

**CONTRIBUTION AU RAPPORT INTERMEDIAIRE
SUBVENTION 2014-2015
Avril 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE 1

SYSTEMES D'INFORMATIONS FONCIERES ET POLITIQUES PUBLIQUES

Annexe 1 : Rapport scientifique



Pour citer ce rapport : Van Der Kaa C., Sarciat J. et Halleux J.-M. (avec la collaboration de Bocquet C. et Defourny P.), 2015, *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*: Contribution au rapport intermédiaire de la subvention 2014-2015, CPDT. Rapport de recherche.

Responsables scientifiques

Pour le Lepur : Jean-Marie Halleux

Pour l'UCL Géomatique : Pierre Defourny

Chercheurs

Pour le Lepur : Jordane Sarciat et Claire Van der Kaa

Pour l'UCL Géomatique : Christophe Bocquet

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES.....	3
INTRODUCTION	7
Chapitre I : INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE.....	9
1. PRESENTATION DU CONCEPT DE « SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE »	9
1.1 <i>Les politiques foncières</i>	9
1.1.1 Définition.....	9
1.1.2 Composantes et dispositifs des politiques foncières	10
1.1.3 Les objectifs des politiques foncières.....	11
1.1.4 Les politiques foncières sectorielles et la politique foncière généraliste	11
1.2 <i>L'information foncière</i>	12
1.2.1 Information et décision.....	12
1.2.2 Définition.....	12
1.2.3 Les composantes de l'information foncière	13
1.2.4 Système d'observation foncière	14
1.2.5 Système d'information foncière	14
1.3 <i>Problématique</i>	15
2. LA GENESE DE LA RECHERCHE ET LES PRINCIPAUX ENJEUX SOUS-JACENTS	16
2.1 <i>Des politiques foncières inadaptées</i>	16
2.1.1 Les défis du logement.....	16
2.1.2 La problématique de l'accès aux terres agricoles.....	18
2.2 <i>La régionalisation progressive des compétences fiscales dont récemment celle de la gestion du précompte immobilier</i>	20
2.3 <i>Les intentions du gouvernement</i>	22
2.4 <i>L'observatoire du foncier agricole</i>	23
2.5 <i>Le cadre fourni par la Directive 'INSPIRE'</i>	23
2.6 <i>Les observatoires fonciers français</i>	26
3. ACQUIS ANTERIEURS DE LA CPDT	26
3.1 <i>Recherche « Politique foncière » de 2011</i>	27
3.2 <i>Recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » de 2014</i>	29
3.3 <i>Recherche « Fiscalité et aménagement du territoire »</i>	31
4. LES DONNEES « SOURCES AUTHENTIQUES »	32
Chapitre II : LE SYSTEME D'INFORMATIONS FONCIERES EN WALLONIE.....	34
1. INTRODUCTION.....	34
1.1 <i>Objectifs et méthodologie</i>	34
1.2 <i>Structure du chapitre</i>	35
2. REFERENTIELS ADMINISTRATIFS ET STATISTIQUE.....	36
2.1 <i>Limites administratives</i>	36
2.2 <i>Registre national</i>	37
2.3 <i>Registre wallon des adresses</i>	37
2.3.1 Problématique et travail en cours	37
2.3.2 Bénéfices attendus.....	38
2.4 <i>Secteurs statistiques</i>	38
3. L'INFORMATION FONCIERE ISSUE DES SOURCES FEDERALES	39
3.1 <i>Données patrimoniales désagrégées de base</i>	39
3.1.1 Cadastre	40
3.1.2 Enregistrement.....	43
3.2 <i>Données désagrégées relatives aux permis</i>	45
3.3 <i>Données agrégées publiées par la DGSIE</i>	46
3.3.1 Utilisation du sol.....	46
3.3.2 Occupation du sol selon le registre (matrice) cadastral.....	48
3.3.3 Statistique cadastrale du parc de bâtiment.....	49
3.3.4 Permis	50
3.3.5 Ventes de biens immobiliers	50
3.3.6 Prix de l'immobilier	51

3.3.7	Indice des prix des logements	51
3.3.8	Census 2011	51
3.4	<i>Cartographies produites par l'IGN</i>	54
4.	L'INFORMATION FONCIERE AU NIVEAU REGIONAL	54
4.1	<i>Référentiels cartographiques</i>	54
4.1.1	Le PLI	54
4.1.2	Le PICC	55
4.1.3	Représentation de l'affectation du sol : le plan de secteur	56
4.1.4	Cartographies de l'occupation du sol	56
4.1.5	Les cartographies des sols	58
4.1.6	Autres cartographies en lien avec le foncier	58
4.1.7	Imagerie	59
4.2	<i>Données foncières désagrégées</i>	59
4.2.1	Données du SIGeC	59
4.2.2	Registres des permis	60
4.2.3	Registre des DIA (préemptions)	60
4.2.4	Inventaire du foncier public régional	62
4.2.5	Registre des plus et moins-values issues des changements d'affectation	66
4.2.6	Cartographies et registres issus des données fournies par les communes	66
4.2.7	Cadastre du logement public SLSP fourni par la Société Wallonne du Logement (SWL) et les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)	67
4.2.8	Prêts accordés par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW)	68
4.2.9	Logements mis en location par les Agences Immobilières Sociales (AIS)	68
4.2.10	Prêts accordés par la Société Wallonne du Crédit Social	69
4.3	<i>Données foncières agrégées</i>	69
4.3.1	Statistiques régionales en matières de permis	69
4.3.2	Statistiques foncières à l'échelle des quartiers établies dans le cadre de CYTISE	69
4.3.3	Indicateurs à dimension foncière publiés sur WalStat par l'IWEPS	71
4.3.4	Statistiques agricoles	72
5.	L'INFORMATION FONCIERE PRODUITE AU SEIN DES ADMINISTRATIONS COMMUNALES	72
5.1	<i>Contexte</i>	72
5.2	<i>Permis</i>	73
5.2.1	Registre des permis	73
5.2.2	Registre des charges d'urbanisme	73
5.3	<i>Ancrage communal</i>	73
5.3.1	Inventaire permanent des terrains à bâtir	74
5.3.2	Inventaire permanent des logements inoccupés	74
5.4	<i>Cadastre</i>	75
5.4.1	Données relevées par les indicateurs-experts	75
5.4.2	Précadastration	76
6.	ANALYSE DETAILLEE DES DONNEES GEOGRAPHIQUES	76
6.1	<i>Objectif et méthodologie</i>	76
6.2	<i>L'information foncière au sein du Cadastre</i>	77
6.2.1	Analyse sémantique	77
6.2.2	Spécifications techniques	79
6.2.3	Examen numérique des données	79
6.2.4	Potentialité du Cadastre comme source d'information foncière	83
6.3	<i>L'information foncière au sein du PICC</i>	83
6.3.1	Analyse sémantique	83
6.3.2	Spécifications techniques	85
6.3.3	Examen numérique des données	86
6.3.4	Potentialité du PICC comme source d'information foncière	87
6.4	<i>L'information foncière au sein du SIGeC</i>	88
6.4.1	Analyse sémantique	88
6.4.2	Spécifications techniques	88
6.4.3	Examen numérique des données	89
6.4.4	Potentialité du SIGeC comme source d'information foncière	90
7.	TRAITEMENT, TRANSMISSION ET DIFFUSION DES DONNEES	91
7.1	<i>L'outil informatique support à la cartographie des données foncières</i>	91
7.1.1	Implications du recours aux SIG	91
7.1.2	Services web d'aide aux communes	93
7.2	<i>L'outil informatique support à la diffusion des données foncières</i>	94
7.2.1	Sites de diffusion du niveau fédéral	94
7.2.2	Portails de diffusion du niveau régional	94

7.2.3	Portails communaux	96
7.3	<i>L'outil informatique support à l'échange de données foncières</i>	96
7.3.1	URBAIN : automatisation des échanges entre le niveau fédéral (SPF) et le niveau communal	96
7.3.2	Automatisation des échanges entre le niveau régional (SPW) et le niveau communal.....	97
7.3.3	Automatisation d'autres échanges.....	98
7.4	<i>Les structures liées au traitement, à la transmission et à la diffusion des données</i>	98
7.4.1	La Structure de Coordination de l'information Patrimoniale (SCIP).....	98
7.4.2	eWBS et la Banque Centrale d'Echange de Données (BCED).....	99
7.4.3	InfraSIG et ses conséquences (Comité Stratégique de Géomatique, Plan stratégique géomatique pour la Wallonie et Géoréférentiel)	101
7.5	<i>Les Comités d'acquisition d'immeubles (CAI)</i>	102
8.	SYNTHESE DES INFORMATIONS RECOLTEES.....	103
8.1	<i>Au niveau fédéral</i>	103
8.2	<i>Au niveau régional</i>	104
8.3	<i>Au niveau communal</i>	104
8.4	<i>Cohérence transversale des données, échanges et diffusion</i>	105
8.5	<i>Attentes</i>	105
Chapitre III : LES PRATIQUES D'OBSERVATION FONCIERE EN FRANCE		106
1.	INTRODUCTION.....	106
1.1	<i>Rappel de la problématique de la recherche</i>	106
1.2	<i>Les objectifs de l'analyse du cas français</i>	107
2.	LES POLITIQUES FONCIERES EN FRANCE	107
2.1	<i>Eléments de contextualisation</i>	108
2.1.1	Le défis d'une politique foncière efficace et intégrée	108
2.1.2	La compétence foncière aux mains des collectivités.....	109
2.1.3	Les opérateurs fonciers.....	109
2.1.4	Des enjeux territoriaux clarifiés grâce aux documents stratégiques et aux observatoires fonciers.....	110
2.2	<i>Les principaux dispositifs stratégiques, réglementaires et opérationnels</i>	111
2.2.1	Les outils à caractère stratégique.....	111
2.2.2	Les outils à caractère réglementaire	115
2.2.3	Les outils à caractère opérationnel	117
2.2.4	Articulation entre les composantes stratégique, réglementaire et opérationnelle	118
2.2.5	La portée juridique des documents.....	119
2.2.6	L'impact concret des dispositifs stratégiques sur les décisions réglementaires et opérationnelles.....	119
2.2.7	L'animation entre les acteurs du foncier	121
3.	LE SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE EN FRANCE : ELEMENTS DE REFLEXION VIS-A-VIS DU CONTEXTE WALLON	121
3.1	<i>Les données de base</i>	121
3.1.1	Les données sur les transactions immobilières.....	122
3.1.2	Les données cadastrales.....	124
3.1.3	Les zonages PLU, POS et Cartes communales	124
3.1.4	Les données de la construction et du logement	124
3.2	<i>L'utilisation de l'information et le questionnement sur les gisements fonciers</i>	125
3.2.1	Les référentiels fonciers	125
3.2.2	La carte d'identité des parcelles ou des unités foncières.....	126
3.3	<i>les observatoires fonciers</i>	128
3.3.1	Le pilotage et le périmètre des observatoires	128
3.3.2	Le rôle des observatoires fonciers	128
4.	CONCLUSION	130
4.1	<i>Des ambitions fortes</i>	130
4.2	<i>L'efficacité des politiques foncières</i>	131
DISCUSSION ET CONCLUSIONS		133
1.	CHAMP DE LA RECHERCHE	133
2.	BILAN RELATIF A LA SITUATION EN WALLONIE	133
2.1	<i>Une information patrimoniale difficile d'accès</i>	133
2.2	<i>De multiples circuits déconnectés de production et d'échange de données</i>	134
2.3	<i>Une connaissance imparfaite et des données à constituer</i>	134
2.4	<i>Un cadre technique qui présente des atouts et des contraintes</i>	135
3.	BILAN DU BENCHMARKING EN FRANCE.....	136
3.1	<i>Des ambitions fortes</i>	136

3.2	<i>L'efficacité des politiques foncières</i>	136
4.	PISTES DE RECOMMANDATIONS	137
4.1	<i>Les conditions d'un système d'informations foncières performant</i>	137
4.2	<i>Pourquoi et comment observer ?</i>	138
4.3	<i>Quels besoins ?</i>	140
4.4	<i>Un dernier mot</i>	141
PRINCIPAUX LIENS INTERNET		142
1.	WALLONIE	142
2.	FRANCE	143
Liste des principaux acronymes.....		144
Bibliographie.....		145
ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES DONNEES RELATIVES AU LOGEMENT EFFECTUE PAR LE CEHD DANS LE CADRE DE SES MISSIONS		148
ANNEXE 2 - DONNEES RELATIVES AU PERMIS DE BATIR EXISTANTES AU SPF		152
ANNEXE 3 - DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO3 ET PAR LA DGO4		155
1.	PRINCIPALES DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO3	155
3.	DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO4	156
ANNEXE 4 - STATISTIQUES PERMIS DE LA DGO4		158
ANNEXE 5 – ENSEMBLE DES ELEMENTS CARTOGRAPHIES PAR LE PICC		160

INTRODUCTION

Le présent rapport scientifique constitue l'annexe 1 au rapport intermédiaire de la recherche « Système d'informations foncières et politiques publiques ».

Il est structuré en trois grands chapitres :

- le premier est destiné à éclairer le lecteur quant aux concepts abordés, aux motivations de la recherche et au contexte dans lequel elle s'inscrit ; une synthèse de travaux antérieurs de la CPDT pertinents dans le cadre de la recherche actuelle est également proposé ;
- le deuxième chapitre a trait aux résultats de la recherche en ce qui concerne la situation en Wallonie, plus particulièrement sous l'angle des données foncières, qu'elles soient cartographiques ou non, désagrégées ou agrégées ; en complément, les aspects relatifs aux traitements, à la transmission et à la diffusion de ces données sont abordés ;
- le troisième chapitre aborde la situation observée en France. Une synthèse des politiques foncières développées en France est d'abord proposée ; elle permet de contextualiser l'analyse du système d'informations et d'observation foncière qui suit. Différents éléments de réflexion vis-à-vis du contexte wallon sont dégagés.

Le rapport se termine par une discussion et une conclusion ; c'est l'occasion de dresser un premier portrait des enjeux du système d'informations foncières en Wallonie.

Une liste des acronymes utilisés est fournie en fin de rapport, avant la bibliographie.

Chapitre I : INTRODUCTION A LA PROBLEMATIQUE

Ce premier chapitre vise à introduire la problématique de la recherche. Nous l'avons structuré en quatre parties. La première partie cherche à clarifier le concept de « système d'information foncière » et les concepts associés. En deuxième partie, nous présentons les principaux enjeux qui expliquent pourquoi la thématique de l'information foncière a été retenue parmi les lignes de recherche de la CPDT. En troisième partie, nous synthétisons les acquis des recherches antérieures de la CPDT dédiées à la problématique foncière. Enfin, en quatrième partie, nous aborderons la notion-clé de « source authentique ».

1. PRESENTATION DU CONCEPT DE « SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE »

1.1 LES POLITIQUES FONCIERES

Le concept de système d'information foncière (SIF) prend son sens par rapport à la problématique de la politique foncière. Nous nous proposons donc de débiter par une clarification du vocable de politique foncière.

1.1.1 Définition

Donner une définition des politiques foncières nécessite une présentation de l'objet : le foncier. Le terme foncier est quelque peu difficile à définir. Comme tout concept saisi par les sciences humaines, il fait l'objet de définitions multiples. Selon le Larousse, le terme foncier est issu à la fois de l'ancien français **fonds** au sens d'un fonds de terre, mais également de *fons*, ce qui est relatif au fond de la nature d'une chose, de quelqu'un, à son caractère fondamental. Le Code civil français inclut le foncier dans la notion d'*immeuble* : « Les fonds de terre et les bâtiments sont immeubles par leur nature. » (Article 518). Dans le langage de la promotion immobilière, la notion de foncier désigne la terre qui sert de support à une construction, à ne pas confondre donc avec le bien immobilier.

Le foncier désigne la terre (et parfois, par extension, les constructions et aménagements qui sont dessus), non pour elle-même, mais en tant que fonds d'une exploitation ou d'une rente. Il n'y a pas de foncier sans une notion d'appropriation et de valorisation. Dans l'étude du foncier, le juridique et l'économique sont intimement liés. Sans droit d'appropriation (individuelle ou collective), une terre n'a aucune valeur particulière : lorsqu'elle sort du champ juridique, la terre sort également du champ économique (COMBY J., 2012).

Le foncier peut être entendu comme le point de rencontre de politiques sectorielles. Au carrefour de potentialités naturelles, patrimoniales, agricoles, culturelles, économiques, il est une richesse, ou une source de création de richesse. Il peut également être considéré comme un droit au profit, car au foncier est rattaché un droit de propriété qui transforme le sol en bien économique. Enfin il fait l'objet d'une convoitise forte, source de conflits entre des acteurs qui poursuivent des logiques parfois opposées. Matière première de l'aménagement, la ressource foncière est souvent la condition nécessaire à d'autres ressources (BOULAY G. et BUHOT C., 2013).

Les questions foncières sont au cœur d'un système d'acteurs, au sein duquel sont présentes des dimensions juridiques, politiques et économiques (RENARD, 2001), mais également sociologiques, géographiques ou anthropologiques.

Appréhender les questions foncières est quelque chose de difficile. Joseph Comby, spécialiste des questions foncières, propose une définition de la politique foncière en transposant au foncier la définition que l'économiste britannique du XX^{ème} siècle Joan Robinson donne de l'économie, ce qui donne : « Comment les terrains pourraient être attribués aux différentes utilisations » (COMBY J., 1996). De là on s'aperçoit que la politique foncière au sens large est transversale à toutes les politiques sectorielles que peuvent mener les autorités, pour le moins celles impliquant une spatialisation des actions menées.

Par conséquent, et afin d'englober le plus d'éléments relatifs au foncier possible, nous retenons pour la recherche une définition assez large : parmi les politiques publiques, nous définissons la politique foncière comme **l'ensemble des décisions et actions de la puissance publique** (État, collectivités territoriales, organismes publics ou parapublics) **ayant un impact sur l'appropriation, la valeur et/ou l'usage des terrains** (COMBY J., 2004).

1.1.2 Composantes et dispositifs des politiques foncières

Les politiques foncières sont souvent réduites aux actions foncières, c'est-à-dire acheter des terrains, en assurer le portage puis les céder (FONTAINE P., 2013). Mais l'action foncière ne constitue qu'un aspect opérationnel des politiques foncières, qui articulent en réalité trois grands types de dispositifs correspondant à trois composantes. Elles comprennent en premier lieu un aspect stratégique. La stratégie représente les réflexions sur la direction à long terme de la politique, pouvant être déclinées en grands axes ou orientations. C'est « l'esprit » véhiculé par la politique, trouvant son origine dans la volonté du législateur, des acteurs ou bien dans la traduction des enjeux des territoires. Il n'y a pas de projet de territoire sans stratégie foncière et, réciproquement, pas de stratégie foncière non adossée à un projet de territoire. Les deux sont intimement liés.

Les aspects réglementaires constituent un élément supplémentaire des politiques foncières. Le réglementaire est le contrôle de la vocation des sols, c'est-à-dire le pouvoir public de décider, zone par zone, ou par catégories d'espaces, de ce que les propriétaires auront le droit de faire de leurs terrains, ou plus exactement de dresser la liste des utilisations soit interdites soit soumises à condition ou à autorisation. La répartition des droits à bâtir en est une question centrale (COMBY J., 1996).

La troisième composante est celle de l'aménagement opérationnel. Cette composante, en prise avec le présent, concerne les actions développées pour concrétiser les ambitions définies dans les plans stratégiques (HALLEUX J.-M., 2012). Elle rassemble les outils relatifs à la maîtrise foncière et les outils relatifs à l'aménagement des terrains (déboisement, dépollution, remembrement, viabilisation...). C'est au niveau de la maîtrise foncière que nous retrouvons les actions foncières relatives à l'acquisition, au portage et à la cession des terrains.

Complétons notre description en précisant que les trois composantes des politiques foncières évoluent dans un système complexe et interagissent avec deux éléments principaux : le cadre législatif, et les actions du secteur privé (Figure 1).

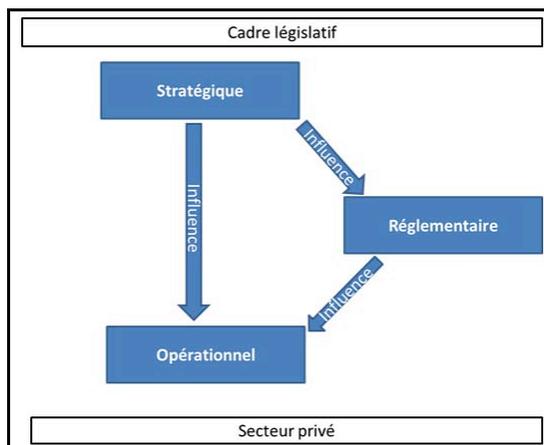


Figure 1 : Composantes de la politique foncière et de son environnement direct

1.1.3 Les objectifs des politiques foncières

Les principaux objectifs des politiques foncières sont les suivants :

- organiser les marchés : sécurité, transparence, équité ;
- générer des ressources financières pour les besoins collectifs ;
- aménager les territoires ;
- mobiliser des terrains pour divers objectifs sectoriels.

C'est afin de concrétiser ces objectifs que les politiques foncières vont s'appuyer sur des outils fonciers variés. Par exemple, une administration du cadastre permettra d'assurer la bonne organisation des marchés par l'assurance de la reconnaissance des droits assignés aux propriétaires. De même, l'aménagement des territoires ou la mobilisation de terrains pourront impliquer d'utiliser des dispositifs tels que le zonage, l'expropriation ou la préemption. Bien sûr, il s'agit là d'une liste non exhaustive mais qui permet de souligner que les outils de la politique foncière sont en réalité au service de grands objectifs.

1.1.4 Les politiques foncières sectorielles et la politique foncière généraliste

Il est possible de distinguer deux catégories de politiques publiques qui ont un impact sur le foncier. D'un côté, il y a les politiques qui ont trait à l'organisation spatiale du territoire, mais dont la question foncière n'occupe pas une place centrale mais un des volets. Ces politiques ont la particularité de comporter une problématique foncière, et donc d'avoir un impact sur le foncier, que ce soit sur sa valeur, son usage ou son appropriation. Ce sont principalement les politiques de l'environnement, de l'agriculture, du logement, du transport et de l'économie. Nous les appellerons les politiques foncières sectorielles. De l'autre côté nous avons les politiques qui placent le foncier au centre de leurs réflexions. Le foncier est matière première de la politique. C'est principalement la politique de développement territorial (ou d'aménagement du territoire). Nous la nommons politique foncière généraliste. Un des objectifs de cette politique est de coordonner les volets fonciers des différentes politiques sectorielles.

La politique fiscale occupe une place à part. En effet, les questions foncières de la politique fiscale ne concernent pas la territorialisation de la politique dans le sens de l'occupation de l'espace. Pourtant, la fiscalité a une forte influence sur les logiques d'aménagement et un impact notable tant sur la valeur, que sur l'usage ou sur l'appropriation des terrains. Elle est en outre l'outil essentiel qui va permettre de générer des ressources financières. Enfin, elle est par nature proche du cadre législatif. Ces quelques particularités motivent l'idée de considérer l'aspect fiscal à part, à cheval entre une politique foncière sectorielle et une composante des politiques foncières généralistes.

En résumé, les politiques foncières publiques désignent l'ensemble des décisions et actions de la puissance publique ayant un impact sur :

- l'appropriation,
- la valeur,
- l'usage des terrains.

Ces décisions se répartissent dans trois catégories :

- les décisions stratégiques (orienter, objectiver, préparer),
- les décisions réglementaires (distribuer des droits à construire),
- les décisions opérationnelles (acquérir, porter, céder, remembrer).

Les politiques foncières peuvent être de deux types :

- les politiques foncières sectorielles,
- la politique foncière généraliste.

1.2 L'INFORMATION FONCIERE

1.2.1 Information et décision

Décision et action sont dans un même mouvement. C'est tout naturellement que l'on réfléchit avant d'agir, donc que l'on décide pour agir (POMEROL J.-C., 2012). La décision peut se définir comme un processus alliant une phase de réflexion à une phase d'action (Figure 2). Au cours de la phase de réflexion, différentes informations sont perçues par le décideur. Une bonne prise de décision nécessite l'accès à une bonne information.

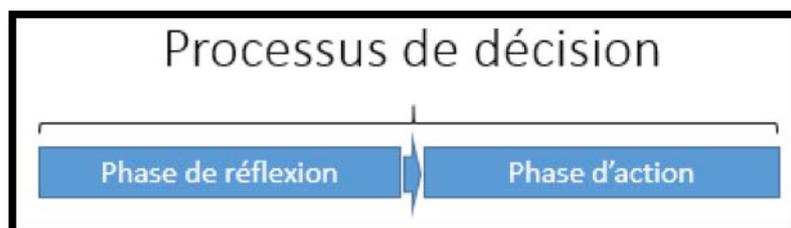


Figure 2 : Schéma représentant le processus de décision

1.2.2 Définition

Nous considérons ici que l'information découle de données. Les données sont l'ensemble de symboles alphanumériques, sonores, photos, vidéos susceptibles d'être perçus par l'être humain (REIX R., 1995). C'est seulement lorsque les données sont interprétées qu'elles deviennent des informations. Une information est donc un renseignement issu de données perceptibles (Figure 3).

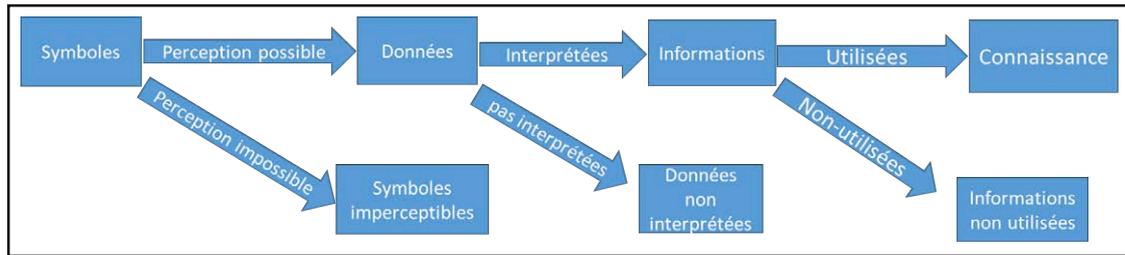


Figure 3 : Schéma du processus de transformation de symboles en connaissance

Une information n'est pas toujours utilisée. Une information est utilisée lorsqu'elle est combinée aux connaissances empiriques du décideur, c'est-à-dire qu'elle exerce une influence sur la prise de décision (ALDENHOFF M. *et al.*, 1995). Une information est donc une donnée interprétée susceptible d'être utilisée, donc d'apporter une connaissance.

La notion d'information est relative au destinataire. En effet, ce qui est information pour l'un ne l'est pas forcément pour l'autre. De plus, l'information peut ou non être utilisée pour la prise de décision. Analyser le contexte d'utilisation de l'information constitue dès lors un préalable indispensable pour comprendre le rôle de l'information. Informer, c'est fournir des représentations pour résoudre des problèmes. Ces représentations doivent être adaptées à l'activité de l'individu qui les utilise (REIX R., 1995).

Par conséquent, **l'information foncière fournit les représentations adaptées à la prise de décisions foncières, soit l'ensemble des décisions ayant un impact sur l'appropriation, l'usage ou la valeur des terrains.**

Il faut distinguer l'information foncière et information géographique. L'information géographique est la représentation d'un objet ou d'un phénomène réel ou imaginaire, présent, passé ou futur, localisé dans l'espace à un moment donné et quelles qu'en soient la dimension et l'échelle de représentation. Même si elle en constitue une part importante, résumer l'information foncière à l'information géographique serait réducteur. A l'inverse, toute l'information géographique n'alimente pas forcément la prise de décision foncière.

1.2.3 Les composantes de l'information foncière

Au cours de cette recherche nous nous focaliserons sur les informations découlant de données supportées par des systèmes informatiques. Un système informatique pouvant se définir comme un ensemble organisé d'objets techniques – matériels, logiciels, applications – dont la mise en œuvre réalise l'infrastructure d'un système d'information (MORLEY C., 2008). Toutefois, les autres types d'informations ne sont pas à négliger.

L'information foncière peut se décomposer de la manière suivante. On peut distinguer une information foncière au sens direct, c'est-à-dire une information portant directement sur la valeur, l'appropriation et l'usage des terres. Cela implique :

- l'observation des transactions sur les marchés fonciers et immobiliers,
- l'observation de l'usage des terrains (usage physique, usage fonctionnel),
- l'observation des modes d'appropriation des sols.

