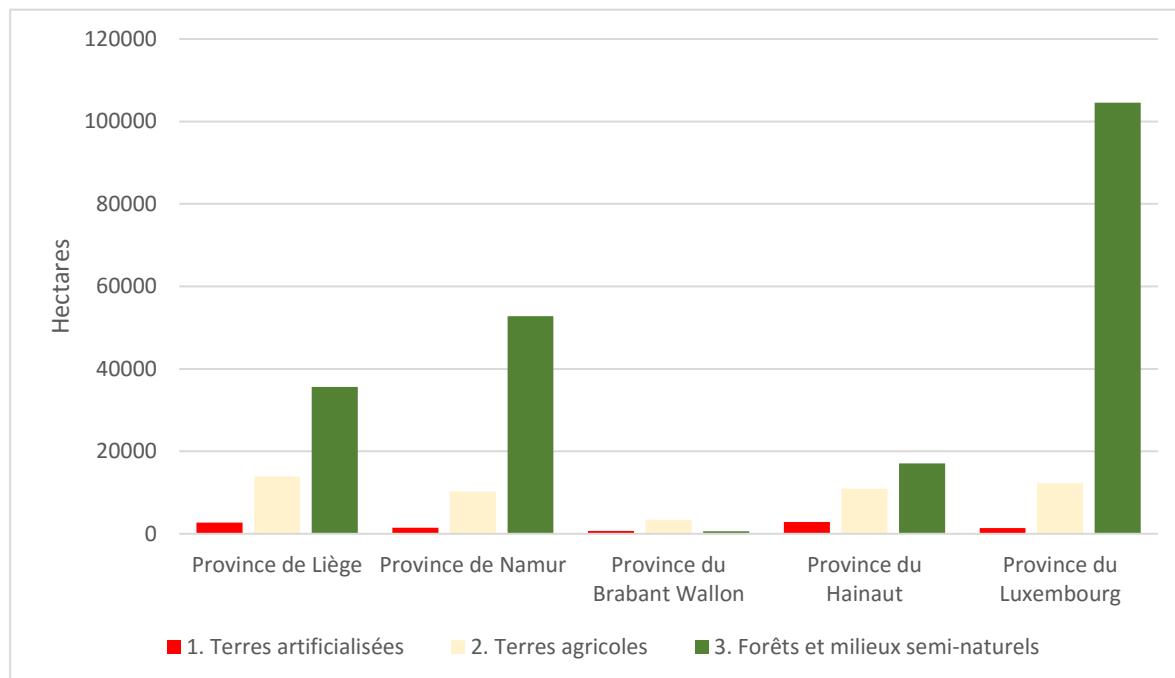


Figure 9 : Répartition selon les provinces de Wallonie des superficies des parcelles des Villes et Communes, CPAS et des Fabriques d'Eglises par nature d'occupation du sol (classification IWEPS-CPDT-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

3.1.2.3 Focus : Le foncier agricole public

Compte tenu de l'intérêt ré-exprimé par le nouveau Gouvernement wallon dans sa Déclaration de Politique Régionale 2017-2019 (p. 12), de faciliter l'installation de nouveaux agriculteurs et garantir aux agriculteurs un accès durable à la terre, un inventaire du foncier agricole public a été réalisé sur base des résultats de l'identification du foncier de la Région wallonne, des Villes et Communes, CPAS et Fabriques d'Eglise de Wallonie.

L'analyse réalisée à l'échelle de la Région wallonne complète utilement les travaux menés précédemment à l'échelle de la Province de Luxembourg¹⁸.

Les parcelles en occupation « terre agricole » selon la classification IWEPS-CPDT-DGO3 représentent en tout 57.000 hectares dont seulement 6.300 hectares appartenant aux institutions de la Région wallonne.

La majorité des terres (55.000 hectares) sont détenues en pleine propriété et seulement 110 hectares ont des droits partagés entre la Région Wallonne et l'une ou l'autre des trois autres institutions (Villes et Communes, CPAS et Fabriques d'Eglise de Wallonie).

L'analyse groupée des terres agricoles de l'ensemble des institutions permet de mettre en évidence des contiguïtés entre parcelles agricoles d'institutions différentes. La moyenne des ensembles formés par des parcelles contiguës est supérieure à 1 hectare.

Selon la localisation

La répartition des parcelles occupées par des terres agricoles entre les provinces est assez similaire (cf. également Figure 9). La carte ci-dessous montre certaines concentrations dans des régions agricoles telles que la Hesbaye Liégeoise ou encore dans le Condroz.

¹⁸ Note du Député Provincial à l'Agriculture, René COLLIN, concernant la gestion du foncier agricole public dans les communes du Luxembourg Belge (2012).

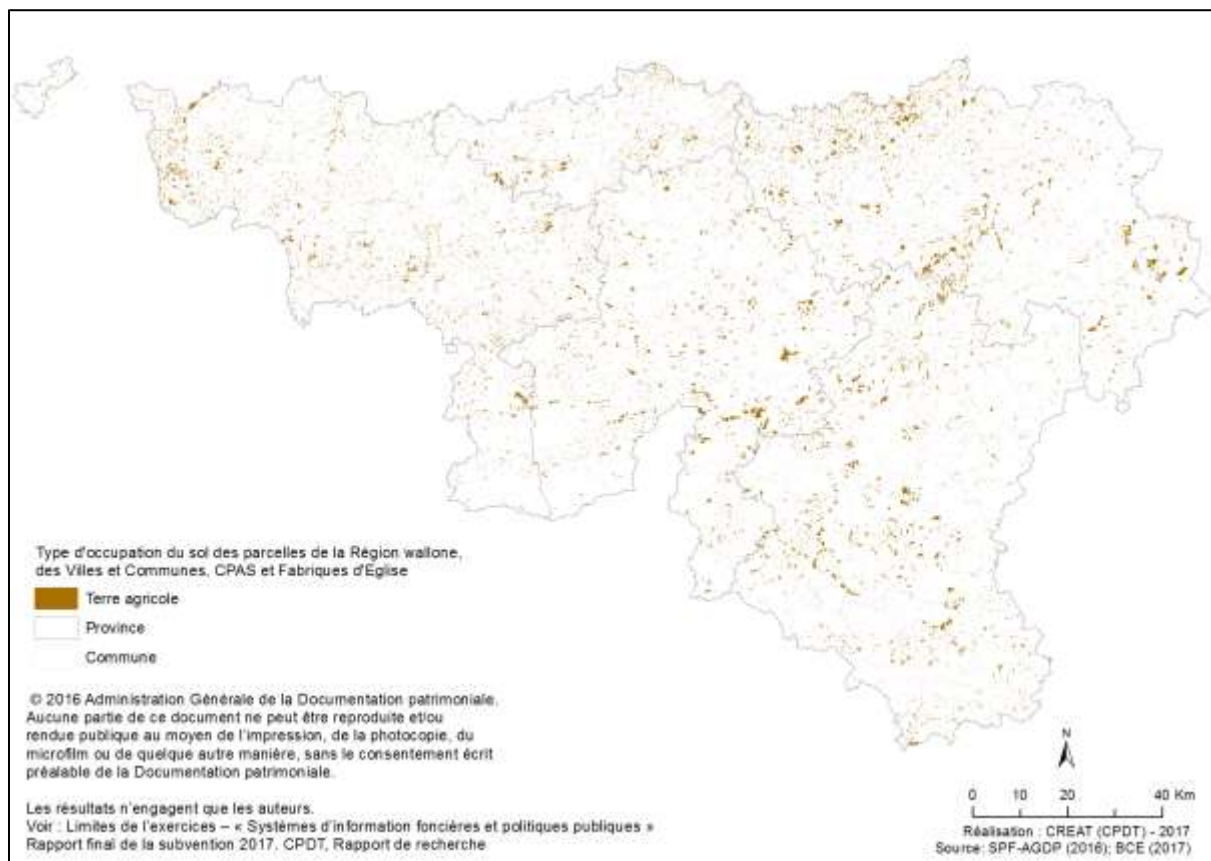


Figure 10 : Localisation des parcelles de la Région Wallonne, des Villes et Communes, CPAS et Fabriques d'Eglise en occupation du sol « Terre agricole » (classification IWEPS-CPDT-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Selon le plan de secteur

43.610 hectares des terres agricoles « publiques », sont affectés en zone agricole au plan de secteur, soit 76 %. Concernant les autres affectations, 5 % (3.000 hectares) des terres agricoles sont en zone forestière et 9 % (5.200 hectares) sont dans une zone d'habitat ou dans une ZACC.

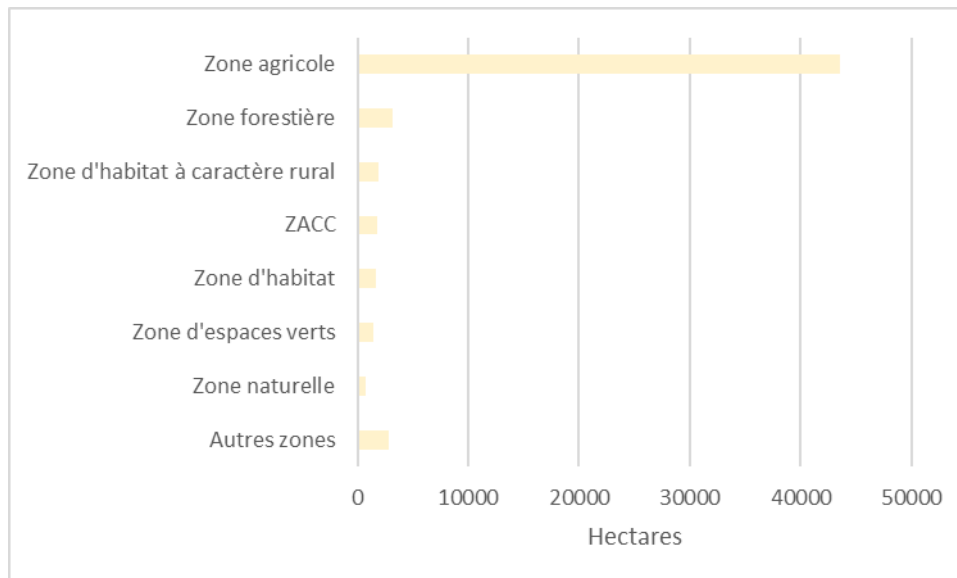


Figure 11 : Répartition des parcelles la Région Wallonne, des Villes et Communes, CPAS et Fabriques d’Eglise en occupation du sol « Terre agricole » (classification IWEPS-CPDT-DGO3). Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l’exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

Selon le SIGEC

Selon les surfaces recensées en 2016 dans le SIGEC, 40.863 hectares du foncier agricole des quatre institutions publiques sont déclarées comme Superficie agricole utile, soit 71% du foncier agricole « public ».

Par contre, il est intéressant de noter que près de 8.000 ha sont déclarés comme SAU mais ne sont pas repris comme « terres agricoles » selon leur classe d’occupation du sol.

3.1.3 Conclusions spécifiques sur la performance des données pour identifier les biens fonciers publics

Le travail sur l'analyse de la performance des données de l'AGDP à répondre à l'identification des biens fonciers publics a permis d'obtenir différents résultats.

En premier lieu, des ordres de grandeur sur l'importance du foncier détenus par la Région wallonne, les communes, les CPAS et les fabriques d'Eglise ont été dégagés. Les parcelles patrimoniales de ces différents acteurs ont été caractérisées également sur base : des droits de propriété détenus par les acteurs publics, leur nature (occupation du sol), leur localisation et leur affectation au plan de secteur.

Les principaux résultats de l'analyse mettent en lumière les points suivants :

- La Région wallonne dispose d'un droit de propriété sur environ 45.816 parcelles patrimoniales distinctes.
- La très grande majorité de ses droits de propriété sont détenus par le n° d'entreprise 0220.800.506.
- Il s'agit dans près de 90 % des cas d'un droit de pleine propriété
- Les parcelles plan liées à ces parcelles patrimoniales représentent environ 73.500 ha.
- Il s'agit principalement de parcelles boisées (54.500 ha) constituant les forêts domaniales.
- Elles sont localisées majoritairement dans la province de Liège (Parc naturel des Hautes Fagnes-Eiffel) et dans la province de Luxembourg.
- Au niveau du plan de secteur, l'essentiel des biens fonciers de la Région sont localisés en zone forestière du plan de secteur (53.400 ha), en zone naturelle (6.850 ha) et zone agricole (4.230 ha). La première zone urbanisable du plan de secteur concernée par les biens de la Région wallonne est la zone d'activités économiques avec 1.938 ha.

En lien avec les analyses réalisées pour l'identification des biens fonciers publics d'autres acteurs (biens fonciers des communes, biens fonciers des CPAS et biens fonciers des fabriques d'église), une seconde série de constats peuvent être émis :

- Le travail a mis en évidence l'intérêt de coupler la base de données de l'AGDP avec d'autres sources d'informations (Open data de la BCE notamment). Cette mise en relation de différentes bases de données permet d'enrichir et d'accélérer le traitement de l'information.
- Plus spécifiquement, vu leur nombre et la difficulté de les identifier, traiter les propriétés des fabriques d'églises reste délicat et demande du temps à l'échelle des provinces ou de la Région.
- L'ensemble du foncier détenu par les trois institutions publiques représente près de 270.000 ha.
- Celui-ci est principalement aux mains des communes (241.000 ha).
- La grande majorité de ces parcelles patrimoniales est détenue en pleine propriété.
- Les Villes et Communes sont d'importants détenteurs de forêts (81% de leur foncier) tandis que les CPAS et Fabriques d'Eglise possèdent essentiellement des terres agricoles (67 % pour le CPAS et 91 % pour les Fabriques d'Eglise)
- En additionnant les parcelles boisées détenues par la Région wallonne et les parcelles boisées détenues par les communes, CPAS et fabrique d'église, c'est

environ 50 % des superficies boisées wallonnes qui sont détenues par ces institutions publiques.

- La superficie des terres agricoles publiques s'élève à 50.739 ha.
- Le foncier des villes et communes est majoritairement (50 %) localisé en province de Luxembourg.

3.1.4 Appréciation de la fiabilité du champ « nature »

3.1.4.1 Résultat de l'application des règles de décision à l'ensemble de la Région wallonne

Les règles de décision définies préalablement dans la recherche (voir annexe 3) ont été appliquées à l'ensemble de la région wallonne.

Le Tableau 15 reprend le pourcentage de parcelles pour lesquelles le champ 'nature' de la base de données cadastrales a été considéré comme 'valide' sur base de la méthode proposée.

Le résultat est également présenté en pourcentage de superficie.

Ensuite, la troisième colonne donne le nombre de parcelles pour lesquelles la méthode propose une nouvelle nature cadastrale, sur base des règles de décision définies.

Le résultat est également présenté en pourcentage de superficie concernée.

La somme du nombre de parcelles considérées comme valides et des parcelles pour lesquelles la méthode propose une nouvelle nature est présentée dans les dernières colonnes du tableau.

Tableau 15 : Résultats d'analyse de la fiabilité du champ nature pour chaque province

	% Polygones Valides	% Surface Valide	% Polygones Suggérés	% Surface Suggérée	% Polygones Total	% Surface Totale
Brabant Wallon	85%	84%	6%	9%	91%	94%
Hainaut	84%	79%	9%	16%	93%	94%
Liège	81%	80%	10%	12%	90%	92%
Luxembourg	68%	76%	22%	19%	90%	95%
Namur	76%	79%	13%	12%	88%	92%
Région wallonne	79%	79%	12%	14%	91%	93%

Pour environ 80% des parcelles de la Région wallonne, il y a une concordance, selon les règles, entre la nature cadastrale et l'occupation du sol.

Ensuite, le nombre de parcelles pouvant être affectées par des règles de changement permet un gain de plus de 10%, variant suivant les provinces.

Les figures suivantes représentent les parcelles dont la nature a été considérée comme concordante / valide en province du Luxembourg.

Une seconde figure montre l'impact des suggestions proposées.

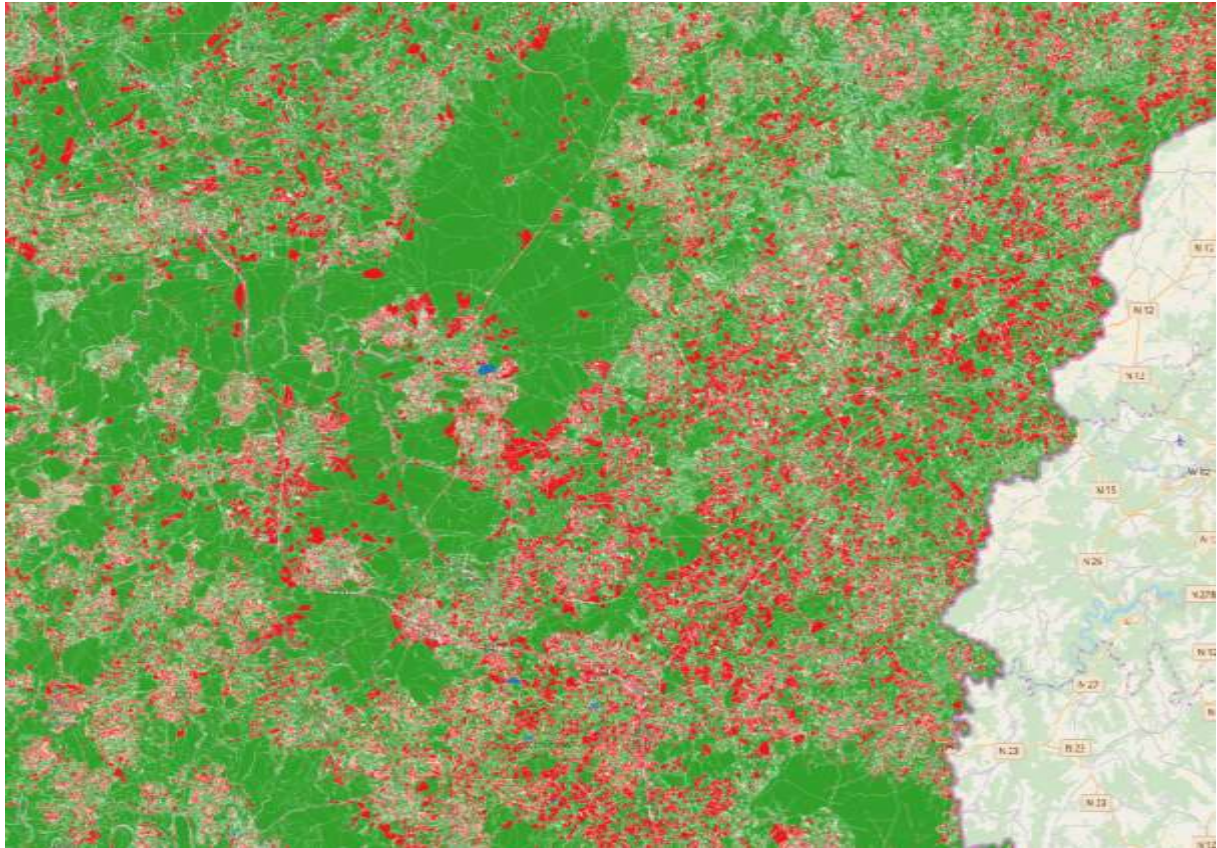


Figure 12 : Parcelles avec nature concordante (vert) et discordante (rouge) en Province du Luxembourg – a) sans suggestion b) avec suggestion