Il existe également une information sur des aspects du réel qui, de manière indirecte, expliquent ou ont un impact sur la valeur, l'usage ou l'appropriation des terres :

- l'information sur les règlementations d'urbanisme (droits à bâtir, servitudes, autorisation, etc.),
- l'information sur la qualité physique et technique des terres (surface des terres, pentes, qualité agronomique, niveau de pollution des sols, etc.),
- l'information sur l'environnement des terres (composition géographique, économique, sociale des territoires),

- l'information fiscale (taxes et subventions).

Enfin, nous distinguons l'information relative aux politiques foncières :

- les orientations des textes législatifs,
- les objectifs fixés par les politiques,
- les modalités de leur mise en œuvre,
- leurs évaluations.

1.2.4 Système d'observation foncière

Les différentes étapes allant de la donnée brute à l'information sont regroupées au sein d'un système d'observation. Plus concrètement, le système d'observation foncière s'articule autour de trois fonctions (Figure 4) :

- la production de données brutes,
- la transformation en information,
- les transferts entre acteurs.

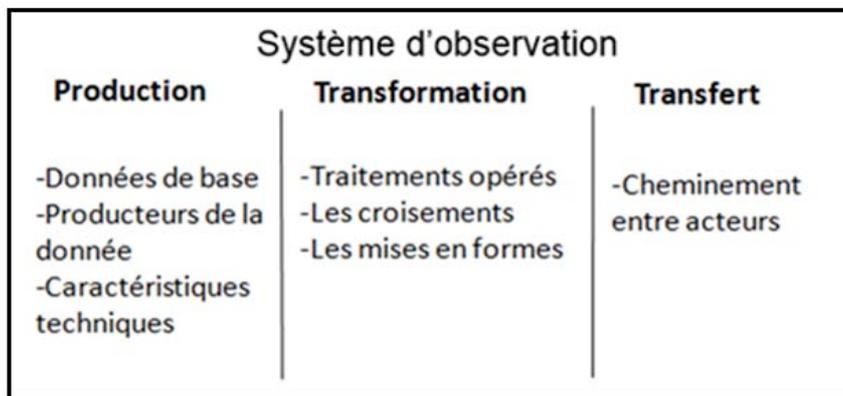


Figure 4 : Les fonctions du système d'observation

Deux modèles semblent s'opposer en matière de systèmes d'observations foncières. Il y a les systèmes d'observations formalisés et les systèmes d'observations non formalisés. Dans les systèmes formalisés, l'information a la particularité d'être développée au sein de structures dédiées. C'est le cas notamment en France, où les observatoires fonciers voient le jour un peu partout sur territoire national. Nous aurons l'occasion d'y revenir en détail dans le troisième chapitre.

1.2.5 Système d'information foncière

Le système d'information foncière englobe à la fois le système d'observation foncière et les politiques foncières (Figure 5). Il est constitué d'informations organisées, d'évènements ayant un effet sur ces informations et d'acteurs qui agissent sur ces informations ou à partir de ces informations, selon des processus visant une finalité de gestion et utilisant les technologies de l'information (MORLEY C., 2008). Il inclut en effet, en plus des fonctions du système d'observation, l'utilisation de l'information dans le processus de décision. La fonction utilisation s'analyse à travers :

- les utilisateurs,
- les conditions d'utilisation,
- le lien avec la décision.

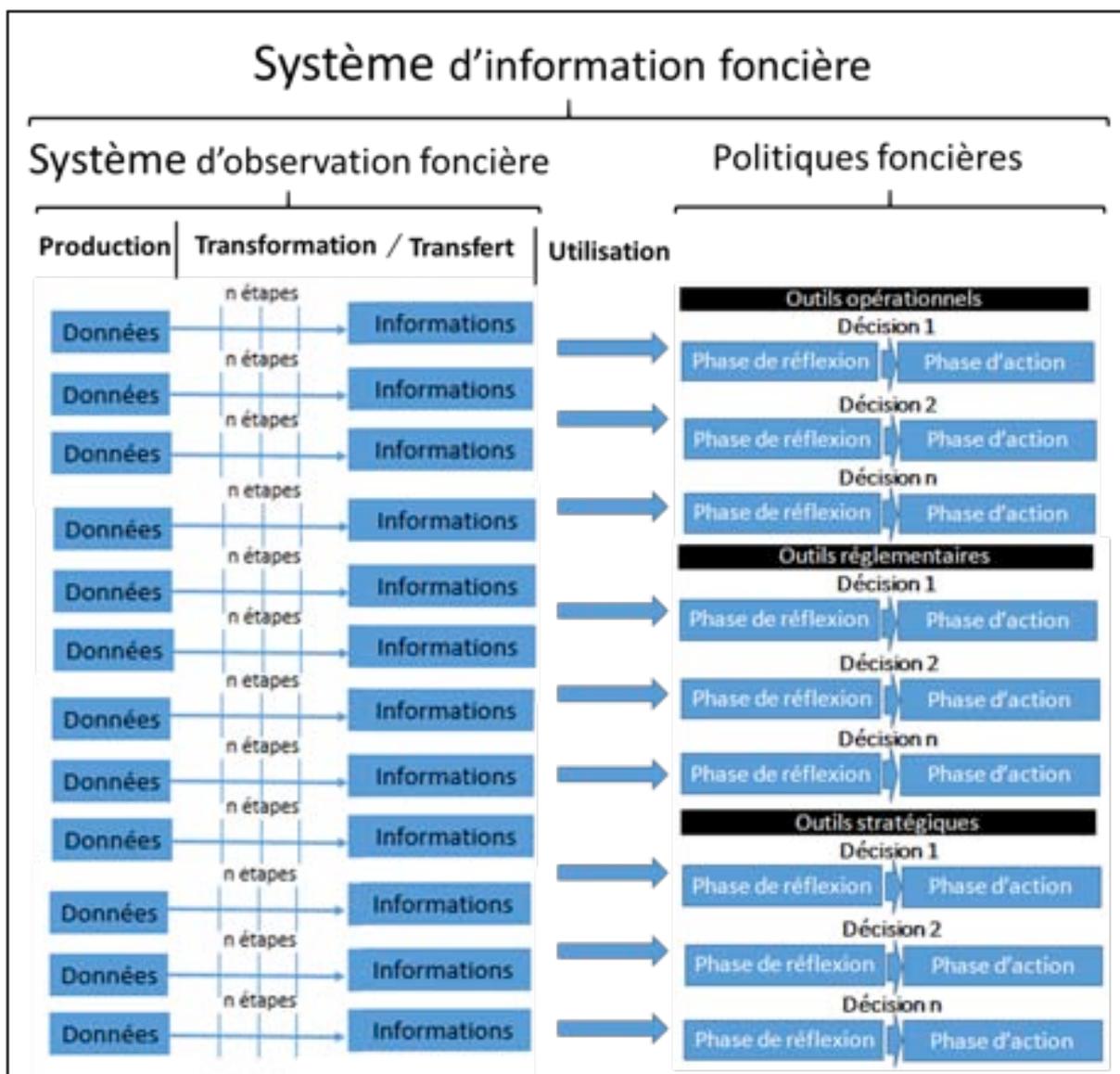


Figure 5 : Schéma du système d'information foncière

Ici aussi, deux modèles peuvent s'opposer en distinguant les systèmes d'informations efficaces et les systèmes d'informations inefficaces. Dans un système d'information foncière efficace, l'information foncière utile à la prise de décisions circule de manière fluide entre les acteurs, ce qui doit favoriser un aménagement cohérent, faciliter la coordination des politiques sectorielles et aider à l'anticipation d'éventuels phénomènes néfastes.

1.3 PROBLEMATIQUE

Deux questions de fond se posent dans la recherche « Système d'information foncière et politiques publiques ». Elles 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 ? ».

Les hypothèses sous-jacentes à ces questions sont :

- développer l'observation foncière est la condition *sine qua non* à des politiques foncières efficaces,

- l'observation foncière doit être développée au sein d'un système d'observation foncière formalisé.

Pour répondre à ces questions, il s'agit d'identifier :

- quelles informations permettent de développer des politiques foncières coordonnées et dynamiques,
- comment sont-elles créées,
- de quelle manière doivent-elles être utilisées.

Il est par ailleurs utile pour la recherche de préciser si des informations actuellement indisponibles pourraient améliorer l'efficacité de la prise de décision, et à l'inverse, lesquelles existent mais sont inutilisées ou inutiles.

2. LA GENESE DE LA RECHERCHE ET LES PRINCIPAUX ENJEUX SOUS-JACENTS

Le développement de ce projet de recherche sur l'information foncière a été déterminé par différents enjeux qu'il est utile de clarifier avant d'aller plus loin dans l'analyse. Ces enjeux correspondent aux points suivants :

- le constat que les politiques foncières wallonnes, particulièrement en matière de logement et dans le domaine agricole, sont insatisfaisantes,
- la volonté du gouvernement wallon de dynamiser la politique foncière publique,
- la régionalisation progressive des compétences fiscales dont récemment celle de la gestion du précompte immobilier,
- la volonté du gouvernement de mettre en place un observatoire du foncier agricole,
- le cadre fournit par la Directive INSPIRE,
- le constat que l'observation foncière s'est développée et continue à se développer en France.

2.1 DES POLITIQUES FONCIERES INADAPTEES

En Belgique, la réforme institutionnelle d'août 1980 a transféré aux trois Régions l'essentiel des compétences dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, en ce compris la politique foncière (loi du 8 août 1980, art.6, § 1er, I). La Région dispose des compétences pour établir le cadre juridique de référence de la politique foncière. Les communes, qui sont les principaux acteurs de la mise en œuvre de cette stratégie, disposent d'une certaine latitude pour exercer cette compétence dans le cadre fixé au niveau régional.

2.1.1 Les défis du logement

Le parc de logements wallons se signale actuellement par diverses faiblesses, dont sa vétusté, ses mauvaises performances énergétiques, son étalement, son caractère peu flexible au regard de l'évolution de la taille des ménages. Une demande importante n'est en outre pas satisfaite par le logement public.

Dans les années à venir, ce parc devra faire face à un accroissement important de la demande en lien direct avec le boom démographique attendu. En effet, d'après les perspectives démographiques délivrées par le Bureau fédéral du Plan et la Direction générale Statistique, la population de la région wallonne devrait passer de 3,58 millions en 2014 à 3,66 millions en 2020 (soit +2,5 %) et 4,3 millions en 2060 (soit +20,2 %)¹. Suite à une progression relativement plus importante du nombre de ménages de plus petite taille (en particulier les ménages d'une personne et, dans une moindre mesure, les familles monoparentales), le nombre de ménages connaît une croissance à long terme plus rapide que celle de la population. Sur base de ces hypothèses, le nombre de ménage en Wallonie, qui est de 1,54 millions en 2014, atteindrait 1,62 millions en 2020 (soit +4,5 %) et 2,01 millions en 2060. Il va donc falloir agir pro-activement pour disposer à temps d'un nombre suffisant de nouveaux logements pour les diverses catégories sociales, non seulement pour héberger les ménages, mais également pour maîtriser les tensions probables sur le marché de l'immobilier.

C'est dans cette perspective que les pouvoirs publics (l'autorité régionale en particulier) sont en quête d'une information foncière fiable permettant d'identifier et de spatialiser, d'une part, les capacités de reconstruction de la ville sur la ville et, d'autre part, les espaces les plus appropriés pour de nouveaux développements urbains (quartiers, voire villes). Ce sujet recoupe notamment la problématique de la gestion de la captation des plus-values éventuelles liées à la création de villes, de nouveaux quartiers ou d'autres projets d'aménagement.

Des réflexions sont engagées par rapport à la fiscalité associée au logement. Le bonus logement, compétence dont la Région a hérité, est particulièrement discuté. Il s'agit d'un avantage fiscal lié aux emprunts hypothécaires, mis en place initialement pour faciliter l'accès à la propriété. Les critiques formulées sont les suivantes : le bonus logement est une mesure qui touche à l'identique les plus riches et les moins nantis ; il n'aide pas ceux qui n'ont pas accès à la propriété ; il ne stimule pas l'emploi ; il constitue un avantage capté par les banques ; il fait augmenter la pression immobilière ; il fait monter les loyers ; il crée des niches fiscales et il touche à la progressivité de l'impôt. Pour certains, le dispositif actuel crée un jeu de vases communicants, les pouvoirs publics récupérant une partie du bonus via le précompte immobilier.

Les différentes Régions réfléchissent à la réforme, à la réduction ou à la suppression de cet avantage. En Wallonie, les budgets afférents sont de l'ordre, selon les sources, de 600 à 750 millions d'euros. La DPR prévoit le maintien du bonus pour les contrats existants, mais un nouveau mécanisme va être étudié pour les futurs contrats ; il s'agit d'une des priorités du Ministre du Logement pour la législature. L'idée serait d'intégrer ce point dans une réflexion plus large sur la fiscalité immobilière en Wallonie, et de viser un recentrage de l'aide vers les classes moyennes susceptibles d'acquérir un logement si elles reçoivent un coup de pouce. Pour aider les moins nantis, le dispositif du bonus n'est pas adapté et c'est la politique sociale de l'aide au logement qui doit rencontrer les besoins. Les pistes alternatives envisagées semblent être principalement fiscales : modification ou suppression du précompte immobilier, modification des droits d'enregistrement...

¹ Source : Communiqué de presse du mardi 17 mars 2015 du Bureau fédéral de Plan et de la Direction générale Statistique.

En cas de suppression du précompte², la Région pourrait retourner l'argent aux communes via le Fonds des communes, mais il serait alors difficile de maintenir l'autonomie communale (liberté de fixation des centimes additionnels en fonction d'une stratégie communale) à son niveau actuel et la clé de répartition entre les communes serait difficile à argumenter.

La mobilisation des logements inoccupés permettrait de réduire le nombre de nouveaux logements à construire. En février 2014, le Parlement wallon a voté un décret visant à modifier l'article 80, alinéa 2, 3° du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable en vue de donner aux autorités communales un accès aux références des bâtiments présentant de faibles consommations d'eau et d'électricité. Ces données seront transmises par les fournisseurs, sous réserve d'une conservation limitée de ces données et du respect de leur confidentialité. Les seuils de consommation et les modalités pratiques seront fixés par le Gouvernement. Les données pourront être mobilisées pour identifier les logements inoccupés et améliorer éventuellement la taxation, mais aussi la prise de contact avec les propriétaires en vue de faire évoluer la situation.

2.1.2 La problématique de l'accès aux terres agricoles

Les terres agricoles wallonnes représentent approximativement 750.000 hectares.

La problématique du foncier est, en Wallonie, une des questions centrales du financement des exploitations agricoles en général et de la reprise des activités en particulier. Depuis les années nonante, la part du capital foncier dans le capital total de l'exploitant augmente en effet de plus en plus par rapport au capital d'exploitation. Dans le dispositif actuel mis en place par la PAC, qui lie les aides aux surfaces déclarées (depuis 2003), le seuil de rentabilité d'une exploitation n'est souvent atteint que par les grandes exploitations. Ainsi, en 2009, le seuil de persévérance se situait aux alentours de 75 ha, alors qu'au milieu des années 80 il se plaçait autour des 30 hectares (source : TERRONES GAVIRA F., BURNY Ph., LEBAILLY Ph., s.d.). Mais dans ce dispositif, qui lie directement le nombre de droits de paiement unique (DPU) au nombre d'hectares potentiellement éligibles, le propriétaire de la terre répercute le montant du droit sur le prix de la terre. Or, en Wallonie, près de 70 % des terres sont en faire-valoir indirect, et le fermage est la principale forme de faire-valoir indirect. Cette réaction des propriétaires est donc très impactante. Les fermages sont régis par la loi sur le bail à ferme de 1929, qui donne un droit de préemption à l'exploitant.

Les montants des fermages sont calculés sur base du revenu cadastral non indexé, multiplié par un coefficient de fermage déterminé à l'échelle de la région agricole, qui est revu tous les trois ans. Par ailleurs, pour la reprise des terres, la rigidité du dispositif légal a suscité le « chapeau », c'est-à-dire un paiement non légal effectué entre le nouvel exploitant et son prédécesseur. Ce chapeau alourdit encore les montants qui doivent être financés par les jeunes agriculteurs.

En outre, dans le contexte économique récent, les terres agricoles représentent une valeur réelle et sans risque. Les investisseurs se manifestent sur le marché pour l'acquisition de surfaces importantes (plusieurs dizaines d'hectares). Les avantages perçus par les investisseurs pour ces placements à long terme sont de différents ordres :

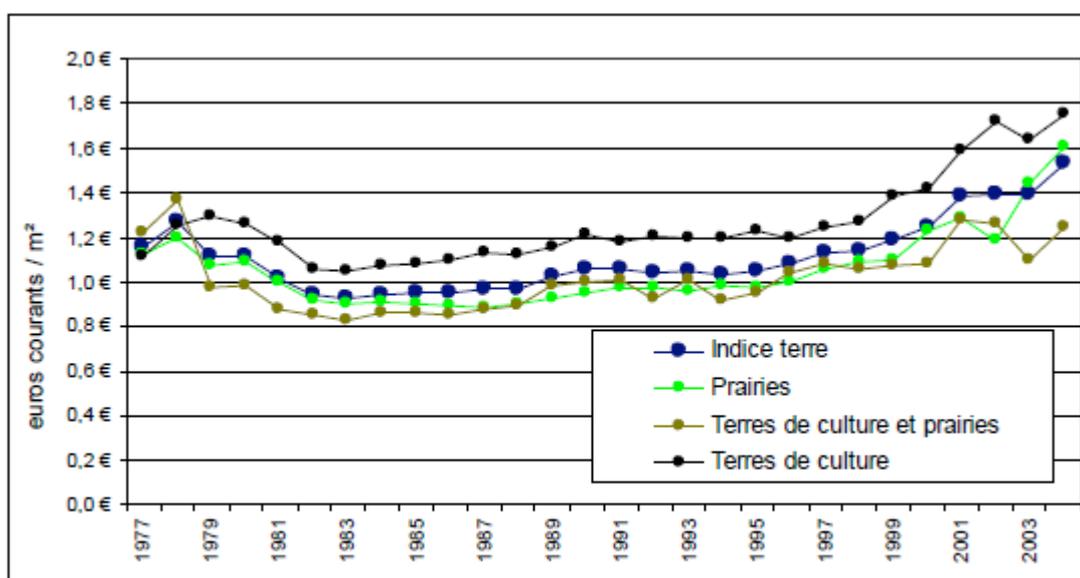
- les prix ne cessent de grimper ;
- les charges fiscales sont peu élevées ;
- le rendement vaut bien celui d'un compte-épargne ;
- les agriculteurs locataires sont bons payeurs.

² Proposition du ministre Furlan d'abandonner le précompte immobilier en compensation de la perte du bonus logement. *Source* : DE CAEVEL C., 2014. Ni bonus logement, ni précompte immobilier? Trends-Tendances, 6/10/2014

En outre, si le propriétaire exploite lui-même la terre et que l'activité est maintenue ainsi que l'emploi et l'investissement, aucun droit de succession n'est dû. Bien que ce dispositif ait été prévu à l'origine pour les agriculteurs et non pas pour des investisseurs, ces derniers se placent, via des sociétés, dans les conditions requises pour profiter de cet avantage. Néanmoins, selon J.-P. Delwart, président de l'Association des propriétaires ruraux de Wallonie (NTF) « dans 95 % des cas les acquéreurs de terres sont des agriculteurs et non des sociétés financières ». Cette information est confirmée par Y. Lange, administrateur du Comptoir foncier³.

Enfin, d'importantes plus-values sont possibles en cas d'urbanisation. Le différentiel entre les terres agricoles et les terres constructibles peut varier de 1 à 30, voire plus. Les dispositifs de taxes locales sur le foncier incitent les communes à activer de nouveaux terrains constructibles plutôt qu'à préserver leur surface agricole ; ces surfaces agricoles sont également souvent considérées comme des réservoirs pour des surfaces d'activité économique.

La conjonction de ces facteurs est à la source d'une forte augmentation des prix des terres agricoles. Cette hausse est constatée depuis les années 90' (Figure 6).



Source : INS, Statistiques financières

Figure 6 : Evolution du prix moyen du m² des terres agricoles en Belgique

Source : Cheveau T., 2007

Pour des raisons du respect de la vie privée, le prix moyen des terres agricoles n'est plus publié en Belgique depuis 2007. On s'appuie depuis cette date sur les données du réseau comptable organisé et géré par la DAEA (Direction de l'Analyse Economique Agricole). Sur base de ces données, l'augmentation du prix des terres est estimée à 60 % en moyenne sur les cinq dernières années (GAVIRA F. *et al.*, 2014)

³ Source : LEROY C., Le Vif – L'Express, 27/01/2014

D'un autre point de vue, la préservation des terres agricoles est d'autant plus importante que la diminution observable des surfaces s'accompagne de la stagnation voire de la régression des rendements, alors déjà que des importations importantes sont réalisées (céréales, oléoprotéagineux), que les productions d'agrocarburants empiètent sur les surfaces de production alimentaire et qu'une demande est également exprimée pour des surfaces dédiées à la biodiversité (tournières, zones refuges...).

Dans l'actualité, on notera particulièrement trois points :

- l'entrée en vigueur de la nouvelle PAC au 1^{er} janvier 2015, qui réorganise le financement des exploitants en cherchant notamment à soutenir l'installation des jeunes agriculteurs (paiement spécifique jeune agriculteur), en favorisant les petites exploitations par une surprime aux premiers hectares (paiement redistributif) et en soutenant les zones à contraintes naturelles ;
- la régionalisation de la compétence sur le bail à ferme, qui fait surgir le débat sur les limites de ce statut ;
- l'adoption du nouveau Code de l'agriculture (27 mars 2014). Celui-ci prévoit une banque foncière chargée d'organiser la gestion centralisée des biens immobiliers agricoles dont la Wallonie a la propriété, mais également d'autres propriétaires publics ou privés qui lui en ont confié la gestion. La banque foncière met ces terrains à disposition des agriculteurs sous forme de contrats relativement souples permettant de déroger au bail à ferme. Détentrice de 2 à 3.000 ha, la Région wallonne répertorie actuellement ce qui, parmi ces terrains, pourrait être disponible pour l'agriculture. Ces parcelles seraient alors gérées par la banque foncière (appels à projets vers les agriculteurs). Les communes posséderaient à peu près 7.000 hectares qui pourraient être gérés de la même manière.
- autres points mis en exergue dans le nouveau code : réflexion relative à l'adaptation de la législation sur le bail à ferme pour faciliter l'accès à la terre, mise en place d'un système de portage de terres agricoles, activation de la possibilité de préemption publique et mise en place d'un observatoire foncier agricole.

2.2 LA REGIONALISATION PROGRESSIVE DES COMPETENCES FISCALES DONT RECEMMENT CELLE DE LA GESTION DU PRECOMPTE IMMOBILIER

La sixième réforme de l'État transfère différentes compétences aux entités fédérées. Depuis le 1^{er} janvier 2014 par exemple, la Région wallonne est compétente pour la déduction fiscale octroyée pour le crédit hypothécaire de l'habitation unique, plus connue sous l'appellation « bonus logement ». En outre, les comités d'acquisition d'immeubles sont régionalisés depuis le 1^{er} janvier 2015. Vers 2017, c'est l'administration de l'enregistrement qui devrait être régionalisée. Cette administration gère la base de donnée relative aux valeurs de transaction (prix des biens), fondamentale pour l'analyse des marchés fonciers et immobiliers. Sans conteste, il y a là une occasion unique à saisir pour intégrer le sujet de l'observation foncière à la réflexion relative à la reprise de la compétence (création d'une nouvelle administration).

Une autre compétence régionalisée est celle relative à la perception du précompte immobilier. Le précompte immobilier constitue une source importante de financement, surtout à l'échelle communale. L'essentiel des recettes provient en effet des centimes additionnels appliqués par la Région et par les communes. Les montants en jeu sont de l'ordre de 32 millions d'euros pour la Région et de 908 millions pour les communes (chiffres 2014)⁴. Pour celles-ci, il s'agit de la principale recette avant les additionnels à l'impôt des personnes physiques.

La Région hérite de la compétence permettant de fixer la base imposable, qui est actuellement le revenu cadastral. Or, ce revenu cadastral fait l'objet de nombreuses critiques, parmi lesquelles son caractère non équitable. La recherche « Fiscalité et Aménagement du territoire » menée actuellement au sein de la CPDT⁵ a étudié les disparités du revenu cadastral jusqu'à l'échelle du secteur statistique. Cette étude met en évidence des incohérences dans les montants. Les trois facteurs principaux identifiés par l'analyse multifactorielle (l'âge du logement, la centralité de la localisation par rapport aux services et la densité du bâti) ne permettent d'expliquer qu'une faible part de la dispersion des valeurs.

La mise à jour (péréquation) des données de revenu cadastral est une entreprise difficile et coûteuse. Elle n'est pas à l'ordre du jour mais la Région n'est pas tenue de conserver le revenu cadastral comme base d'imposition ; elle peut donc prendre ses dispositions afin d'éviter les défauts et distorsions générés par l'utilisation du revenu cadastral en tant que base d'imposition. Ainsi, l'étude « Fiscalité et Aménagement du territoire » a proposé et évalué la possibilité de se fonder, en tant que base d'imposition, sur un abattement forfaitaire différencié en fonction de la densité de population. Une telle option s'avère envisageable, sans impacter le budget régional, tout en exerçant une influence concordante avec les objectifs du développement territorial (avantage fiscal croissant avec la densité d'urbanisation).

Plus ponctuellement, au début de l'année 2013, le Ministre Furlan a fait une déclaration stipulant que les communes ont à remplir des obligations légales liées à la perception du précompte, obligations parmi lesquelles la désignation d'indicateurs-experts devant travailler de concert avec l'administration du cadastre. Une opération-pilote a dès lors été financée par la Région sur les provinces du Luxembourg, de Liège et du Hainaut (voir chapitre 1, point 5.4.1). Au sein des Services techniques provinciaux, des indicateurs-experts provinciaux réalisent une mise à jour du cadastre relativement à l'encodage des permis d'urbanisme, la transmission des dates de fin des travaux et la campagne des maisons sans confort (plus de 50 ans, déclarées sans chauffage central ni salle-de-bain). La perte financière liée aux lacunes de ces informations est estimée à 25 % du précompte. Cette opération a soulevé différentes remarques, telles que :

- le fait que ce travail soit a priori du ressort (et donc du financement) de l'administration fiscale fédérale et non pas des provinces ni des communes,
- le risque subséquent de relever les critères de base du calcul du précompte pour l'ensemble des immeubles, donc de pénaliser les propriétaires qui n'ont pas entrepris de travaux.

⁴ Source: DE CAEVEL C., 2014. Ni bonus logement, ni précompte immobilier ? Trends-Tendances, 6/10/2014

⁵ <http://cpdt.wallonie.be/recherches/annee-2013-2014/fiscalite-et-amenagement-du-territoire-rc6>

2.3 LES INTENTIONS DU GOUVERNEMENT

Les intentions du Gouvernement wallon pour la législature sont présentées au sein de sa Déclaration de Politique Régionale (DPR). Pour la période 2014-2019, une intention principale du Gouvernement wallon, telle qu'exprimée au sein de ce document, est de **dynamiser la politique foncière publique**, notamment grâce aux outils d'expropriation, d'acquisition et de préemption.