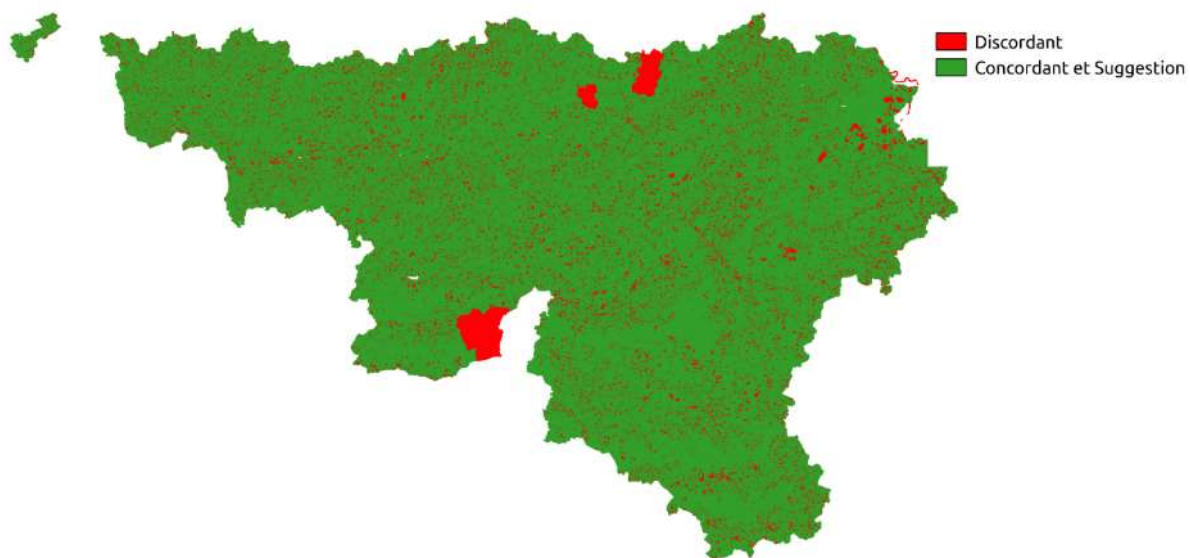


Figure 13 : Résultat fiabilité du champ nature sur l'ensemble de la Région Wallonne

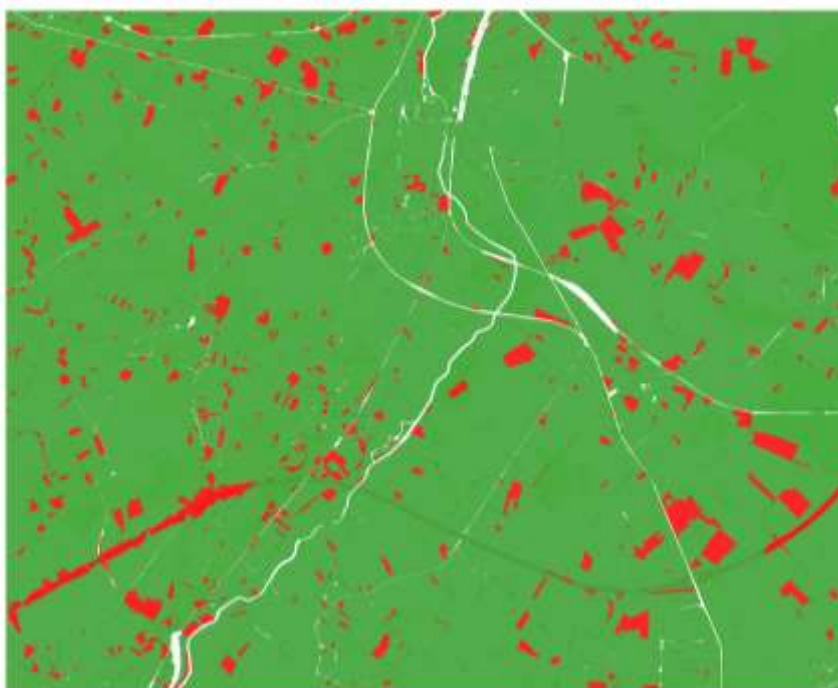


Figure 14 : Région de Lessines – autoroute A8 au sud-ouest de l'image – la nature cadastrale a été détectée comme discordante (en rouge)

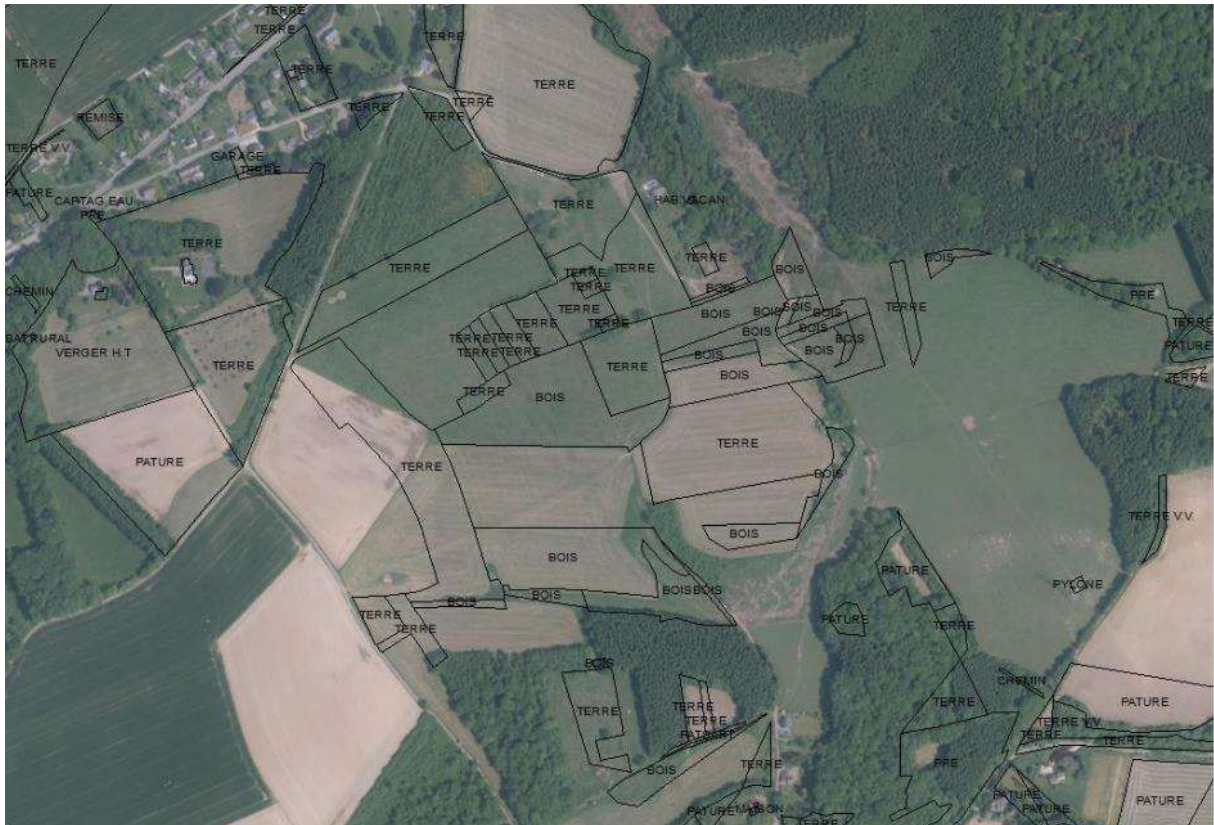


Figure 15 : Parcelles détectées comme discordantes au niveau du champ nature



Figure 16 : Parcelles discordantes au niveau du champ nature (la nature cadastrale apparait sous forme de texte) et suggestion proposée par la méthode représentée par la surcharge en couleur : orange pour les cultures ; les bois sont représentés en arbres translucides et les prairies en pointillés verts.

3.1.4.2 Interprétation des résultats

Les illustrations de la Figure 15 montrent qu'il subsiste des erreurs dans la méthode.

La Figure 13 met tout d'abord en évidence des erreurs systématiques pour trois communes pour lesquelles les données cadastrales étaient incomplètes pour le champ 'nature' (communes en rouge sur la carte).

Un examen approfondi indique que des erreurs subsistent dans la détection des codes nature considérés comme fiables (Figure 15) ; on observe ainsi une parcelle identifiée comme 'terre' au centre de l'image. Elle a été détectée comme discordante mais ne l'est pas. Des erreurs subsistent également dans les suggestions proposées (Figure 16) étant donné que ces suggestions sont basées sur des règles génériques pour toute la Wallonie.

La méthode développée pour le Brabant wallon et appliquée à l'ensemble du territoire devrait être validée de manière systématique avant d'être exploitée de manière opérationnelle. Par ailleurs, il est probable que les règles de décision puissent encore être affinées selon les contextes géographiques.

3.1.4.3 Conclusion

Les données issues de la télédétection (projet Lifewatch 2015) ont montré qu'elles pouvaient apporter une estimation de la fiabilité du champ nature. L'approche développée et mise en œuvre de manière interactive pour le Brabant wallon, a pu être codée afin d'être appliquée de manière semi-automatique à l'ensemble du territoire wallon.

Sur l'ensemble de la Région wallonne, on estime à 80% le nombre de parcelles cadastrales pour lequel le champ 'nature' est concordant avec les données d'occupation du sol dérivée de la télédétection spatiale. En outre, des suggestions basées sur des règles de décision, permettent de proposer des natures pour plus de 10% de parcelles supplémentaires. L'ensemble de la démarche permet de disposer d'une nature pour plus de 90 % des parcelles cadastrales de la Région wallonne.

Un travail de validation quantitative de la méthode est souhaitable avant sa mise en œuvre opérationnelle. En effet, cette méthode semi-automatique permettrait en outre de tenir à jour le champ nature de l'ensemble des parcelles cadastrales grâce à l'occupation du sol dérivée régulièrement de la télédétection.

3.1.5 Analyse des surfaces non cadastrées

L'analyse des surfaces non cadastrées à l'aide des données issues du projet 'Lifewatch' a été réalisée pour l'ensemble des provinces wallonnes. Les résultats se trouvent dans l'annexe technique n°4.

Pour chacune des provinces, nous présentons, par commune, la surface de territoire non cadastrée, le pourcentage de surface non cadastrée par rapport à l'ensemble de la commune, et enfin les classes d'occupation du sol correspondantes issues des données produites dans le cadre du projet LifeWatch (www.lifewatch.be).

Les différentes classes d'occupation du sol définies dans Lifewatch ont été regroupées en 6 groupes d'occupation du sol : l'eau, les zones urbanisées, les zones boisées, les cultures, les prairies, et autres types d'occupation.

Sans grande surprise, la majorité du territoire non cadastré correspond à des terrains artificialisés et à des surfaces boisées, la surface du territoire non cadastré étant principalement constitué de routes, voies de chemin de fer, cours d'eau, souvent bordés d'arbres.

3.1.5.1 Pourcentage de non cadastré par commune

La proportion de surface non cadastrée par commune a guidé l'exploration des types d'occupation du sol présents dans la zone non cadastrée.

Les différents tableaux fournis dans l'annexe technique n°4 permettent de cibler des communes présentant une surface non cadastrée très importante. Il s'agit principalement des communes les plus artificialisées, correspondant aux grandes villes wallonnes (Charleroi, Mons, Liège, Namur).

La surface non cadastrée peut varier fortement d'une commune à l'autre suivant son degré d'urbanisation. En Brabant Wallon, la commune d'Incourt comprend 3 % de son territoire en non cadastré, alors que la commune de Waterloo en comprend presque 10 %.

La commune de Quaregnon en Hainaut présente le plus grand pourcentage de territoire non cadastré. Ceci est dû à la présence de larges routes entourées de zones enherbées et d'itinéraires Ravel boisés.



Figure 17 : Commune de Quaregnon- Province Hainaut - importance de la zone non cadastrée

La commune d'Eupen est la commune présentant la plus faible part de son territoire en non cadastré. Cette commune très peu urbanisée dans sa partie orientale présente un réseau routier particulièrement peu développé.



Figure 18 : Commune d'Eupen – Province de Liège - zone non cadastrée en jaune

3.1.5.2 Occupation du sol de la zone non cadastrée

Les données produites permettent de documenter les classes d'occupation du sol correspondant à la zone non cadastrée.

La majorité des terrains non cadastrés sont classés en terrains artificialisés et terrains boisés. Néanmoins, une partie non négligeable du non cadastré est rapportée en 'cultures ou 'prairies'.

Sur base des statistiques d'occupation du sol produites pour le non cadastré de chaque commune (voir annexe technique numéro 4), nous avons pu examiner et comprendre de manière plus approfondie ces résultats.

L'analyse détaillée des résultats révèlent les limites de la méthode contraignant leur exploitation.

Limites de la méthode

Les données issues du projet 'Lifewatch' fournissent une indication sur le contexte de la zone non-cadastrée mais ne nous permettent pas à l'heure actuelle d'analyser de manière précise l'occupation du sol de la zone non cadastrée pour plusieurs raisons.

- La faible qualité géométrique du plan parcellaire cadastral

L'imprécision de la géométrie du plan parcellaire cadastral ne permet pas de procéder à une superposition exacte avec l'occupation du sol fournie par le projet Lifewatch. Dès lors, les pixels pris en compte pour les statistiques d'occupation du sol du non cadastré sont sélectionnés sur base du plan parcellaire mais ne correspondent pas à la surface non cadastrée sur le terrain. En raison de la forme filiforme fréquente du non cadastré, un léger décalage entre les deux couches se traduit directement dans les surfaces estimées. Ainsi, il n'est pas rare que les statistiques rapportent une certaine proportion de cultures et prairies pour le non cadastré alors que celui-ci correspond en réalité à des voiries. La commune de Rumes en province de Hainaut permet d'illustrer ces incohérences (Figure 19).

Cette imprécision avait déjà été documentée antérieurement mais elle semble marquer encore davantage les résultats à cause de la très haute résolution spatiale de la carte (pixels de 2 m).

- Les données Lifewatch

En dépit de cette résolution spatiale très élevée, certains axes de voiries ne sont pas détectés par les données LifeWatch à cause de la présence importante d'arbres cachant les routes et les cours d'eau.

Néanmoins,

La Figure 20 illustre d'une part l'occupation du sol fournie par le projet LifeWatch et, d'autre part, le polygone du plan parcellaire cadastral correspondant au non cadastré. L'extraction des données Lifewatch correspondant au non cadastré n'est pas correcte.

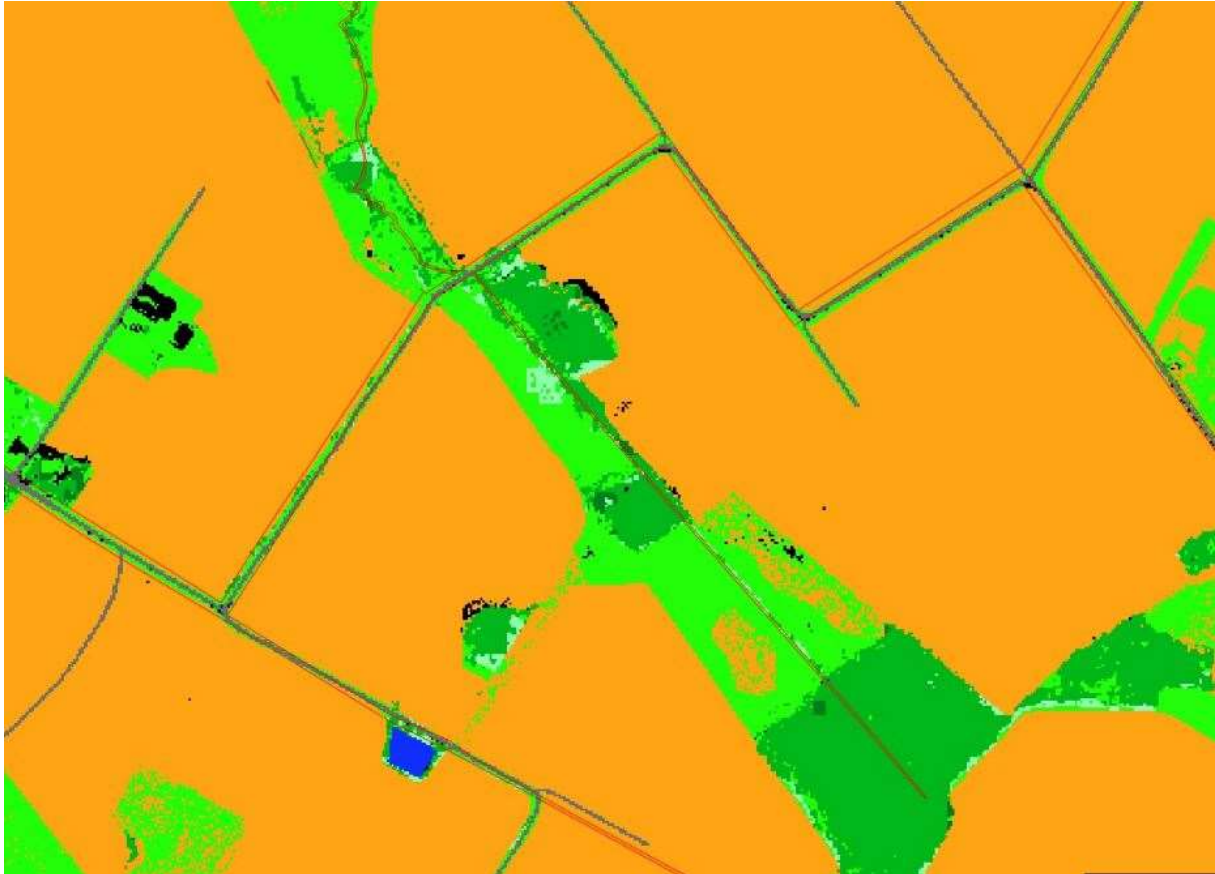


Figure 19 : Commune de Rumes - Province Hainaut - Limite cadastrale en rouge décalée par rapport à la réalité et les données issues de la télédétection



Figure 20 : Commune de Viroinval Namurois - à gauche cartographie LifeWatch - à droite zone non cadastrée représentée en orange – certaines routes et cours d'eau présents sous forêts ne sont pas repris dans Lifewatch

Néanmoins, sur des zones plus larges, et où la géométrie du cadastre est juste, les données de télédétections apportent des informations pertinentes (Figure 21). Nous constatons que les données de télédétection apportent une information sur l'occupation du sol de la zone non-cadastrée (en rose sur la carte).