Parmi les intentions déclarées pouvant générer des répercussions sur l'observation foncière, on relève les volontés suivantes :

- celle de valoriser économiquement les réserves foncières publiques,
- celle de renforcer les instruments d'aménagement réglementaires existants,
- celle de favoriser la création de logements privés en mobilisant des terrains publics, en utilisant des outils et opérations d'aménagement ainsi que via le regroupement ou la division de parcelles privées,
- celle d'utiliser des outils comme le bail emphytéotique, le droit de superficie ou le Community Land Trust lorsque les réserves foncières publiques sont mobilisées au profit des opérateurs de logement publics,
- celle de développer la concertation des actions foncières menées par différents acteurs,
- celle d'élaborer une grille indicative de références des loyers en fonction des réalités foncières locales,
- celle de mettre en place la banque foncière wallonne créée par le code, chargée de gérer les terres agricoles et celles d'autres propriétaires publics ou privés,
- celle de mettre en œuvre un observatoire du foncier agricole,
- celle d'examiner la mise en place d'un système de portage de terres agricoles permettant, sur base volontaire, de dissocier la reprise d'une exploitation de la reprise du foncier,
- celle de développer sur base volontaire la supra-communalité afin de mettre en commun, à l'échelle de plusieurs entités, certains investissements ou services,
- celle de renforcer le rôle des provinces et notamment leur rôle de soutien aux communes (technique, financier) et celui de fédérateur et d'opérateur dans le cadre de projets supra-communaux et du dialogue supra-communal,
- celle de stimuler le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication, notamment en interne au SPW et dans les relations du SPW avec les citoyens, ainsi que la volonté de soutenir les processus de mutualisation informatique et d'encourager l'interopérabilité des services informatiques,
- celle de développer une politique d'ouverture des données (« open data ») qui encourage la disponibilité et la réutilisation des informations du secteur public afin de favoriser la circulation des informations pour les usagers,
- celle de mener une évaluation annuelle des politiques publiques,
- celle d'améliorer les méthodes de perception afin de permettre de gérer en propre l'ensemble des processus des recettes fiscales régionales.

Un relevé des volontés en lien direct ou indirect avec la problématique foncière est présenté dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes en annexe 1.

2.4 L'OBSERVATOIRE DU FONCIER AGRICOLE⁶

Un observatoire du foncier agricole est institué par le Code wallon de l'agriculture⁷ au sein de la direction du SPW ayant l'aménagement foncier dans ses attributions, mais l'arrêté du Gouvernement wallon qui fixera les modalités de création de cet observatoire foncier n'a pas encore été pris.

L'observatoire aura pour objectif de servir la politique foncière agricole afin de promouvoir une agriculture plurielle et multifonctionnelle. Ses missions seront de répertorier et d'analyser les ventes de biens immobiliers agricoles⁸ en Wallonie en vue :

- de mener une gestion foncière en vue d'aider les producteurs (notamment les jeunes agriculteurs) en difficulté à s'installer ou à subsister,
- de servir de guides pour l'exercice des droits de préemption et d'expropriation.

La gestion foncière consistera en une gestion centralisée des biens à vocation agricole appartenant à la Région ou dont elle assure la gestion. Elle s'appuiera sur une banque ou réserve foncière qui sera alimentée au moyen d'un fonds budgétaire dédié.

L'observatoire pourra récolter des données à caractère personnel et est responsable du traitement de ces données. Il pourra obtenir sur simple demande les données de l'organisme payeur (ou l'organisme mandaté par lui) et de l'administration en charge de l'aménagement foncier. Le Code prévoit que, dès lors qu'ils auront connaissance d'opérations (cet aspect sera précisé lors de l'arrêté d'exécution), les notaires notifieront à l'observatoire diverses informations concernant des parcelles agricoles ou un bâtiment agricole. Ces informations porteront sur :

- l'identification des biens (cadastrale et autre),
- l'identité des vendeurs et acquéreurs,
- le prix de vente,
- les biens libres d'occupation.

La collecte de données auprès d'autres personnes ou d'autres organismes sera en outre possible, pourvu qu'elle soit justifiée.

En cas de délégation de ses missions, l'observatoire pourra transmettre les données dont il dispose.

Chaque année, l'observatoire sera tenu de publier un rapport d'activité, dont le contenu n'est actuellement pas encore défini. La synthèse de ce rapport figurera au sein du rapport sur l'état de l'agriculture wallonne, lequel inclut des indicateurs permettant d'évaluer dans quelle mesure les objectifs fixés sont en voie d'être atteints.

2.5 LE CADRE FOURNI PAR LA DIRECTIVE 'INSPIRE'

INSPIRE est l'acronyme de « Infrastructure for Spatial InfoRmation in Europe ».

⁶ Source : BEGUIN E. et FONTEYN J., coord., 2014. Le Code wallon de l'agriculture. Eds. Larcier, 333 p.

⁷ Titre 10, chapitre IV, section 2 du Code wallon de l'agriculture.

⁸ Les biens immobiliers agricoles sont définis au sein du code (article D.353, 2°) comme "les biens immobiliers bâtis ou non bâtis, dans ou sur lesquels est exercée une activité agricole et en tous les cas, tous biens situés en zone agricole ou déclarés dans le SIGeC depuis au moins 5 ans."

La Directive 2007/2/CE, dite Directive INSPIRE, est entrée en vigueur le 15 mai 2007. Elaborée par la Direction générale de l'environnement de la Commission européenne, elle vise à établir en Europe une infrastructure de données géographiques pour assurer l'interopérabilité entre bases de données et faciliter la diffusion, la disponibilité, l'utilisation et la réutilisation de l'information géographique en Europe⁹. Les fins poursuivies portent plus particulièrement sur les politiques environnementales communautaires et les politiques ou activités de l'Union susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement¹⁰.

Pour s'assurer que les infrastructures de données spatiales des États membres soient compatibles et utilisables dans un contexte européen et transfrontalier, la directive exige que les règles générales de mise en œuvre (Implementing Rules ou IRs) soient adoptées dans un certain nombre de secteurs spécifiques. Ces IRs sont adoptés comme décisions ou règlements de la Commission, qui est aidée dans le processus d'adoption de ces règles par un comité de réglementation composé de représentants des États membres et présidé par un représentant de la Commission. Les secteurs concernés correspondent aux composantes d'une infrastructure de données géographiques :

- les métadonnées : elles sont la porte d'entrée de l'infrastructure puisqu'elles permettent de connaître les données et les services disponibles ainsi que leurs utilisations possibles,
- les données géographiques : elles doivent être disponibles dans des formats et des structures harmonisés afin d'en faciliter l'utilisation par tous,
- les services en ligne : toutes les données et métadonnées doivent être accessibles via Internet, vecteur privilégié d'échange,
- le partage entre autorités publiques : les principes d'échange, de tarification et les conditions d'utilisation doivent faciliter l'accès aux données et aux services en ligne,
- les mécanismes de coordination et de suivi de la directive : il s'avère nécessaire de mettre en place des structures de coordination tant des contributeurs que des utilisateurs.

La directive INSPIRE s'applique aux données géographiques numériques détenues par des autorités publiques. Elle n'impose pas de collecter de nouvelles données, mais de mettre à disposition les données conformément à des spécifications techniques harmonisées.

Trois annexes spécifient les données concernées par la Directive. Les annexes I et II concernent les données de référence, l'annexe III a trait aux données environnementales (Tableau 1).

⁹ Source principale pour le chapitre INSPIRE : <http://inspire.ign.fr/directive/presentation>.

¹⁰ Source : <http://geoportail.wallonie.be/home/ressources/definitions--concepts.html?letter=l#anchor-inspire>

Annexe I
Référentiels de coordonnées
Systèmes de maillage géographique
Dénominations géographiques
Unités administratives
Adresses
Parcelles cadastrales
Réseaux de transport
Hydrographie
Sites protégés
Annexe II
Altitude
Occupation des terres
Ortho-imagerie
Géologie
Annexe III
Unités statistiques
Bâtiments
Sols
Usages des sols
Santé et sécurité des personnes
Services d'utilité publique et services publics
Installations de suivi environnemental
Lieux de production et sites industriels
Installations agricoles et aquacoles
Répartition de la population – démographie
Zones de gestion, de restriction ou de réglementation et unités de déclaration
Zones à risque naturel
Conditions atmosphériques
Caractéristiques géographiques météorologiques
Caractéristiques géographiques océanographiques
Régions maritimes
Régions biogéographiques
Habitats et biotopes
Répartition des espèces
Sources d'énergie
Ressources minérales

Tableau 1 : Données concernées par la Directive INSPIRE

Les services en ligne exigés par INSPIRE sont :

- les services de découverte pour rechercher des données au travers de métadonnées,
- les services de consultation pour visualiser les données,
- les services de téléchargement pour obtenir des copies ou des extraits de bases de données,
- les services de transformation qui opéreront les traitements nécessaires à l'interopérabilité (par exemple, le changement de système de coordonnées),

- les services d'appel de services qui permettront d'enchaîner un ensemble de traitements adaptés aux besoins de l'utilisateur.

L'amélioration recherchée de l'exactitude géométrique des données géographiques contribue à une meilleure interopérabilité des différentes cartographies.

La Commission européenne met en place un portail européen qui permettra d'accéder à tous les services INSPIRE mis en œuvre par les États membres. Le site est consultable à l'adresse suivante : <http://inspire-geoportal.ec.europa.eu/>

Chaque année, une conférence est organisée afin de permettre aux parties prenantes des gouvernements, des universités et de l'industrie de prendre connaissance et de discuter des derniers développements de la Directive. La prochaine conférence se tiendra à Lisbonne du 25 au 29 mai 2015.

2.6 LES OBSERVATOIRES FONCIERS FRANÇAIS

En matière d'aménagement, la France connaît sur certaines parties de son territoire des enjeux similaires aux enjeux wallons. Les questions de gestion et de mobilisation du foncier sont au cœur des politiques d'aménagement. Lutte contre l'étalement urbain, préservation des espaces naturels et agricoles, production de logements adaptés aux besoins des territoires, reconstruction de la ville sur la ville, gestion des risques naturels et technologiques, autant de sujets qui nécessitent pour les collectivités en charge de l'aménagement du territoire la définition d'une politique foncière adaptée à leurs enjeux.

Pour répondre aux enjeux, le législateur a développé de nombreux outils : droits de préemption, création d'établissements publics fonciers, fiscalité incitative... Cependant, au-delà du développement des moyens d'agir sur le foncier, les problématiques perdurent car elles sont mal connues. De plus, la somme des actions foncières ne constitue pas nécessairement une politique foncière intégrée et coordonnée pourtant indispensable pour répondre aux enjeux.

Afin de remédier au problème et de développer les politiques foncières, le législateur a favorisé le développement de l'observation foncière. En effet, au-delà de la mobilisation d'outils pour l'action foncière, la connaissance des logiques qui animent les marchés, des tendances qui caractérisent la production, de la consommation et du coût du foncier constituent un socle indispensable à la mise en place de toute politique publique dans le domaine de l'aménagement.

Ce développement de l'observation foncière se caractérise par la création de structures d'observation dédiées, appelés observatoires fonciers. Depuis le début des années 2000, une multitude d'observatoires fonciers ont été développés et continuent à l'être en France. L'idée approfondie par la recherche de développer un ou plusieurs observatoires dérive de ce constat. On comprendra mieux ce sujet avec le Chapitre 3.

3. ACQUIS ANTERIEURS DE LA CPDT

Différentes recherches menées antérieurement par la CPDT, toutes consultables sur le site internet <http://cpdt.wallonie.be>, ont concerné de près ou de loin la dimension foncière dans l'aménagement du territoire. En 2001, la recherche portant sur « l'évaluation des besoins et des activités : problématique de leur localisation » visait à quantifier les besoins des différentes activités et à examiner l'utilité, les objectifs et les modes opératoires d'une révision des plans de secteur. Son approche replaçait cet objectif dans une vision plus générale de mécanismes fonciers et de politique foncière. En particulier, le rapport incluait des chapitres abordant :

- les aspects du rapport entre la configuration des zones d'habitat et la formation des prix pour servir la révision des plans de secteur,

- l'étude de l'offre et des prix par les petites annonces,
- une approche sous-régionale du fonctionnement des marchés.

Plus récemment, on notera particulièrement :

- la recherche « Politique foncière » menée de novembre 2009 à octobre 2011 sous le pilotage de M. Van Crieelingen,
- la recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux » menée de novembre 2011 à octobre 2014, pilotée par J.-M. Halleux,
- la recherche « Fiscalité et aménagement du territoire » initiée en novembre 2012 et toujours en cours (jusqu'au 31 octobre 2015), sous la responsabilité scientifique de M. Bourgeois, H.-J. Gathon, B. Jurion et J. Teller.

Un bref aperçu du contenu de ces études est fourni dans le présent chapitre.

D'autres travaux de la CPDT (rapports, notes de recherche, fiches) contiennent également des informations pertinentes dans le cadre de la présente recherche, mais de manière plus ponctuelle. Il y sera fait référence au cas par cas.

Signalons enfin l'existence d'un working paper sur les données recensées par l'observatoire du développement territorial (ODT), réalisé dans le cadre de la subvention 2005-2006. Cet inventaire comporte trois volets : territoire et occupation du sol, territoire et environnement et territoire et société.

3.1 RECHERCHE « POLITIQUE FONCIERE » DE 2011

La recherche « Politique foncière » s'est d'abord attachée à l'analyse des outils d'emphytéose et de droit de superficie, sous les différents angles des conditions juridiques, économiques, d'échelle et de gestion administrative. L'égalité de ces outils en termes de droits et de subvention par rapport à l'accession en pleine propriété est également abordée et des recommandations sont formulées.

Un pan important de la recherche a consisté dans l'analyse de l'outil des charges d'urbanisme en logement abordable (ou zonage inclusif), pour laquelle un benchmarking a été mené en Flandre, en France, au Grand-Duché du Luxembourg ainsi qu'aux Pays-Bas. Le point est fait sur l'outil et ses impacts attendus relativement aux objectifs de politique du logement et aux objectifs fonciers (notamment incidences sur les prix des terrains au niveau local, incidences sur les prix des nouveaux logements et constitution de réserves foncières publiques). Les options envisageables pour stimuler la pratique sont discutées et le potentiel de trois formules de charge est estimé pour la Wallonie.

La recherche s'est également attachée à l'étude du droit de préemption. Elle précise son champ d'application, les procédures administratives d'adoption des périmètres de préemption, l'exercice du droit de préemption et la question du prix auquel les terrains peuvent être préemptés. Elle formule quelques propositions en vue de faciliter le recours à l'outil de préemption.

Un autre volet est consacré à la captation partielle des plus-values générées par des changements d'affectation. Un benchmarking porte sur la France, la Suisse, le Danemark et la Région flamande. La situation en Wallonie est décrite et une adaptation de la méthode flamande est tentée pour l'arrondissement de Huy. A nouveau, des perspectives d'amélioration sont présentées.

Le remembrement-relotissement est également analysé. Les mécanismes en jeu en Wallonie sont comparés à ceux existant en France. La pertinence de l'outil dans le cadre de certaines révisions de plans de secteur est développée en termes d'objectifs, de détermination des périmètres, de modalités et de contentieux.

Un portrait de la fiscalité foncière wallonne est dressé. Le rapport de recherche analyse les modalités d'action sur cette fiscalité via la réforme du précompte immobilier, les droits d'enregistrement, la taxation des plus-values de ventes foncières et la TVA.

L'avant-dernier sujet abordé par la recherche est celui de la fluidité du foncier et de la rétention foncière. Des pistes en vue de mieux mobiliser le foncier existant à vocation résidentielle sont explorées. Contre la rétention, le rapport présente des mesures préventives, des mesures incitatives et des mesures curatives. Il discute également de l'action sur le foncier « presque disponible ».

Le thème de l'observation foncière à mettre en place en Wallonie pour permettre la politique foncière est le dernier thème abordé. Ce chapitre met en exergue le corpus central de données nécessaire à une observation foncière concluante. Il s'agit des données suivantes :

- prix de transaction des biens fonciers et immobiliers (valeur marchande ou d'échange)
- estimation du prix des biens fonciers et immobiliers (valeur vénale)
- registre des parcelles non bâties
- registre des permis
- registre des préemptions
- registre des charges d'urbanisme
- registre des plus et moins-values issues des changements d'affectation
- données complémentaires :
 - o état des biens (donnée cadastrale)
 - o immeubles abandonnés
 - o loyers
 - o valeurs annoncées (relevées dans les petites annonces)

Le regroupement de ces diverses données au sein d'une banque-carrefour de données foncières est recommandé ; l'exemple de la Région flamande illustre le fonctionnement d'un tel organisme.

Les conclusions relatives à l'observation foncière sont les suivantes :

- cette observation doit avoir une vocation opérationnelle ;
- l'information disponible nécessite des traitements, ce qui implique inmanquablement des coûts ;
- la récolte de données doit se faire sur le long terme ;
- la question de l'accès aux données est essentielle ;
- la diffusion des résultats ne doit pas être négligée ;
- un gros effort d'interconnexion et de standardisation entre les différentes bases de données existantes doit être réalisé ;
- le travail en réseau est fondamental, en vue de rassembler l'expertise dans les domaines de la fiscalité, de l'aménagement du territoire et du logement ;
- les inventaires doivent idéalement être effectués au niveau régional. En effet :
 - o la Région dispose en général d'une plus grande expertise ;
 - o le travail réalisé par les communes devra de toute manière être contrôlé au niveau régional ;
 - o la mise en œuvre de plusieurs taxes relève du niveau régional ;
 - o il est plus rentable de centraliser le travail que de saupoudrer les communes avec des subventions ;
 - o la Région possède déjà de nombreuses données qu'elle peut exploiter.

3.2 RECHERCHE « PRODUCTION DE L'HABITAT ET ENJEUX TERRITORIAUX » DE 2014

Cette recherche a été inspirée par les signaux avant-coureurs de la mise en place en Wallonie d'un nouveau système de production de l'habitat plus parcimonieux en consommation d'espace et plus vertueux vis-à-vis des principes stratégiques de l'aménagement du territoire. Elle visait à comprendre quels sont les processus socio-économiques instituant ces changements. Son objectif final était de préciser comment l'intervention de la puissance publique peut s'appuyer sur ces pratiques émergentes en vue de soutenir la transition vers un nouveau système pour la production de l'habitat wallon.

La recherche a successivement étudié les modes de production, les modes d'habiter et les modes de gestion.

Les travaux sur les modes de production ont démontré que la disponibilité en terrains constructibles est un élément déterminant du système de production de l'habitat wallon. En effet, l'apparition d'effets de pénurie conduit à une augmentation importante du prix des terrains, à un accroissement sensible de la charge foncière dans le coût du logement et, au final, à une évolution des filières de production du logement : limitation de l'auto-promotion de maisons isolées (quatre-façades) et développement de la filière commerciale pour la construction d'immeubles collectifs (appartements) et de maisons mitoyennes ou semi-mitoyennes. Pour le contexte wallon, le sujet des relations entre l'offre et la demande est à relier aux disparités importantes en termes de disponibilité foncière inscrite aux plans de secteur. Les évolutions récentes du système de production de l'habitat wallon sont positives du point de vue de l'aménagement du territoire, mais elles posent question sur le plan social car elles sont indissociables d'une croissance du coût du logement.

Les modes d'habiter ont été analysés au moyen d'une enquête menée dans le Brabant wallon auprès de ménages habitant un logement neuf. Globalement, il ressort de cette enquête que l'acceptabilité pour des produits immobiliers alternatifs à la maison quatre-façades périphériques se renforce. En localisation centrale, cette demande est néanmoins confrontée à une offre qui est généralement insuffisante et de faible qualité. Les constats principaux sont les suivants :

- prégnance du modèle de la maison unifamiliale isolée (quatre façades), qui représente le logement idéal pour 69 % de l'échantillon ;
- influence prédominante des contraintes des marchés du logement sur l'étalement de la périurbanisation et le peuplement des lointaines périphéries ;
- forte valorisation de la maison de 100 m² qui, en comparaison d'appartements de la même superficie, est valorisée à un niveau moyen 13 % supérieur ;
- forte dévalorisation des localisations intra-urbaines (dans un quartier « ancien »), mais moins prononcées chez les personnes de moins de 40 ans ;
- absence de relation entre les propensions à payer et les niveaux de revenus, qui conduit à relativiser l'hypothèse selon laquelle les ménages les plus favorisés recherchent les avantages liés à la proximité des centres.

Pour l'étude des modes de gestion, six propositions dont la mise en œuvre devrait conduire à une évolution positive du système de production de l'habitat wallon ont été soumises à un panel d'experts. Il s'agit des propositions suivantes :

- élargir le périmètre des zones d'habitat ;
- développer des politiques de production foncière publique ;
- développer des politiques d'alimentation foncière ;
- développer le remembrement-relotissement ;
- stimuler la division parcellaire ;
- développer le zonage inclusif.

Le zonage inclusif ressort clairement comme la mesure bénéficiant des meilleures évaluations. Toutefois, les aspects opérationnels restent à préciser.

À l'inverse, les mesures relatives au remembrement-relotissement et à l'élargissement des zones d'habitat sont mal évaluées. Pour le remembrement-relotissement, le problème fondamental réside dans la faible faisabilité. Pour l'élargissement des zones constructibles, cette stratégie souffre, d'une part, d'une faible efficacité et, d'autre part, d'une impopularité au niveau de l'ensemble des acteurs interrogés et des populations.

L'évaluation moyennement satisfaisante de la mesure relative à la division parcellaire est à mettre en parallèle à l'hétérogénéité des évaluations.

Le bon score global de la mesure consistant à dynamiser la production foncière publique – modèle où la puissance publique définit un projet de développement sur un périmètre déterminé, achète les terrains et les aménage – résulte de son plébiscite par les experts appartenant à la sphère publique.

S'agissant du développement du zonage inclusif, la mesure la plus plébiscitée par les experts, sa concrétisation nécessitera de développer l'expertise des aménageurs afin qu'ils puissent négocier avec les promoteurs. L'enjeu consiste ici à trouver le juste équilibre qui permette de collectiviser la rente foncière au bénéfice de la politique de l'aide sociale au logement tout en évitant de mettre à mal les projets de développement. La problématique de la connaissance est également clairement ressortie à propos du sujet de la division parcellaire, mesure dont il est actuellement impossible de préciser l'efficacité en termes de nouveaux logements potentiels.

Même si la production foncière apparaît plus risquée et plus coûteuse que l'alimentation foncière – politique qui consiste à acquérir les terrains nécessaires aux futures opérations d'aménagement et à les céder à la sphère privée qui aura en charge la viabilisation –, la plupart des experts interrogés préfèrent la production foncière car elle permet une meilleure maîtrise, tant du projet urbain à mettre en place que des types de logement à produire. Par contre, les experts appartenant à la sphère privée estiment que la production foncière publique est trop interventionniste. Ils soulignent en particulier que les acteurs privés sont plus efficaces pour gérer les chantiers de viabilisation foncière.

En comparaison de la mesure relative à la production foncière publique, la mesure consistant à dynamiser l'alimentation foncière publique est bien acceptée, y compris par les experts appartenant à la sphère privée. Cette perspective justifie que le développement de l'alimentation foncière représente la tâche minimale des autorités wallonnes si elles cherchent à concrétiser l'ambition d'une politique foncière dynamique.

Le développement des stratégies examinées nécessite un certain nombre de conditions, la première étant de développer l'expertise en matière de gestion foncière et, parallèlement, de mettre en place un système d'information foncière efficace. En effet, lors des enquêtes, les constats du manque de données robustes et de la trop faible culture du foncier sont apparus à de très nombreuses reprises :

- pour le développement du zonage inclusif, l'expertise des aménageurs doit être renforcée afin qu'ils puissent négocier avec les promoteurs et trouver le juste équilibre qui permette de collectiviser la rente foncière au bénéfice de la politique de l'aide sociale au logement tout en évitant de mettre à mal les projets de développement ;
- pour la division parcellaire, il est actuellement impossible de préciser le nombre de nouveaux logements potentiels ;
- pour l'élargissement des zones d'habitat, stratégie acceptable uniquement en cas d'absolue nécessité, il faudra préciser les conditions qui expliquent pourquoi les terrains ne sont pas mobilisables (y compris certains terrains publics).

3.3 RECHERCHE « FISCALITE ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE »

Cette recherche, toujours en cours, aborde la fiscalité en tant qu'outil d'aménagement du territoire et en tant que moyen de rencontrer les défis du développement territorial. Elle s'intègre dans le contexte des débats qui entourent la sixième réforme de l'État belge. Elle a pour objectif l'établissement d'un cadre utilisable pour l'évaluation de certains effets territoriaux suite à la mise en œuvre ou à la modification de politiques fiscales. *In fine*, elle aboutira à des propositions d'adaptation ou de mise au point de nouvelles mesures en vue de rencontrer les défis territoriaux.

Son objet est restreint au logement et à l'aménagement en lien avec le logement.

Le premier volet consiste en une approche générale des liens entre impôt, territoire et logement :

- catégorisation des impôts frappant le logement et articulation de ces catégories avec les rôles économiques de l'impôt ;
- analyse transversale des catégories de taxation du logement, de leurs rôles économiques et de leurs effets territoriaux.

Le deuxième volet est une approche comparée des rôles et effets territoriaux de la fiscalité du logement en Belgique, en France et aux Pays-Bas.

Le cas de la Wallonie est ensuite approfondi :

- analyse du cadre et des enjeux juridiques de la fiscalité du logement en Wallonie, et comparaisons inter-régionales ;
- analyse des enjeux économiques et territoriaux de la fiscalité du logement en Wallonie : aspects budgétaires des impôts et dépenses fiscales régionalisées, répartition des compétences et articulation avec les rôles économiques de l'impôt, utilisation des outils fiscaux face aux enjeux territoriaux spécifiques ;
- analyse statistique des disparités du revenu cadastral et du précompte immobilier.

Sur ces bases, une réflexion prospective amène à des propositions et à des recommandations en matière de droits d'enregistrement (remplacement de la réduction pour habitation modeste par un abattement forfaitaire pondéré sur la base). L'analyse budgétaire du « bonus logement » étudie l'évolution du coût pour les pouvoirs publics à politique constante.

Actuellement, la recherche se poursuit en particulier pour établir des propositions en termes de :

- bases de taxation alternatives pour l'impôt foncier : simulations économiques et spatiales,
- mise en œuvre d'outils fiscaux à des fins territoriales,
- incitants fiscaux à l'accession à la propriété et leur influence sur les comportements résidentiels des ménages : aspects distributionnels et territoriaux.

4. LES DONNEES « SOURCES AUTHENTIQUES »¹¹¹²

La notion de source authentique apparaît comme une notion-clé dans les projets d'e-gouvernement. La terminologie généralement utilisée n'apparaît pas stabilisée, la notion désignant tantôt les données proprement dites, tantôt les entités chargées d'administrer ces données. L'usage de l'expression complète « sources authentiques de données » permet de bien faire apparaître ces deux composantes.

La définition proposée au sein du Glossaire de sécurité établi par le Commissariat Easi-Wal dans le cadre de ses actions en matière de Sécurité de l'information en Région wallonne est la suivante : « Service public dépositaire de données de référence instituées en vertu d'une disposition légale ou réglementaire, à qui des administrations reconnaissent le rôle de gestionnaire unique pour lesdites données dont elles ont besoin, et qui réglemente l'accès à ces données. »

Les données de référence consistent en données importantes et transversales (intéressant plusieurs administrations) du type numéro de registre national, délivrance d'un permis d'environnement, numéro de TVA... Parmi les données, les géodonnées de base sont utiles pour constituer une référence spatiale commune. Elles sont nécessaires pour l'infrastructure de données géographiques ainsi que pour le positionnement des géodonnées thématiques (interopérabilité). L'ensemble des sources authentiques pour le niveau fédéral et la Région wallonne sont précisées dans le tableau 2.

La gestion des données inclut le stockage, la validation et la mise à jour de celles-ci, en tenant compte autant que possible des besoins des autres services administratifs.

La mise en place de sources authentiques vise plusieurs objectifs, dont notamment :

- collecter les données une seule fois et veiller à leur réutilisation, donc ne plus réclamer constamment les mêmes informations auprès des citoyens ;
- conserver constamment une information à jour ;
- améliorer le partage de l'information entre les administrations, réduire les charges administratives afférentes, éviter les données erronées ou manquantes, assurer l'interconnectabilité des différentes bases de données.

La possibilité de se référer à une source authentique évite donc à un service administratif autre que cette source mais ayant besoin de la même donnée de la reproduire de son côté, d'en effectuer lui-même la mise à jour et donc de risquer d'introduire des incohérences et surtout des redondances d'informations.

En Wallonie, eWBS et plus spécifiquement en son sein la Banque Carrefour d'Echange de Données BCED a créé une méthodologie spécifique pour la mise en place de sources authentiques. Cette mise en place s'opère en collaboration avec les administrations recherchant ce statut pour une ou plusieurs données dont elles disposent. La démarche de labellisation de sources authentiques est encadrée par l'accord de coopération et d'exécution du 23 mai 2013. Cette labellisation ne s'applique qu'à des données wallonnes ou de la communauté française¹³.