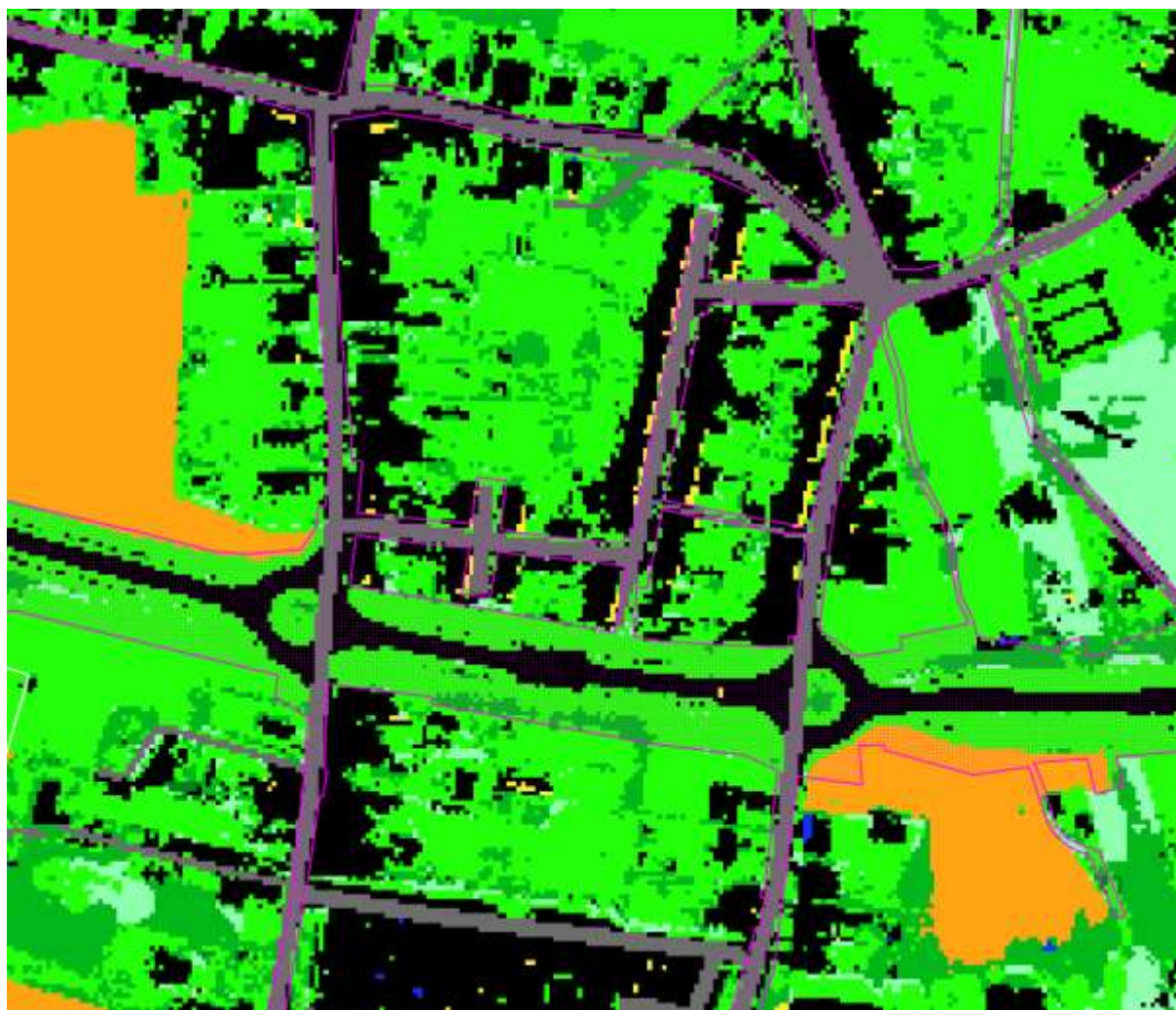


Figure 21 : Extraction des données Lifewatch pour la zone non-cadastrée - Commune de Quaregnon

Il convient de rappeler que les données d'occupation du sol fournies par le projet Lifewatch sont relativement brutes puisqu'elles ne constituent qu'une étape intermédiaire dans la cartographie et la caractérisation des écotopes. Alors que pour la validation du champ nature du plan parcellaire, ce bruit apparent dans les données d'occupation du sol ne constitue pas une difficulté étant donné les règles de décision utilisées. Par contre, la taille et la forme du non-cadastré semblent bien pénaliser l'analyse faite ici.

3.1.5.3 Conclusion

L'estimation de l'occupation du sol de la zone non cadastrée, à partir des données LifeWatch, a été réalisée pour toute la Wallonie. Elle permet de prendre connaissance de la proportion des différentes occupations du sol au sein des zones non-cadastrées (eau, route, chemin de fer, etc.).

En réalisant ce travail, nous avons rencontré des problèmes liés à la qualité géométrique du plan parcellaire cadastral et à quelques erreurs thématiques des données géographiques d'occupation du sol (projet Lifewatch), en particulier sous couvert végétal. Lors de l'extraction des données d'occupation du sol à partir du polygone reprenant l'ensemble du non cadastré par province, nous avons été confrontés aux conséquences pratiques de l'imprécision des limites entre cadastré et non-cadastré.

D'une part, cette analyse confirme qu'une amélioration de la précision du parcellaire cadastral est nécessaire. Un premier niveau d'étude serait de pouvoir améliorer les limites d'îlots cadastraux. Une fois la limite entre le cadastré et le non cadastré réajustée, il sera possible de s'intéresser aux limites présentes à l'intérieur des îlots.

D'autre part, certaines routes et rivières bordées d'arbres ne sont pas détectées par la télédétection optique dans le cadre du projet LifeWatch. A ces endroits, ces données ne permettent pas de caractériser l'occupation du sol de la zone non cadastrée. L'étude du territoire non cadastré devrait pouvoir être affinée à l'avenir grâce à la mise à disposition des données vectorielles correspondant aux réseaux routiers, ferroviaires et cours d'eau.

En zone fortement urbanisée et pour les zones non cadastrées assez larges et donc moins sensible à un léger décalage du parcellaire, la méthode permet de fournir une estimation raisonnable de la répartition des types d'occupation du sol.

3.2 Valorisation des données

3.2.1 Contexte

Une meilleure valorisation de la donnée, l'amélioration de son exploitation et une diffusion optimale de celle-ci permettraient-elles de mieux gérer le territoire wallon ? Ces questions ont déjà été abordées lors des deux précédentes années de recherche et les conclusions convergeaient vers l'intérêt qu'il y avait à mettre en place des systèmes d'informations foncières.

L'objectif de l'exercice mené ici est d'illustrer concrètement la façon dont les connaissances sur le foncier, abordées à travers l'utilisation des données obtenues auprès de l'AGDP, pourraient être mises au service de l'action territoriale (en termes de gouvernance ou au niveau de l'opérationnel).

L'exercice fait suite à une demande des membres du Comité d'accompagnement (CA) qui considéraient, qu'outre les aspects techniques, la recherche devait aboutir à une série de questions et engendrer une réflexion qui amène de nouvelles perspectives et permette d'évoluer vers des conditions visant à gérer au mieux le territoire de la Région. Cette demande était couplée à celle d'établir des liens entre la recherche R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » et la recherche R5 relative à l'établissement d'un nouveau Schéma de Développement Territorial¹⁹.

Les objectifs de cette partie de la recherche sont dès lors doubles :

- Démontrer concrètement l'intérêt pour la Région de pouvoir s'appuyer sur l'exploitation des données de l'AGDP ;
- Etablir des liens avec la recherche R5 CPDT « Schéma de développement du territoire ».

Pour rencontrer ces objectifs, une annexe au cahier des charges de la recherche R3 a été proposée par l'équipe de recherche à l'ensemble des membres du CA début septembre. Cette annexe détaille l'approche méthodologique choisie. Elle a été approuvée par le CA en octobre 2017.

Les grandes lignes de cette annexe sont décrites dans les chapitres qui suivent, préalablement à la présentation des résultats.

3.2.2 Méthodologie

3.2.2.1 La recherche CPDT R5 « Schéma de développement territorial »

L'équipe de recherche « CPDT-R5 » appuie la Cellule de développement territoriale (CDT) dans l'établissement du Schéma de développement du territoire (SDT). La méthodologie pour établir ce SDT²⁰ identifie une série d'éléments qui doivent être produits :

- Une analyse contextuelle
- Les enjeux du développement du territoire de la Wallonie
- La vision du développement du territoire de la Wallonie
- Les objectifs régionaux de développement territorial et d'aménagement du territoire
- La structure territoriale
- Les principes de mises en œuvre des objectifs régionaux

¹⁹ CPDT R5 « Schéma de développement territorial »

²⁰ Note au gouvernement, Méthodologie d'établissement du schéma de développement du territoire (juin, 2017)

- Le contenu facultatif du SDT

Afin d'appuyer la CDT dans la production de ces éléments, la CPDT a ainsi rédigé depuis le début d'année une série de documents et d'analyses permettant d'alimenter la réflexion.

En juin 2017, le Gouvernement a pris acte des propositions d'objectifs du SDT, de l'analyse contextuelle et des enjeux de développement du territoire de la Wallonie.

En juillet et en août, la CPDT a poursuivi son travail d'appui à la CDT en identifiant et proposant une série de principes de mises en œuvre en lien avec les objectifs régionaux. Elle a également fourni différentes analyses relatives à la structure territoriale.

La rédaction de l'avant-projet de SDT a ensuite été réalisée par la CDT. Le Gouvernement a pris acte de cet avant-projet en date du 26 octobre 2017.

Nous nous basons sur les éléments contenus dans cette version pour le travail présenté ci-après.

3.2.2.2 Les étapes du travail

L'approche théorique de l'opérationnalisation d'un observatoire foncier ayant été traitée lors de la subvention 2015-2016, le choix de l'équipe de recherche est d'illustrer comment concrètement la production d'informations foncières, à partir d'une base de données telle que celle de l'AGDP, pourrait utilement aider les décideurs dans les décisions et orientations à prendre et/ou dans le cadre de suivi/évaluation de politiques mises en place. L'angle d'approche choisi est ainsi de questionner la manière dont un développement de la production de connaissances du territoire par un(des) observatoire(s) foncier(s) en Wallonie pourrait utilement accompagner la mise en place d'outils stratégiques territoriaux et/ou leur suivi.

La méthodologie proposée repose sur les étapes suivantes :

- **Sélection d'enjeux / objectifs / principes de mises en œuvre avec un lien fort avec l'observation foncière.**

Cette étape de travail se basera sur l'avant-projet de SDT adopté par le Gouvernement en première lecture le 26 octobre 2017.

- **Identification d'une série d'indicateurs fonciers liés à ces objectifs/principes de mise en œuvre**

Cette seconde étape de travail doit permettre d'identifier pour les différents enjeux / objectifs / principes de mises en œuvre identifiés, des indicateurs favorisant une meilleure connaissance et gestion du foncier. Cette liste, sans être exhaustive, relèvera majoritairement des indicateurs innovants au niveau wallon. Le caractère innovant des indicateurs est entendu ici, comme le fait que les indicateurs ne sont pas calculés et/ou diffusés au niveau wallon.

- **Sélection des indicateurs fonciers en lien avec la base de données de l'AGDP**

Parmi la liste produite, l'équipe de recherche identifiera les indicateurs qui peuvent être construits à partir de la base de données de l'AGDP et plus spécifiquement des indicateurs en lien avec les travaux menés actuellement (voir 2.1). Pour ceux-ci, l'équipe de recherche détaillera davantage la portée de l'indicateur et sa construction.

- **Réalisation d'une série d'indicateurs à titre illustratif**

Enfin, sur base des travaux réalisés, l'équipe de recherche calculera certains indicateurs afin d'illustrer concrètement leur plus-value.

- **Conclusions de l'exercice**

3.2.3 Résultats

3.2.3.1 *Choix des objectifs et des principes de mises en œuvre*

Dans un premier temps, trois objectifs présentant un lien potentiel fort avec l'observation foncière ont été sélectionnés.

Les objectifs adoptés par le Gouvernement en juin se répartissent selon quatre « modes d'actions » : (i) Se positionner et structurer, (ii) Anticiper et muter, (iii) Desservir et équilibrer (iv) Préserver et équilibrer. Chaque « mode d'action » regroupe 5 objectifs.

Les objectifs choisis pour réaliser l'exercice, se répartissent entre les modes d'actions Anticiper et Muter (AM) et Préserver et Valoriser (PV).

Ils sont les suivants :

AM1 : Répondre aux besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions sociodémographiques et aux défis énergétique et climatique

AM3 : Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable et de gestion parcimonieuse du sol

PV3 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources

Ces objectifs devraient être atteints à l'aide de différents principes de mises en œuvre auxquels des mesures de gestion et de programmation peuvent être associées.

Dans un deuxième temps, nous avons donc sélectionné des principes de mise en œuvre pour chaque objectif retenu préalablement.

Les principes de mises en œuvre retenus sont repris ci-dessous selon les différents objectifs auxquels ils se rapportent :

AM1_pmeo(a) : Valoriser les terrains biens situés

- Identifier systématiquement à l'échelle communale les zones d'habitat qui bénéficient d'un accès aisé aux services et aux équipements et dans lesquelles une densification en logements raisonnée et adaptée aux spécificités locales sera promue.
- Favoriser les opérations de démolition-reconstruction des logements dégradés, difficiles à isoler et dénués d'intérêt patrimonial.

AM1_pmeo(c) : Soutenir l'habitat alternatif

- Soutenir l'habitat léger pour autant qu'il participe à l'amélioration du cadre de vie et qu'il satisfasse aux conditions de salubrité, de sécurité et de performance énergétique imposées aux logements en Région wallonne
- Favoriser l'accès à la propriété dans les zones à forte pression foncière notamment par l'utilisation de mécanismes tel que les Community land trust, les partenariats public-privé, les baux emphytéotiques, etc.

AM3_pmeo : Structurer le territoire pour mieux répondre aux besoins spécifiques des entreprises.

- Concentrer l'activité économique pour créer des économies d'échelles dans les pôles urbains, les pôles d'emplois, et les lieux bien connectés
- Implanter les activités économiques du secteur tertiaire de manière à réduire la part modale du transport routier
- ...

Une mesure de gestion et de programmation de ce principe de mise en œuvre consiste à « identifier les terrains bénéficiant d'une bonne accessibilité aux transports en commun pour y implanter les immeubles de bureaux dans une logique de mixité fonctionnelle au niveau des gares principales des grandes villes de Wallonie ou au voisinage des gares secondaires bénéficiant d'une accessibilité significative ».

PV3_pmeo : Gérer le territoire avec parcimonie.

- Réduire la consommation de terres non artificialisées
- ...
- Utiliser les dents creuses et geler l'urbanisation des ZACC tant que les dents creuses ne sont pas mises en œuvre
- ...
- Enrayer l'urbanisation en ruban
- Ne pas étendre de manière centrifuge les équipements et infrastructures techniques.
- ...

3.2.3.2 Identification d'une série d'indicateurs fonciers liés à ces objectifs/principes de mise en œuvre

L'étape suivante du travail a consisté à identifier une série d'indicateurs amenant à une meilleure compréhension des phénomènes complexes auxquels les principes de mises en œuvre peuvent être associés.

La volonté n'est pas ici d'être exhaustif dans le relevé des indicateurs, ni de formaliser l'analyse. Il s'agit davantage d'illustrer le potentiel que représentent les données de l'AGDP et les utilisations qui peuvent en être faites.

Par conséquent, le travail ne s'attarde pas à classifier les indicateurs en fonction de leur degré de pertinence, de la disponibilité des données, de leur type (indicateurs de pression, d'état ou de réponse par exemple), etc. Certains indicateurs peuvent être considérés comme des indicateurs simples alors que d'autres sont des indicateurs composites. De plus, un même indicateur illustrant des phénomènes pertinents à appréhender pour différents objectifs, n'est mentionné qu'une seule fois.

Par ces différents aspects, nous sommes fortement conscients du côté « fourre-tout » de cet exercice et que le travail mériterait d'être davantage posé, contextualisé... et que nous nous écartons d'une manière cohérente de procéder. En effet, *« éclairer les évolutions structurelles d'un territoire, évaluer une politique ou suivre des actions au moyen d'un tableau de bord, toutes ces activités ont bien souvent le nom d'observatoire, mais correspondent à des logiques de construction totalement différentes. Être utile à la décision publique, ce n'est pas assurer toutes les missions à la fois dans la confusion des genres »* (Audry J-M, 2012). Néanmoins, les ressources en temps et en moyens humains ne nous permettaient pas de consacrer davantage de temps sur ces différents aspects.

Enfin, relevons qu'une série d'indicateurs sont déjà produits au niveau wallon, que ce soit au niveau de l'IWEPS ou à travers les indicateurs clés de l'Etat de l'environnement wallon. La CPDT a elle aussi déjà produit différents indicateurs territoriaux. Lister ceux-ci n'aurait que peu d'intérêt.

Pour chaque principe de mise en œuvre retenu au point précédent, une série de critères (qui peuvent être compris comme des questionnements sur le foncier et ses usages) ont été identifiés et différents indicateurs y ont été rattachés.

AM1 : Répondre aux besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques et aux défis énergétique et climatique.
--

AM1_pmeo(a) : Valoriser les terrains biens situés <ul style="list-style-type: none"> - Identifier systématiquement à l'échelle communale les zones d'habitat qui bénéficient d'un accès aisé aux services et aux équipements et dans lesquelles une densification en logements raisonnée et adaptée aux spécificités locales sera promue.
--

<ul style="list-style-type: none"> - Favoriser les opérations de démolition-reconstruction des logements dégradés, difficiles à isoler et dénués d'intérêt patrimonial. <p>AM1_pmeo(c) : Soutenir l'habitat alternatif</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soutenir l'habitat léger pour autant qu'il participe à l'amélioration du cadre de vie et qu'il satisfasse aux conditions de salubrité, de sécurité et de performance énergétique imposées aux logements en Région wallonne - Favoriser l'accès à la propriété dans les zones à forte pression foncière notamment par l'utilisation de mécanismes tel que les Community land trust, les partenariats public-privé, les baux emphytéotiques, etc. 	
Critères	Indicateurs
Les types de logements	Type de logements dominants selon découpage spécifique (îlot par exemple)
La mobilisation des ressources foncières publiques et privées	Localisation du foncier public
	Structure de la propriété foncière : <ul style="list-style-type: none"> - Type de propriétaire - Nombre de propriétaire - ...
L'accès au logement	Ventes et prix moyens des appartements/maisons (échelle infra-communale) → Ex : prix moyens des appartements autour des gares Analyse des marchés
Potentiel d'urbanisation	Disponibilité foncière urbanisable (niveau de contraintes)
	Nombre de logements vacants
	Indicateur de dureté foncière ²¹
Les modes de productions foncières	Part des différentes productions foncières (démolition/reconstruction, densification, dent creuse, extension, rénovation existant)

AM3 : Anticiper les besoins économiques dans une perspective de développement durable	
<p>AM3_pmeo : Structurer le territoire pour mieux répondre aux besoins spécifiques des entreprises.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Concentrer l'activité économique pour créer des économies d'échelles dans les pôles urbains, les pôles d'emplois, et les lieux bien connectés - Implanter les activités économiques du secteur tertiaire de manière à réduire la part modale du transport routier - ... 	
Critères	Indicateurs
Caractérisation des ZAE (ou parcs d'activité)	Indice de spécificité (d'une zone) ²²
	Répartition de l'usage des sols au sein des parcs d'activités

²¹ Cet indicateur permet d'évaluer la plus ou moins grande facilité d'intervention sur une parcelle ou une unité foncière (CERTU, 2013). Les critères qui peuvent être pris en compte sont : foncier bâti/non bâti ; affectation du bien (activité, habitat, espace ou équipement public) ; nombre et qualités des propriétaires ; occupation actuelle (vacance ou occupation, temporaire ou non) ; État général d'entretien, Présence supposée de polluants ou de matières dangereuses).