¹¹ Sources : <http://atlas.wallonie.be/lexique/source-authentique-de-donnees/>
[http://www.ensemblesimplifions.be/sites/default/files/sites/all/images/11287_Vectis_eWBS_FicheMethodoA403_Sources authentiques.pdf](http://www.ensemblesimplifions.be/sites/default/files/sites/all/images/11287_Vectis_eWBS_FicheMethodoA403_Sources%20authentiques.pdf)

¹² Jasselette J.-C. La Directive INSPIRE et les géodonnées de base. Présentation powerpoint, s.d., 39p.

¹³ Déclarations de Benoit Wanzoul, lors du CA du mois de Janvier

Les données issues des sources fédérales sont considérées de facto comme authentiques si la source en est unique comme le cadastre. N'ayant cependant pas de lien légal avec ces sources, eWBS n'intervient pas dans les standards de qualité à leur appliquer comme c'est le cas pour les données des administrations wallonnes et de la Communauté française. L'accès aux sources authentiques et un échange rapide et sécurisé des données est fourni par le Federal Service Bus (FSB) de Fedict (Service Fédéral Technologie de l'Information et de la Communication). En Wallonie, il est géré par la BCED.

Sources authentiques de l'Etat fédéral	
Source authentique	Description sommaire
Parcelle cadastrale et son identifiant	Chaque parcelle cadastrale reçoit un numéro unique. Par ce biais, chaque bien immobilier peut être identifié
Plan parcellaire cadastral	Ce plan situe chaque parcelle cadastrale par rapport aux autres parcelles
Limites administratives	Constitue la limite entre deux pays ou autre entité administrative
Le revenu cadastral	Revenu fiscal d'un bien immobilier sur base du Code des impôts sur les revenus
Matrice cadastrale	Situation au 1 ^{er} janvier de chaque année, avec une description des parcelles par commune cadastrale ou d'une division cadastrale d'une commune. Celles-ci sont regroupées sous le nom, prénom, éventuellement le droit réel et adresse,... d'un propriétaire ou d'un groupe de personnes qui exercent ensemble un droit de copropriété
Prix de vente	Base de données avec les prix de toutes les transactions immobilières
Historique des transactions immobilières	Aperçu de la façon dont un bien immobilier (éventuellement avec des caractéristiques physiques modifiées), est passé entre les mains de différents propriétaires
Attestation d'hérédité	Attestations qui indiquent qui sont les héritiers des personnes décédées et pour quelle part
Aperçu des baux	Base de données avec un aperçu des baux enregistrés, en ce inclus leurs éléments essentiels
Aperçu des privilèges immeubles, des hypothèques et des charges qui reposent sur un bien immobilier	Aperçu historique et actuel de tous les privilèges, hypothèques et charges qui reposent sur un bien immobilier. En outre la source contient la copie intégrale des actes authentiques qui ont donné lieu à la détermination de droits réels
Sources authentiques de la Région wallonne	
PICC (données en cours de reengineering)	
Registre wallon des adresses (encore en projet)	
Orthophotographies aériennes	
Modèles altimétriques numériques (MNT, MNS et nuages de points LIDAR)	

Tableau 2 : Liste des sources authentiques au niveau fédéral et au niveau wallon

Chapitre II : LE SYSTEME D'INFORMATIONS FONCIERES EN WALLONIE

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS ET METHODOLOGIE

Ce chapitre présente l'inventaire des informations disponibles en Wallonie pour alimenter les politiques publiques en matière de foncier. Cet inventaire, encore partiel, a été opéré sur base de la littérature, de recherches sur Internet notamment en ce qui concerne les métadonnées ainsi que par des entretiens avec plusieurs personnes ressources. La collecte d'informations a également inclus l'assistance à deux séminaires.

Les interlocuteurs déjà rencontrés ou interviewés sont :

C. SCHENKE	SG - Géomatique
J.-CL. JASSELETTE	SG - Géomatique
M. DACHOUFFE	SPW DGO4 - DAO
H. BOURNONVILLE	SPW DGO4 - Géomatique
PH. PIETERS	UVCW
C. MAURISSEN	Comité d'Acquisition d'Immeubles de Liège
C. BOSSUROY	SPF Finances – AGDP - Enregistrement
M. DUC, H. BRICHET, A. ABINET et B. ROOSEN	Ville de Liège
E. MEGANCK et N. SONDAG	SPW DGO3 - DAFOR
PH. DECHAMPS	SPW DGO4 Logement
J.-M. FREYCOURT	SPF Finances - Cadastre
M. WELTER	SWL – Cellule Cadastre
C. ROGER	Institut du Patrimoine Wallon
A. NAVEAU	SPW DGO3

Les séminaires auxquels l'équipe de recherche a participé sont :

- la journée d'étude organisée par le CEHD sur la thématique de l'inventaire de logements vacants (Charleroi, 21/01/2015),
- la rencontre du Club des utilisateurs du PICC (Jambes, 27/02/2015).

Contactée, la DGT sera prochainement rencontrée (A. Portois et collègues). Des rendez-vous seront prochainement organisés avec des interlocuteurs des services de la DGO4 (aménagement régional, aménagement local, logement). En parallèle, nous prévoyons également de rencontrer d'autres acteurs communaux.

Dans ce chapitre, la structure observée vise à terme la description du système wallon d'informations foncières par entrées successives relatives à :

- la production de l'information foncière,
- la transformation et les transferts d'informations foncières,
- l'utilisation des informations foncières.

Ce rapport intermédiaire se focalise sur les deux premiers points, qui sont centraux en termes d'observation foncière. Différentes informations, encore fragmentaires, ont déjà été collectées pour le troisième point, qui permettra d'intégrer le système d'observation foncière dans le système plus large de l'information foncière. Ce troisième point ne fait pas partie de ce rapport intermédiaire. Toutefois, divers éléments y afférant, dont des comptes-rendus d'entretiens et de séminaires, sont repris en annexe dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes fourni en parallèle au présent rapport scientifique.

1.2 STRUCTURE DU CHAPITRE

Une entrée en matière aborde préalablement la question de différents référentiels administratifs et statistiques. Ces référentiels sont importants en ce sens qu'ils permettent de spécifier univoquement la localisation des informations foncières et les liens entre la population et les biens immobiliers.

Le point « Production des données foncières » traite de l'inventaire des données proprement dit, et cela en fonction du niveau administratif de leur production. La présentation observe la structure suivante : les cartographies pertinentes en tant que support d'information foncière sont présentées en premier lieu, ensuite les données foncières désagrégées, et enfin les données agrégées, c'est-à-dire les données statistiques constituées sur base des données désagrégées.

Les données désagrégées sont celles qui permettent les analyses les plus fines ; elles sont souvent nécessaires dans le cadre des opérations d'aménagement et de la mise en œuvre des politiques foncières. En raison de la législation sur la protection de la vie privée, elles sont en général peu voire pas accessibles, si ce n'est aux personnes disposant d'un droit réel sur le bien immobilier ou aux autorités fédérales, régionales ou locales dans le cadre de leurs missions. La régionalisation de certaines compétences fédérales pourrait accroître les informations désagrégées disponibles à l'échelle régionale (notamment la régionalisation de l'enregistrement prévue pour 2017), mais la législation relative à la protection de la vie privée demeurera un frein pour l'accès à ces données à d'autres fins que celles pour lesquelles les autorités publiques sont mandatées. L'introduction indispensable d'une demande précise auprès du Comité sectoriel pour la protection de la vie privée¹⁴ est une démarche lourde et exigeante, qui requiert plusieurs mois avant d'aboutir. La mise en place de la SCIP (voir point 7.4.1) pourrait toutefois constituer une avancée notable dans la facilitation des procédures et le raccourcissement des délais.

Les données agrégées ou statistiques sont construites sur base des données désagrégées. Elles permettent d'apporter une vision plus synthétique des phénomènes appréhendés. Cette caractéristique est intéressante pour l'observation des phénomènes fonciers à une échelle régionale ou supra-communale, par exemple celle du bassin foncier. La présentation de quelques données statistiques vise à montrer les analyses de base qui peuvent être menées en matière foncière.

¹⁴ La Commission de protection de la vie privée (CPVP) veille à ce que les données à caractère personnel soient utilisées et sécurisées soigneusement, et que la vie privée future soit également protégée. Des comités sectoriels institués en son sein veillent à ce que les traitements de données à caractère personnel effectués dans divers secteurs spécifiques ne portent pas atteinte à la vie privée. Un comité sectoriel spécifique s'occupe de la protection des données de l'autorité fédérale.

Tel que proposé ci-après, l'inventaire des données n'est pas exhaustif, mais il cerne déjà les données fondamentales à l'information et à l'observation foncière. Il peut être difficile de déterminer dans quelle mesure une information de type géographique relève de la thématique du foncier, même lorsqu'une définition du champ d'interprétation du terme est proposée. Dans la logique des travaux antérieurs de la CPDT, et en particulier en cohérence avec le rapport « Politique foncière » de 2011, nous proposons de considérer certaines données comme « centrales » dans un système d'informations foncières, et d'autres comme des données « satellites » ou annexes, qui précisent des facteurs contribuant à établir ou à spécifier la valeur, l'usage et l'appropriation des terrains. Cette distinction est figurée ci-dessous (Figure 7).

La section suivante du chapitre aborde quelques caractéristiques du système d'informations foncières wallon relatives au traitement, à la transmission et à la diffusion des données.

Une synthèse des observations est ensuite proposée (point 7).

Le chapitre se termine par une synthèse et par la liste des sites Internet les plus pertinents.

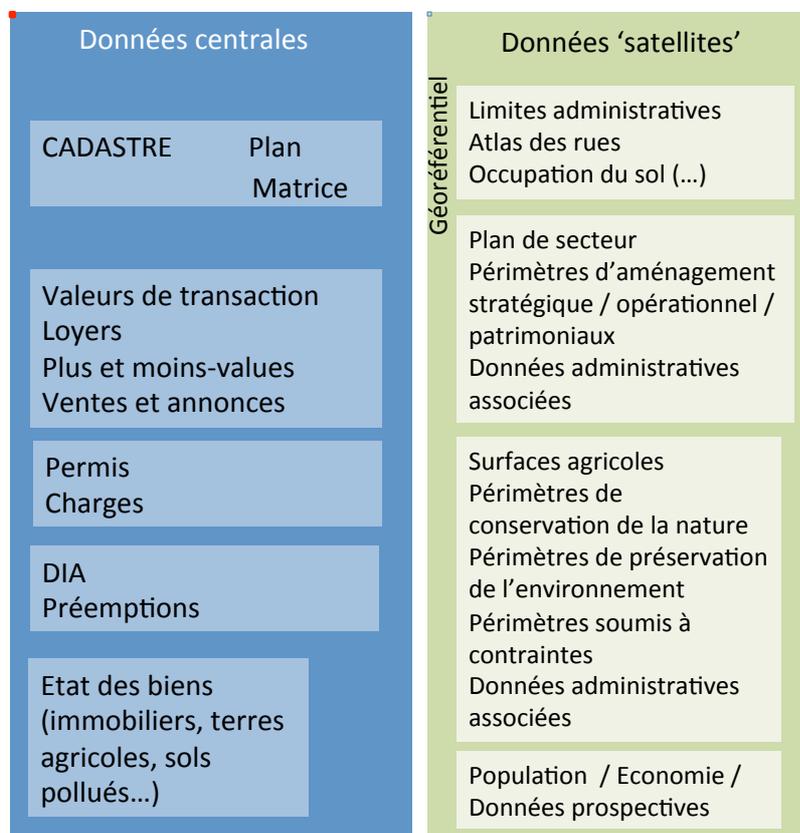


Figure 7 : Importance relative des différentes données à dimension foncière

2. REFERENTIELS ADMINISTRATIFS ET STATISTIQUE

2.1 LIMITES ADMINISTRATIVES

Les limites administratives en général (communes, arrondissements, provinces, région) sont à disposition sur le site Internet WalOnMap (<http://geoportail.wallonie.be/walonmap/>).

Historiquement, les limites communales sont issues du cadastre. Aucune métadonnée n'est accessible actuellement sur cette limite administrative. Il semble que, de manière globale, moins de 20 % des limites communales puissent être étayées par un document authentique. L'administration recherche activement tous les documents complémentaires présents dans les archives communales, mais cela représente un travail énorme qui demandera des années pour aboutir.

Le département de la géomatique du Secrétariat général travaille avec l'administration du cadastre pour valider la cartographie des limites communales et obtenir une cartographie en cohérence avec les éléments du PICC et répondant aux exigences d'INSPIRE. Ponctuellement, entre autres dans le cadre de remembrements de biens ruraux, le service des Grands Levés du cadastre intervient pour établir et valider les limites communales, en concertation avec les responsables des communes concernées ; ces levés servent alors de points d'appui pour le levé du reste du périmètre de remembrement par la DAFOR (Direction de l'Aménagement Foncier Rural de la DGO3).

2.2 REGISTRE NATIONAL

Dans le registre national, les informations fournies précisent notamment le nom de la personne, sa date et son lieu de naissance, sa nationalité, son adresse actuelle et tout son parcours résidentiel.

Les données du registre national sont utilisées notamment pour mettre en relation les données de population et de logement. Correctement établi, ce lien permet entre autres de mettre en exergue les situations de sous- et de sur-occupation des logements.

2.3 REGISTRE WALLON DES ADRESSES

2.3.1 Problématique et travail en cours

Les diverses bases de données des autorités publiques, mais aussi d'autres organisations, qui identifient des « objets » par leur adresse, ne sont aujourd'hui pas cohérentes entre elles (différences orthographiques et autres) et sont de ce fait difficiles à croiser.

Pour résoudre cette difficulté, le SPW élabore actuellement un cadastre de référence des adresses. Ce cadastre sera basé sur le PICC (voir points 4.1.2 et 6.3) ; il s'agit du projet ICAR pour Inventaire Centralisé des Adresses et des Rues¹⁵. Pour ce projet, le code postal est abandonné ; les adresses seront en effet univoques sans ce renseignement. La nouvelle base de données des adresses devrait permettre les croisements avec l'information cadastrale ainsi qu'avec le PICC.

Ce cadastre régional des adresses sera intégré dans le projet fédéral *BeSt* (Belgian Street Codes) et constituera une source authentique permettant de résoudre les difficultés actuelles relatives à la coexistence de sources discordantes.

¹⁵ Responsable au SPW, SG : D. Reuviaux

Une première version du registre wallon des adresses va être mise à disposition des communes, qui pourront y apporter les corrections éventuelles avant de la valider. Actuellement, ces opérations se déroulent dans 12 communes pilotes et devraient aboutir à la fin du premier semestre 2015¹⁶. Une fois finalisées, les adresses seront proposées dans le géoréférentiel du SPW (voir point 7.4.3).

La question se pose de savoir si les petites communes peu équipées seront à même de gérer la base de données. Toutes les communes transmettent déjà des informations vers le registre national ; ces informations vont être récupérées par le SPW de manière à éviter un double encodage au niveau des communes. A court terme, pour les informations supplémentaires, ce sera aux communes de décider ou non d'affecter les moyens nécessaires à la constitution de l'information, cela sur base volontaire. A moyen terme, un décret devrait intervenir.

2.3.2 Bénéfices attendus

L'identification des logements pose actuellement le problème de la mise en relation des données du registre national et du cadastre. Pour une maison isolée avec un seul logement, il n'y a généralement pas de problème. Mais en contexte urbain, où il y a souvent différents logements au sein d'un même immeuble, il n'est pas toujours possible d'associer un ménage identifié dans le registre national à un logement du cadastre car les sous-numérotations ne sont pas organisées. Apporter une information correcte en matière d'adresses permettrait de résoudre une série de problèmes comme les subdivisions d'immeubles, les logements inoccupés (ce qui permettrait de les taxer), les logements occupés à titre de résidence secondaire (encore intéressant par rapport à la taxe)...

Un travail de ce type a également été entrepris dans le cadre du Censur 2011 par la DGSIE (voir point 3.3.8). Notons qu'en Angleterre, un cadastre des adresses est utilisé pour suivre l'évolution du nombre de ménages.

2.4 SECTEURS STATISTIQUES

Les secteurs statistiques sont les unités territoriales de base créées par l'INS pour diffuser ses statistiques à un niveau plus fin que le niveau communal. Ces unités sont définies en tenant compte de caractéristiques sociales, économiques, urbanistiques ou morphologiques du territoire. Le découpage permet de différencier, d'une part, des secteurs statistiques de type aggloméré, caractérisés par une forte densité et continuité du bâti, et, d'autre part, des secteurs d'habitat dispersé.

¹⁶ Liège travaille à l'amélioration de sa base de données adresses, ce qui représente un travail important puisqu'il y a plus de 66.000 adresses. Liège a ainsi fixé des critères pour la sous-numérotation des logements (en fonction de l'étage, en tournant de gauche à droite...). Les personnes qui demandent des permis sans avoir établi cette sous-numérotation voient leur permis refusé tant que ce n'est pas fait. Il a fallu une volonté politique pour mettre ce dispositif en place. La sous-numérotation permet de spécifier le nombre de logements et d'examiner la cohérence des informations par rapport aux habitants. Des cas de marchands de sommeil peuvent ainsi être identifiés. La connaissance foncière contribue donc à solutionner ce problème de traite humaine. Pour les commerces non occupés, l'inventaire précise aussi cette occupation selon quatre étages (y compris des sous-sols).

Plusieurs versions de ce découpage statistique se sont succédées. La première, datant des années '70, a été élaborée dans le cadre de la valorisation des données du recensement socio-économique de 1970. Une deuxième version fut adoptée en 1981, puis une troisième en 2001. Ces nouvelles versions visaient à intégrer l'évolution du territoire en termes notamment d'artificialisation par le bâti résidentiel, toujours dans le cadre de la valorisation des données des recensements. Elles ont également permis de tenir compte de la scission fonctionnelle introduite par certaines nouvelles infrastructures (autoroutes, lignes TGV) ; dans ce cas le secteur statistique a été subdivisé.

Une étude menée par l'Université de Liège s'est intéressée à la comparaison entre le nouveau découpage des secteurs statistiques et l'extension de l'urbanisation. Cette étude montre que les nouvelles limites adoptées ne rendent que partiellement compte de la morphologie urbaine. Voici ce qui en est rapporté (VAN HECKE *et al.*, 2001, pp. 15-16) :

- *« Les secteurs agglomérés situés aux marges des noyaux d'habitats sont souvent hétérogènes. Ils comportent généralement une zone d'habitat réellement agglomérée, mais ils peuvent également comporter des espaces non bâtis, parfois sur la plus grande étendue de leur superficie.*
- *A l'inverse, il est fréquent que des secteurs de grande dimension considérés comme non agglomérés d'après nos critères (parce que le seuil de densité y est trop faible) comportent en réalité une rangée de constructions ou un nouveau lotissement compact en bordure d'un noyau existant.*
- *Il est fréquent de rencontrer des secteurs d'habitat dit « dispersés » où la majorité des logements sont en réalité regroupés, par exemple dans un lotissement récent.*
- *Un autre cas de figure très fréquent illustrant le décalage entre le découpage des secteurs et la réalité de l'urbanisation est celui des limites passant au milieu d'une urbanisation en ruban où seule la moitié de l'urbanisation est incorporée à un noyau.*
- *Certains secteurs considérés comme agglomérés par l'INS ne correspondent pas à un bâti dense dans la réalité. Dans ce cas, ils n'ont pas été retenus comme noyau dans le cadre de notre délimitation.*
- *Certains secteurs portant le même code sont répartis sur deux îlots, ce qui peut générer des difficultés au niveau des traitements statistiques. »*

Depuis 2001, les secteurs statistiques n'ont plus été redessinés. Les constats ci-avant n'ont sans doute fait que gagner en importance.

3. L'INFORMATION FONCIERE ISSUE DES SOURCES FEDERALES

3.1 DONNEES PATRIMONIALES DESAGREGUES DE BASE

Les données relatives au patrimoine des belges relèvent de la responsabilité du SPF Finances, plus précisément de son Administration de la Gestion de la Documentation Patrimoniale ou AGDP. Cette information permet aux autorités publiques :

- de percevoir les droits d'hypothèque, d'enregistrement et de succession,
- d'organiser les ventes des biens de l'État,
- d'exproprier pour cause d'utilité publique,
- de fixer le revenu cadastral.

On notera que la fonction fiscale de la documentation patrimoniale se voit actuellement de plus en plus assumée par les Régions et de moins en moins par l'État fédéral.

Nécessaires notamment pour établir, spécifier et sécuriser les droits de propriété, les informations patrimoniales présentent une grande utilité pour divers acteurs, dont les communes, les notaires, les géomètres...

En parallèle à la récente restructuration de l'AGDP, une intégration des diverses bases de données patrimoniales a été entreprise afin d'en optimiser l'utilisation (voir annexe 2 dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes). L'accès à l'information patrimoniale est ensuite possible via différents critères ou clés d'entrée « métiers », détaillées ci-après.

3.1.1 Cadastre

3.1.1.1 Le plan cadastral

Propriété du SPF Finances et géré par l'AGDP, le plan cadastral reproduit graphiquement la localisation et la configuration des parcelles cadastrales et des biens construits sur celles-ci. Chaque parcelle est identifiée par un numéro propre¹⁷. Les différentes parcelles sont organisées par section et division cadastrale pour chaque commune.

A l'origine sur papier, les plans cadastraux étaient dessinés à diverses échelles, notamment 1/2.500, 1/2.000, 1/1.000 et parfois, dans des contextes urbains, 1/500. Quelques 28.000 plans parcellaires couvraient ainsi le territoire belge (SPF FINANCES, 2002). La planification, à vocation fiscale, ne concerne que la partie cadastrée du territoire ; elle n'inclut pas le domaine public comme les voiries et les cours d'eau.

La numérisation des planches cadastrales existantes à l'échelle fédérale a été finalisée pour la première fois sur la totalité du territoire belge pour la situation au 1^{er} janvier 2006. Elle constitue depuis lors le référentiel CadMap qui existe donc désormais en version numérique pour l'ensemble de la Belgique. Les mises à jour de la représentation graphique du cadastre est désormais directement opérée au format numérique. Le plan cadastral géré par l'AGDP est reconnu en tant que source authentique (voir Chapitre 1, point 4).

Il convient de noter que les plans cadastraux correspondaient à une représentation à l'échelle des mesures au sol. Ils ne faisaient pas l'objet ni d'une projection cartographique ni d'un géoréférencement dans un système de coordonnées géographiques. La base de données géographiques CadMap résulte de la digitalisation de ces plans cadastraux sans avoir relevé les informations nécessaires pour produire une cartographie correcte du parcellaire. L'assemblage des différents plans n'a été possible que moyennant des déformations locales parfois importantes et un certain nombre d'approximations géométriques.

L'échelle de référence que les plus optimistes lui reconnaissent ne dépasse certainement pas le 1/5.000 et la qualité géométrique des données ne permet pas de les utiliser en combinaison avec d'autres données de référence à grande échelle (1/10.000 jusqu'au 1/5.000). Faute d'une révision globale, l'amélioration géométrique s'opère principalement sur base des levés des géomètres réalisés au fur et à mesure des opérations foncières. Ces levés sont relatifs à des commandes spécifiques et donc ciblés sur des espaces très restreints. L'information corrigée ne pouvant pas toujours être intégrée dans la représentation existante sans y créer de nouveaux problèmes, un ajustement doit en outre souvent être opéré.

¹⁷ A l'origine, les parcelles ont été numérotées dans un ordre croissant (le radical). Chaque fois que la parcelle subit une modification de son périmètre, le numéro parcellaire change : un exposant (lettres A à Z, et ensuite lettres A2 à Z2, A3 à....) est ajouté au radical.

A terme, l'objectif de l'administration fédérale est de répondre aux exigences fixées par la Directive européenne INSPIRE, soit une précision de un mètre en milieu urbain et de 2,5 mètres en milieu rural. A cette fin, le SPF a conclu en 2003 une convention de collaboration avec la Fédération des géomètres indépendants. Les plans que communiquent ceux-ci sont intégrés selon une méthodologie rigoureuse au niveau du plan cadastral lors de ses mises à jour¹⁸. Des distorsions sont cependant parfois inévitables compte tenu du « carcan » que représentent les tracés inexacts des parcelles périphériques avec lesquelles les nouveaux levés doivent s'articuler.

Une base de données a ainsi été constituée au sein de la Fédération des géomètres indépendants. Le référentiel cadastral connu sous l'abréviation RefCad reprend l'ensemble des points connus en coordonnées LB72 provenant de l'AGDP, des Géomètres-Experts, des Régions et des entreprises d'utilité publique (Fluxys-Elia-SWDE-...). Les informations reprises dans ce référentiel sont celles qui présentent la meilleure exactitude géométrique disponible, mais elles ne couvrent pas l'ensemble du territoire et elles se limitent aux périmètres des levés opérés par les opérateurs précités. Cette démarche poursuit un double objectif : améliorer à terme le plan cadastral numérique sur base des plans de géomètres géoréférencés et constituer un référentiel en matière de limite de propriété. Le plan cadastral n'a actuellement pas de valeur juridique. Avec le projet **Kadau**, l'administration fédérale a pour but de faire évoluer le plan parcellaire cadastral, qui est principalement d'origine fiscale, vers un plan à caractère plus authentique. Un cadastre authentique est un cadastre basé sur des documents authentiques qui permettent de garantir une sécurité juridique (acte notarié, acte sous seing privé, jugement, P.V. et plan de bornage...). L'intégration progressive des milliers de plans dressés par les géomètres permettra à terme d'obtenir un plan cadastral authentique conforme à la situation juridique¹⁹.

L'administration wallonne avait également entrepris un ajustement de la cartographie cadastrale îlot par îlot sur base des référentiels PPNC et PICC (voir le point 4.1.1 relatif au PLI).

La mise à jour du plan cadastral ne s'opère pas forcément *a posteriori* par rapport à la mutation des biens ; elle est parfois anticipée par rapport à cette mutation. On parle alors de précadastration. Celle-ci possède une base légale dans un arrêté royal du 18/11/2013, publié au MB le 2/12/2013. Les nouveaux plans sont intégrés dans le plan cadastral avant le passage de l'acte et leur nouvel identifiant est transmis pour être inscrit dans l'acte. Mais cette procédure peut poser problème dans les 1 ou 2 % de cas où l'acte ne se fait finalement pas. Il n'est pas sûr que le cadastre reçoive l'information et que le plan cadastral soit rétabli dans son état antérieur.

L'e-service CadGIS Viewer permet, depuis novembre 2012, d'identifier et de visualiser facilement les parcelles du plan cadastral belge, en l'occurrence la version du plan cadastral arrêtée au 1^{er} janvier. Cette version est communiquée en externe vers le mois de juillet. Ce fond de plan qui reprend la planification des parcelles avec pour seul attribut leur numéro cadastral est également mis en ligne sur le Géoportail de Wallonie via le catalogue de WalOnMap (onglet « Plans et règlements »), à l'adresse <http://geoportail.wallonie.be/WalOnMap/>. Les plans accessibles sont ceux relatifs aux années 2012, 2013 et 2014.

Le plan cadastral trouve son utilité lorsqu'il est couplé aux informations de la matrice cadastrale, présentée ci-après.

¹⁸ Liens utiles : http://www.fondationclose.be/uploads/pdf/ForumsVV2008/06Namur/F6%20-STP_NAMUR_12122008.pdf, Migration_preetude_CADGIS_FR_v1.0

¹⁹ Ce travail concerne également les limites communales, voir point 2.1.

3.1.1.2 Données incluses au sein de la matrice cadastrale

La clé d'entrée pour l'accès à l'information foncière dans le cadre du cadastre est la parcelle. La matrice cadastrale intègre, pour chaque parcelle, de nombreuses variables regroupées pour l'essentiel en deux thématiques :

- description des parcelles : identification, localisation, description physique, description fonctionnelle, valeur, aspects historiques ;
- description des propriétaires : identification, localisation, description des droits, description des articles, aspects historiques et mutations.

Le détail de ces variables est récapitulé dans le document de restitution du projet **OSIRIS** (SPF Finances, s.d.).

Exemples de champs contenus dans la matrice cadastrale :

- un champ « nature », indiquant la destination principale la plus appropriée de la parcelle (ex. : maison, ferme, jardin, pré, bois...);
- un champ « année de construction du bâtiment », indiquant l'année de construction de la parcelle par un premier bâtiment ;
- un champ « nombre de logements » ;
- ...