²² L'indice de spécificité correspond au poids d'une fonction dans le total des emplois d'une zone par rapport au poids de la même fonction (dans le total des emplois) en une autre zone. (APUR).

	Répartition des espaces publics/privés/non bâtis au sein des parcs d'activités
	Ratio surface urbanisée/surface totale
Potentiel d'urbanisation	Indicateur de mutabilité foncière ²³ : <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'industrie - Pour les PME - Pour le tertiaire
	Identification des dents creuses / possibilité d'extension
	Indicateur d'intensité urbaine
Organisation de la parcelle privée (ou des unités foncières)	Taux moyen d'emprise au sol
	Taux moyen espace de stationnement / stockage / voirie
	Taux moyen d'espaces végétalisés

PV3 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources.	
PV3_pmeo : Gérer le territoire avec parcimonie. <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation de terres non artificialisées - ... - Utiliser les dents creuses et geler l'urbanisation des ZACC tant que les dents creuses ne sont pas mises en œuvre - ... - Enrayer l'urbanisation en ruban - Ne pas étendre de manière centrifuge les équipements et infrastructures techniques. - ... 	
Critères	Indicateurs
Efficacité de l'urbanisation	Rapport entre la surface du bâti isolé et la surface du bâti groupé
	Rapport entre le nombre de logements isolés et le nombre de logements groupés (Dispersion de l'habitat)
	Localisation des nouveaux logements par rapport à une enveloppe urbaine définie
	Subdivision parcellaire
	Taux de nouvelles construction en remplissage ou extension
	Identification des dents creuses
Caractérisation des espaces consommés	Espace consommé selon aptitudes agricoles des terres

²³ La mutabilité foncière peut-être entendue comme la dureté foncière. Il s'agit par conséquent de l'évaluation de la facilité avec laquelle un bien peut muter par le simple jeu du marché (IAU îdf, 2013). Les biens peuvent par exemple être classés parmi les groupes suivants : Reconversion par le seul jeu du marché privé, Reconversion conditionnées à une prise en charge des risques par la collectivité, Reconversion possible si portage politique fort, Reconversion très difficile. Les critères pris en compte pour évaluer la mutabilité peuvent être : la superficie de l'unité foncière, le nombre d'emplois, l'occupation du sol, les fonctions, la pollution, la présence de projets à l'étude ou programmé à proximité, la desserte en transports en commun ou par la route.

Pression foncière ²⁴	Evolution du prix du foncier
	Analyse des marchés
Caractérisation de la propriété foncière agricole	Fragmentation de la propriété agricole

²⁴ La recherche CPDT « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » avait déjà identifié et illustré une série d'indicateurs relatifs à la pression foncière sur les terres agricoles. Il s'agissait de réaliser des études sur le stock (connaissance de l'usage, de l'appropriation et du droit des sols des terrains) et sur les flux (suivi des marchés fonciers). Voir Rapport final de la recherche pp 87-100.

3.2.3.3 Sélection des indicateurs fonciers en lien avec la base de données de l'AGDP

La troisième étape du travail consiste à sélectionner parmi la liste d'indicateurs produite au point précédent, quelques indicateurs clés qui pourraient être construits à partir des données de l'AGDP. Nous nous focaliserons plus spécifiquement sur les informations relatives à la propriété (propriétaires et droits de propriétés) contenues dans les données de l'AGDP qui n'avaient pu être abordées jusqu'à présent faute de disponibilité.

Pour chaque indicateur, nous détaillons davantage le contexte dans lequel celui-ci s'inscrit, sa portée, sa construction et sa diffusion. L'exercice est réalisé sur base d'exemples recensés à l'étranger.

Exemple 1 : Le référentiel foncier public (France)

Contexte

Le benchmark réalisé lors de la subvention de recherche 2014-2015 avait abordé et détaillé en partie le cas des « Référentiels fonciers »²⁵ français. Les acteurs fonciers que l'équipe avait rencontrés alors, avaient mis en avant trois types d'informations foncières importantes : les informations foncières sur les marchés et immobiliers (les flux), les informations sur les territoires (les stocks) et les informations sur les gisements (les potentiels). La question du potentiel foncier renvoie à l'identification des localisations potentielles pour un projet d'aménagement. En France, les Etablissements Publics Fonciers (EPF) mettent en place différents référentiels fonciers pour mener à bien leur mission²⁶. La structure et la forme de ces référentiels fonciers varient en fonction des territoires, des objectifs, des moyens disponibles, etc (dans certains cas, les outils développés peuvent aller jusqu'à la réalisation de carte d'identité des parcelles).

Au niveau national, un référentiel foncier public est mis en place. Il précise avant tout l'information sur les gisements fonciers publics et est considéré à ce titre comme un outil de prospection foncière (Houdayer S., 2015). Il s'adresse principalement aux services déconcentrés de l'État (Direction départementale des territoires et de la mer (DDTM) et Directions Régionales de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL)), à la Délégation à l'Action Foncière et Immobilière (DAFI) et aux Établissements Publics qui en font la demande.

Définition et forme de l'outil

Le référentiel foncier public permet une représentation graphique des terrains bâtis et non bâtis de l'État et de ses Établissements Publics nationaux.

Il est structuré selon deux orientations (Houdayer S., 2015) :

- Un recensement global de la propriété publique État, Région, Département, Collectivités locales, Organismes HLM et Etablissements Publics. (Recensement des parcelles pour lesquelles au moins un des propriétaires appartient au groupe concerné et dispose d'un droit réel « Propriétaire » ou particulier sur la parcelle « Gestionnaire ».)
- Un recensement recentré sur les terrains de l'État et de ses Établissements Publics nationaux. (Recensement des parcelles détenues par l'État et/ou un Établissement Public National en pleine propriété ou par au moins un droit réel.)

²⁵ Van der Kaa C., Bocquet C., Hendricks S., Sarciat J., Defourny P. et Halleux J.-M. (avec la collaboration de Sandu R.) (2015). Systèmes d'informations foncières et politiques publiques : Rapport final de la subvention 2014-2015. CPDT, rapport de recherche, 310 p.

²⁶ Leur métier consiste à " porter " des terrains qui serviront, ensuite, à la construction de logements (source : <http://www.cohesion-territoires.gouv.fr/les-etablissements-publics-fonciers-epf>).

In fine, les utilisateurs potentiels peuvent s'appuyer sur cet outil afin d'(e):

- Identifier des terrains dans le cadre de la production de logement
- Repérer des terrains en vue d'implémenter des équipements
- Localiser des parcelles en vue de préserver les espaces naturels et agricole
- Gérer leur patrimoine
- Appuyer différents diagnostics fonciers

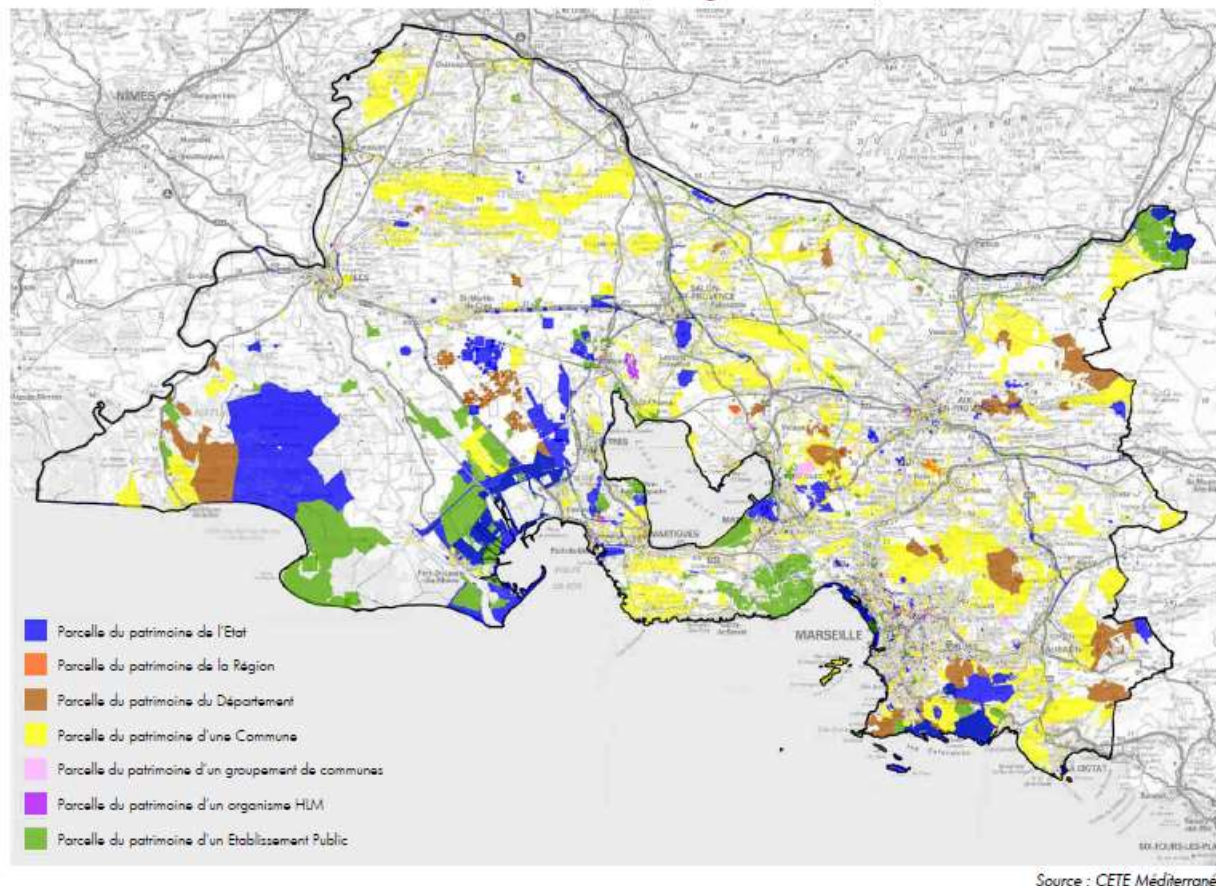


Figure 22 : Exemple de patrimoine public (et organismes HLM) sur les Bouches-du-Rhône. Source CETE Méditerranée repris de Houdayer C. (2014)

La représentation cartographique des biens appartenant à différentes institutions ou collectivités, permet de mettre en évidence des contiguïtés entre les biens (voir Figure 23). En ce sens, cet outil s'affranchit des bases de données plus classiques qui généralement recensent les biens dans des tables ou classeurs afin de répondre à des besoins « comptables » entres autres.

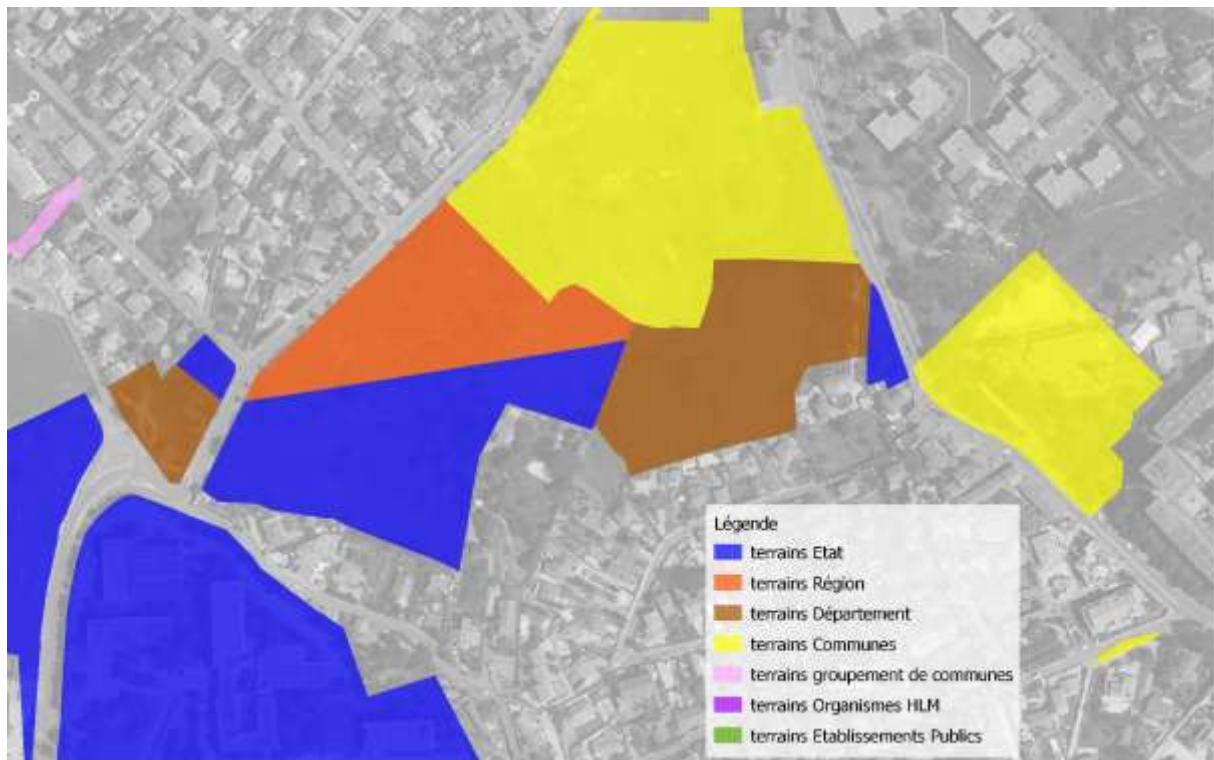


Figure 23 : Volonté de repérer des contiguïtés de patrimoine foncier public. Source : Houdayer C. (2014)

Le référentiel foncier public a été constitué à partir des fichiers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Il s'agit plus précisément des informations cadastrales. Les données de la DGFIP sont dès lors détournées de leur rôle fiscal initial. En ce sens, la méthodologie mise en place ressemble aux exercices que nous avons réalisés dans le cadre de cette recherche.

Exemple 2 : cartes interactives (Île de France)

Le Référentiel Foncier Public (Exemple 1) et l'identification des dents creuses au Grand-Duché de Luxembourg (Exemple 3) sont deux exemples d'applications destinées à des organismes publics. Les informations ne sont pas disponibles au grand public. Ce n'est pas le cas des cartes interactives développées par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Île-de-France (IAU îdf). Celles-ci visent à accompagner les collectivités territoriales dans l'élaboration de stratégies foncières.

L'une des cartes mises à disposition du grand public traite de la propriété foncière. L'utilisateur de l'application a ainsi l'occasion de distinguer trois types de propriétés : les copropriétés, les propriétés simples (particuliers et entreprises) et les propriétés publiques (État et collectivités territoriales). L'information n'est pas diffusée à l'échelle de la parcelle mais au niveau de l'îlot urbain.

« Pour chaque îlot le type de propriété majoritaire en surface ou la densité bâtie moyenne est représentée. En cliquant sur l'îlot, une information statistique renseigne l'utilisateur sur la diversité des propriétaires et des densités des parcelles constitutives de l'îlot urbain. Le profil de l'îlot peut également être comparé à celui du territoire auquel il appartient (commune, Établissement Public Territorial et Établissement public de coopération intercommunale). »

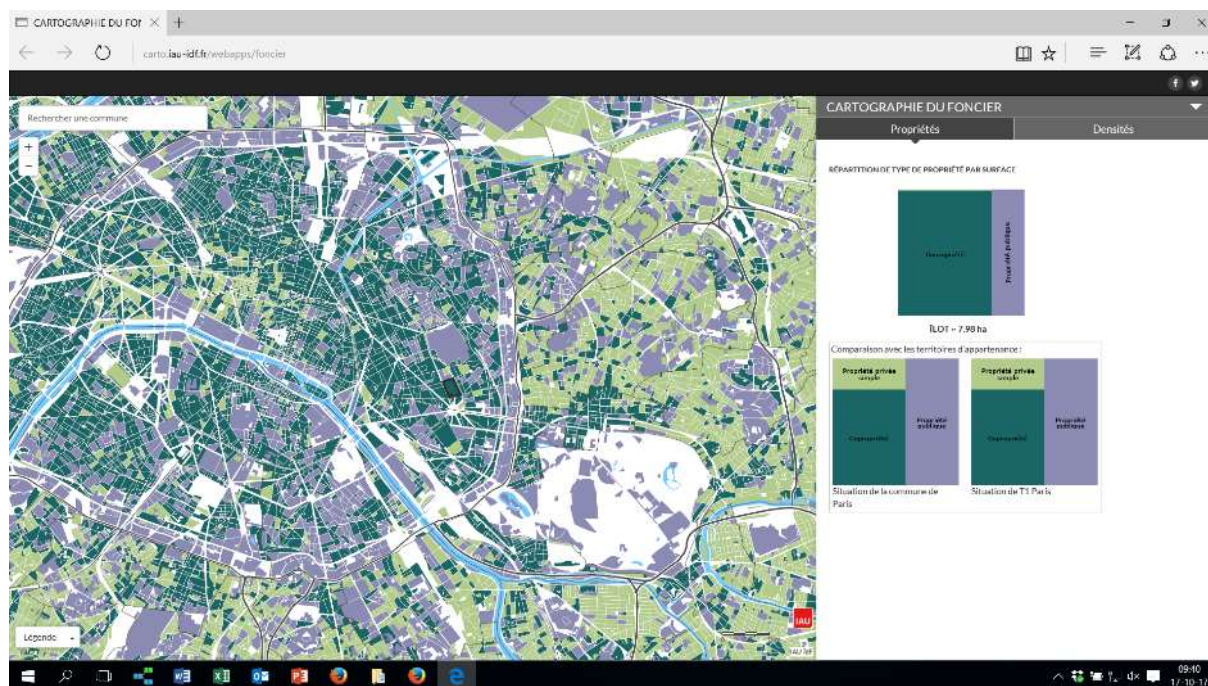


Figure 24 : Aperçu. Application webgis (IAU-îdf). Cartographie du foncier : Répartition de type de propriété. Source : <http://carto.iau-idf.fr/webapps/foncier/>

La source d'information est à nouveau la DGFIP.

Dans le futur, une application sur la mutabilité du foncier (voir exemple 6 pour une définition de la mutabilité du foncier) devrait venir compléter l'information.

Exemple 3 : Identification du potentiel foncier et des Baulücken résidentielles (Luxembourg)

Contexte

Le programme gouvernemental Luxembourgeois prévoit d'agir prioritairement au niveau du logement sur, entre autres, la mobilisation de terrains à bâtir²⁷.

Pour atteindre cet objectif, « *les acteurs publics assumeront dorénavant un rôle plus actif sur le marché immobilier et sur le marché du foncier* » et « *les réserves publiques de terrains à bâtir de l'Etat et des communes seront viabilisées et bâties aussi rapidement que possible* ».

Le Gouvernement devait ainsi établir « *un programme de mobilisation de terrains constructibles non utilisés (Baulücken)²⁸ au niveau national* »²⁹.