Le grand nombre de natures cadastrales différenciées, près de 230, alourdit fortement les analyses pouvant être menées. Une première agrégation des variables de ce champ d'information est souvent opérée dans les analyses spatiales ; elle sera présentée ci-après dans la partie relative aux données foncières statistiques.

La matrice cadastrale intègre, en données fiscales, le revenu cadastral associé à la parcelle ainsi que le statut de la parcelle par rapport à l'imposition en lien avec ce revenu cadastral.

L'information incluse au sein de la matrice cadastrale est continuellement mise à jour. Les mutations des biens (vente, lotissement...), qui impliquent des actes notariés, sont soumises à enregistrement. L'administration en est informée par ses services décentralisés. Les notaires, les huissiers de justice et les géomètres sont des fournisseurs importants d'informations. L'administration trouve dans les actes des uns et les plans des autres les données nécessaires pour actualiser notamment son plan parcellaire et sa matrice cadastrale, autrement dit, son registre des propriétaires et des biens immobiliers. Les administrations communales sont un autre maillon important dans la chaîne d'alimentation en informations. Elles renseignent les nouveaux bâtiments, les immeubles entièrement ou partiellement démolis, les immeubles transformés et les modifications apportées aux propriétés non bâties comme les terrains ou les terres agricoles. Enfin, le citoyen coopère lui aussi, bon gré mal gré, à cette collecte. Il est tenu de faire enregistrer son contrat de bail ou d'informer spontanément l'Administration de la fin des travaux de la nouvelle maison qu'il compte habiter ou donner en location (AGDP, 2012).

Tout comme le plan cadastral présente des inexactitudes géométriques, la matrice cadastrale n'est pas totalement exacte. Étant donné sa finalité fiscale, elle ne reflète pas avec exactitude les occupations réelles du sol. Certaines parcelles peuvent dès lors être mal caractérisées. Des natures relèvent de la destination d'un bien et non de l'utilisation actuelle réelle (maison de commerce utilisée uniquement comme logement par exemple). D'autre part, compte tenu d'une réduction en moyens humains de l'administration du cadastre, le champ nature n'est actualisé que s'il y a modification des droits immobiliers (vente...), modification du bien (construction...), ou remesure d'une feuille cadastrale (Grands levers). Les mutations non signalées par le propriétaire sont de moins en moins relevées par le Cadastre. Les natures « carrières » correspondent par exemple fréquemment à des carrières désaffectées. De manière générale, les natures correspondant à des terrains non artificialisés, présentant moins d'enjeux fiscaux, sont moins fiables que les natures des terrains artificialisés (CPDT, 2006).

Protégées en vertu de la législation relative à la protection de la vie privée, les données de la matrice cadastrale, contrairement au plan cadastral, ne sont en principe pas accessibles de manière désagrégée. Les autorités régionales wallonnes notamment doivent négocier avec les autorités fédérales pour la mise à disposition de l'information patrimoniale de la matrice cadastrale. Toute demande doit être motivée et acceptée par le Comité sectoriel de protection de la vie privée. Rappelons-le, ce type d'opération demande plusieurs mois pour aboutir.

Comme pour le plan cadastral, le SPF arrête annuellement un état de la matrice cadastrale qui reflète l'état du territoire wallon au 1^{er} janvier. Ce sont ces données qui sont transmises aux autres administrations.

3.1.2 Enregistrement

3.1.2.1 Données relatives aux prix

Les prix (valeurs de transaction) constituent des données clés pour les analyses foncières. Depuis 2003, elles sont encodées au sein de la base de données LoCo des services fédéraux de l'enregistrement de l'AGDP²⁰. Les données de LoCo sont organisées en fonction du nom du propriétaire. Elles peuvent être mises en relation avec les données du cadastre par ce biais ou par celui de l'identifiant parcellaire « CaPaKey ». La base de données comprend des champs liés (SPF Finances, s.d.) :

- à la description des biens :
 - o description physique : nature, localisation, surface (selon l'acte),
 - o localisation : identifiant parcellaire, adresse ;
- à la description de la transaction : date d'enregistrement, date de l'acte, date de mutation, type de transaction, notaire, acteur de la transaction, année, identifiant ;
- aux données financières de la transaction : prix, plus-value, estimation, charges, avantage, taux de taxation... (y compris valeurs différenciées fond / construction) ;
- aux acteurs des transactions : tribunal, notaire, défunt, particulier, huissier de justice, autorité administrative, mutation d'office, bureau d'affaires, curateur ;
- aux types d'actes : sous seing privé, judiciaire, d'huissier, administratif, notarié, succession, autre ;
- aux types de transactions : 220 types sont différenciés ;
- aux natures selon les enregistrements : 116 natures possibles, ne coïncidant pas avec celles utilisées dans le cadastre.

Tout comme les données cadastrales, les données LoCo sont protégées par la législation relative à la protection de la vie privée ; l'accès à ces données est limité aux personnes ayant un droit réel sur les biens immobiliers. Les données LoCo ne sont *a priori* diffusées qu'aux autorités publiques, et cela seulement dans le cadre strict de leurs missions. Une demande peut être introduite, mais les délais d'obtention sont longs et l'obtention des données est payante. Les communes n'ont ainsi, dans les faits, pas accès à la base de données des valeurs de transaction de l'AGDP. Cette lacune d'information quant aux prix de transactions complique fortement la tâche des estimations que doivent mener les services communaux, qui ne disposent pas de points de comparaison. Dès lors, pour les opérations que les communes ont à mener, des contacts sont établis avec l'un ou l'autre notaire qui est interrogé pour obtenir une information informelle.

²⁰ Les données antérieures, nécessaires notamment pour établir les titres trentenaires, demeurent sous format papier dans les bureaux d'enregistrement.

Les données relatives aux valeurs de transaction résultent de l'enregistrement des actes. En conséquence, les notaires qui soumettent les actes à l'enregistrement disposent de l'information et pourraient constituer une source alternative au SPF Finances. L'information n'en reste pas moins protégée par la législation relative à la protection de la vie privée et n'est pas diffusée sous forme désagrégée. Néanmoins, des analyses statistiques sont publiées par les chambres provinciales (voir annexe 3 dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes). La qualité des données figurant dans la base de données des notaires sera précisée ultérieurement ; elle a été mise en doute par nos interlocuteurs à la Ville de Liège.

3.1.2.2 Données des points de comparaison

L'AGDP dispose d'un fichier de points de comparaison de valeur vénale grâce à la connexion entre les comptes mobiles²¹ digitalisés, la matrice cadastrale et le code construction. Via l'application ECL (Extraction Cadnet LoCo), les fonctionnaires habilités peuvent consulter en ligne le fichier des points de comparaison de valeur vénale.

La base de données des points de comparaison dite LoCoStat est articulée avec comme clé d'entrée le type de bien. Elle est organisée par province, par commune et par rue ; elle reprend environ 80 % des transactions, sélectionnées par l'administration du cadastre sur base des actes notariés. LoCoStat fonctionne aussi pour les terres agricoles.

L'accès à LoCoStat est limité, mais l'AGDP donne suite aux demandes de missions particulières des autres administrations dans le cadre de la lutte contre la fraude fiscale²². En dehors de ce cas, l'accès à la base de données des points de comparaison concerne les receveurs de l'enregistrement, le personnel des Comités d'Acquisition d'Immeubles (CAI) et celui du cadastre (notamment ceux qui faisaient des estimations pour les CAI et qui, suite à la régionalisation des comités, ne savent actuellement pas quelles vont être leurs missions alors qu'ils possèdent un réel savoir-faire, difficile à constituer). Les notaires n'accèdent pas à LoCoStat et se réfèrent à leur propre base de données constituée par leur fédération.

a) Situation relevée

L'accès aux points de comparaison est important dans toutes les situations où un pouvoir public envisage la vente ou l'acquisition d'un bien immobilier. C'est par exemple le cas dans le cadre de l'exercice du droit de préemption. Actuellement, les agents SPW en charge des remboursements (les seuls à réellement exercer le droit de préemption) se plaignent de la lenteur, de la difficulté d'obtention voire de la fiabilité de ces données (parfois jugées périmées). Etablir une estimation n'étant pas possible sans disposer de points de comparaison, les seules solutions actuelles pour les autorités publiques sont de solliciter soit le receveur de l'enregistrement, soit un notaire, soit un géomètre-expert ou un architecte, qui se basent alors sur leurs propres informations. Dans ces différents cas, l'information est payante. Sur sollicitation et en dehors de leurs heures de travail, les receveurs de l'enregistrement établissent des estimations ; ils sont rémunérés pour ce faire. Cependant, ils n'ont pas réellement le temps de s'occuper de ce travail et ne peuvent guère se montrer réactifs quand on leur soumet une demande. Les délais nécessaires et le fait que la démarche soit payante fait que les communes recourent peu à cette filière pour l'obtention des points de comparaison.

²¹ Les comptes mobiles sont des dossiers relatifs aux personnes, reprenant l'ensemble des informations pour lesquelles elles sont connues des autorités publiques.

²² Source : <http://www.droit-fiscalite-belge.com/article1601.html> 13/01/2015

b) Situation recherchée

La difficulté d'accès aux données des points de comparaison est un enjeu important pour l'élaboration de politiques foncières. L'accès à ces données de base est nécessaire pour pouvoir leur appliquer un traitement et produire ainsi une donnée dérivée, une estimation, qui n'est plus un prix mais une valeur vénale. Cette estimation n'est pas une information aussi sensible que celle des prix ; elle est moins soumise à contrainte pour la diffusion. Un observatoire foncier pourrait apporter une plus-value au système d'information foncière en produisant, sur base d'un modèle, des estimations de valeurs vénales pour différents types de biens en fonction du contexte dans lequel ils se situent. L'idée serait de s'appuyer sur des valeurs publiées comme celles figurant dans les petites annonces, et de les contextualiser en fonction d'autres données. La pertinence de cette suggestion peut être étayée par deux constats :

- des travaux antérieurs dont celui réalisé en Wallonie par Vandermorten *et al.* en 1996 apportent des éléments qui laissent en effet penser que les valeurs d'annonce des biens sont relativement représentatives des valeurs réelles du marché ;
- nos interlocuteurs à la Ville de Liège nous ont fait part de l'existence d'un tableur Excell développé en 2010 par un ancien directeur du comité d'acquisition d'immeubles de Liège et B. Roosen (actuellement indicateur-expert à Liège). Ce tableur permettait de caractériser les biens (typologie) et, sur base des informations du cadastre et de l'enregistrement, de déduire après divers calculs un prix moyen au m² ainsi que les points de comparaison pour les valeurs vénales (avec possibilité d'indexation pour actualisation du prix, d'indemnités, de coefficient sur la qualité du bâtiment...). Pour les bâtiments, une pondération était déterminée en fonction de la surface habitable elle-même pondérée en fonction de l'étage. Le programme fonctionnait aussi pour les terrains non bâtis. Il reprenait des biens sur l'ensemble de la Province de Liège. Les calculs étaient spécifiques selon la taille du terrain (une petite parcelle urbanisable s'appréhendait par exemple différemment d'un vaste terrain agricole urbanisable). Ce tableur donnait des estimations fiables (à 500 euros près).

3.2 DONNEES DESAGREGUES RELATIVES AUX PERMIS

Des registres des permis sont tenus au niveau fédéral par le SPF Economie, DGSIE, sur base des informations transmises par les communes. Trois registres sont différenciés pour les permis de bâtir :

- données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement à l'habitation ;
- données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation ;
- données recueillies sur les bâtiments dont les travaux de construction ou de transformation ont commencé.

Les informations relatives à ces permis ont été détaillées par l'inventaire mené par le Centre d'Etude en Habitat Durable (http://www.cehd-data.be/index_data_national.html). Une synthèse est fournie en annexe 1.

Bien que l'information désagrégée existe, son obtention exige l'autorisation du Comité sectoriel de Protection de la vie privée. Les informations incluses dans ces registres sont plus détaillées que ce qui est publié au travers de la statistique des permis de bâtir, et pourraient permettre des analyses plus ciblées dans le cadre d'une observation foncière. Selon l'inventaire du CEHD, les informations relatives aux deux premières catégories de permis pourraient être mises à disposition par secteur statistique, la troisième catégorie seulement à l'échelle communale.

Il faut noter que le SPF n'est pas informé des permis d'urbanisme délivrés par la Région wallonne.

Enfin, le SPF opère un retour d'information vers les titulaires de permis qui ne se manifestent pas spontanément pour obtenir confirmation que les travaux envisagés ont eu lieu. La question est cependant mal posée et peut conduire à des dysfonctionnements. En effet, il n'est possible d'opter qu'entre les solutions oui et non, et donc il est impossible de spécifier si par exemple les travaux sont en cours ou si une partie seulement de ces travaux a finalement été réalisée. Les titulaires de permis ne peuvent pas apporter de réponse nuancée.

3.3 DONNEES AGREGÉES PUBLIÉES PAR LA DGSIE

Les statistiques calculées par la Direction Générale Statistique et Information Economique (ex INS) du SPF Economie sont publiées en lignes par StatBel, son organe de diffusion. Différents tableaux statistiques sont proposés. En outre, le site propose un accès à be.Stat, une application dynamique qui permet à l'utilisateur d'effectuer ses recherches directement dans la base de données, en précisant lui-même exactement les catégories souhaitées. L'application permet également la création de cartes, l'export des tableaux...

Généralement, l'échelle la plus fine de publication des statistiques est celle de la commune.

3.3.1 Utilisation du sol²³

Chaque année depuis 2007²⁴ (et antérieurement pour 2003), la DGSIE publie des statistiques relatives à l'utilisation du sol sur base d'informations fournies par l'AGDP mais aussi des inventaires agricoles et forestiers. Les termes et définitions utilisés dans cette statistique proviennent de la classification statistique type de la CEE-ONU sur l'utilisation des sols. Les définitions relatives aux forêts et autres terres boisées se fondent sur l'Analyse CEE_ONU/FAO des ressources forestières de l'an 2000 (zones tempérées et zones boréales).

Les données utilisées sont celles au 1^{er} janvier. La dernière donnée disponible actuellement est relative au 1^{er} janvier 2011. Il n'y a pas de correspondance entre les données publiées d'occupation du sol et les rubriques d'utilisation du sol.

Les variables publiées à l'échelle communale concernent plus spécifiquement les différents types de surfaces urbanisées (surfaces en hectares) :

²³ L'utilisation du sol précise la fonction ou l'usage d'un type d'occupation du sol. Ainsi, une occupation du sol qui serait « pelouse » pourrait correspondre à plusieurs utilisations comme par exemple un jardin résidentiel ou un pâturage (*Source* : IWEPS).

²⁴ Selon les métadonnées accessibles qui semblent imprécises.

Surface totale
Terrains non bâtis
Terrains bâtis et terrains connexes
o terrains résidentiels
o terrains industriels
o terrains utilisés pour les carrières, puits, mines, etc.
o terrains commerciaux
o terrains utilisés pour des services publics
o terrains à usage mixte
o terrains utilisés pour les transports et les communications
o terrains occupés par les infrastructures techniques
o terrains à usage de loisirs et autres espaces ouverts

Tableau 3 : Statistique StatBel d'utilisation du sol, variables publiées à l'échelle communale (surfaces en hectares)

Le détail pour les terrains non bâtis (voir tableau ci-dessous) n'est disponible qu'à l'échelle fédérale.

Terres agricoles totales
• Terres labourables
• Terres consacrées à des cultures permanentes
• Terres consacrées aux prairies et pâturages permanents
• Autres terres agricoles
Total des forêts et autres terres boisés
• Forêts composées essentiellement de résineux
• Forêts composées essentiellement de feuillus
• Forêts composées essentiellement d'autres
• Forêts mélangées
• Autres terres boisées
Zones humides
Espaces naturels ouverts
Eaux
• Eaux intérieures
• Eaux côtières

Tableau 4 : Statistique StatBel d'utilisation du sol, variables complémentaires publiées à l'échelle fédérale (surfaces en hectares)

3.3.2 Occupation du sol selon le registre (matrice) cadastral

Chaque année, la DGSIE publie des statistiques relatives à l'occupation du sol sur base d'informations fournies par l'AGDP. Ces statistiques sont disponibles annuellement six mois après la période de référence ; la première date de diffusion date de 1982.

L'occupation du sol est une notion typiquement belge non utilisée dans les statistiques internationales (DGSIE, 2015). Il s'agit de l'affectation théorique donnée par les propriétaires de la parcelle en accord avec l'administration cadastrale, en vue de déterminer son revenu cadastral.

L'administration du cadastre veillant à optimiser le revenu, les parcelles de plus grande valeur correspondent généralement à l'usage déclaré, alors que les parcelles moins bien valorisées font l'objet de moins de contrôles. Les évaluations de la DGSIE montrent que les biais introduits pour ces parcelles sont importants :

- les terres agricoles sont, dans ces statistiques, environ 30 % supérieures aux surfaces effectivement utilisées par l'agriculture professionnelle ;
- les forêts y sont sous-estimées de plus de 10 % ;
- le « total des parcelles bâties » y est environ 35 % inférieur aux « Terrains bâtis et terrains connexes » de l'utilisation du sol.

La statistique reprend, entre autres, la superficie totale de chaque classe d'occupation du sol pour les différentes communes belges. Les regroupements de la statistique cadastrale d'occupation du sol suivent la logique des préoccupations fiscales. Le total des « parcelles bâties » n'inclut par exemple ni les chemins et routes, ni les parcs et terrains de sport, ni les parcelles non cadastrées, ni les terrains industriels, terrains de camping, remparts, digues etc. Au total, 25 classes ont été définies sur base de la nature des parcelles cadastrales. Cette statistique est disponible annuellement depuis 1982 pour chaque entité administrative (ou commune) belge.

Chacune de ces catégories d'occupation du sol est détaillée en fonction non seulement de la superficie concernée, mais aussi d'autres caractéristiques cadastrales. Ces caractéristiques sont :

- le nombre de parcelles,
- la superficie imposable,
- la superficie exonérée,
- la superficie totale en valeur absolue et en valeur relative,
- le revenu cadastral imposable,
- le revenu cadastral exonéré,
- le revenu cadastral total.

Ces données sont d'ores et déjà disponibles pour l'année 2014.

Sur demande, il est possible d'obtenir les chiffres à l'échelle des divisions cadastrales (soit un découpage en 1.689 entités pour la Région wallonne).

Total des parcelles non bâties (1TOT)
• terres agricoles nda (1AE)
• pâtures, prés (1BC)
• jardins et parcs (1DI)
• vergers (1F)
• bois (1G)
• terres vaines et vagues (1H)
• loisirs, sports (1J)
• eaux cadastrées (1K)
• chemins cadastrés (1L)
• autres (1MNOP)
Total des parcelles bâties (2TOT)
• appartements (2A1A2)
• immeubles à appartements (2B)
• maisons, fermes (2C)
• annexes, y compris les serres (2DEF)
• ateliers et bâtiments industriels (2G)
• bâtiments de stockage (2H)
• banques, bureaux (2I)
• bâtiments commerciaux (2JK)
• bâtiments publics (2L)
• équipements d'utilité publique (2M)
• bâtiments destinés à l'aide sociale et aux soins de santé (2N)
• bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche et la culture (2O)
• bâtiments destinés aux cultes (2P)
• bâtiments destinés aux loisirs, aux sports (2Q)
• autres (2RST)
Parcelles non-normalisées (3TOT)
Superficie cadastrée (4TOT)
Superficie non-cadastrée (5TOT)
Superficie totale (6TOT)

Tableau 5 : Statistique StatBel d'occupation du sol par région, province, arrondissement et commune

3.3.3 Statistique cadastrale du parc de bâtiment

Cette statistique fit l'objet de publications au 1^{er} janvier 1983 et au 1^{er} janvier 1989. Depuis, elle est disponible sur support informatique aux 1^{er} janvier 1992, 1995, 1998 et 2001. Elle est disponible annuellement à partir de 2002.

Issues du cadastre, les données sont relatives au 1^{er} janvier ; les résultats sont disponibles 10 mois après la période de référence. L'échelle la plus détaillée publiée est celle des communes.

En abscisse :

- Maisons de type ferme
- Maisons de type demi-fermé
- Maisons de type ouvert, fermes, châteaux
- Buildings et immeubles à appartements
- Maisons de commerce
- Tous les autres bâtiments total
- Total partiel

En ordonnée :

- Nombre de bâtiments
- Nombre de bâtiments comportant 1 niveau /
- Nombre de bâtiments comportant 2 ou 3 niveaux
- Nombre de bâtiments comportant 4 ou 5 niveaux
- Nombre de bâtiments comportant plus de 5 niveaux
- Nombre de bâtiments comportant des combles habitables
- Nombre de bâtiments érigés avant 1900
- Nombre de bâtiments érigés de 1900 à 1918
- Nombre de bâtiments érigés de 1919 à 1945
- Nombre de bâtiments érigés de 1946 à 1961
- Nombre de bâtiments érigés de 1962 à 1970
- Nombre de bâtiments érigés de 1971 à 1981
- Nombre de bâtiments érigés après 1981
- Nombre de bâtiments ayant une superficie bâtie au sol inférieure à 45 m²
- Nombre de bâtiments ayant une superficie bâtie au sol de 45 à 64 m²
- Nombre de bâtiments ayant une superficie bâtie au sol de 65 à 104 m²
- Nombre de bâtiments ayant une superficie bâtie au sol supérieure à 104 m²
- Nombre de bâtiments équipés de chauffage central ou de conditionnement d'air
- Nombre de bâtiments comportant au moins une salle de bains
- Nombre de salles de bains
- Nombre de bâtiments comportant au moins un garage, parking ou emplacement couvert
- Nombre de garages, parkings ou emplacements couverts
- Nombre de logements

3.3.4 Permis

La DGSIE publie une statistique générale « statistique des permis de bâtir » qui est librement à disposition, mais détaillée au mieux à l'échelle de la commune.

La statistique est disponible annuellement depuis 1996. Les chiffres mensuels sont également publiés (résultats disponibles à partir de 2008).

RESIDENTIEL					NON RESIDENTIEL			
NOUVELLES CONSTRUCTIONS					RENOVATION	NOUVELLES CONSTRUCTIONS		RENOVATION
Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Superficie habitable (m ²)	Nombre de bâtiments	Nombre de bâtiments	Volume(m ³)	Nombre de bâtiments

Tableau 1 : Statistique des permis de bâtir

3.3.5 Ventes de biens immobiliers

La statistique « Ventes des biens immobiliers » donne le nombre de transactions, le prix total, la superficie totale des parcelles et le prix moyen des maisons d'habitation, des villas, des appartements et des terrains à bâtir, cela jusqu'à l'échelle communale. Elle précise également les percentiles (P10, P90) et les quartiles (Q25, Q50, Q75). Les valeurs sont disponibles trimestriellement à partir de 1990.

Les données sources sont celles du SPF (LoCo, transactions enregistrées), agrégées au minimum à l'échelle communale.

Signalons qu'une rupture méthodologique introduite entre 2004 et 2005 provoque une discontinuité artificielle des valeurs.

La statistique est proposée avec une périodicité annuelle ; les résultats sont disponibles 3 mois + 15 jours après la période de référence.

3.3.6 Prix de l'immobilier

Cette statistique s'appuie sur les mêmes données que la statistique précédente, mais se limite aux prix moyen pour les maisons d'habitation, les villas et les appartements.

3.3.7 Indice des prix des logements

Cette statistique est agrégée à l'échelle belge sur base des données LoCo. Elle vise à mesurer l'inflation sur le marché des propriétés privées. Plus précisément, l'indice reflète les changements de prix, terrain inclus, des propriétés résidentielles neuves ou existantes achetées par les ménages. Il ne tient donc pas compte des logements construits par leurs propriétaires.

Etant donné que les logements mis en vente diffèrent d'un trimestre à l'autre, les changements de caractéristiques doivent être pris en compte afin d'assurer la comparabilité des résultats. Les modalités d'agrégation décrites dans les métadonnées (fournies sur <http://statbel.fgov.be>) spécifient que « Pour l'indice des nouveaux logements, l'indice des prix à la production dans la construction est utilisé comme proxy. Pour l'indice des logements existants, les changements de qualité sont traités à l'aide de modèles de régression hédoniques afin de tenir compte des différences dans les caractéristiques des propriétés vendues à chaque trimestre. Ces modèles visent à estimer le prix théorique en fonction des caractéristiques et de la localisation des logements vendus. Les principales caractéristiques prises en compte incluent l'année de construction, la surface utile, le nombre de pièces, le nombre d'étages, la présence d'un garage, le prix des habitations avoisinantes ». Ce prix théorique est ensuite comparé au prix réel pour éliminer les variations de prix dues aux changements de caractéristiques des biens vendus.

La statistique présente une périodicité trimestrielle et est disponible trois mois après la période de référence.

3.3.8 Census 2011

Le Census 2011 s'inscrit dans la foulée de l'enquête socio-économique générale de 2001 et des recensements antérieurs initiés dès 1856. A côté de données sociodémographiques (densité de population...), il fournit entre autres, pour la date du 1^{er} janvier 2011, diverses données relatives au parc des logements, dont notamment :

- les régimes de propriété,
- les logements occupés/inoccupés,
- l'époque de construction,
- le nombre de pièces du logement.

La principale nouveauté du Census 2011 est que toutes les données sont issues de bases de données disponibles au sein de l'administration. Pour ce qui concerne le logement, l'information mobilisée est celle de l'AGDP. Une uniformisation des définitions de référence assure une homogénéité des indicateurs entre les pays membres de l'Union Européenne. Etant basé sur les données administratives existantes et non plus sur une enquête auprès de la population, le Census pourra non seulement être organisé avec une fréquence plus élevée que les recensements (volonté exprimée mais sans précision), mais également fournir ses résultats dans des délais largement écourtés.

Des institutions agréées peuvent obtenir des données individuelles codées pour effectuer des recherches scientifiques en introduisant une demande auprès du Comité de surveillance statistique, l'un des six comités que compte la Commission de la protection de la vie privée.

L'expérience du Census 2011 est intéressante sur le plan méthodologique et pourrait fournir une référence utile au développement d'un système d'informations foncières en Wallonie. En effet, certaines données désagrégées utilisées dans le Census étant protégées par la législation relative à la protection de la vie privée, la DG Statistique, contrainte par ailleurs par les accords passés avec la Commission de la vie privée, a mis en place une procédure solide pour assurer la confidentialité des informations contenues dans les tableaux publiés et ainsi empêcher l'identification précise d'individus présentant des caractéristiques particulières. Le choix s'est porté sur l'utilisation de méthodes pré-tabulaires de protection des données avant leur dissémination, c'est-à-dire appliquées aux micro-données avant qu'elles ne soient agrégées. Les valeurs d'une ou plusieurs variables d'un individu sont permutées avec celles d'autres individus ayant d'autres caractéristiques voisines²⁵. Des données pourront ainsi être obtenues sous forme de tableaux globaux et anonymes ; il n'y a plus de données masquées comme c'était le cas auparavant.