Ce programme de mobilisation de terrains constructibles a été approuvé le 04 juillet 2014. Il vise en priorité la construction de logements au niveau des dents creuses appartenant à des acteurs publics (Communes, État et Fonds publics luxembourgeois).

A cet égard, l'observatoire de l'habitat du Ministère du logement a reçu comme mission d'identifier au sein du tissu urbain les interstices non encore construits, appelés « dents creuses » ou « Baulücken »³⁰.

En décembre 2015, l'observatoire a publié une note méthodologique sur le sujet. Nous reprenons ci-dessous les points méthodologiques qui nous paraissent importants et illustrent concrètement comment une meilleure information foncière permet d'améliorer l'impact de politiques mises en place.

Méthodologie

La note de l'observatoire de l'habitat s'articule autour de deux grands axes :

- La méthodologie développée pour identifier le potentiel foncier.
- L'identification des dents creuses en tant que telles.

La méthodologie développée pour identifier le potentiel foncier précise plusieurs notions importantes et semble amener un consensus sur la manière d'évaluer le potentiel foncier. Un ensemble de notions (« potentiel foncier brut », « potentiel foncier net » ...) est posé et la manière dont les indicateurs s'y rapportant sont calculés est détaillée.

Relevons que le travail réalisé par l'observatoire luxembourgeois de l'habitat amène une piste de réflexion intéressante par rapport aux travaux réalisés en Wallonie (au niveau wallon, des analyses sur le potentiel foncier sont réalisées régulièrement par l'IWEPS³¹ et/ou d'autres acteurs comme la CPDT). En effet, la question de l'horizon temporel auquel le potentiel foncier identifié pourrait muter est abordée. Le programme national vise en effet à mettre en œuvre en priorité les terrains disponibles rapidement.

Cette temporalité est abordée en premier lieu via deux critères :

- D'une part le degré actuel de viabilisation du terrain. Pour être retenu comme dents creuses et rapidement mobilisable, le terrain doit être disponible intégralement (sans création de voiries supplémentaires).

²⁷ Programme gouvernemental du Grand-Duché de Luxembourg (2014). p149. Source : <https://www.gouvernement.lu/3322796/Programme-gouvernemental.pdf>

²⁸ écarts entre les bâtiments – dents creuses

²⁹ Ibid. p150

³⁰ Observatoire de l'habitat (2015), Note méthodologique sur l'identification du potentiel foncier et des Baulücken résidentielles.

³¹ <https://www.iweeps.be/indicateur-statistique/potentiel-foncier-zones-dhabitat-plan-de-secteur/>

- D'autre part selon le type de zonage.

Par la suite, un troisième critère est ajouté. Les auteurs précisent qu'investiguer sur la volonté des propriétaires à utiliser le foncier pour la construction dépasse le cadre de leur mission mais que « *connaître les types de propriétaires des terrains est important afin d'adapter la politique de mobilisation des terrains* »³². Certains peuvent être plus facilement poussés à rendre disponible leurs terrains. Ainsi, les propriétaires sont identifiés et repris sous six grandes types :

- Personnes physiques (particuliers)
- Personnes morales de droit privé
- État
- Administrations communales
- Fonds (Fonds pour le développement du logement et de l'habitat, fonds d'urbanisation et d'aménagement du plateau de Kirchberg...)
- Propriétaires mixtes (terrains partagés entre plusieurs types de propriétaires)

La deuxième partie du document s'attache à préciser la manière dont les dents creuses sont identifiées et la manière dont l'information est diffusée. Ceci est réalisé à travers trois étapes :

- Définition des dents creuses
- Opérationnalisation de la définition
- Représentation visuelle des résultats

Les étapes de définition des dents creuses et d'opérationnalisation de la définition visaient à dans un premier temps s'accorder sur la définition d'une dent creuse et d'ensuite analyser les étapes nécessaires techniquement pour identifier ces dents creuses sur le territoire.

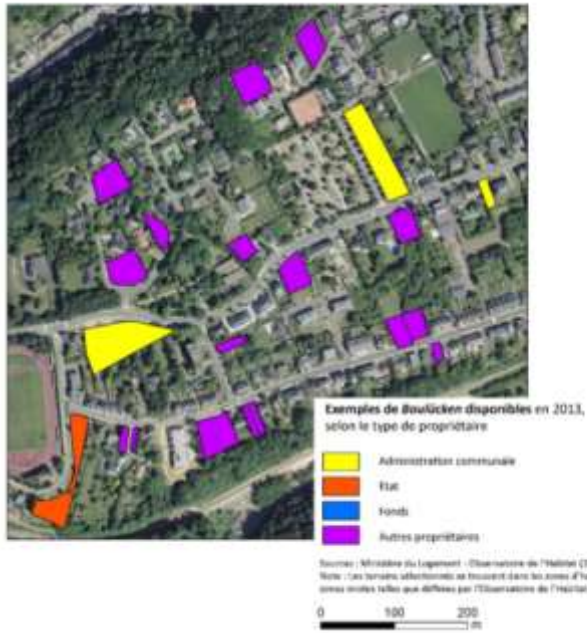
Ainsi, les dents creuses sont distinguées des autres réserves foncières par le fait qu'elles rencontrent les conditions suivantes :

- Le terrain est entièrement viabilisé (un article du droit Luxembourgeois définit cette notion).
- Il se prête à la réalisation de logement et se situe dans une zone destinée à l'habitat.
- Il est directement constructible moyennant une autorisation de construire, sans préalablement faire l'objet d'un Plan Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier ».

La combinaison de ces trois conditions permet la réalisation de l'indicateur « Baulücken » final.

La présentation visuelle des résultats est établie à travers le site internet du Géoportail national. Les communes ainsi que les autres publics concernés y ont accès via un accès sécurisé. Il est précisé qu'il s'agit d'une couche de travail, servant de base de discussion et n'ayant aucune valeur juridique.

³² ibid



En collaboration avec l'Administration du Cadastre et de la Topographie et le LISER les « Baulücken » identifiées sont visualisées sur le site du Géoportail national.

<https://communes.geoportail.lu>

Figure 25 : Visualisation des dents creuses identifiées sur le site du Géoportail national luxembourgeois. Source : Conférence nationale « Baulückenaktivierung und Eigentümeransprache », 2 mars 2016, Gouvernement du Grand-Duché de Luxembourg, Ministère du Logement.

Exemple 4 : Observatoire des quartiers de gare du Réseau du Grand Paris Express

Afin de répondre au besoin de disposer d'un outil de connaissance et d'analyse fine pour parvenir à caractériser les quartiers des futures gares du Grand Paris et suivre leur évolution, un observatoire a été mis en place par différents partenaires³³.

Cet observatoire permet ainsi « d'améliorer la compréhension du tissu urbain, de mesurer les évolutions urbaines et sociales que sont appelés à connaître ces quartiers, d'évaluer les dynamiques de construction de logements, de développement économique, de transition énergétique et d'accessibilité des gares » (Atelier Parisien d'Urbanisme – APUR).

Deux échelles d'analyse sont privilégiées au niveau de l'observatoire :

- Une analyse par ligne, qui permet de comparer les situations rencontrées au niveau des différentes gares
- Une analyse au niveau du quartier de gare et de son contexte environnant.

Les monographies des quartiers de gares, les analyses croisées par ligne ou des études thématiques sont mises à disposition du grand public, des techniciens, des acteurs et des décideurs via une adresse internet :

www.apur.org/dataviz/observatoire_des_gares/index.html .

Au niveau des monographies, un indicateur porte plus spécifiquement sur la structure de la propriété foncière. Il est développé à partir des fichiers des propriétaires de la DGFIP et permet d'avoir un aperçu rapide des caractéristiques des terrains autour de la (future) gare (voir Figure 26).

Le quartier de gare est divisé entre trois principaux propriétaires: les vastes parcelles non bâties des collectivités locales, une multitude de parcelles privées, le plus souvent de petites parcelles en lanière portant l'habitat individuel et les parcelles des bailleurs sociaux. Les parcelles qui bordent la future gare sont de grande dimension et de formes variables et sont sous maîtrise publique.



Figure 26 : Structure de la propriété foncière. Source : Monographie du quartier de gare Clichy – Montfermeil. Apur (2015).

D'autres indicateurs sont également développés à partir des données de la DGFIP, comme celui relatif à l'âge du bâti (Figure 27).

³³ Société du Grand Paris (SGP), la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA) d'Île-de-France et l'Atelier Parisien d'Urbanisme (Apur).

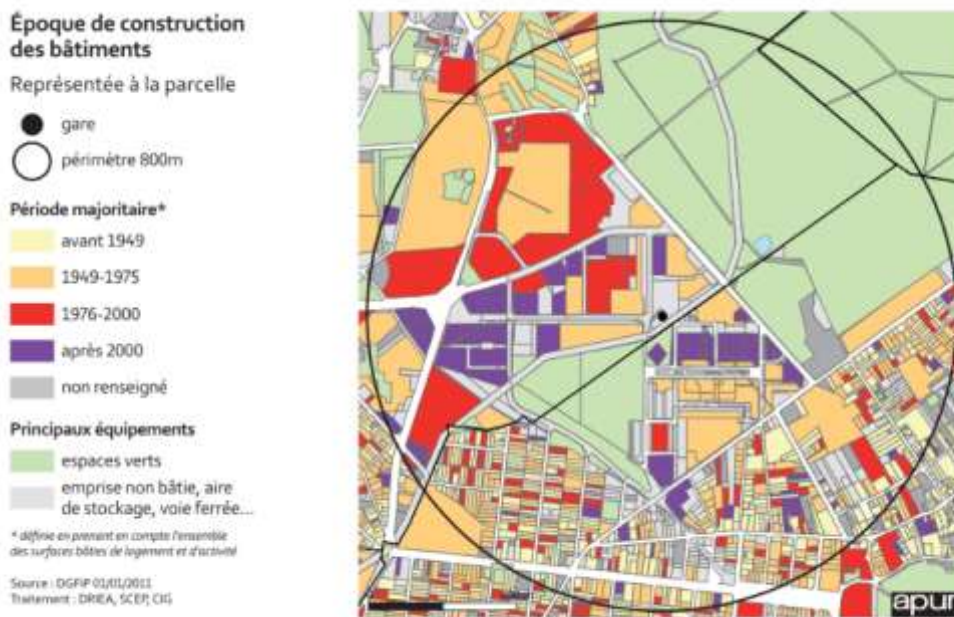


Figure 27 : Epoque de construction des bâtiments. Source : Monographie du quartier de gare Clichy – Montfermeil. Apur (2015).

La collecte et la mise à disposition de diverses informations permettent par conséquent de préciser le potentiel foncier autour des gares.

Ces différentes données foncières doivent permettre également d'appréhender les dynamiques susceptibles de se mettre en place autour des futures gares.

Dans ce cadre, la question de l'évolution du prix des terrains et/ou de l'immobilier au sein des futurs quartiers de gare est monitorée et traitée au sein de différentes études complémentaires.

Dans ce cadre, l'observatoire régional du foncier en Île-de-France a quant à lui produit une étude sur la structure de la propriété foncière dans un rayon de 800 mètres autour des gares (voir Figure 28) et analysé l'évolution des prix du foncier et de l'immobilier (voir Figure 29).

Ils ont ainsi illustré la singularité de ces territoires avec une propriété foncière publique (État, collectivités locales et organismes HLM) supérieure à la moyenne régionale (44 % vs 18 %) alors que les personnes physiques ne détiennent plus que 30% des propriétés foncières dans ces territoires contre 62% au niveau régional.

Structure de la propriété foncière dans un rayon de 800 m autour des gares du GPE en 2013

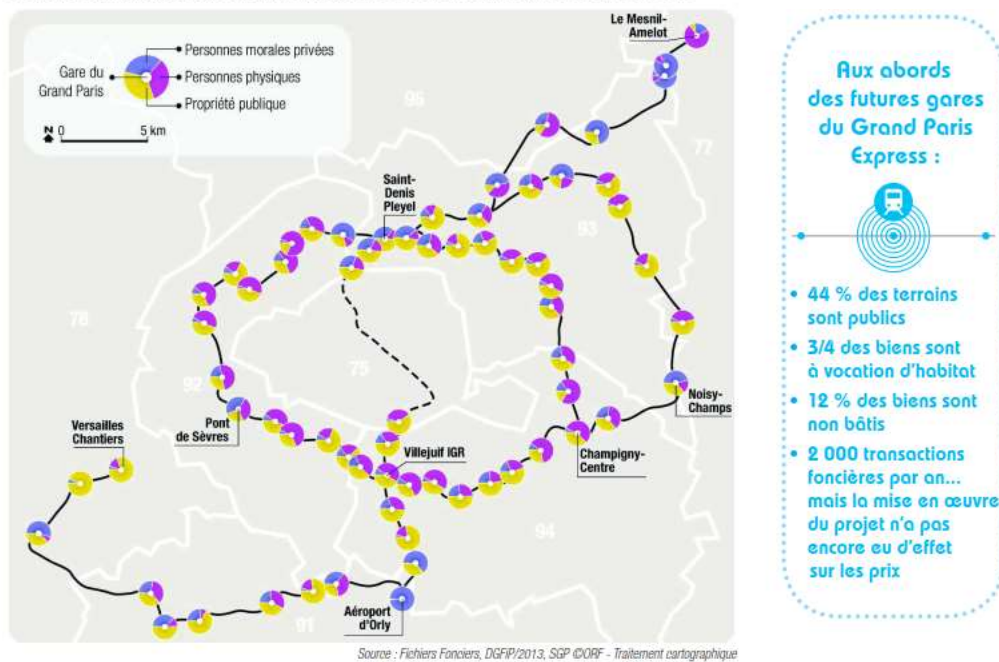


Figure 28 : Structure de la propriété foncière dans un rayon de 800 mètres autour des gares du Grand Paris Express en 2013. Source : Observatoire régional du foncier en Île-de-France (2016).

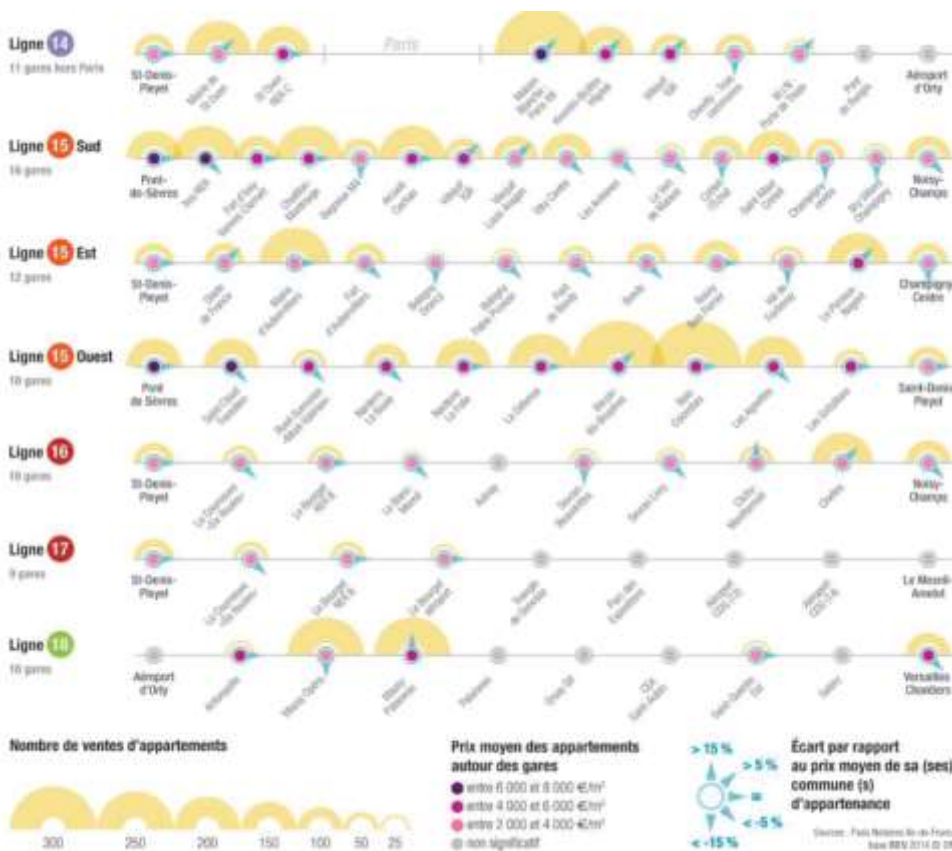


Figure 29 : Vente et prix moyens des appartements autour des gares du Grand Paris (2014). Comparaison des prix avec ceux des communes limitrophes. Sources : Observatoire régional foncier- Îdf (2015).

Exemple 5 : Indicateur de pression foncière sur les terres agricoles

Les travaux menés en 2015-2016 avaient permis d'identifier une série d'indicateurs réalisés pour tenter d'évaluer la pression foncière sur les terres agricoles à partir de l'analyse des ventes de terrains. Il ressortait de ce tour d'horizon que l'analyse des pressions foncières et leurs représentations à travers un ensemble d'indicateurs restent en construction et nécessitent d'y accorder du temps.

Nous reprenons ci-dessous, la partie du rapport qui traitait de cette problématique et établie sur les travaux de Briquel V. et Léger Y. (2013) qui ont analysé différents indicateurs révélateurs de pression sur le foncier agricole et rural.

Il ressort de leurs travaux, les points suivants :

- Globalement, les indicateurs tentent de répondre à différentes questions : quelle est l'origine de la pression exercée sur les terres agricoles, quelle en est son intensité ou quels en sont les effets pressentis.
- Quatre type d'indicateurs sont relevés :
 - (i) L'intensité de la concurrence pour l'accès au foncier à usage agricole.
Description : l'indicateur représente la part des ventes de foncier destiné à des usages agricoles dans l'ensemble des ventes destinées aux divers usages en concurrence sur le marché. Il peut être exprimé en termes de surfaces vendues ou en termes de valeur des ventes.
 - (ii) Le second reflète la perturbation du marché des terres agricoles (Figure 7)
Description : l'indicateur est le rapport entre les surfaces des terres dont les prix indiquent qu'elles semblent vouées à l'urbanisation, alors qu'elles ne devraient pas l'être vu leur localisation et leur classement dans le document d'urbanisme et la SAU des communes. Il est ramené sur une base 100 (AUA T, SAFER, SCAFR, 2012).
 - (iii) Un troisième évalue le marché sous influence urbaine
Description : l'indicateur repose sur une analyse détaillée des conditions dans lesquelles les biens vendus ne pourront pas conserver des usages agricoles. Différents critères sont analysés : destination des biens vendus – statut des acquéreurs – taille des biens vendus – prix des biens vendus. Il s'agit d'identifier dans la base de données les biens pour lesquels les valeurs sont non compatibles avec l'usage agricole après mutation.
 - (iv) Le dernier type d'indicateurs s'intéresse à la vulnérabilité du foncier agricole
Description : part des ventes où des possibilités d'usages agricoles ne pourront pas se maintenir.