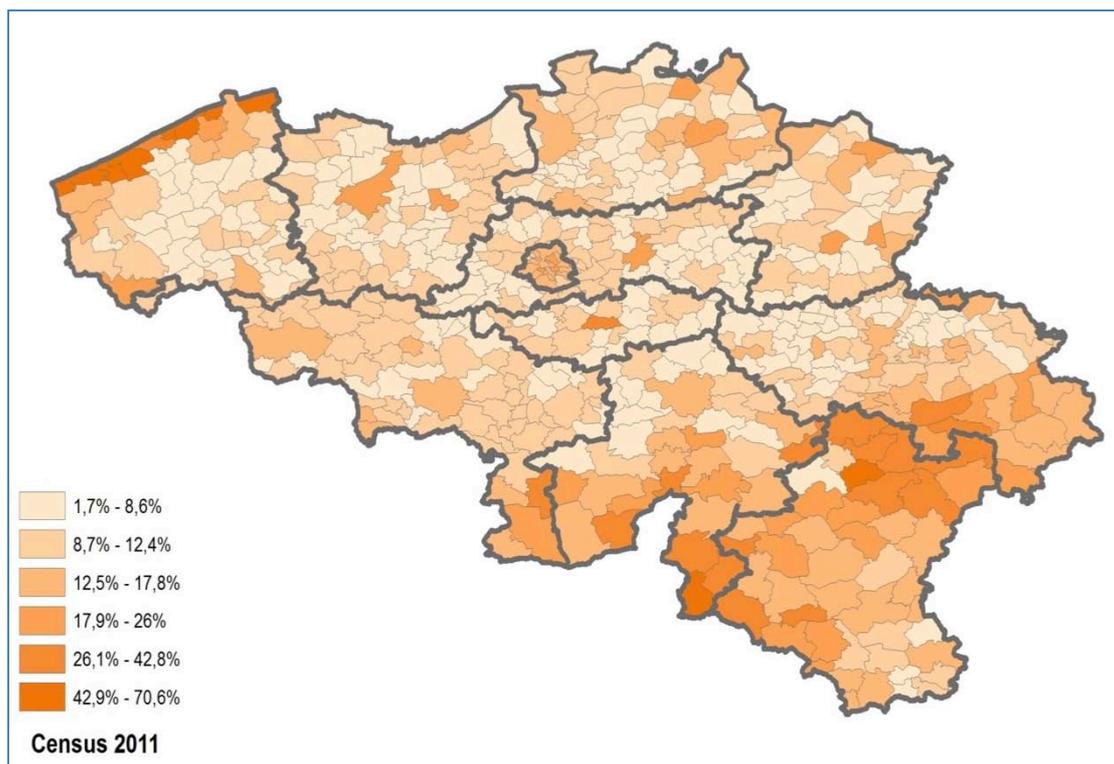
Par ailleurs, le développement du Census a été confronté aux diverses difficultés liées à l'utilisation conjointe de différentes sources de données. Le problème de l'adressage (rue, logement) qui se posait pour la caractérisation des logements sur base du cadastre, du registre national et du Census 2001 a dû être résolu. Le cadastre n'est en effet pas un fichier des logements, et un enregistrement dans la matrice peut correspondre à plusieurs logements. D'autre part, un logement peut abriter plusieurs appartements et plusieurs ménages. Le critère de propriété demande, dans le cas d'un propriétaire personne morale, de coupler les données à celles de la banque carrefour des entreprises. La propriété peut être déterminée par ménage (statut de propriété) ou par logement (type de propriété). Les statuts d'occupation des logements sont précisés ; un logement est considéré comme non occupé s'il relève d'une des trois catégories suivantes : logements inoccupés, logements à usage secondaire (p.ex. logements de vacances), autres logements où personne n'est domicilié (p.ex. certaines chambres d'étudiants).

Tous ces aspects ont été analysés et une méthodologie définie pour les résoudre et les aborder de manière cohérente.

Les données proposées au téléchargement sont les suivantes :

- logements occupés selon le type de local d'habitation,
- population selon le type de local d'habitation,
- logements classiques selon le régime d'occupation, le type de bâtiment et la période de construction,
- logements occupés selon le régime de propriété,
- population selon le régime de propriété de son logement,
- logements classiques occupés selon le type de chauffage,
- population selon le type de chauffage de son logement,
- logements classiques selon la période de construction,
- population selon la période de construction de son logement,
- logements classiques occupés selon le nombre de pièces.

²⁵ Source : http://www.census2011.be/info/news2_fr.html



Carte 1 : Pourcentage de logements inoccupés

Source : <http://economie.fgov.be> - DG Statistique

Ces données sont fournies actuellement jusqu'au niveau spatial de la commune, mais la publication des tableaux par secteurs statistiques a commencé fin février (données liées à la démographie et à la population scolaire). Elle concernera à terme l'ensemble des indicateurs du Census à l'exception du lieu de travail.

Différents tableaux croisés dynamiques sont proposés, mais généralement avec un faible niveau de résolution spatiale.

Le site du Census 2011 propose également une série de 38 indicateurs, dont certains concernent la problématique du logement :

- nombre de logements occupés,
- logements occupés par leur propriétaire,
- bâtiments avec un seul logement,
- logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels construits avant 1919,
- logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels construits à partir de 1991,
- logements classiques occupés dans des bâtiments résidentiels construits à partir de 2001.

L'échelle la plus fine publiée pour ces indicateurs reste actuellement l'échelle communale.

3.4 CARTOGRAPHIES PRODUITES PAR L'IGN

L'IGN distribue trois types de données cartographiques numériques aux échelles des 1/10.000, 1/50.000 et 1/250.000. Ces cartes comportent de nombreuses informations relatives à l'occupation ainsi qu'à l'utilisation du sol. Selon l'échelle choisie, le niveau de détail diffère. La base de données à 1/10.000 contient un inventaire de base du territoire qui convient pour les analyses détaillées. La banque de données des 1/50.000 constitue une synthèse, elle convient à des applications à l'échelle régionale. La banque de données de 1/250.000 convient pour l'analyse des grandes structures. Pour l'étude des propriétés foncières, nécessitant une précision nettement inférieure au mètre, l'échelle la plus adaptée est le 1/10.000.

La chaîne de production de la carte 1/10.000 comporte plusieurs étapes. Les données de base proviennent de la photographie aérienne (échelle 1:21.000) interprétée et « complétée » sur le terrain par des agents dits « compléteurs ». Ces agents identifient et sélectionnent toutes les données relatives à la légende de la carte. Ces données sont ensuite exploitées par des moyens photogrammétriques de type numérique qui ont pour objet d'établir la géométrie de base à l'échelle de 1/10 000. Celle-ci est l'ossature de la future carte conventionnelle : elle comprend par exemple le contour de tous les bâtiments, les axes des voies de communication, les bords de carrefour, les rives de cours d'eau de plus de trois mètres de large, les limites des étendues d'eau (étangs, lacs, bassins) et des différentes couvertures végétales, les points situant tous les détails ponctuels, etc... Ces données sont ensuite totalement identifiées sur des systèmes informatiques vectoriels et font l'objet d'une structuration particulière impliquant des descripteurs géométriques, sémantiques, topologiques et graphiques. Il s'ensuit un stockage en base de données. La carte, représentation graphique des informations du SIG, est ensuite réalisée à l'aide de procédures de symbolisation automatisées (IGN, 2013).

La particularité du 1/10.000 est sa symbologie à l'échelle. L'emprise des symboles sur la carte y correspond en moyenne à leur emprise au sol. Néanmoins, dans le cadre de la restitution photogrammétrique, l'opérateur a pour consigne de positionner les éléments en tenant compte de lisibilité des symboles sur la carte, quitte à s'éloigner de la fidélité à la réalité.

La stratégie de mise à jour des données cartographiques actuelle procède par priorité selon les différents types d'objets. Ainsi le rythme espéré de mise à jour du réseau routier est de l'ordre de l'année alors que d'autres éléments ne seront révisés que tous les 5 à 10 ans.

4. L'INFORMATION FONCIERE AU NIVEAU REGIONAL

4.1 REFERENTIELS CARTOGRAPHIQUES

4.1.1 Le PLI

Depuis la fin 2009, la Région wallonne dispose d'un Plan de Localisation Informatique (PLI). Ce document a été à l'origine conçu pour créer une jonction entre la cartographie de l'IGN (cartographie numérique à l'échelle du 1/10.000) et les données du cadastre. Les informations spatiales de référence restant celles de la cartographie IGN, des adaptations du parcellaire figurant dans le cadastre ont été opérées. Le PLI ne constitue ainsi en aucun cas un cadastre numérique, bien qu'une clé unique basée sur le numéro cadastral permette d'opérer un lien univoque avec la matrice cadastrale et donc d'obtenir des informations notamment sur la contenance des parcelles. La dernière version disponible rend compte de l'état du territoire au 01/01/2010. Le gestionnaire du projet PLI était la DGO4.

Ce dispositif était transitoire, dans l'attente de la version numérique du cadastre au niveau de l'AGDP. Cette version étant disponible, le PLI est désormais abandonné et n'est plus diffusé depuis 2013.

Notons que le PLI a servi de référentiel spatial pour la cartographie de diverses données de la DGO4.

4.1.2 Le PICC

Le PICC (Projet Informatique de Cartographie Continue) constitue une référence cartographique numérique en trois dimensions de l'ensemble de la Wallonie à très grande échelle (1/1.000) avec une précision de l'ordre de 25 cm. Le propriétaire du PICC est la Région wallonne. Le gestionnaire est la Direction de la Géométrie (SPW - SG - DGEO) et le distributeur la Direction de l'intégration des géodonnées (SPW - SG - DIG).

Différentes sources sont mobilisées : photogrammétrie (contrats conclus avec des sociétés privées), marchés publics (données de levés fournies par des sociétés privées), sources internes (levés de la direction de la géométrie du SPW), sociétés intervenant dans le domaine public (impétrants).

Une attention particulière est portée, d'une part, à l'exactitude des données et, d'autre part, à la complétude des relevés en ce qui concerne les éléments bâtis et infrastructures du territoire. Pour la réalisation de la cartographie, un cahier des charges détaillé a été élaboré en vue d'obtenir des levés utiles pour tous, facilement échangeables grâce à une homogénéisation de la méthodologie de travail et à une standardisation des objets à mesurer.

Chaque objet repris dans la cartographie dispose d'un identifiant unique qui lui est propre. Le PICC inclut plus de 100 types d'éléments restitués de manière systématique et exhaustive sur base de photos aériennes et complétés par la suite sur le terrain (du bâti jusqu'aux avaloirs, aux poteaux et axes de voiries, etc.). Un autre ensemble de type d'éléments n'est restitué que lorsque ceux-ci sont visibles sur la photographie aérienne (berges des cours d'eau, éléments de bordures de parcelles, arbres, etc.), produisant ainsi une information utile mais incomplète à cet égard. Par ailleurs l'information est enrichie par les noms de rues et les adresses.

Comme son nom l'indique, le PICC évolue continuellement. De nouveaux objets vont ainsi prochainement être redéfinis et compléter la légende du PICC en ce qui concerne les éléments structurants du paysage. Il s'agit des arbres isolés, en haies, alignements ou bosquets, des talus et fossés et des plans d'eau. L'amélioration du PICC se poursuit également avec un travail sur les voiries et un volet spécifique portant sur l'amélioration de la 3D des bâtiments grâce aux données LIDAR. Les bâtiments seront représentés par des polygones et non plus des polygones, ce qui permettra de leur adjoindre une hauteur.

Au terme de deux décennies de travaux, la couverture complète de la Wallonie est terminée depuis la fin 2014. La mise à jour du PICC s'appuie sur les levés des géomètres lors d'opérations spécifiques, de nouvelles photographies aériennes ainsi que sur le *mobile mapping*. Concrètement, la mise à jour fait intervenir des collaborations avec d'autres services que le département géomatique du Secrétariat général. Par exemple, ORES, opérateur des réseaux gaz et électricité, a d'ores et déjà répondu positivement à la sollicitation et a conclu un partenariat avec l'administration. L'entreprise reçoit l'information existante, en échange de quoi elle transmet ses propres levés. Prochainement, le Secrétariat général espère conclure des accords avec de nouveaux partenaires.

Enfin, le département de la géomatique travaille avec l'administration du cadastre pour valider la cartographie des limites communales. L'exactitude des éléments cartographiés par le PICC est tout à fait compatible avec une cartographie foncière mais seuls quelques objets qui y figurent correspondent de fait aux limites parcellaires.

4.1.3 Représentation de l'affectation du sol : le plan de secteur

Le plan de secteur est la cartographie qui, en déterminant spatialement les affectations, traduit la planification régionale du sol, prévue par le CWATUPE, en matière d'aménagement du territoire. La cartographie inclut en outre le tracé des principales infrastructures de communication et de transport, qu'elles soient existantes ou en projet, ainsi que des périmètres figurant en surimpression, qui délimitent des espaces nécessitant une protection particulière.

Les plans de secteur ont été adoptés entre 1977 et 1987 et ont fait depuis lors l'objet de diverses révisions, ponctuelles ou thématiques (activité économique, extraction).

A l'origine sous format papier, puis scannés, les plans de secteur sont désormais disponibles sous format numérique vectoriel, dans une version coordonnée (mise à jour mensuelle).

L'échelle de définition du plan de secteur était le 1/10.000 mais correspondait en fait à un simple agrandissement d'une cartographie au 1/25.000. Sa précision n'excède donc pas le 1/25.000. Cette résolution assez faible ne permet pas, en théorie, l'analyse spatiale par croisement du plan de secteur avec les plans parcellaires qui sont plus précis. Toutefois, cette démarche est assez couramment mise en œuvre, à défaut d'autre solution, par exemple pour identifier le potentiel foncier brut disponible au sein de la zone d'habitat (LEPERS E. et MORELLE D., 2008). À l'échelle de la parcelle, l'arbitrage de l'affectation se fait sur base d'une interprétation du plan de secteur par rapport au plan cadastral.

Le propriétaire de la donnée « Plan de secteur » est le SPW et son gestionnaire la DGO4, Direction de la Géomatique. La version vectorielle du plan de secteur est dépourvue de valeur réglementaire.

4.1.4 Cartographies de l'occupation du sol

4.1.4.1 La COSW

La COSW est une cartographie de l'occupation du sol développée par le SPW et dont elle est la propriété. C'est la Direction du Développement rural (SPW - DGO3 - DRCE) qui en est le gestionnaire.

L'échelle de référence de la COSW est le 1/10.000. Cette échelle a été retenue car elle correspond à l'échelle de travail de la plupart des utilisateurs ainsi qu'à l'échelle de nombreuses données existantes au sein de la Région wallonne. Pour la géométrie, la cartographie s'appuie sur le PLI²⁶. Elle croise cette information spatiale avec d'autres données, disponibles au niveau des administrations wallonnes, apportant des informations complémentaires sur l'occupation du sol. Parmi ces données, on retrouve le cadastre dont le champ « nature » est exploité, ainsi que le SIGeC pour la description de l'espace agricole (parcelles déclarées, voir ci-après au point suivant).

Les différentes occupations du sol sont classées selon cinq niveaux hiérarchiques au sein de la légende. Les polygones présentant des occupations mixtes sont retraités par découpage pour qu'à chacun d'entre eux corresponde, de manière univoque, une et une seule occupation. Afin d'alléger la cartographie, les différents polygones mitoyens présentant la même occupation sont agrégés entre eux ; certaines limites initiales figurant dans le PLI sont ainsi effacées.

²⁶ De ce fait, dans la première version, la partie non cadastrée du territoire n'était pas cartographiée par la COSW.

Il existe plusieurs versions de cette cartographie, la plus récente étant la version 2 de 2007. Notons que, telle que conçue, la légende n'est pas active pour toutes les catégories identifiées d'occupation du sol : certaines occupations détaillées sont déterminées dans les niveaux fins (4 et 5) de la légende, sans que l'information permettant leur cartographie n'ait pu être rassemblée et traitée. Par exemple : manèges, ULMdromes, CET et centres de tri, terrains de golf, espaces verts publics... Au niveau 3 de la légende, seuls les vignobles n'ont pu être cartographiés²⁷.

Sur le géoportail de la Wallonie, seule une version de 2005, reflétant l'occupation du sol fin 2005, est actuellement disponible à la consultation et en application web. La qualité thématique de la COSW - v1 a été évaluée ; les métadonnées associées spécifient ainsi que sa précision totale est de 89,7 % pour le niveau 5 et atteint 95,5 % pour le niveau 1. Les autres versions de la COSW, dont la version de 2007, peuvent être obtenues sur demande.

Le devenir de la COSW reste flou. En effet, la cartographie se base sur le PLI, qui est abandonné. Il est donc nécessaire d'organiser la transition vers un autre référentiel spatial disponible pour l'administration wallonne, présentant des caractéristiques proches.

4.1.4.2 Le SIGeC

SIGeC est l'acronyme de Système Intégré de Gestion et de Contrôle (voir 4.2.1 et 6.4).

Ce référentiel spatial constitue l'information la plus pointue pour l'organisation du parcellaire agricole, sous réserve de l'exactitude des renseignements fournis par les agriculteurs en vue de l'octroi des aides européennes dans le cadre de la PAC. La cartographie est limitée à l'espace agricole.

La cartographie des parcelles agricoles se base sur des photographies aériennes de haute résolution (de l'ordre du mètre), sur lesquelles les agriculteurs reportent l'extension de leurs diverses cultures. Ce parcellaire fluctue annuellement en fonction des mises en production décidées par les agriculteurs. D'année en année, l'administration communique les plans antérieurs et les agriculteurs n'ont qu'à intégrer les modifications qu'ils apportent à leur parcellaire « opérationnel ».

La correspondance avec le parcellaire cadastral n'est pas assurée. Par exemple, une culture peut s'étendre sur différentes parcelles cadastrales ou, à l'inverse, une parcelle cadastrale peut être occupée par plusieurs cultures.

Notons que le SIGeC ne reprend pas l'ensemble des terres agricoles ; il n'inclut que les superficies pour lesquelles des demandes d'aides sont introduites. Les terres agricoles consacrées aux herbages ne sont que partiellement reprises, et les terres agricoles appartenant à des non agriculteurs ne sont pas cartographiées (vergers, prairies pour chevaux ou moutons...).

Le recueil et le traitement de l'information sont opérés par la Direction Générale Opérationnelle de l'octroi des aides au sein de la DGO3.

²⁷ Le SIGeC inclut pourtant une catégorie « Vignes » dans sa nomenclature.

4.1.5 Les cartographies des sols

4.1.5.1 La carte numérique des sols de Wallonie (CNSW)

La Wallonie dispose sous format numérique d'une remarquable cartographie de ses sols obtenue sur base de la digitalisation des planchettes pédologiques sous format papier de la Carte des Sols de la Belgique issue de levés opérés entre 1947 et 1991. Lors de cette digitalisation, des corrections géométriques ont été apportées, les problèmes de jonctions entre planchettes voisines résolus et la légende harmonisée pour tout le territoire wallon.

L'échelle de la cartographie est le 1/20.000. Les parties urbanisées du territoire ne sont pas couvertes, les sondages n'ayant pu y être opérés. Ailleurs, les sols sont distingués en fonction de leur texture, du drainage naturel, du développement de profil et, le cas échéant, de leur charge caillouteuse. Ces différentes caractéristiques organisent les sols en séries, qui sont parfois spécifiées par certaines phases (profondeur, érosion...). La richesse en information apportée par cette carte a pour inconvénient d'en rendre l'interprétation malaisée et réservée aux spécialistes. Pour élargir le public-cible, une version simplifiée de la légende a été produite mais reste néanmoins peu accessible.

Le propriétaire de la cartographie est le SPW, son gestionnaire et distributeur la DGO3 Direction du Développement rural DRCE.

4.1.5.2 Les cartes d'aptitude des sols pour les cultures

La connaissance des sols est utile notamment afin de préserver plus efficacement les sols aux meilleures aptitudes agronomiques. A cette fin, deux cartes d'aptitude ont été dérivées de la CNSW à partir de la compilation des tableaux d'aptitude des sols pour les cultures :

- Carte d'aptitude des sols pour les cultures les plus exigeantes
Grâce aux informations collectées par le SIGeC (données 2003-2005), les spéculations agricoles actuelles ont été répertoriées et analysées afin de préciser leurs exigences agro-pédologiques. Les cultures ont pu être réparties en trois groupes en fonction de ces exigences.
Pour chaque district de l'espace rural, la culture la plus représentée au sein du groupe des cultures les plus exigeantes a fourni les valeurs d'aptitude des sols. Au final, l'analyse des données a permis de définir dix classes d'aptitude des sols pour les cultures et de les cartographier sur le territoire wallon.
- Carte des sols de meilleures potentialités agricoles
Cette carte reprend exclusivement les plages de sols d'aptitude 1 (les meilleurs) pour au moins une spéculation (culture, prairie ou les deux).

4.1.6 Autres cartographies en lien avec le foncier

De nombreuses autres données cartographiques sont disponibles pour le territoire régional wallon, en particulier à la DGO3 (aspects environnementaux) et à la DGO4 (aspects liés à l'aménagement) (voir Annexe 3). Ces cartographies sont disponibles sur le Géoportail de la Wallonie avec leurs métadonnées associées ; une application Web permet généralement, via une clé unique 'CODECARTO', de récupérer l'information précise derrière chaque périmètre cartographié.

Exemples de telles cartes :

- Aléa d'inondation, zones inondables, risques d'inondation
- Zones de protection
- PCA
- Périmètres de remembrement urbain
- Périmètres de rénovation urbaine et de revitalisation urbaine
- SAR

- ZIP
- Lotissements
- Sites SEVESO

En ce qui concerne la cartographie des impétrants, la SPGE, organe en charge de l'assainissement des eaux usées en Wallonie, a initié en 2009 un cadastre des réseaux d'assainissement notamment grâce à des technologies d'endoscopie qui permettent d'en dresser un état des lieux précis, de relever les principaux défauts du réseau et d'établir des priorités d'intervention. Ce cadastre concerne les 20.000 kilomètres du réseau d'égouttage. Il permet d'aider les communes lors des demandes de raccordements grâce à une connaissance de la profondeur des égouts mais également d'effectuer des simulations hydrauliques afin d'estimer la capacité des réseaux existants, ce qui s'avère particulièrement intéressant pour évaluer les risques d'inondation par débordement des réseaux ou lors de projets de nouveaux lotissements en amont²⁸. L'égouttage est en outre un équipement dont la présence ou l'absence influence les coûts d'urbanisation.

4.1.7 Imagerie

Le territoire wallon fait régulièrement l'objet de prises de vues aériennes permettant une analyse stéréoscopique. Peuvent ainsi être détaillés non seulement l'occupation du sol, mais aussi le relief. L'objectif initial de ces données était de servir de base aux contrôles liés à la mise en œuvre de la Politique Agricole Commune (PAC).

La dernière couverture disponible constitue la donnée Orthos 2012-2013. Cette imagerie orthorectifiée et mosaiquée couvre l'entièreté du territoire wallon à une résolution de 25 cm sur base de prises de vue effectuées entre mai 2012 et juillet 2013. Quatre bandes spectrales sont disponibles (rouge, vert, bleu et infra-rouge).

Les données plus anciennes couvrent 2009-2010 et 2006-2007. Avant cette période, les "PPNC" ou "Plans Photographiques Numériques Communaux" couvraient la Wallonie avec une résolution de 40 cm, sur base d'images prises entre 1994 et 2000.

Les orthos sont accessibles sur WalOnMap et peuvent être obtenues auprès de la Direction de l'Intégration des Géodonnées (géomatique du SG) moyennant la signature d'une licence.

4.2 DONNEES FONCIERES DESAGREGUES

4.2.1 Données du SIGeC

Le SIGeC ou Système Intégré de Gestion et de Contrôle est le système au sein duquel les agriculteurs doivent être enregistrés pour pouvoir bénéficier d'une aide.

Le SIGeC a pour vocation de devenir une source authentique de données au sens de l'accord de coopération (23/05/2013) entre la Région wallonne et la Communauté française portant sur le développement d'une initiative commune en matière de partage de données, et sur la gestion conjointe de cette initiative (BEGUIN E. et FONTEYN J., 2014). Une autre vocation du SIGeC est de devenir une base de données issues de sources authentiques pour les données fournies par les organismes des autres Régions et de l'État fédéral (accord de coopération du 18/06/2003) ; les données en question sont celles de SANITRACE et du SIGeC des autres Régions.

Les données incluses dans le SIGeC ont trait notamment :

²⁸ Source : <http://www.wallonie.be/fr/actualites/cadastre-pour-les-20000-km-du-reseau-degouttage>, consulté le 19/03/2015

- à l'identification du demandeur (agriculteur ou demandeur d'aide non agriculteur) et de plusieurs de ses caractéristiques : âge, situation familiale, emplois ;
- aux parcelles exploitées : informations techniques comme les mesures agroenvironnementales, la déclivité, les taux de liaison au sol... ;
- aux productions.

Ces données sont fournies par les agriculteurs eux-mêmes mais sont également collectées et contrôlées dans le cadre des vérifications effectuées par l'organisme payeur.

Suite au caractère personnel des données collectées dans le cadre du SIGeC, leur accès est limité. La transmission est possible dans le cadre strict de traitement à des fins historiques, statistiques ou scientifiques. Cependant, en raison de la vocation du SIGeC en tant que source authentique, le Code wallon de l'agriculture récemment adopté spécifie au sein de l'article D37 les finalités de collecte des données. Parmi ces finalités, les deux dernières se réfèrent à la poursuite des missions de l'observatoire foncier et la bonne utilisation du droit de préemption et de l'expropriation (finalité 22) ainsi que la gestion foncière (finalité 23). Dans le cadre de ces finalités, l'accès aux données est autorisé.

Dans la pratique, l'accès aux données du SIGeC reste difficile. Par exemple, dans le cadre de ses missions, le code autorise l'accès aux données du SIGeC à la DAFOR. Celle-ci fait cependant état, dans les faits, de la quasi impossibilité d'accéder aux données pourtant nécessaires à l'accomplissement de ses missions.

4.2.2 Registres des permis

Le SPW n'a pas la première main sur l'essentiel des permis d'urbanisme délivrés, qui le sont par les communes. Celles-ci sont tenues de transmettre les informations au SPF, mais pas au SPW, à moins que le dossier ne puisse être traité par le collège communal et qu'il y ait nécessité de l'intervention du fonctionnaire délégué. Il n'existe donc pas de registre régional de ces permis ; seules des informations fragmentaires sont encodées.

Pour les permis d'urbanisation (anciennement permis de lotir), la situation est différente : la DGO4 est informée par la commune via ses directions extérieures. Si la validité de la décision communale est reconnue, la direction extérieure de la DGO4 transmet le dossier à la centrale où le service de géomatique procède directement à l'encodage des informations utiles, en ce compris un scan du permis et des prescriptions. La procédure est désormais bien rodée et l'information est accessible très rapidement.

Au sein du SPW, la Division Géomatique de la DGO4 collecte et analyse les informations relatives aux permis acceptés et refusés par les directions extérieures et publie diverses statistiques (voir point 4.3.1). L'encodage de ces informations est systématisé depuis 2008.

L'inventaire mené par le CEHD relève l'existence, au niveau du SPW et plus spécifiquement de la DGO4 – Département du Logement, de données relatives aux permis de location. Les informations disponibles en interne à l'administration sont relatives au statut du dossier, à l'identification de l'immeuble et du logement dans l'immeuble, au type (collectif/individuel) et à la nature (public/privé) du logement, au propriétaire, à la décision d'octroi du permis (accord ou non), à la dérogation éventuelle et à l'enquête de salubrité éventuelle.

La délivrance de primes régionales pour des travaux en matière de logement, de même que celle pour la certification énergétique, donne lieu à l'encodage des dossiers. Une information sur l'état des biens est ainsi progressivement constituée.

4.2.3 Registre des DIA (préemptions)

Lorsqu'un propriétaire souhaite vendre un bien situé dans un périmètre de préemption, il doit faire une déclaration d'intention d'aliéner. Celle-ci doit inclure diverses informations, à savoir (CWATUPE, annexe 50, MB, 26/09/2005) :

- l'identité et le domicile du titulaire d'un droit réel immobilier,
- l'adresse de l'immeuble dont l'aliénation est projetée,
- la description de l'immeuble et notamment sa désignation cadastrale, la superficie de la parcelle, la superficie au sol du bâti, la superficie de plancher et le nombre de niveaux,
- les autres droits réels et les droits personnels qui y sont attachés,
- la mention détaillée des permis d'urbanisme ou de lotir, des certificats d'urbanisme relatifs au bien ainsi que la destination urbanistique la plus récente et la plus précise, en indiquant la dénomination prévue aux différents plans d'aménagement,
- l'indication du prix et des conditions de l'aliénation projetée ou, en cas de vente publique, de l'éventuelle mise à prix,
- à défaut de prix, la valeur conventionnelle de la contre-prestation stipulée à charge de l'acquéreur du droit réel immobilier,
- l'indication de ce que les titulaires du droit de préemption ont le droit de visiter le bien.

Ces informations sont communiquées à la commune concernée ainsi qu'au Gouvernement, qui en adresse la copie aux bénéficiaires du droit de préemption. En outre, le Gouvernement s'informe auprès du receveur de l'enregistrement ou du Comité d'acquisition pour obtenir une évaluation du bien faisant l'objet de la DIA.

Ces nombreuses données peuvent donc être enregistrées et alimenter une base informative.

Alors qu'en France les communes doivent tenir un registre dans lequel sont inscrites les acquisitions par préemption et l'utilisation effective des biens préemptés, rien de tel n'est prévu par le CWATUPE en Wallonie.