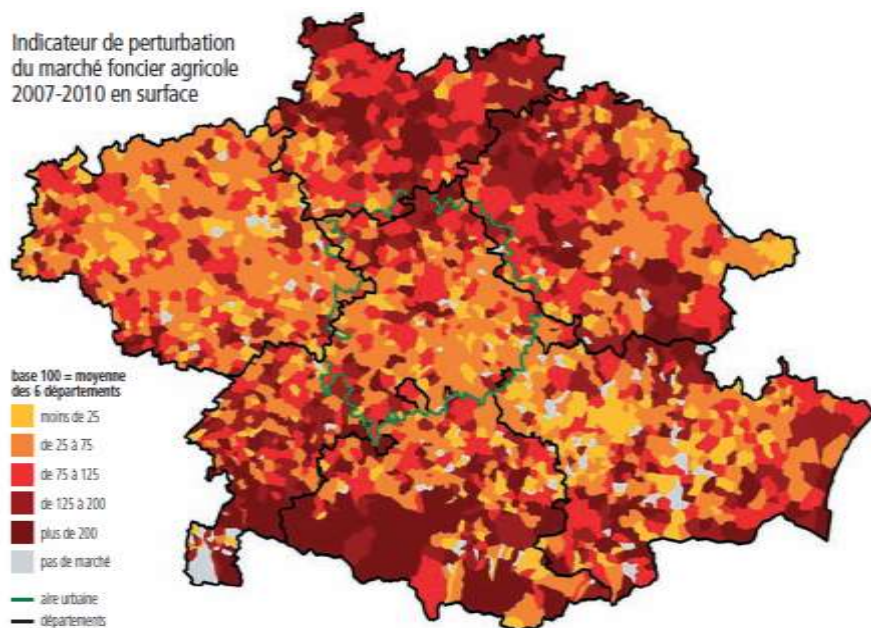


Figure 30 : Exemple d'indicateur de perturbation du marché foncier agricole. Sources : AUA Toulouse, SAFER, Terres d'Europe SCAFR (2012).

- Les deux premiers indicateurs sont relativement simples à construire. C'est d'ailleurs un de leurs points forts. Ils sont de plus largement utilisés. L'indicateur de perturbation du marché foncier agricole est intéressant pour identifier facilement les zones où la demande de foncier d'agrément est importante. Par contre, les auteurs reprochent à ces deux indicateurs de ne pas préciser l'effet de la pression sur le marché.
- Les deux derniers sont plus complexes dans le sens où ils font appels à une série de seuils (prix/m² ; superficie minimum...) pour évaluer si un bien reste ou non à destination agricole. Ils sont d'ailleurs le plus souvent critiqués pour la pertinence des seuils retenus. De plus, la nécessité de développer des indicateurs de plus en plus complexes peut être remise en cause. Par contre, mobiliser plusieurs critères d'analyse du marché foncier permet des analyses plus fines.
- L'analyse des indicateurs de pression sur le foncier montre « *qu'il n'existe pas encore d'indicateur reconnu donnant une représentation d'ensemble des nombreuses questions que soulève la maîtrise de ces pressions* » (Briquel V. et Léger Y., 2013, p. 34).

Exemple 6 : Indicateur de mutabilité

La question de la mutabilité a déjà été abordée à travers les exemples précédents, notamment au niveau de l'analyse des dents creuses. Nous précisons davantage cette notion dans cet exemple-ci.

La mutabilité (ou capacité de mutation d'un terrain) peut être définie comme (CEREMA, 2014) « leur capacité à changer d'usage. On parle également de dureté foncière, un foncier «dur» étant un foncier peu mutable».

Différents critères peuvent entrer en ligne de compte lorsqu'il s'agit d'évaluer la mutabilité des terrains (CEREMA, 2014) :

- Le type de propriétaire
- Le morcellement de la propriété
- L'absence de bâti
- L'occupation du sol
- L'usage du sol
- ...

Des facteurs externes au site peuvent également influencer l'indice de mutabilité du site (proximité TC, trame verte et bleue...). De plus, l'usage futur attendu impacte fortement l'analyse. Ainsi, l'implantation d'activités économiques peut nécessiter d'identifier des terrains différents de ceux qui seraient envisagés pour installer de l'habitat.

De manière générale, les différents critères retenus seront pondérés et permettront d'affecter aux parcelles un « niveau de mutabilité ». L'analyse peut rester relativement simple en abordant un ou deux critères ou au contraire englober différents indicateurs et être complétée par des analyses qualitatives et/ou complémentaires.

A titre d'exemple, nous reprenons ci-dessous un exemple concret d'évaluation de la mutabilité d'un terrain.

Il concerne une recherche de foncier mutable dans le Val-de-Marne (Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'Aménagement Ile-de-France, Unité territoriale du Val de Marne). L'analyse a porté sur l'évaluation et le croisement de deux critères : d'une part le type d'occupation et d'autre part le type de propriétaire. Le regard croisé sur ces deux informations amène une première évaluation de la mutabilité des terrains (mutabilité faible, mutabilité moyenne, mutabilité forte ou mutabilité très forte).

Type d'occupation \ Propriétaire	Commune, Département, Région, Etat, SEM, AFTRP, Syndicats intercommunaux, SNCF, RATP, EDF, GDF, Etablissements publics	Personnes physiques, SCI, Sociétés immobilières, Autres personnes morales	Copropriétés
Parcelles nues ou faiblement bâties	Très forte	Forte	Moyenne
Parcelles de faible densité bâtie au regard de la desserte en TC	Forte	Moyenne	Faible
Parcelles d'activité peu denses en emploi	Forte	Moyenne	Faible

Figure 31 : Détermination d'un degré de mutabilité pour les parcelles. Sources : Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'Aménagement Ile-de-France.

Cette information est ensuite reportée spatialement au niveau des parcelles cadastrales (ou à l'échelle des unités foncières – voir chapitre « pour aller plus loin »).

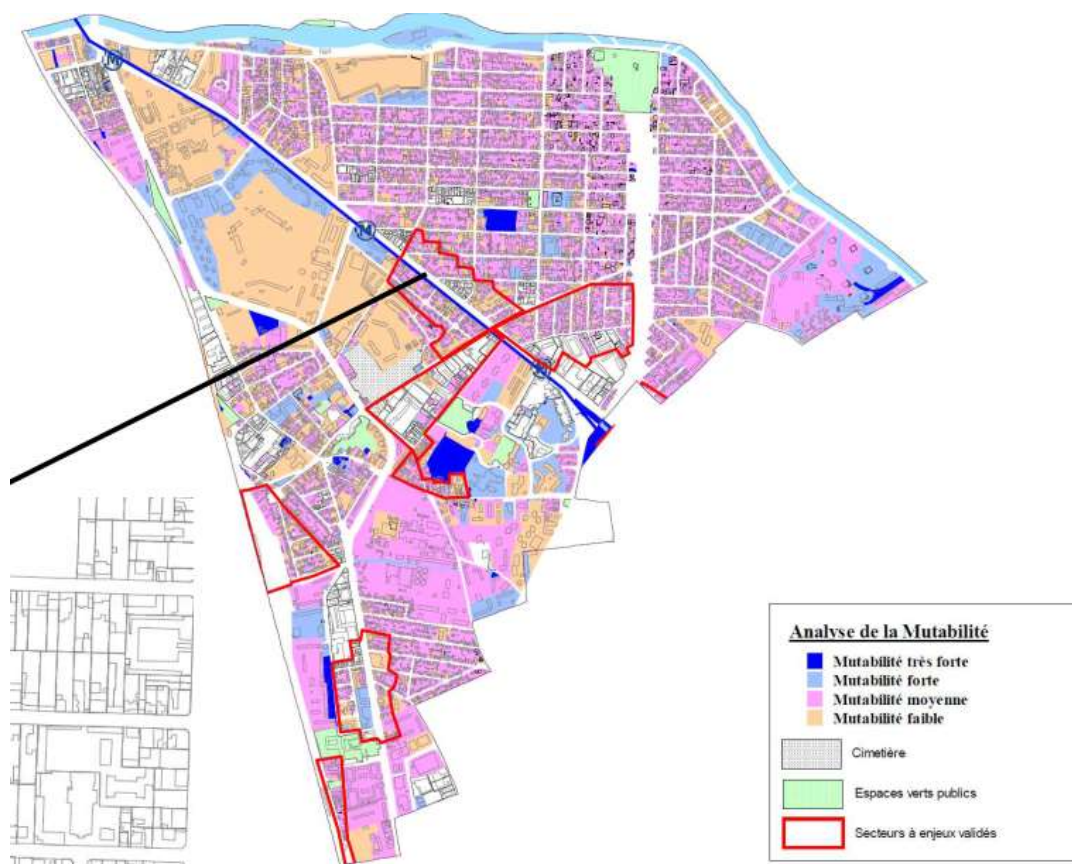


Figure 32 : Exemple : Identification du degré de mutabilité des parcelles. Source : Direction Régionale et Interdépartementale de l'équipement et de l'Aménagement Ile-de-France.

3.2.3.4 Réalisation d'indicateurs à titre illustratif

Enfin, la dernière étape du travail a consisté à réaliser certains de ces indicateurs au niveau wallon. Ce travail se base en priorité sur les travaux réalisés aux points « identification des biens fonciers de la Région wallonne » et « identification des biens fonciers publics ».

L'option prise a été de caractériser la propriété foncière autour des gares principales des sept pôles repris dans l'avant-projet de SDT, à savoir :

- Gare de Tournai
- Gare de Mons
- Gare de Charleroi-Sud
- Gare de Ottignies
- Gare Namur
- Gare de Liège-Guillemin
- Gare d'Arlon

Autour de ces gares (rayon de 800 mètres), la propriété foncière a été caractérisée au niveau des parcelles-plan selon deux critères :

- Le nombre d'ayants droit par parcelle-plan
- Les grands types d'ayants droit (public, personne physique, personne morale) par parcelle-plan.

Méthodologiquement, les étapes réalisées ont été les suivantes³⁴ :

- Sélection/identification/localisation des 7 gares
- Création d'une zone tampon de 800 mètres autour de ces points
- Identification des parcelles-plan au sein de ces zones tampons
- Réalisation d'une jointure entre ces parcelles-plans et les parcelles patrimoniales
- Réalisation d'une seconde jointure entre les parcelles patrimoniales et les propriétaires
- Analyse de la table ainsi créée à l'aide d'un tableur et calcul des attributs « nombre d'ayant-droits » et « type de propriétaire » pour chaque parcelle-plan.
- Présentation des résultats (sous forme cartographique ou sous forme de tableau).

Notons que sous l'appellation « acteur public », nous avons repris les quatre catégories déjà traitées précédemment (Région wallonne, Villes et communes, CPAS et fabriques d'église) auxquelles nous avons ajouté : l'Etat, la Communauté Française, les provinces et les zones de police.

Ces résultats sont présentés cartographiquement (voir Figure 34 et Figure 35). Les résultats selon le type d'ayants droit est également repris sous forme de tableau (Figure 33). La représentation cartographique des résultats est limitée au rayon de 800 mètres alors que les résultats repris dans le tableau tiennent compte de l'entièreté des parcelles (c'est-à-dire que celles à cheval sur le rayon de 800 mètres autour des gares sont considérées dans leur entièreté).

Ces résultats illustrent en partie une information utile qui permettraient de rencontrer les objectifs « AM1 : Répondre aux besoins actuels et futurs en logements accessibles et adaptés aux évolutions socio-démographiques et aux défis énergétique et climatique » et « PV3 : Soutenir une urbanisation et des modes de production économes en ressources », voir AM3 s'il s'agit de localiser des emplois tertiaires à proximité des gares.

³⁴ À l'aide d'outils SIG et d'un tableur (excel)

Caractériser la structure foncière sur des zones avec des enjeux spécifiques, permet ainsi de disposer d'une information foncière fine en vue d'améliorer la compréhension du tissu urbain sur ces zones et de mesurer les évolutions urbaines et sociales (si l'exercice est répété dans le temps).

La Figure 34 permet d'appréhender des contextes relativement différents au niveau des gares. Ainsi, par exemple, les parcelles-plan autour de la gare d'Ottignies concentrent un nombre nettement plus réduits d'ayants droit que celles autour des gares de Namur ou même Arlon.

La Figure 35 précise quant à elle cette information en identifiant le type de propriétaire. Cette information est également représentée sous forme de tableau ci-dessous. Il apparaît clairement que les superficies des parcelles plan détenues par un acteur public sont les plus importantes autour des gares d'Arlon et de Liège-Guillemin. Les superficies aux mains des personnes morales sont également les plus importantes autour de la gare d'Arlon tandis que la gare d'Ottignies concentre une grande proportion de terrains, propriétés de personnes physiques.

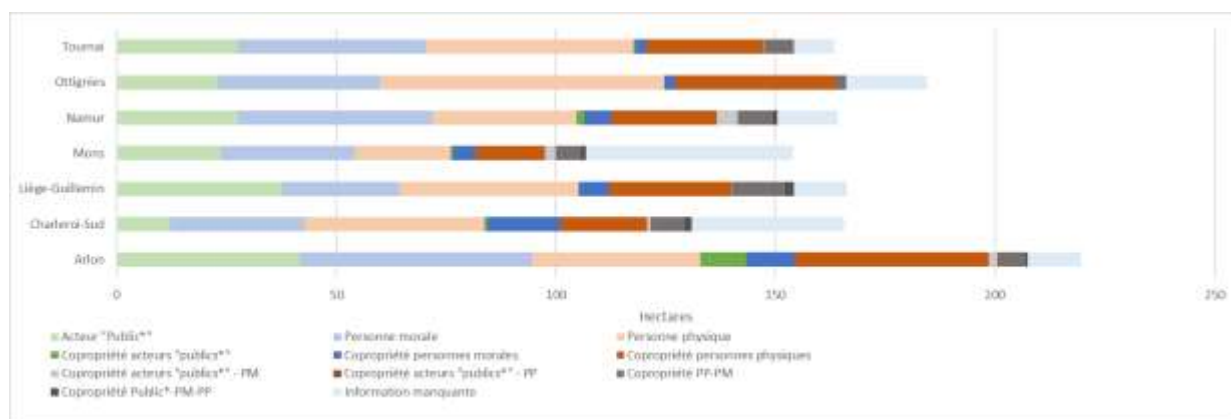
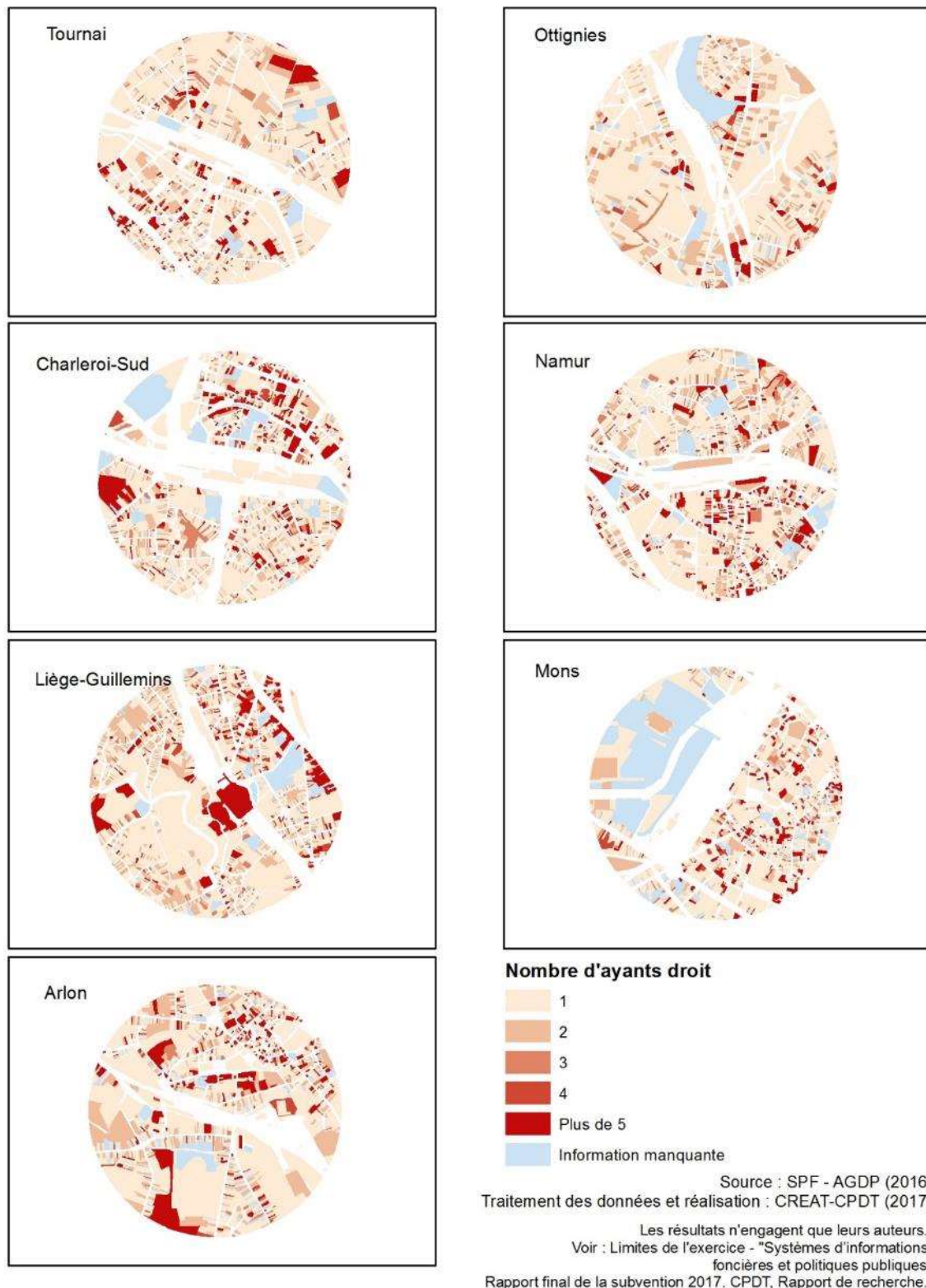


Figure 33 : Superficie des parcelles-plan selon le type d'ayants droit autour de sept gares. Voir limites de l'exercice. Source : SPF / AGDP (2016)

Ces deux indicateurs amènent une information manquante jusqu'ici. Croisés avec des indicateurs déjà réalisés par le passé (occupation du sol, affectation du sol, contraintes techniques), ils permettraient, à travers la construction d'un indicateur synthétique, d'approcher la mutabilité des terrains et d'ainsi devenir un véritable outils d'aide à la décision dans l'application d'une série de principes de mise en œuvre identifiés dans l'avant-projet de Schéma de Développement Territorial.



© 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.