L'article 175, al.2 du CWATUPE désigne les différents bénéficiaires du droit de préemption : la Région, les communes, régies communales et CPAS, la SWL et les SLSP agréées, ainsi que les intercommunales ayant dans leur objet social l'aménagement du territoire ou le logement.

La préemption au bénéfice de l'autorité publique s'exerçant presque exclusivement lors des remembrements ruraux²⁹, la DGO3 traite pratiquement l'ensemble des DIA dans ses directions extérieures. Pour la direction de Mons, qui gère 12 remembrements, à peu près 5.000 DIA sont reçues chaque année³⁰. L'encodage des DIA dans des registres existe probablement dans toutes les directions extérieures, mais aucune centralisation n'est opérée. Une harmonisation des procédures et des bases de données est en cours de réalisation. L'intérêt majeur de cet encodage est de disposer de la valeur des parcelles comme points de comparaison pour établir les valeurs d'autres parcelles. De plus amples renseignements, récoltés lors d'un entretien avec E. Méganck et N. Sondag de la DAFOR, sont fournis par ailleurs dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes, en annexe 5.

Les actes consécutifs aux remembrements sont établis par les Comités d'Acquisition d'Immeubles ; ils sont encodés avec le programme dit « CDB » et ainsi intégrés dans la base de données associée³¹, au même titre que les autres biens dont les CAI s'occupent. Cette base de données semble *a priori* plus intéressante, puisque plus riche, que le seul registre des DIA. Par contre, pour identifier que le bien a été encodé suite à une procédure de remembrement, il faut se référer à l'acte lié car la donnée n'est pas spécifiée lors de l'encodage.

²⁹ Le droit de préemption dans le cadre des périmètres de remembrement des biens ruraux est défini par l'article D358 du Code wallon de l'agriculture.

³⁰ Données obtenues auprès de E. Méganck, DAFOR.

³¹ Seuls les CAI ont accès à ce programme et aux données associées.

Le droit de préemption réservé à l'Institut du Patrimoine Wallon (IPW) relativement aux biens classés listés n'a jamais été exercé. C. ROGER, directrice de la Cellule Missions Immobilières de l'Institut, précise que ses services ne reçoivent pas de DIA pour ces biens et ne sont souvent informés des ventes qu'*a posteriori*, à moins qu'elles ne soient en relation avec les propriétaires et prévenues informellement. Il semble que les notaires soient défaillants en termes soit de connaissance du CWATUPE, soit de la liste des biens classés et des parcelles auxquelles ils correspondent, bien que cette information soit publiée au Moniteur belge³². Il arrive que l'IPW se retourne vers le notaire pour lui demander des informations et l'informer qu'il disposait du droit de préemption, mais sans plus. Actuellement, les rares opportunités d'exercice du droit de préemption n'ont pas donné lieu à l'achat, le Ministre n'ayant pas suivi la proposition de l'IPW. Il n'existe donc aucun registre des DIA au sein de l'IPW, mais l'Institut n'a pas d'objection à la constitution d'un tel registre, notamment si les DIA lui sont communiquées sous une forme pré-encodée. C. Roger signale encore que son service reçoit fréquemment des notifications de la part de notaires flamands, mais relatives à des biens non classés sur lesquels l'IPW ne dispose pas du droit de préemption.

Selon A. Naveau (SPW DGO3), le droit de préemption réservé exclusivement à la Région wallonne dans le cadre des réserves naturelles agréées n'a lui non plus jamais été exercé, aucune parcelle de ces périmètres n'ayant apparemment été aliénée depuis l'entrée en vigueur du dispositif. Les modalités pratiques de l'exercice de ce droit sont imprécises, et la tenue d'un registre n'est pas organisée.

4.2.4 Inventaire du foncier public régional

4.2.4.1 Une connaissance imprécise

La connaissance précise du foncier public n'est pas acquise de manière fiable et centralisée.

Un des problèmes liés à l'inventaire du foncier public tient au fait qu'une grande partie de ce foncier n'est pas cadastré. Sans référence cadastrale, il est difficile de retracer les actes authentiques. Des mesurages sont opérés par des géomètres selon les besoins ; des informations peuvent alors être collectées sur ces espaces.

Pour le territoire cadastré, l'AGDP peut fournir, à partir de la matrice cadastrale, la liste des biens immobiliers appartenant à une personne morale de droit public ; un champ spécifique de la base de donnée précise en effet cette qualité du propriétaire. La plupart des propriétés publiques, mais pas toutes, figurent dans ce champ sous l'intitulé « Domaine de ... ». Certaines propriétés régionales sont toutefois enregistrées sous d'autres dénominations, telles que « Service Public de Wallonie » ou selon l'intitulé de la Direction ou du Département concerné. D'autres biens immobiliers sont en outre propriétés des communes, CPAS, fabriques d'église...

4.2.4.2 Extraits du rapport de la Cour des Comptes sur la gestion des inventaires au sein du SPW

Les informations reprises ci-après en italique sont extraites du récent rapport de la Cour des Comptes (août 2014) : « La gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie »³³, en particulier de son chapitre 3. Pour de plus amples détails, le lecteur intéressé se référera à ce rapport.

³² On peut également se poser la question de savoir si la non communication de l'intention d'aliéner ne relèverait pas d'une volonté délibérée de la part des propriétaires.

³³ https://www.rekenhof.be/Docs/2014_24_SPW_GestionInventaires.pdf

La description des données existantes distingue les inventaires relatifs aux bâtiments et terrains, ceux relatifs aux routes et ouvrages d'art associés et enfin ceux relatifs aux voies navigables et ouvrages d'art associés.

Le service public de Wallonie (SPW) ne dispose pas d'un inventaire exhaustif, actualisé, centralisé et fiable de l'ensemble de ses biens meubles et immeubles.

Des inventaires partiels sont élaborés par divers services, mais ils présentent des différences majeures dans le contenu des informations disponibles ainsi qu'un faible degré d'actualisation. L'exhaustivité et la fiabilité des informations qui y sont répertoriées ne sont donc pas garanties.

Hormis les quelques applications spécifiques de gestion d'inventaires, qui disposent d'un module de gestion des accès, la plupart des inventaires partiels sont établis à l'aide d'un tableur ou d'un logiciel de traitement de texte, qui ne présentent, par conséquent, que peu de garanties en termes de sécurisation des données qu'ils contiennent.

La qualité variable des inventaires examinés s'explique par l'absence de procédure actualisée d'inventorisation valable pour l'ensemble des actifs.

Conscient de la nécessité de dresser un inventaire valorisé et exhaustif du patrimoine régional dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle comptabilité publique, le SPW a réactivé, en 2012, un projet dénommé COMPA, mis en place en 2004 par l'ex-MET, mais abandonné six ans plus tard. Ce projet a pour but de produire un inventaire centralisé à partir des bases de données actuelles gérées par les différents services du SPW. L'idée d'inventorier les biens immeubles publics grâce au programme DOGE est maintenue. Le développement de cette application est (août 2014) en phase de test pour les progiciels.

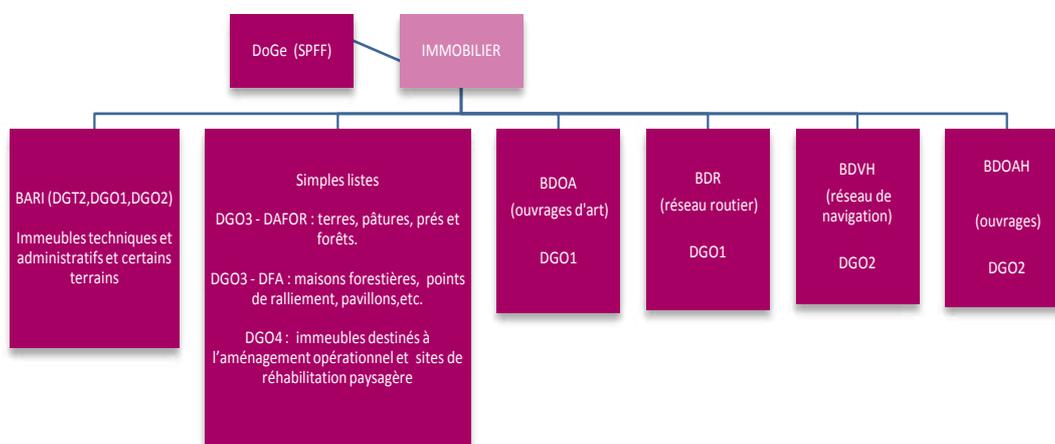


Figure 8 : Cadastre des inventaires des biens immeubles

L'inventaire ainsi créé serait de type « dynamique » : une modification des bases de données métier engendrerait une mise à jour instantanée de COMPA. En outre, l'outil de rapportage, BO, devrait permettre de créer des rapports d'inventaire pour chaque catégorie de biens.

La mise en œuvre de ce projet ne résoudra toutefois pas les carences liées à la faible qualité des données des inventaires existants. L'administration doit, par conséquent, veiller rapidement à l'amélioration de la qualité des données sous-jacentes.

a) DOGE

DOGE (Domanialité et GEstion) est une base de données du patrimoine régional (les immeubles bâtis et non bâtis appartenant à la Région) alimentée par des informations transmises par l'AGDP (SPF Finances). DOGE précise notamment, la localisation, la superficie du bâti ou de la parcelle, l'année de construction pour le bâti, le revenu cadastral ainsi que les valeurs du bâti à l'état neuf et les valeurs actuelles du bâti et du non bâti.

Cette base de données semble souffrir d'un manque d'actualisation, qui résulterait d'un retard de communication des données par le SPF Finances, auprès duquel les demandes sont réitérées régulièrement.

Basées sur des sources authentiques, les informations contenues dans l'application DOGE devront être exploitées par le SPW pour la détermination et la valorisation des immeubles bâtis et des terrains. Toutefois, compte tenu des inexactitudes relevées par la Cour des comptes, ces données devront faire l'objet d'un examen minutieux pour vérifier le véritable propriétaire de chacun des biens qui y sont répertoriés. Cette analyse devra se fonder sur les documents justificatifs en possession du SPW ou de l'administration du cadastre, de l'enregistrement et des domaines. Afin de compléter et/ou valider l'information contenue dans DOGE, cette base de données devra également être comparée aux inventaires partiels élaborés par les divers services du SPW. La direction de la comptabilité patrimoniale a précisé qu'elle envisageait de réaliser ce contrôle en collaboration avec les services fonctionnels concernés, lorsque l'application COMPA sera opérationnelle.

b) BARI

Créée en 1992, l'application BARI (BATiments, Relevés et Inventaires) répertorie les immeubles détenus en propriété, en copropriété, avec un droit d'emphytéose ou en location. Cette base de données est utilisée par la DGT2, la DGO1 et la DGO2.

Lors de la régionalisation, des données historiques provenant de l'état national l'ont alimentée ; elle est depuis lors entretenue par ses utilisateurs au sein du SPW.

BARI comprend 133 champs qui permettent de décrire la localisation du bien, sa valeur et ses caractéristiques techniques, mais seuls une dizaine de champs en moyenne par ligne sont effectivement complétés. L'application ne permettant pas de modifier un champ existant, toute modification de données relatives à un immeuble enregistré nécessite la création d'une nouvelle ligne et donc entraîne la création de doublons.

L'application BARI ne reprend pas l'ensemble des immeubles appartenant au SPW.

Détail des inventaires par DGO

Pour les immeubles gérés par la DGO3, deux inventaires ont été analysés :

- celui des propriétés gérées par la DAFOR, qui assure toutes les missions confiées à l'administration en matière de remboursement des biens ruraux. Cet inventaire, qui n'a plus été actualisé depuis 2006³⁴, identifie les terrains sur la base des références à la matrice cadastrale et en précise le montant d'acquisition, la date d'acquisition et la nature du sol ;*
- celui de la direction fonctionnelle et d'appui (DFA), lequel recense les maisons forestières, les points de ralliement et les points logistiques du département de la nature et des forêts ainsi que les locaux mis à disposition des onze centres régionaux d'initiation à l'environnement. Cet inventaire ne comporte aucune autre information que l'adresse du bien et l'identification de la direction qui le gère.*

³⁴ M. Méganck nous signale que cet inventaire est désormais en cours d'actualisation.

Certains autres services de la DGO3 gèrent les parcelles relevant de leurs attributions respectives à partir de l'application DOGE. Le département de la nature et des forêts et la direction des cours d'eau non navigables (DCENN) gèrent ainsi environ 17.000 parcelles cadastrales. La DCENN est propriétaire de parcelles cadastrales provenant d'emprises réalisées le long des cours d'eau non navigables. Cette direction reconnaît ne pas avoir de vue globale des propriétés immobilières qu'elle gère et justifie cette situation par les pertes d'archives résultant des nombreux déménagements consécutifs à la régionalisation de cette matière et à la restructuration de l'administration wallonne. Afin d'élaborer un cadastre de ces parcelles, un travail de synthèse est en cours à partir de l'application DOGE.

En ce qui concerne la DGO4, la direction de l'aménagement opérationnel a communiqué deux inventaires. Élaborés sous la forme de simples listes, ils répertorient les sites de réhabilitation paysagère et environnementale, les sites d'activité économique désaffectés appartenant à la Région ainsi que divers bâtiments hérités de l'ancienne société de développement régional pour la Wallonie. Ces inventaires précisent la référence à la matrice cadastrale et la localisation des biens concernés, mais ne contiennent aucune information relative à leur coût d'acquisition et ou de réhabilitation. Le département du patrimoine de la DGO4 gère, quant à lui, des bâtiments classés qui appartiennent à la Région. Le gouvernement wallon a toutefois confié la gestion ou la valorisation de la majorité de ces biens, environ une centaine, à l'Institut du patrimoine wallon, mais ni la DGO4 ni l'organisme n'ont pu communiquer leur inventaire à la Cour des comptes.

La DGO6, qui gère également certains bâtiments dans des zones d'activités économiques dont la Région wallonne est propriétaire, n'a pu produire l'inventaire de ces biens durant l'audit. Lors de la procédure contradictoire, le responsable de cette direction générale a néanmoins précisé, par courrier, que ses services détenaient une liste des différentes parcelles situées en zones économiques.

c) Routes et ouvrages d'art

Deux banques de données recensent respectivement les propriétés régionales en matière de routes (BDR) et d'ouvrages d'art (BDOA). La DGO1 en est la gestionnaire.

BDR ne contient que des informations techniques alors que BDOA reprend en outre des informations financières relatives à plus de 4.000 ouvrages d'art, principalement des ponts.

Qu'il s'agisse de l'application BDOA ou de l'application BDR, les données sont encodées par les services régionaux : leur qualité dépend donc de la diligence de ces services.

Dans sa réponse, le ministre en charge des Travaux publics précise que le contenu limité des banques de données précitées et leur faible degré d'actualisation ne permettent pas de garantir l'exhaustivité et la fiabilité des informations qui y sont répertoriées.

d) Réseau de navigation et ouvrages d'art

La Région wallonne est également propriétaire de voies navigables et d'ouvrages érigés sur ces sites, comme les barrages et les écluses. Les caractéristiques techniques de ces immobilisés figurent dans la banque de données des voies hydrauliques (BDVH) utilisée par les services de la DGO2.

La DGO2 élabore actuellement une autre base de données des ouvrages d'art et des voies hydrauliques, BDOAH, dont l'objectif est de permettre l'évaluation financière du patrimoine qu'elle gère. Le travail, programmé sur trois ans, consiste à encoder toutes les données techniques nécessaires à cette valorisation. Les données relatives aux voies navigables ont été extraites de BDVH pour être enregistrées dans BDOAH. Les données inhérentes aux barrages et écluses, actuellement disponibles en version papier, sont en cours d'informatisation. Selon le responsable du projet, l'application BDOAH devrait être opérationnelle dans les deux ans. Toutefois, cette administration regrette qu'aucune modalité précise d'évaluation n'ait encore été fixée.

4.2.4.3 Un exemple de conséquence problématique

Un exemple intéressant nous a été communiqué par Ph. Pieters (UVCW).

Un terrain a été identifié par hasard lors d'une procédure de RUE pour un projet privé dans une ZACC, bien située à la limite entre Charleroi et Courcelles à hauteur d'un point d'arrêt SNCB et à hauteur du pôle de Roux et du pôle de Souvret, pas loin du R3 et de plusieurs axes importants. Une poche de terrain appartient à la DGO4 probablement depuis la remise en état du site après la fermeture d'un charbonnage. Lors de la présentation du projet aux CCATM, le terrain a été jugé très intéressant ; la SWL souhaitait approcher la DGO4 pour envisager la réaffectation du site. La seule réserve tenait dans la présence de quelques plans d'eau intéressants. Ni l'auteur de projet ni les CCATM n'ont pu obtenir l'information sur ce que la Région comptait faire de ce terrain car personne n'était conscient d'en être propriétaire. Les deux communes concernées, qui doivent produire du logement public, sont intéressées par ce terrain qui reste inutilisé. Dans ce périmètre, une ancienne école désaffectée du patrimoine de Charleroi n'a pas pu être vendue comme la commune le souhaitait car les installations sanitaires ajoutées n'avaient pas été autorisées par un permis en bonne et due forme. Le bien ne peut être vendu sauf si l'acheteur est conscient des implications de l'existence de cette infraction et se charge de l'obtention du permis de démolition. Le site continue à se détériorer alors qu'il y a une belle opportunité à saisir.

4.2.5 Registre des plus et moins-values issues des changements d'affectation

Ce registre n'est actuellement pas constitué.

La recherche CPDT « Politique foncière » de 2011 signalait l'intérêt de ce registre en vue d'une application correcte de la taxation sur les plus-values et de l'indemnisation des moins-values. L'établissement d'un tel registre demande donc que soient répertoriées toutes les parcelles subissant un changement d'affectation pouvant donner lieu à taxation ou compensation. La recommandation du rapport CPDT était d'établir un tel registre au niveau régional, en sollicitant les communes pour la validation des données.

4.2.6 Cartographies et registres issus des données fournies par les communes

La constitution de registres centralisés est envisageable au niveau régional sur base d'informations transmises par les communes. Dans le cadre des subventions « ancrage communal » (Code du Logement, art. 190, 2003), les communes sont tenues de fournir diverses informations aux autorités régionales. La circulaire relative au programme communal d'actions 2014-2016 liée à la stratégie communale d'actions en matière de logement est accompagnée d'une annexe reprenant le formulaire exigé par les autorités régionales pour la délivrance des subsides. Le point 2 de ce formulaire a trait spécifiquement aux inventaires obligatoires ; ceux-ci ont trait à :

- l'inventaire permanent des logements inoccupés au sens de l'article 80 du Code du logement,
- l'inventaire permanent des terrains à bâtir,

- l'inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public,
- l'inventaire permanent des possibilités de relogement d'urgence.

Les informations dont la transmission est demandée sont similaires pour chacun de ces inventaires. Il s'agit des données suivantes :

- est-il mis en œuvre : oui / non
- si oui, depuis quelle année est-il réalisé ?
- si oui, quelle est la procédure d'inventaire ?
- si non, date prévue de mise en œuvre ?
- si oui, nombre de terrains inventoriés dans la commune (données annuelles de 2006 à 2012)

Ces informations sont les seules dont dispose la DGO4 ; elles ne sont pas encodées dans un registre. Pour les parcelles à bâtir en particulier, rien de ce que les communes transmettent n'est encodé à la Région³⁵. La méthodologie observée pour dresser les inventaires est laissée à l'appréciation de chaque commune, de sorte que l'homogénéité à l'échelle régionale n'est pas assurée. La qualité des inventaires n'est pas vérifiée.

La DGO4 fournit, via le portail WalOnMap, un accès à l'information spatiale relative aux Programmes Communaux d'Actions en Matière de Logement 2014-2016. Cette cartographie reprend les projets (logements) adoptés par décision gouvernementale ; elle s'appuie sur le cadastre et est maintenue à jour au fil des projets. Elle n'indique actuellement pas quels projets sont effectivement réalisés, mais cet aspect pourrait être prochainement intégré (réflexion en cours). La cartographie ne reflète pas la situation existante en termes de logement public, car la situation initiale n'est pas connue. Néanmoins, la DGO4 dispose là d'une information relative au logement public hors SLSP susceptible de constituer la base d'un registre, si des moyens sont dégagés en parallèle pour reconstituer l'information relative au parc préexistant.

4.2.7 Cadastre du logement public SLSP fourni par la Société Wallonne du Logement (SWL) et les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)³⁶

Coordonnant le développement et la gestion locative d'un parc de 101.000 logements publics, la SWL est le principal opérateur du logement public en Wallonie. En tant qu'organisme d'intérêt public, elle assure pour le compte du Gouvernement wallon la tutelle, le conseil et l'assistance des 64 Sociétés de Logement de Service Public (SLSP), acteurs de la politique du logement implantés au niveau communal.

Pour le logement des SLSP, il existe une base de données centralisée à la SWL qui permet la gestion des candidatures. Les données sont collectées annuellement, pour le mois de mars (renouvellement des contrats entre le 1/01 et le 15/02). Cette base de données contient des informations quant au type de logement (maison, appartement), au nombre de chambres et au statut d'occupation (étudiant, transit...).

La SWL est chargée d'assurer la mise en œuvre et la tenue du cadastre des logements gérés par les sociétés de logement de service public, conformément à l'article 88, 8° du Code wallon du logement et de l'habitat durable. Cet inventaire est le premier pas organisé par les autorités régionales pour la constitution d'un cadastre complet du foncier public. Il ne concerne pas les logements publics dépendant des CPAS, des communes ou des AIS.

³⁵ Source : communication téléphonique au service du logement de la DGO4

³⁶ Source : <http://www.swl.be/>

Le cadastre du logement public est à entendre au sens d'un registre plutôt que d'un réel cadastre. Il ne fait pas intervenir de géomètres pour des remesurages. Il établit une connaissance pointue de chaque logement : ses composants (notamment le nombre et la taille des chambres, qui permettent d'apprécier à quel type de ménage le logement convient), ses équipements (chauffage, ventilation, ascenseurs, ...) et toutes les informations relatives aux aspects légaux de la construction (salubrité, amiante, électricité, ascenseurs, ...). Le détail des données relevées a été établi par le CEHD.

Le cadastre constitue un outil prévisionnel interne de planification des travaux, permettant leur budgétisation à court, moyen et long termes et la détermination de priorités d'action. Il offrira également une base de référence pour le calcul du loyer.

La collecte d'informations est organisée au niveau des SLSP, au sein de chacune desquelles un référent a été désigné. Les informations sont encodées, via le logiciel ABYLA, dans une base de données située sur un serveur hébergé à la SWL, laquelle a ainsi accès en continu à l'information la plus récente disponible. Les logements sont encodés avec leur adresse, de sorte qu'une information spatialement désagrégée est accessible.

Selon les informations récoltées³⁷, les données recueillies relatives à l'état des biens ne sont actuellement pas répercutées vers le cadastre AGDP ; la mise à jour du contenu de la matrice cadastrale n'est donc pas assurée au niveau fédéral. Les communes n'ont pas accès à la base de données, réservée à la gestion patrimoniale en interne aux SLSP.

A ce jour, M. Welter de la Cellule Cadastre de la SWL estime que le cadastre est complet à 75-80 %. Il devrait être finalisé en juin 2015.

4.2.8 Prêts accordés par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie (FLW)

Le FLW est une société coopérative à responsabilité limitée qui poursuit trois missions reconnues d'utilité publique par le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable :

- fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux ainsi que des prêts améliorant les performances énergétiques des logements ;
- donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location ;
- conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers)³⁸.

Les données disponibles via le FLW ont trait aux prêts hypothécaires ordinaires, intergénérationnels, écoprêts, écopacks, prêts et subventions aux bailleurs et aides locatives (bâtiments rénovés). Le relevé opéré par le CEHD détaille ces données (http://www.cehd-data.be/index_data_regional.html).

4.2.9 Logements mis en location par les Agences Immobilières Sociales (AIS)

Une agence immobilière sociale (AIS) est une association qui agit comme intermédiaire entre les propriétaires bailleurs et les locataires à la recherche d'un logement en vue de favoriser la mise à disposition d'immeubles issus du parc tant privé que public. Les missions des AIS sont régies par l'arrêté du Gouvernement wallon du 12 décembre 2013.

Le parc mis en location par les trente AIS wallonnes concerne plus de 4.000 logements.

³⁷ Source : Madame Nathalie Gerday, SLSP « Foyer de la région de Fléron »

³⁸ <http://www.flw.be/>

Les données relatives aux AIS sont collectées annuellement dans le cadre de leur rapport d'activité. Elles sont ensuite consolidées par le Fonds du logement wallon des familles nombreuses de Wallonie (FLW). Elles donnent lieu à une publication statistique à l'échelle communale (voir ci-après). S'agissant de logements privés, la législation relative au respect de la vie privée s'applique et limite l'accès aux données désagrégées.

4.2.10 Prêts accordés par la Société Wallonne du Crédit Social

La Société wallonne du crédit social dispose de données relatives aux prêts hypothécaires et aux écopacks. Le détail des données, réservées à l'usage interne de la Société, est fourni dans l'inventaire des données logement établi par le CEHD.

Pour les prêts hypothécaires, ces données ne semblent pas localiser le bien visé de manière plus précise par son adresse ; seul le code postal de la commune où il se situe est précisé. Néanmoins, il est précisé si le bien se situe en zone de (forte) pression immobilière, de forte pression foncière, d'initiative privilégiée, protégée en matière d'urbanisme, de règlement sur les bâtisses en site rural, de conservation/protection du patrimoine, de rénovation urbaine ou enfin de zone franche urbaine.

Les données relatives aux écopacks ne localisent pas plus précisément le bâtiment concerné que celles des prêts, mais elles apportent des spécifications détaillées quant aux travaux entrepris : isolation thermique, châssis, ventilation, chauffage...

4.3 DONNEES FONCIERES AGREGUES

4.3.1 Statistiques régionales en matières de permis

Ces statistiques sont une publication de la Direction géomatique de la DATU – DGO4.

Elles détaillent les permis d'urbanisme, permis uniques, permis de lotir et d'urbanisation, déclarations urbanistiques préalables, recours, divisions notariales, CU1 et CU2 introduits dans les directions extérieures de la DGO4. Les seuls tableaux détaillés à l'échelle communale concernent les avis du fonctionnaire-délégué : nombre et pourcentage du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué par directions extérieures et par Communes - dossiers UAP et UDC dérogatoires [du 01/01/2014 au 30/06/2014].

Le détail des données publiées est fourni en annexe 4.

4.3.2 Statistiques foncières à l'échelle des quartiers établies dans le cadre de CYTISE

CYTISE est une base de données interactive couvrant un large spectre de thèmes démographiques et socio-économiques. Cette base de données a été conçue comme outil scientifique d'aide à la prise de décision. Les données utilisées sont celles de la DGSIE et celles de l'IWEPS.

L'intérêt principal de CYTISE est de proposer des indicateurs à une échelle plus fine que la commune, en raison des constats suivants :

- la diversité socio-démographique est sensiblement plus importante à l'intérieur d'une même commune (urbaine ou rurale) qu'entre deux communes voisines et/ou de même type ;
- une part importante des migrations s'effectue sur de très courtes distances, à l'intérieur même des communes ;
- il est utile de pouvoir examiner, au-delà de l'état général d'une commune, celui de ses différentes composantes.

Ce type d'approche fut développé dans un souci d'aide à la gestion locale, d'abord dans le cadre de schémas de structure communaux. Les premiers aboutissements ont été la réalisation des deux atlas géostatistiques, relatifs respectivement aux Villes de Namur et de Charleroi. Ces deux atlas furent les prémices de la « dimension quartier de CYTISE »³⁹.

Le découpage spatial de la commune en « quartiers » a été mené par la CPDT (CPDT, 2005). Il définit l'unité spatiale optimale permettant une analyse de la situation sociodémographique au niveau infra-communal. Le détail méthodologique de ce découpage est accessible via le lien suivant : <http://cytisequartiers.cytise.be/Quartiers.asp>. Au final, la Wallonie est découpée en 2945 quartiers, soit en moyenne 11 quartiers par commune (pour 42 secteurs statistiques en moyenne). Ces quartiers sont obtenus par agrégation de secteurs statistiques.

Les indicateurs proposés sont, à l'échelle de la commune, pour le logement :

- commodités et ancienneté des logements,
- superficie et nombre de chambres des logements,
- statut d'occupation et type des logements,
- immobilier – foncier : nombre de maisons, d'appartements, de villas, de terrains et valeurs moyennes de chaque type de biens (au m² pour les terrains),
- permis de bâtir.