Figure 34 : Caractérisation de la propriété foncière dans un rayon de 800 mètres autour de sept gares : nombre d'ayants droit. Voir limites de l'exercice. Source : SPF / AGDP (2016)

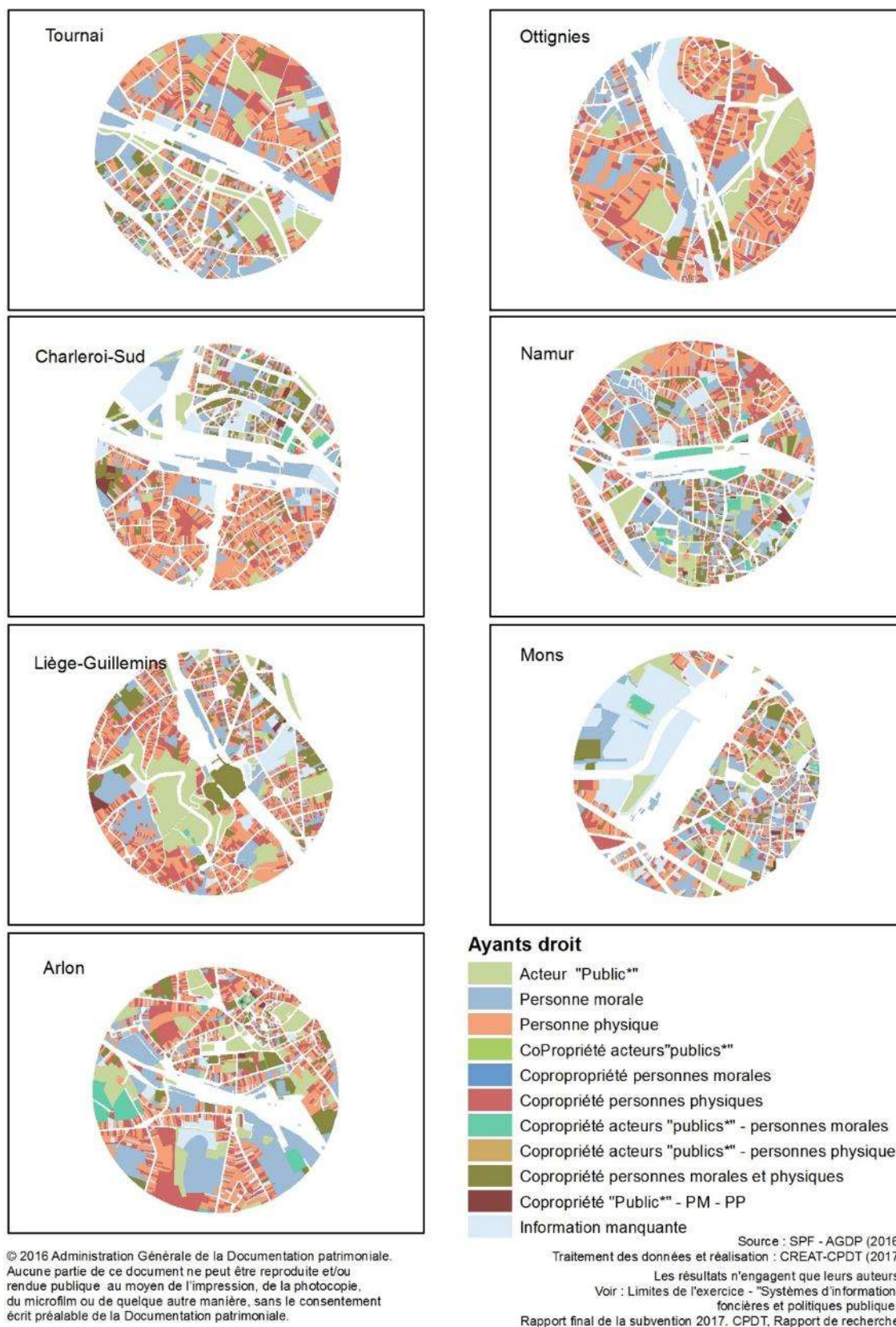


Figure 35 : Caractérisation de la propriété foncière dans un rayon de 800 mètres autour de sept gares : Type d'ayants droit. Voir limites de l'exercice. Source : SPF / AGDP (2016)

3.2.3.5 Pour aller plus loin

Les fichiers fonciers (France)

La France a développé depuis bientôt dix ans un outil d'information foncière fine à partir de l'application MAJIC (Mise à jour des informations cadastrales) de la Direction Générale des finances : la mise à disposition d'informations foncières retravaillées à partir des données fiscales.

La mise en place de cet outil résulte du constat que par leur complexité, les données brutes en provenance de la Direction Générale des Finances (fichiers fonciers) ne sont que peu utilisées malgré l'intérêt qu'elles présentent.

C'est pourquoi depuis 2010, le ministère en charge de l'Ecologie met à disposition des services territoriaux des fichiers fonciers retravaillés.

Ainsi, différentes agrégations spatiales sont réalisées préalablement à la diffusion des données. Celles-ci peuvent être effectuées à l'échelle d'une région, d'un département, d'un arrondissement, d'un canton, d'une commune à un niveau infra-communal ou selon un maillage prédéfini (mailles). Certaines informations sont également diffusées au niveau des parcelles.

Outre les agrégations réalisées selon un critère spatial, des regroupements peuvent également être réalisés selon les caractéristiques de la propriété foncière (regroupement selon une unité foncière³⁵ par exemple). L'intérêt de travailler au niveau des unités foncières avait été relevé lors du premier semestre « *à travers l'identification de biens foncier spécifiques, les exercices menés ont démontré l'intérêt qu'il pourrait y avoir à traiter la question du foncier urbanisable non plus uniquement parcelle par parcelle, mais également à travers la prise en compte de blocs cohérents de parcelles selon les propriétaires (Unité foncière).* »

La Figure 36 illustre les différentes agrégations réalisées.

³⁵ Une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même compte propriétaire dans les Fichiers fonciers. La construction des unités foncières fait appel à la géolocalisation des parcelles effectuée par le Cerema. La construction des unités foncières a fait l'objet d'une méthodologie mise en place au sein d'un groupe de travail (CEREMA, 2017).

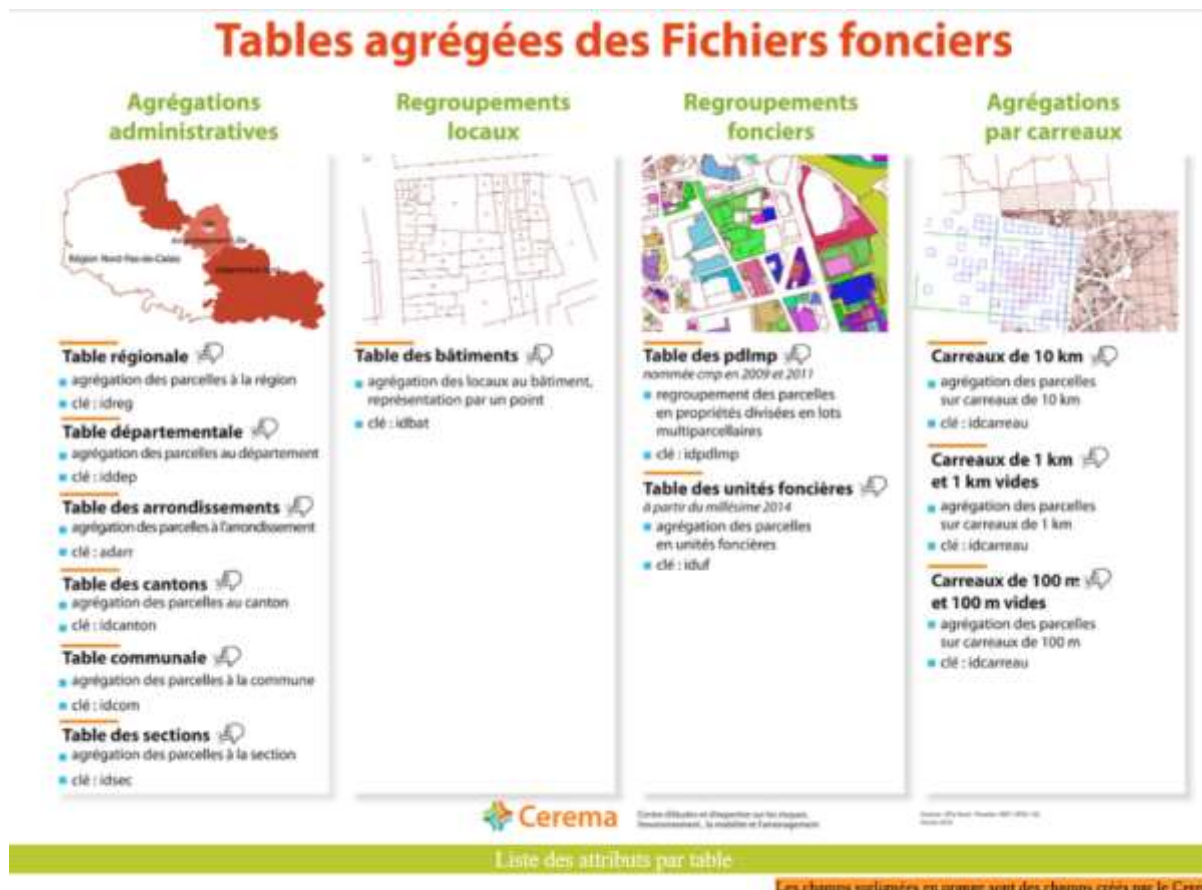


Figure 36 : Tables des Fichiers fonciers agrégées. Aperçu. Source : CEREMA

En fonction des agrégations réalisées, différentes données (variables) sont disponibles.

Chacune de ces variables est accompagnée d'une fiche descriptive qui détaille la variable en elle-même, la fiabilité de la donnée, les utilisations qui peuvent en être faites, les précautions d'usages. Le niveau de détails des fiches peut varier.

Un tableau de synthèse liste l'ensemble des variables, reprend les fiches qui y sont attachées et donne un rapide aperçu de la fiabilité de la donnée.

Variable	Définition	Document de référence	Pagination ou numéro de fiche	Fiabilité
Ddenom	Nom d'un droit de propriété	Guide variable	p.28	😊😊😊
Dforme	Catégorie juridique du droit de propriété	Guide variable	p.30	😊
Dmatgm	Type de matériaux	Fiche dmatcgm	N°16	😊
Dnatlc	Nature d'occupation	Fiche dnatlc	n°14	😞
Dnatlctxt	Nature d'occupation (décodé)	Fiche dnatlc	n°14	😞
Dnbann	Nombre de pièces annexes	Fiche dnbpdc	n°12	😊
Dnbcha	Nombre de chambres	Fiche dnbpdc	n°12	😊
Dnbcu8	Nombre de cuisines de moins de 9 m ²	Fiche dnbpdc	n°12	😊
Dnbcu9	Nombre de cuisines d'au moins 9 m ²	Fiche dnbpdc	n°12	😊
Dnbniv	Nombre de niveaux de la construction	Fiche dniv	n°13	😞

Figure 37 : Extrait du tableau de synthèse. Source : CEREMA, 2016. Fiches méthodes pour l'utilisation des variables des fichiers fonciers.

En 2014, un recensement des usages et des études locales s'appuyant sur les Fichiers fonciers a été réalisé. Huit grandes catégories d'usages de ces informations ont été identifiées³⁶ :

- Référentiel foncier public ou privé : identifier les propriétaires sur un territoire, etc.³⁷
- Consommation d'espace : tache urbaine, surfaces consommées par la construction etc.,
- Agriculture : comprendre le lien entre la propriété et les exploitations agricoles
- Urbanisme et aménagement : aide aux documents d'urbanisme, reste à construire, mutabilité, etc.
- Habitat : caractéristique des logements, la vacance, les copropriétés, etc.
- Foncier économique : le repérage des friches d'activités, analyse des différentes typologie d'activités, etc.
- Transport : identification des parkings, des propriétaires concernés par une route, etc.
- Risque et environnement : identification des locaux et habitants soumis à un risque, publipostage, sismologie, etc.
- Bâtiments : identifier les besoins potentiels en réhabilitations ou en travaux de rénovation énergétique, etc.

³⁶ CEREMA Direction territoriale Nord-Picardie (2014) Recensement des usages et études locales s'appuyant sur les Fichiers fonciers

³⁷Voir

chapitre

Sélection des indicateurs fonciers en lien avec la base de données de l'AGDP. Exemple du Référentiel Public foncier notamment.

Les recherches en cours

L'accès à ces données de la DGFIP nourrit également différents projets de recherche en France qui portent sur l'analyse de la « gouvernance foncière ».

Ainsi, un projet de recherche initié dans le cadre du programme « Pour et sur le développement régional III » a porté plus spécifiquement sur l'analyse de la propriété. Ce projet (PopFonGo) visait à identifier les caractéristiques de la propriété foncière susceptibles d'agir comme freins ou comme moteurs pour des projets avec une incidence foncière.

Une des questions de la recherche était ainsi d'étudier « *en quoi les marchés et la structure de propriété conditionnent la façon dont la gouvernance foncière se met en place* ».

Pour y répondre, les chercheurs ont développé des typologies qui s'appuient sur les données du cadastre. À savoir :

- La dimension de la propriété
- La nature des biens
- La situation juridique de la propriété (établie à partir du statut juridique du propriétaire et du droit de propriété)
- L'adresse des propriétaires
- La Dynamique de constitution des propriétés
- L'âge des propriétaires

Ces critères peuvent être réunis selon trois ensembles qui chacun interrogent les logiques de comportement des propriétaires.

L'analyse de la dimension de la propriété et de la nature des biens permet d'évaluer le poids des différents groupes de propriétaires dans le jeu foncier en fonction de la composition qualitative et quantitative des patrimoines. Concrètement, elle permet de mettre en évidence le morcellement ou la concentration des propriétés, leur valeur en fonction de leur nature et également un premier aperçu des décisions que les propriétaires ont potentiellement à prendre (les choix portés par des propriétaires d'une terre agricole ne sont pas les mêmes que les propriétaires d'une parcelle boisée).

Le second ensemble concerne les caractéristiques de la situation juridique et l'adresse des propriétaires. L'identification des propriétaires et des droits de propriétés met en évidence des situations contrastées en termes de choix décisionnel sur le foncier. Les logiques d'un acteur public ou d'un acteur privé jouissant d'un droit de pleine propriété sur un bien ne sont pas identiques. De même, les indivisions peuvent compliquer un processus. L'adresse du propriétaire permet quant à elle d'évaluer l'implication ou le rapport au territoire entretenu par le propriétaire.

Enfin, les deux derniers types de données (dynamique de constitution des propriétés et âge des propriétaires) permettent de mettre en évidence la mobilité du foncier sur un laps de temps et d'illustrer la dynamique démographique. Elles permettent ainsi de distinguer les patrimoines résultant d'une logique d'exode à ceux constitués au contraire par l'attractivité du territoire.

Au final, et selon les conclusions des auteurs le travail a permis « *de mettre en évidence, au travers de typologies, la grande diversité de « profils » de propriétaires sur un territoire, suggérant une variété des interventions des acteurs publics.* »

3.2.4 Conclusions spécifiques : la valorisation des données

L'exercice mené ici visait à expliciter et détailler davantage des manières de valoriser les données produites par l'AGDP. A partir d'exemples étrangers, des liens ont ainsi été établis entre des objectifs de développement territorial, des principes de mises en œuvre et la réalisation de différents indicateurs territoriaux portant sur le foncier. Dans la plupart des cas, ces outils et ces connaissances pourraient être développés à partir des données patrimoniales.

Les exemples concrets d'indicateurs repris ci-dessous révèlent notamment la manière dont la prise en compte des informations relatives aux propriétaires et aux droits de propriété permet de développer de véritables outils d'aide à la décision à destination entre autres des pouvoirs publics. De plus, les recherches qui découlent de l'analyse des informations sur la propriété foncière mettent quant à elle en avant l'importance et le rôle que peuvent avoir dans la mise en œuvre des politiques, des diagnostics territoriaux établis sur une connaissance foncière fine suggérant une variété des interventions des acteurs publics.

Derrière l'analyse de la propriété foncière, de manière générale, ces quelques exemples mettent également en avant différents enjeux actuels de l'information :

- La demande de précision de l'information tend à s'accroître avec le temps
- Il y a lieu de s'affranchir des découpages pré-formatés (découpage au niveau régional, provincial, communal, quartier...).
- Les informations doivent être récentes.
- Outre l'image à un temps donné, les dynamiques à l'œuvre doivent pouvoir être identifiées
- Le partage de l'information entre les acteurs (et éventuellement le grand public) est primordial.

De manière plus spécifique, les exemples étrangers illustrent les avancées qui sont réalisées dans le traitement de l'information sur différentes thématiques. Certains types d'informations sont relativement absents au niveau des données produites ou rendues disponibles en Wallonie. Relevons notamment les travaux et indicateurs qui portent sur :

- L'identification de la structure foncière (propriétaire, morcellement ...)
- L'analyse des transactions foncières et du prix des terrains
- La caractérisation de la mutabilité des terrains

Ces différences évolutions au niveau de l'information reflète en partie le changement opéré : du développement du territoire, nous basculons davantage vers une gestion du territoire (Audry J-M., 2012) ce qui implique de s'intéresser aux mutations internes des terrains déjà artificialisés. Au vu des objectifs exprimés actuellement par le projet de Schéma de Développement Territorial³⁸, cette analyse et ce besoin d'informations précises sur la mutation des terrains artificialisés deviendront vraisemblablement primordiaux dans les années à venir.

Par leurs caractéristiques (données uniques, géolocalisation, désagrégation spatiale de l'information de base, actualisation...), les données de l'AGDP répondent en partie à ces besoins globaux sur les caractéristiques d'information désirée. Par leur contenu (droits de propriété, propriétaire, nature du bien, type de bien, prix de vente...) elles apportent une série d'information non négligeables en vue d'appréhender des phénomènes territoriaux peu analysés et/ou mis en évidence jusqu'à présent.

³⁸ Il est ainsi fait mention de diviser par deux le taux d'artificialisation des terres à l'horizon 2025 et ne plus consommer de terres non artificialisées à l'horizon 2050.

L'expérience française montre cependant qu'un prétraitement de ces données par un organisme avant leur diffusion est souhaitable afin de faciliter leur utilisation.

3.3 Limites de l'exercice – utilisation des données de l'AGDP

De nombreux résultats présentés dans ce rapport sont issus de la base de données de l'AGDP. Il semble utile de préciser à cet effet les limites de ceux-ci.

En premier lieu, et pour rappel, les données de l'AGDP sont avant tout des données à caractère fiscal. Dans le cadre de ces travaux, elles sont dès lors détournées de leur objectif premier afin d'appréhender différents éléments amenant à une meilleure connaissance des territoires et ce pour répondre à différents besoins relatifs à l'action territoriale. Par conséquent, la fiabilité de ces données peut varier en fonction des contextes d'utilisation.

Deuxièmement, il s'agit d'une base de données relativement complexe (nombre de champs et nombre d'enregistrements élevés). Les manipulations réalisées au niveau des différentes données que la base de données contient peuvent être conséquentes et engendrer éventuellement une interprétation erronée de l'information.

Troisièmement, comme signalé dans le rapport intermédiaire, le set de données de l'AGDP au 01/01/2016 comporte intrinsèquement un nombre d'erreurs suite à des liens manquants entre les données. Ces erreurs sont vraisemblablement dues à la migration de la base de données sous sa dernière version (PATRIS). Celles-ci devraient être minimisées dans le futur.

Quatrièmement, représenter en deux dimensions ou réaliser des analyses spatiales sur des données avec, dans certains cas, une importance à accorder à trois dimensions (ex : immeuble à appartements) reste délicat. Les problématiques des parcelles patrimoniales et du nombre de propriétaires qui y sont liés sont particulièrement sensibles à traiter.

Enfin, au vu de la nouveauté de certains résultats présentés, les équipes de recherche disposent de peu de points de comparaison pour valider ceux-ci.

3.4 Demandes de données supplémentaires

La demande adressée à l'AGDP via la SCIP lors de la subvention 2015-2016 a permis d'obtenir un lot de données relativement important. Néanmoins, la demande sur les données relatives aux prix des transactions foncières n'a pu être rencontrée. Une des tâches de l'équipe de recherche cette année a été dès lors de réintroduire cette demande conformément aux exigences requises (établissement d'un dossier à soumettre à la Commission Vie Privée).

3.4.1 Dossier relatif à l'obtention des prix des transactions foncières

Au 1^{er} Janvier 2017, l'observatoire foncier agricole prévu par l'article D.357 du code wallon de l'agriculture est entré en vigueur. *Cet observatoire a pour mission d'analyser le marché des biens immobiliers agricoles, bâtis ou non bâtis, situés en zone agricole au plan de secteur. Cette analyse vise principalement à mener une gestion foncière par une régulation du marché afin d'assurer l'accès aux terres agricoles pour les producteurs, ainsi qu'à servir de guide pour l'exercice des droits de préemption et d'expropriation.*

Néanmoins, comme illustré dans le cadre de la recherche l'année passée (CPDT, 2016), 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. De plus, peu de biens sont échangés annuellement sur le marché des terres agricoles. 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).

C'est dans ce cadre et pour répondre à des demandes exprimées par d'autres recherches CPDT, qu'un dossier a été introduit auprès de l'AGDP afin d'avoir accès aux prix de ventes des terrains sur une période de 10 ans. Cette demande avait été incluse dans le dossier général d'obtention des données patrimoniales de l'AGDP de l'année passée. Cette demande spécifique avait néanmoins été bloquée car elle nécessitait une autorisation de la commission vie privée étant donné le caractère confidentiel des données demandées.

Un dossier a donc été constitué cette année et a été déposé auprès de la commission vie privée le 08 juin 2017 après avoir déjà reçu l'aval du service Privacy du SPF Finance.

Le comité sectoriel pour l'Autorité Fédérale (Commission de la protection de la vie privée) a statué sur la demande en date du 21 septembre 2017 et a remis un avis favorable.

A la suite de cette décision, l'équipe de recherche a relancé l'AGDP pour l'obtention des données (03/10/2017).

Cette demande a été réactualisée en date du 23/10/2017.

Mi-novembre, l'AGDP a transmis aux équipes de recherche un jeu de données. Celui-ci correspond à celui reçu l'année passée. Il s'agit par conséquent d'une actualisation du jeu de données (situation au 01/01/2017). Les données sur les transactions sont toujours manquantes.

A l'heure de la rédaction de ce rapport (novembre 2017), les équipes de recherche n'ont toujours pas accès à l'entièreté des données demandées. L'AGDP a promis de revenir vers nous avec une date approximative pour la livraison des données. Il semble ne pas disposer à l'heure actuelle des capacités humaines pour effectuer la requête.

Réunion d'information à l'AGDP avec le service Privacy en vue de constituer le dossier à soumettre à la commission vie privée. Promesse d'envoi d'informations complémentaires	23 février
Informations complémentaires reçues	6 mars
Envoi d'une première version dossier pour validation auprès du service Privacy de l'AGDP	13 mars
Renvoi du dossiers par le service Privacy de l'AGDP avec remarques et demandes de modifications	5 avril
Renvoi du dossiers avec corrections	12 avril
Validation du dossier par le service Privacy de l'AGDP	31 mai
Signature du dossier par le coordinateur de la CPDT	8 juin
Envoi à la Commission vie privée	8 juin
Accusé de réception précisant que si le dossier est complet celui-ci sera examiné par le comité sectoriel de la CVP le 21 septembre 2017	15 juin
Délibération du comité sectoriel	21 septembre
Réception du courrier officiel	3 octobre
Courrier AGDP pour obtention des données	3 octobre
Relance auprès de l'AGDP	23 octobre
Réception d'une partie des données (set de 2016 actualisé)	20 novembre
Réception des données manquantes ³⁹	Janvier 2018 (?)

Tableau 16 : Calendrier des étapes de la constitution du dossier à soumettre à la commission vie privée et d'obtention des données auprès de l'AGDP.

3.4.2 Dossier de demande d'autorisation générale d'accès aux données patrimoniales de l'AGDP pour la recherche académique

En parallèle à la démarche d'obtention des données relatives aux transactions foncières, un dossier de demande d'autorisation générale pour la recherche académique concernant les données patrimoniales (dont les valeurs foncières) est en cours de constitution. La démarche est pilotée par la KU Leuven avec qui l'UCL est en contact.

La KU Leuven a déposé un dossier courant 2017 qui a été refusé par la commission vie privée. Cette dernière demande un cadre plus protégeant de la part de l'AGDP. Selon le chercheur Frank Vastmans de la KU Leuven, ce refus pourrait être dû au changement de loi à prévoir suite à la directive GDPR (General Data Protection Regulation)⁴⁰ de l'Union Européenne qui doit rentrer en application en 2018. La Commission Vie Privée signale que les autorisations individuelles pourront cependant toujours être accordées au cas par cas.

³⁹ L'AGDP a signalé ne pas disposer des moyens humains pour réaliser une extraction telle que nécessaire pour former le set de donnée demandé pour la recherche avant le début de l'année prochaine. Un engagement écrit devrait être communiqué avec une précision du délai proposé par l'AGDP.

⁴⁰ Dénommé Règlement Général sur la Protection des Données (RGPD) en français, cette directive a pour objectif de « redonner aux citoyens le contrôle de leurs données personnelles, tout en simplifiant l'environnement réglementaire des entreprises » (Source : [Commission Européenne](#)).

4 CONCLUSIONS GÉNÉRALES

Le travail réalisé cette année dans le cadre de la recherche R3 « Systèmes d'informations foncières et politiques publiques » portait majoritairement sur l'analyse de la performance des données patrimoniales à répondre à différents besoins.

Le travail sur l'analyse de la performance des données de l'AGDP à répondre à l'identification des biens foncier publics a permis d'obtenir différents résultats. En premier lieu, il a permis de travailler concrètement sur cette base de données et d'amener une meilleure compréhension de celle-ci. Deuxièmement, sur base d'une confrontation de certains résultats avec d'autres sources de données, la méthodologie développée a été validée. Elle peut par conséquent être réutilisée en vue d'élargir l'identification des parcelles patrimoniales d'autres acteurs ou évaluer l'évolution dans le temps de ces acteurs. Troisièmement, des ordres de grandeur sur la question du potentiel foncier public ont été produits. L'importance du foncier détenu par la Région wallonne, les communes, les CPAS et les fabriques d'Eglise a été quantifiée. De plus, les parcelles patrimoniales de ces différents acteurs ont été caractérisées sur base des droits de propriétés détenus par les acteurs publics, leur nature (occupation du sol), leur localisation et leur affectation au plan de secteur. Les résultats viennent ainsi conforter des statistiques déjà connues (part des forêts wallonnes détenues par le public par exemple), compléter des données (le foncier public agricole est à présent quantifié sur l'ensemble de la Région wallonne) ou amener un éclairage nouveau sur le foncier public.

Les données issues de la télédétection (projet Lifewatch 2015) ont montré qu'elles pouvaient répondre à la question de la fiabilité du champ nature. Sur l'ensemble de la Région Wallonne, on estime à 80% le nombre de parcelles cadastrales pour lesquelles le champ 'nature' est concordant avec les données de télédétection. Des suggestions, basées sur des règles de décision, permettent de proposer des natures pour 10% de parcelles supplémentaires. Une méthode semi-automatique pourrait être mise en place sur base de l'approche développée pour tenir à jour l'ensemble des champs nature à partir de données d'occupation du sol régulièrement issues de la télédétection.

Ces mêmes données issues de la télédétection ne permettent pas de caractériser finement l'occupation du sol de la zone non-cadastrée suite à l'imprécision de la géométrie du cadastre et aux limites des données Lifewatch concernant la détection des chemins et cours d'eau en forêt. Néanmoins les données de télédétection apportent une information intéressante dans certaines zones non-cadastrées.

Complémentairement à ces analyses techniques, la recherche a permis d'illustrer à l'aide d'exemples étrangers, l'apport indéniable que les données de l'AGDP sont susceptibles d'amener en termes d'information foncière. Ces exemples révèlent l'utilisation et la diffusion d'informations encore trop peu présentes, voir absentes au niveau wallon. Outre, l'intérêt qu'il existerait à disposer d'information plus précise sur l'évolution des prix des biens bâtis et non bâtis, question déjà longuement abordée lors des travaux de l'année passée, il semble que les évolutions actuelles observées au niveau du développement territorial nous pousse à nous focaliser toujours davantage sur une meilleure gestion des territoires artificialisés. La compréhension des dynamiques à l'œuvre et des mutations envisageables passe vraisemblablement par une meilleure connaissance de la structure foncière et de la capacité des terrains à changer d'usage.

À cet égard, une connaissance fine des territoires artificialisés et des dynamiques qui y sont présentes s'impose si l'on veut optimiser les chances de succès en vue d'atteindre les objectifs de l'avant-projet de Schéma de Développement Territorial. Cette connaissance requiert de disposer de données précises, récentes et disponibles sur un pas de temps régulier. Le partage de cette information, pour tout ou en partie, semble aussi souhaitable.

Les données de l'AGDP répondent en partie à ces exigences, autant au niveau du contenu de l'information qu'au niveau de la mise à jour des données et leur précision. Ce point est par ailleurs conforté par l'exemple français, où depuis plus d'une dizaine d'années, des informations tirées de la base de données du cadastre sont diffusées à une large échelle au niveau des collectivités et d'autres acteurs territoriaux. Le retour d'expérience montre qu'à l'aide d'un prétraitement de ces données par des équipes techniques spécifiques, les bénéficiaires y trouvent une utilité pour des applications variées.

Enfin, l'équipe de recherche a poursuivi ses contacts avec l'AGDP et la Commission Vie Privée afin d'obtenir des données supplémentaires (notamment les informations relatives aux transactions). Notre dossier a été accepté par la commission vie privée en octobre 2017 et l'AGDP nous a transmis une partie des données. À l'heure d'écrire ce rapport, les contacts se poursuivent pour obtenir l'entièreté des données demandées.

Au vu des travaux réalisés durant ces dernières années (identification des besoins des acteurs, analyse des données patrimoniales), il nous paraît opportun d'encourager la Région à se saisir de l'opportunité qui consisterait à valoriser la diffusion de ces données auprès de différents acteurs. Leur manipulation reste néanmoins complexe et chaque question posée doit faire l'objet d'une analyse approfondie.

La combinaison des données cadastrales avec d'autres sources de données, et entre-autre des données issues de la télédétection, permet de réaliser des analyses à la fois fines et globales apportant des réponses et de l'information pertinente et utile.

5 BIBLIOGRAPHIE

- BENTAYOU G. ET RICHER C. (2013), *Repérer et maîtriser le foncier stratégique autour des gares TER. Enjeux et outils à disposition des collectivités*. CERTU, Stratégies foncières aux abords des gares TER, Fiches n°4, Octobre 2013.
- 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.
- CEREMA & SAFER PACA, (2014). *Marché foncier et pressions sur les espaces naturels, agricoles et forestiers*.
- CEREMA DIRECTION TERRITORIALE NORD-PICARDIE (2014), *Recensement des usages et études locales s'appuyant sur les Fichiers fonciers*. 35 p.
- CEREMA DIRECTION TERRITORIALE NORD-PICARDIE (2016), *Fiches méthodes pour l'utilisation des variables des fichiers fonciers*. 59 p.
- CHIA E. (2013), *Repenser la gestion foncière : la gouvernance foncière au prisme de ses instruments*. In *Terres agricoles périurbaines, une gouvernance foncière en construction*. Coordination Bertrand N. Editions Quae. pp 235-247.
- COLIN R. (2012), Note du Député Provincial à l'Agriculture, René COLLIN, concernant la gestion du foncier agricole public dans les communes du Luxembourg Belge. Province de Luxembourg, Département d'économie rurale.
- COPEE P., GRANDJEAN M., HENDRICKS S, MARLIER C., RUELLE C., ZANGL S., DEFOURNY P. ET HALLEUX J.-M. (2016). *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques, rapport final de la subvention 2015-2016*. CPDT, rapport de recherche.
- 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.
- CUVELIER C. (2015), Fiche méthodologique « principales utilisation du territoire wallon ».
- DE WIT J. (2017), *Een nieuw begrip : het patrimonial perceel* (présentation ppt du 8 juin 2017)
- Déclaration de Politique Régionale 2017-2019 du Gouvernement Wallon (p. 12)
- HAWOTTE F., GRANDJEAN M., ROMAIN J. DEFOURNY P. (2017), *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, Rapport intermédiaire de la subvention 2017. CPDT, Rapport de recherche, 75p.
- ARNOULET V., CHEVALIER J., GUERRY M., GINGAND C., MAZO T., NALLET A., POULAIN-SIMS E., STOESELS O., TALLIO P., VAUDOIS F., BOILLOT C., LEHEIS S., DARLEY A. ET ZEIGER P. (2013), *Quel foncier pour le maintien d'activités sous contraintes ? Etude exploratoire sur l'utilisation de l'inventaire des sites mutables de l'IAU îdf*. Atelier du master 2. Université Paris-Est Marne-la-Vallée. Institut d'aménagement et d'urbanisme, Île-de-France.
- OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER EN ÎLE-DE-FRANCE (2015), *Note de conjoncture, les marchés fonciers franciliens*. Note de conjoncture n°7, Octobre 2015.
- OBSERVATOIRE REGIONAL DU FONCIER EN ÎLE-DE-FRANCE (2016), *Rapport de groupe de travail : Produire 1 million de logements en 15 ans : quel potentiel foncier ?*. 89p.
- Programme gouvernemental du Grand-Duché de Luxembourg (2014). 204p.
- DIRECTION REGIONALE ET INTERDEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'AMENAGEMENT (ÎDF), CHAMBRE DES NOTAIRES DE PARIS, SOCIETE DU GRAND PARIS (2014), *Année 2013 : Autour des gares, des marchés en baisse*. Lettre de l'observatoire des marchés fonciers et immobiliers aux abords des gares du Grand Paris. Lettre n°3, Novembre 2014.

Bocquet M. et Rutowski P. (2017), *Création de la Table unifié du Parcellaire (TUP)*. CEREMA, fiche méthodologique, Pôle foncier et Stratégie Foncière.

PLATEFORME OSIRIS (2010), *Organisation of statistical Information for Research by Institutions and Scientists*. Rapport – juin 2010.

6 ANNEXES

Annexe 1 : Tableau du foncier des CPAS, Fabriques d'Eglise et Villes et Communes en fonction de la nature de l'occupation du sol (classification IWEPS-CPDT-DGO3) et du Plan de secteur. Résultats ne tenant pas compte des droits des propriétaires. Voir limite de l'exercice. Sources : SPF-AGDP (2016).

	Terres artificialisées	Terres agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Zones humides	Surfaces en eau	Total général
Centre public d'action sociale	365,3	10863,7	3915,8	3,9	36,5	15185,2
Zone agricole	35,1	9833,8	81,0	1,2	1,0	9952,2
Zone d'activité économique industrielle	0,6	27,8	0,7			29,1
Zone d'activité économique mixte	3,5	27,3	1,5			32,4
Zone d'aménagement communal concerté	10,2	178,0	1,9			190,1
Zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel		4,9				4,9
Zone de centre d'enfouissement technique	0,8		0,0			0,9
Zone de loisirs	0,3	7,3	0,8			8,4
Zone de parc	7,7	24,1	29,6			61,4
Zone de plan d'eau	0,2	2,3	8,6	0,0	18,9	30,0
Zone de services publics et d'équipements communautaires	112,7	55,1	5,7			173,5
Zone d'espaces verts	7,2	143,2	38,0	1,3	6,6	196,3
Zone d'extraction	1,7	49,6	30,9			82,1
Zone d'habitat	132,1	175,2	8,1		0,3	315,6
Zone d'habitat à caractère rural	36,7	217,9	4,7		0,1	259,4
Zone forestière	14,7	84,4	3670,0	1,4	9,0	3779,4
Zone naturelle	0,1	30,7	33,1		0,7	64,5
Zone non affectée (zone blanche)	1,8	2,0	1,0			4,8
Zone vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)			0,0			0,0
Fabrique d'Eglise	277,6	11547,1	832,1	2,3	0,8	12659,9
Zone agricole	23,9	10222,4	117,0	1,4	0,4	10365,1
Zone d'activité économique industrielle	0,5	9,6	0,2			10,3
Zone d'activité économique mixte	0,2	14,5	0,8			15,6
Zone d'aménagement communal concerté	4,5	168,9	3,0			176,4
Zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel		9,2				9,2

Zone de loisirs	4,8	17,3	2,5		0,1	24,6
Zone de parc	3,5	5,3	2,2			11,0
Zone de plan d'eau	0,2	5,7	2,9	0,0	0,1	8,9
Zone de services publics et d'équipements communautaires	33,9	18,8	1,3			53,9
Zone d'espaces verts	4,8	106,0	32,6		0,1	143,5
Zone d'extraction	0,5	36,8	4,2			41,5
Zone d'habitat	80,6	169,0	4,9		0,1	254,5
Zone d'habitat à caractère rural	117,7	534,4	13,5		0,0	665,6
Zone forestière	1,3	172,5	631,4	0,2	0,1	805,5
Zone naturelle	0,3	55,3	15,7	0,6		72,0
Zone non affectée (zone blanche)	0,9	1,2	0,1			2,2
Ville et commune	8453,9	27809,8	204560,8	240,8	251,3	241316,6
Zone agricole	983,5	20329,5	4241,3	22,8	28,2	25605,3
Zone d'activité économique industrielle	242,5	114,8	120,9	0,0	1,3	479,6
Zone d'activité économique mixte	150,5	117,4	123,7	2,0	0,9	394,5
Zone d'aménagement communal concerté	269,5	891,5	281,8	0,2	1,3	1444,2
Zone d'aménagement communal concerté à caractère industriel	39,9	31,6	57,7			129,3
Zone de centre d'enfouissement technique	7,8	29,1	27,5			64,4
Zone de loisirs	239,3	270,9	574,7	0,5	9,2	1094,7
Zone de parc	514,0	256,8	684,5	5,3	17,0	1477,7
Zone de plan d'eau	26,6	35,1	114,1	3,2	106,5	285,4
Zone de services publics et d'équipements communautaires	2249,3	386,7	731,4	3,3	2,5	3373,2
Zone de servitude particulière			0,1			0,1
Zone d'espaces verts	325,4	660,3	2008,8	39,4	22,0	3056,0
Zone d'extraction	297,8	150,1	1324,5		0,0	1772,5
Zone d'habitat	1574,8	968,7	615,9	0,4	8,6	3168,5
Zone d'habitat à caractère rural	960,2	907,2	560,4	1,0	7,9	2436,7
Zone forestière	378,8	2316,9	188482,7	94,4	33,2	191306,0
Zone naturelle	48,6	315,9	4517,1	68,2	12,0	4961,8
Zone non affectée (zone blanche)	145,6	27,1	86,8	0,1	0,5	260,1
Zone vierge de toute affectation (annulation du Conseil d'Etat)	0,0		6,7			6,7
Total général	9096,8	50220,5	209308,7	247,0	288,6	269161,7