Parmi les statistiques univariées, les éléments suivants sont calculables :

- superficie moyenne par habitant,
- valeurs moyennes des maisons / appartements et studios / autres bâtiments,
- prix moyen du m² à bâtir,
- proportion de rénovations,
- proportion de permis de bâtir,
- densité de permis de nouvelles constructions.

L'occupation du sol est détaillée en valeur absolue et en valeur relative pour les catégories suivantes :

- habitations,
- autres bâtiments,
- terres agricoles, pâtures, prés,
- jardins, parcs, vergers,
- bois,
- chemins cadastrés,
- superficie cadastrée,
- superficie totale.

A l'échelle des quartiers, les données du recensement de 2001 pour le logement sont exploitées au travers des indicateurs suivants :

- statut de propriété :
 - o proportion de logements occupés par le propriétaire,
 - o proportion de logements mis en location.
- type de logement :
 - o proportion de logements sociaux,
 - o proportion de maisons séparées (4 façades),
 - o proportion de maisons jumelées (3 façades),
 - o proportion de maisons mitoyennes (2 façades),
 - o proportion d'appartements,
 - o proportion d'autres types de logements.

³⁹ <http://www.cytise.be>

- taille du logement :
 - o nombre moyen de pièces par logement,
 - o proportion de petits logements (moins de 55 m²),
 - o proportion de grands logements (plus de 105 m²),
 - o proportion de logements de taille moyenne (entre 55 et 105 m²).
- ancienneté du logement :
 - o proportion de logements construits selon l'ancienneté (<1919, 1919-1945, 1945-1970, 1970-1991, >1991),
 - o proportion de logements transformés depuis 1991.
- équipement du logement :
 - o indice de confort des logements,
 - o proportion de logements équipés du chauffage central,
 - o proportion de logements équipés de doubles vitrages,
 - o proportion de logements disposant de 2 salles de bains ou plus,
 - o proportion de logements disposant d'une connexion internet,
 - o proportion de logements disposant d'un jardin.

4.3.3 Indicateurs à dimension foncière publiés sur WalStat par l'IWEPS

Ces indicateurs sont publiés à l'échelle de la commune.

- Indicateurs liés à l'utilisation du sol, issu de la base de données du cadastre :
 - o part de superficie artificialisée,
 - o part de superficie résidentielle,
 - o part des terres agricoles,
 - o superficie résidentielle par habitant,
 - o part des terres agricoles.
- Indicateurs liés à l'affectation du sol, basés sur le plan de secteur :
 - o part de la superficie communale affectée à l'habitat,
 - o taux d'offre foncière potentielle en zones d'habitat au plan de secteur⁴⁰.
- Prix moyen du terrain à bâtir, sur base des données de la DGSIE.
- Indicateurs communaux sur les logements et bâtiments basés sur la statistique cadastrale du parc de bâtiments de la DGSIE :
 - o part des bâtiments érigés après 1981,
 - o part des appartements parmi les logements.
- Indicateurs communaux sur les permis accordés, sur base des données de la DGSIE :
 - o part des appartements parmi les logements autorisés (nouvelles constructions),
 - o part des logements autorisés en rénovation par rapport au total de logements autorisés.
- Logement public SLSP, d'après les données de la SWL :
 - o part des ménages de la commune vivant dans un logement public SLSP,
 - o part des logements publics SLSP inoccupés (non loués, non louables).
- Nombre de logements loués via une AIS, d'après les données de la FLW.
- Nombre de candidatures à un logement social SLSP d'après les données de la SWL.
Les données sur les candidatures sociales sont encodées au jour le jour par les SLSP. Pour le calcul de cet indicateur, les données sont demandées une fois par an.
- Nombre de sites à réaménager.
Les données proviennent de la DGO4, DATU, mais sont transmises à l'IWEPS par la DGO3 qui est partenaire de la DGO4 pour l'inventaire de ces sites et prend en charge le rapportage demandé par l'Europe. Les données actuelles sont relatives à 2012.

⁴⁰ Une note méthodologie relative à la mesure du taux d'offre foncière est disponible via le lien suivant : <http://www.iweeps.be/terrains-non-urbanises-en-zones-urbanisables>

- Nombre de sites potentiellement les plus pollués et traités par la SPAQUE.
Les données proviennent de la Société Publique d'Aide à la Qualité de l'Environnement (SPAQuE), qui les valide avant publication. Elles ont été transmises à l'IWEPS par la DGO3 en vertu d'un accord de principe entre la DGO3 et la SPAQuE. Les données sont disponibles par ailleurs dans le Tableau de bord annuel de l'environnement wallon.

4.3.4 Statistiques agricoles

La DGO3 publie sur son portail internet, au sein de l'Atlas de l'agriculture et de la ruralité, différentes statistiques. Plusieurs indicateurs sont cartographiés à l'échelle communale.

Outre des cartographies détaillant le cheptel et les cultures, la dimension foncière est abordée au travers des indicateurs suivants :

- SAU (VA et %) par commune selon trois sources : COSW, parcellaire agricole, recensement agricole
- Mode de faire valoir de la SAU
- Taille des exploitations (seuils de 5, 20, 50 et 100 ha)
- Typologie des communes selon les productions
- Nombre et pourcentage d'exploitants de plus de 55 ans
- Pourcentage d'exploitations à temps plein
- Nombre d'exploitations par ha de SAU
- Nombre d'exploitations de la commune selon le parcellaire agricole et selon le recensement agricole
- Grandes affectations du sol (cultures, prairies, vergers) par rapport à la SAU et par rapport à la superficie communale (aussi terrains artificialisés et forêts dans ce cas)
- Superficie moyenne des parcelles agricoles en cultures et en prairies

On relève la disponibilité d'indicateurs de superficie selon trois sources différentes : la COSW, le parcellaire agricole et le recensement agricole. Les valeurs obtenues diffèrent selon la source utilisée, il convient d'être particulièrement attentif aux caractéristiques précises recherchées.

5. L'INFORMATION FONCIERE PRODUITE AU SEIN DES ADMINISTRATIONS COMMUNALES

5.1 CONTEXTE

Les données produites par les communes ont été examinées par A. Erniquin dans le cadre de son mémoire présenté en 2013. Voici quelques unes de ses observations :

- L'acquisition primaire de données géographiques est onéreuse et nécessite de faire appel à des professionnels. De ce fait, les administrations locales n'ont pas les moyens de réaliser ce genre de campagne.
- La cartographie volontaire peut depuis quelques années constituer un atout pour les collectivités locales. Le mémoire montre qu'une commune sur deux envisage de créer des campagnes d'acquisition de données spatialisées sur le territoire de la commune en collaboration avec ses habitants. Les types de projets les plus cités à cet égard concernent le relevé des sentiers de randonnées, les projets de relevés d'infrastructures techniques et les projets dans le cadre de la mise en œuvre d'outils d'aménagement stratégique.
- Selon les termes de la Directive INSPIRE, dans le cas où l'autorité publique est une commune et qu'aucune disposition législative ou réglementaire n'impose la collecte ou la diffusion des données (article 4-6), cette autorité n'est pas considérée comme devant

suivre les objectifs de la directive. Cet article limite de façon importante l'impact de la directive sur les communes et leurs groupements, peu de textes leur imposant la collecte ou la diffusion de données entrant dans le champ des 34 thèmes de la directive. A ce jour, les seules données concernées sont les adresses et les documents d'urbanisme.

- Les communes ayant acquis des données pourraient les partager avec les services régionaux. Cependant, elles font état d'une absence de demande de la part de la Région, d'un manque de contact avec la Région ainsi que de l'absence de nécessité de ce partage.

5.2 PERMIS

5.2.1 Registre des permis

Les communes, qui délivrent la plupart des permis d'urbanisme, sont tenues de communiquer cette information à l'administration fédérale (AGDP) par une législation datant de 1866 (arrêté royal pour la conservation du cadastre). L'information, connue sous le nom de « liste 220 », était jusqu'à récemment transmise sous format papier. Depuis la mise en service par le SPF de l'application URBAIN, l'échange peut désormais s'opérer sous forme électronique (voir point 7.3.1). Le détail des informations disponibles est fourni en annexe 2.

En matière de vieux lotissements (permis de lotir), on constate des discordances entre les informations dont les communes disposent dans leurs registres et celles dont dispose la DGO4. De nombreux documents ont par exemple été perdus lors de la fusion des communes. Si une des deux administrations possède un document qu'elle considère comme valable (ayant fait l'objet d'une délivrance de permis en bonne et due forme), cette source est utilisée.

5.2.2 Registre des charges d'urbanisme

Le pouvoir délivrant un permis d'urbanisme est autorisé, via l'article 128 du CWATUPE, à imposer des charges d'urbanisme. Les charges d'urbanisme peuvent constituer pour les autorités publiques un moyen de capter les plus-values lors de la réalisation de projets, au bénéfice de la collectivité.

Le rapport « Politique foncière » (CPDT, 2011) suggère la tenue d'un registre de ces charges, visant :

- à assurer le report efficient sur le demandeur du permis des coûts imposés aux autorités locales suite à son initiative,
- à parvenir à une certaine équité de traitement entre les différents demandeurs de permis,
- à suivre les questions liées à l'urbanisme.

Néanmoins, il ne semble pas que les communes mettent en œuvre de tels registres. Les charges d'urbanisme imposées ne sont accessibles que par les dossiers des divers permis.

5.3 ANCRAGE COMMUNAL

Dans le cadre de l'ancrage communal logement (plan triennal), les communes ont pour mission de tenir des inventaires permanents notamment en ce qui concerne :

- les logements inoccupés,
- les terrains à bâtir,
- les bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public.

En théorie, ces inventaires doivent être transmis à l'administration régionale (DGO4, département du logement) pour que la commune puisse bénéficier des subsides régionaux pour la réalisation de ses projets.

5.3.1 Inventaire permanent des terrains à bâtir

L'identification des parcelles à bâtir non bâties (parcelles pour lesquelles il existe un permis de lotir ou un permis d'urbanisation non frappé de caducité et toutes les parcelles de terrain non bâties situées dans le périmètre de la zone d'habitat telle qu'elle est prévue au plan de secteur ou au plan communal d'aménagement) est une obligation inscrite dans le CWATUPE (art. 151, 2009). Cependant, l'arrêté d'application devant préciser les modalités d'application, et en particulier la manière dont l'inventaire doit être dressé, n'est pas en vigueur. L'inventaire est toutefois exigé par le Code du logement.

Une analyse critique de l'utilité, de l'établissement et de la gestion d'un registre des parcelles à bâtir était déjà proposée dans le rapport CPDT de 2011 « Politique foncière » aux pages 421 à 426. Cet inventaire constitue une base indispensable pour la mise en œuvre d'une taxation par la commune, taxation possible soit sur les biens situés dans les lotissements non périmés, soit sur les terrains situés dans des zones d'habitat « suffisamment équipées ». La connaissance de cette information est évidemment un point stratégique dans l'objectif de développement d'une stratégie foncière. Sa production pourrait constituer une des missions d'un éventuel observatoire foncier.

Signalons que l'observation d'une méthodologie formalisée d'inventaire n'est pas exigée auprès des communes, aucune méthodologie ne leur étant d'ailleurs proposée. Sur ce point, les travaux antérieurs de la CPDT faisaient état de l'existence, en Région flamande, d'une note méthodologique détaillée fournie aux communes à cet égard (HEYVAERT O. sd).

5.3.2 Inventaire permanent des logements inoccupés

Depuis le 1^{er} juillet 2003, le Code wallon du Logement et de l'Habitat durable prévoit qu'un logement est considéré comme inoccupé lorsque la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le gouvernement (sauf cas de force majeure). Cependant, les autorités publiques n'étaient pas en mesure d'établir un tel constat car elles ne disposaient pas de ces données de consommation. Le 20 février 2014, le Parlement wallon a voté un décret visant à modifier l'article 80, alinéa 2, 3°, du Code. Ce décret est entré en vigueur le jour de sa publication au Moniteur belge, soit le 19 mars 2014.

Désormais, les exploitants du service public de distribution d'eau publique et les gestionnaires de réseaux, sont tenus de transmettre à l'administration, au moins une fois par an, une liste des logements pour lesquels la consommation d'eau ou d'électricité, déterminée ou estimée sur base des index disponibles pour une période d'au moins 12 mois consécutifs, est inférieure à une consommation minimale que le Gouvernement arrête. Cette liste est mise à disposition des autorités régionales. Pour garantir le respect de la vie privée, le gouvernement et les collèges des bourgmestre et échevins doivent dresser et tenir à jour la liste de ceux de leurs agents qui sont autorisés à accéder à la liste communiquée par la Région en s'engageant à respecter la confidentialité des données transmises. Le gouvernement est enfin chargé d'arrêter la manière dont les données seront traitées, en ce compris leur délai de conservation nécessaire pour la réalisation des objectifs poursuivis.

Le propriétaire ne peut désormais justifier l'inoccupation d'un logement que pour des raisons légitimes ou pour raison de force majeure ; les motifs indépendants de sa volonté ne suffisent plus.

Afin de proposer aux communes un méthodologie commune d'inventaire, le CEHD mène actuellement une étude pilote portant sur l'identification des logements vacants au sein des 15 communes de l'agglomération de Charleroi. Une journée consacrée à la thématique des logements vacants a été organisée le 12 janvier 2015 ; un compte rendu de cette journée figure dans le document CPDT_RI_Avril_2014_Annexe_R1-2_Annexes en annexe 4.

5.4 CADASTRE

5.4.1 Données relevées par les indicateurs-experts

L'arrêté royal de 1979 prévoit la participation de l'indicateur-expert communal à la fixation des revenus cadastraux (HERMAN P., 2013, pp. 33-34). Cet expert a aussi pour rôle d'identifier les parcelles à retenir comme référence et de mener des expertises. Les données collectées par l'indicateur-expert sont encodées au sein de l'administration communale et transmises à l'AGDP qui procède à la mise à jour de sa documentation patrimoniale.

Toutes les communes ne disposent cependant pas d'un tel expert et ne souhaitent pas forcément que ce soit le cas. En effet, la mise à jour de l'information cadastrale se traduit pour certains citoyens de leur territoire par une hausse du précompte immobilier que la commune ne souhaite pas leur imposer, même si ses propres budgets en sont impactés positivement au travers des centimes additionnels.

Signalons qu'à l'initiative du Ministre Furlan, un projet d'indicateurs-experts provinciaux pour soutenir les communes et les encourager à améliorer les informations cadastrales de leur territoire a été initié (voir Encart ci-après et Chapitre 1, point 2.2).

Indicateurs-experts provinciaux

Trois provinces, celles du Luxembourg, du Hainaut et de Liège, ont répondu positivement à l'appel relatif au projet-pilote d'indicateurs-experts provinciaux. Ce projet leur permet d'engager deux personnes pour venir en appui aux administrations communales. La mission est de contribuer à la mise à jour du cadastre (encodage des nouveaux permis d'urbanisme, à la transmission des dates de fin des travaux, ainsi qu'à la campagne « maisons sans confort ») pour le compte des communes et de l'administration fiscale.

Un appel général a été lancé auprès de toutes les communes de ces provinces, et toutes celles ayant fait part de leur intérêt ont été retenues pour le projet : 18 communes au Luxembourg pour 126.000 habitants, 20 communes en Hainaut pour 340.000 habitants, et 22 communes pour 461.000 habitants. Initié début 2014, le projet-pilote devrait se terminer en juin 2015 (il semble qu'un retard ait été pris au démarrage du projet)⁴¹.

L'examen des conventions signées entre les provinces et les communes montrent que les tâches dévolues aux indicateurs-experts provinciaux varient en fonction de l'organisation existant au sein des communes, selon qu'elles disposent déjà d'indicateurs-experts communaux et sont bien avancées dans le processus de transmission des renseignements à l'Administration du Cadastre ou qu'elles découvrent, avec ce projet-pilote, les missions qui leur sont, pourtant, légalement dévolues. Les indicateurs-experts provinciaux sont donc là soit pour mettre de l'huile dans les rouages des processus existants, soit pour mettre en place des processus⁴².

Un constat important déjà réalisé est celui de la discordance forte entre la composition effective des bâtiments et leur description au sein de la matrice cadastrale, source d'un important manque à gagner pour les autorités publiques⁴³.

⁴¹ Source : Parlement wallon, session 2014-2015. Compte rendu avancé, séance publique de commission, Commission des pouvoirs locaux, du logement et de l'énergie, 13/11/2014, CRAC n°35.

⁴² Source : Association des Provinces wallonnes (APW), 2014. Les indicateurs-experts provinciaux : le point sur le projet-pilote. Cinq à la une, mars-avril 2014, p2.

⁴³ Source : Association des Provinces wallonnes (APW), 2014. Cinq à la une, octobre-novembre-décembre 2014, p2.

5.4.2 Précadastration

Pour les relations avec le cadastre dans le cadre des projets de lotissements, une information est communiquée par la commune pour la précadastration. Des géomètres travaillant pour des communes ou des provinces rencontraient jusqu'à il y a peu des restrictions d'accès au cadastre en raison de leur statut de fonctionnaire car ils n'étaient pas repris dans la liste de la Fédération des géomètres indépendants. Dans le cadre de l'instruction des demandes de permis, ces géomètres ne pouvaient pas consulter les précadastrations et donc pas examiner les enjeux liés par exemple aux servitudes dont les demandeurs ne font en général pas état. Les prestations de ces géomètres ne pouvaient pas être encodées ni venir ainsi enrichir l'information disponible. Sensibilisé par l'Union des Villes et Communes de Wallonie, le SPF a créé une seconde liste de numéros d'accès à CadGIS pour ces géomètres. Désormais, le problème ne devrait plus être rencontré.

6. ANALYSE DETAILLEE DES DONNEES GEOGRAPHIQUES

6.1 OBJECTIF ET METHODOLOGIE

Cette section du chapitre wallon vise à présenter le détail des données géographiques identifiées. Elle s'appuie sur une méthodologie systématique et rigoureuse d'examen de leurs propriétés et de leur potentiel comme sources d'informations foncières. L'analyse des données géographiques se décompose en trois volets : les spécifications techniques, l'analyse sémantique et l'examen numérique (Figure 8). L'analyse sémantique permet de comprendre l'objet représenté dans la donnée ainsi que les informations disponibles sur ce dernier. Tandis que l'examen numérique, en observant la mise en forme de la donnée, permet de juger de la façon dont elle a été numérisée.

L'analyse détaillée selon la démarche proposée a été mise en œuvre pour le Cadastre, le PICC et le SIGeC.

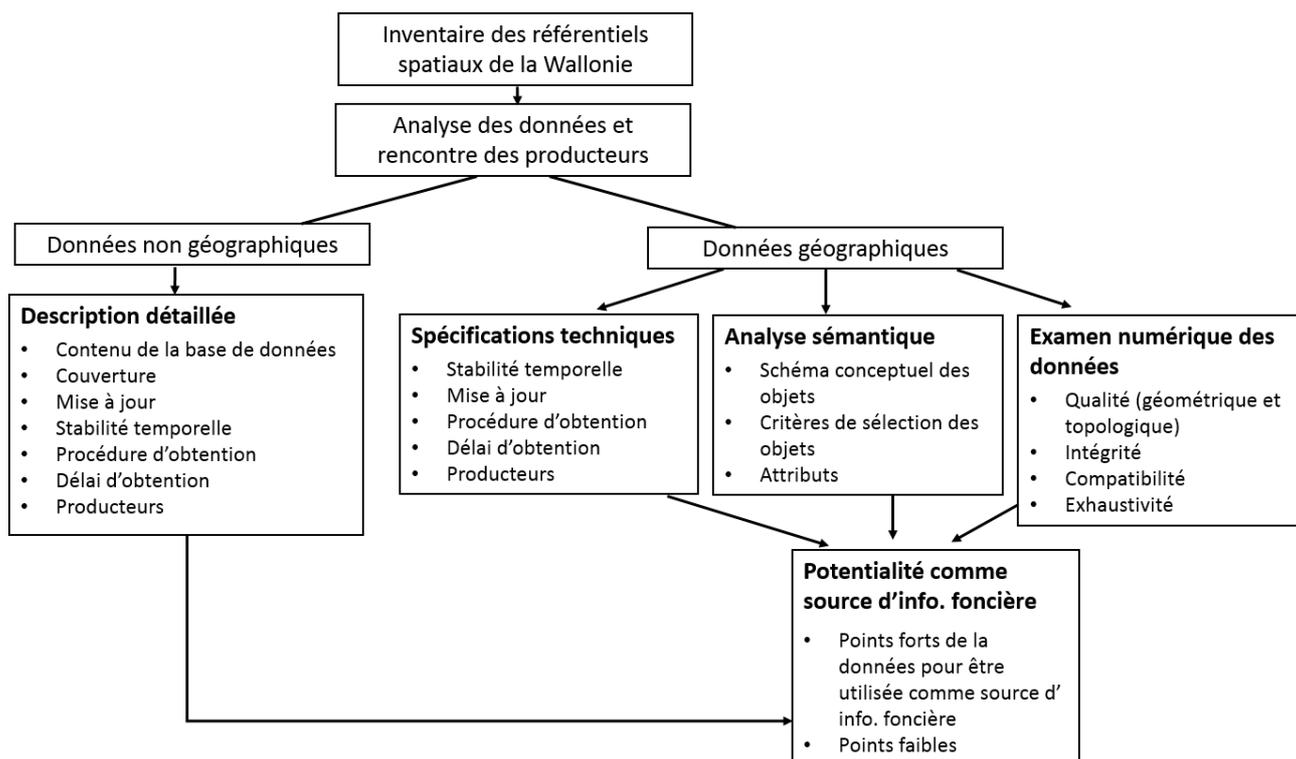


Figure 8 : Méthodologie mise en place pour examiner les informations spatiales existantes sur le foncier de la Région wallonne.

6.2 L'INFORMATION FONCIERE AU SEIN DU CADASTRE

6.2.1 Analyse sémantique

6.2.1.1 Schéma conceptuel des objets

Le plan cadastral représente graphiquement, sous forme vectorielle, la position des parcelles foncières. Une parcelle, au sens cadastral du terme, est une portion plus ou moins grande du territoire, située dans un même canton, triage ou lieu-dit, comportant ou non des constructions mais ayant une même nature⁴⁴ et appartenant à une même personne (ce qui n'exclut pas les indivisions, un même droit pouvant se partager entre plusieurs titulaires). La parcelle cadastrale englobe les constructions, les annexes, les dépendances, les accès et jardins qui leur sont contigus mais à condition que l'ensemble forme un tout indissociable et soit affecté au même usage.

6.2.1.2 Critères de sélection des objets

Toutes les parcelles, propriétés foncières, de la Région wallonne sont représentées graphiquement dans le plan cadastral. Seuls certains éléments ne sont pas cadastrés. Ces derniers relèvent principalement du domaine public comme les voiries et les cours d'eau.

⁴⁴ La nature d'une parcelle cadastrale correspond à la finalité à laquelle le propriétaire de la parcelle l'utilise. La matrice distingue les natures bâties (comportant 16 types de natures différents) des natures non bâties (comportant 9 types de natures différents).

6.2.1.3 Attributs

La table d'attribut du plan parcellaire correspond à la matrice cadastrale. Cette matrice comporte deux zones ; le corps qui reprend les données propres à la parcelle et l'en-tête qui reprend les données propres au propriétaire de la parcelle.

L'en-tête indique plusieurs informations sur le propriétaire (si plusieurs personnes sont inscrites dans l'en-tête, les informations suivantes sont reprises pour chacune d'elle) :

- Le **nom** patronymique et ses deux premiers prénoms. L'encodage du nom du propriétaire varie selon le type de patrimoine. La matrice cadastrale en distingue cinq types différents : le patrimoine propre d'un époux / d'un(e) célibataire / d'un(e) divorcé(e), le patrimoine de communauté, le patrimoine en indivision entre époux, le patrimoine de personnes morales et le patrimoine des sociétés et associations dénuées de la personnalité juridique. Selon le type du patrimoine, le droit de propriété peut appartenir en indivision à différents propriétaires. Il peut aussi être démembré en droits réels particuliers qui confèrent des droits de jouissance ou de disposition particuliers. Ces situations provoquent l'inscription de plusieurs personnes dans un même en-tête. Une indication permet d'identifier le **type de droit réel** (propriétaire d'un tiers, usufruitier, emphytéote, bailleur, etc.) conféré à chacune des personnes et la **date d'extinction des droits** créés pour une durée déterminée.
- L'**adresse** intérieure ou étrangère.
- Le **sexe**.
- La **date de naissance** (pas toujours connue)⁴⁵.

Le corps indique plusieurs informations sur la parcelle :

- Le nom de la **rue** et le **numéro de police**.
- La **provenance** de la parcelle (parcelle existant lors de la reprise mécanographique, parcelle issue d'une réunion de deux ou plusieurs parcelles, du domaine public non cadastré, d'une autre commune, d'une autre division cadastrale, d'un remembrement).
- Un élément complémentaire permettant d'identifier certaines **parcelles particulières** (parcelle contenant du matériel et de l'outillage non imposable, parcelle correspondant à un parking non bâti soumis au régime de la copropriété forcée, parcelle correspondant à des parties de bâtiments construits à cheval sur une limite de commune ou sur une limite de parcelle appartenant à des propriétaires différents, parcelle correspondant à des parties de complexes industriels, parcelles correspondant à des constituants d'appartements et des habitations superposées)
- Les **causes de mutation** (49 causes différentes) suivies des **dates des actes ou des décès**.
- La **nature** (158 natures différentes pour les parcelles bâties et 64 pour les parcelles non bâties).
- L'**année de fin de construction** pour les parcelles bâties.
- Le **revenu cadastral**.

⁴⁵ Pour les personnes morales de droit public, l'en-tête reprend également le type de personne morale (administration locale, intercommunale, établissement public, état, région, communauté, état étranger, organisme religieux, organisme international ou personne morale non connue au Registre national), le genre d'établissement et le numéro national. Pour les personnes morales de droit privé, l'en-tête reprend également la forme juridique de la société ou de l'association, le numéro national, le type de but (lucratif ou nom) et si elle est connue, l'activité principale de la personne morale

6.2.2 Spécifications techniques

6.2.2.1 Stabilité temporelle

Les données figurant au sein de la base de données du Cadastre varient continuellement au fil des transactions foncières.

6.2.2.2 Mise à jour

Une nouvelle version du Cadastre est mise à disposition chaque année pour le premier janvier et tient compte des modifications ayant eu lieu durant l'année qui s'est écoulée avant cette date. Cependant, certains champs de la matrice cadastrale, comme le champ nature, ne sont mis à jour que s'il y a modification des droits immobiliers, modification du bien, ou remesure d'une feuille cadastrale (Grands levers).

6.2.2.3 Obtention

Protégées en vertu de la législation relative à la protection de la vie privée, les données de la matrice cadastrale, contrairement au plan cadastral, ne sont en principe pas accessibles de manière désagrégée. Les tarifs pour le secteur public sont les suivants: 0,055 EUR par enregistrement, 3,00 EUR par plan⁴⁶ et 50,00 EUR par heure pour la programmation.

Les démarches d'obtention d'un échantillon du Cadastre prennent plusieurs mois pour aboutir.

6.2.2.4 Producteurs

Le Cadastre est la propriété du Service Public Fédéral des Finances ; il est géré par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (AGDP).

6.2.3 Examen numérique des données

6.2.3.1 Qualité géométrique et topologique

Les parcelles du cadastre numérique ont été dissociées lors du traitement de l'information. Leur regroupement s'accompagne de nombreuses erreurs topologiques au niveau des limites (superposition de deux parcelles adjacentes ou interstice entre deux parcelles). Avec le plan cadastral de 2010, environ 300 000 erreurs de ce type ont été dénombrées sur un total de 3,8 millions de parcelles.

D'un point de vue géométrique, le plan cadastral est loin de l'exactitude. Les limites des parcelles et des bâtiments ne coïncident pas avec la réalité du terrain qui peut être représentée par un orthophotoplan⁴⁷ d'une résolution de 25 centimètres (Figure 9).

⁴⁶ La Région wallonne est couverte par 15.118 plans cadastraux.

⁴⁷ Imagerie orthorectifiée et mosaïquée couvrant l'entièreté du territoire wallon à une résolution de 25 cm.

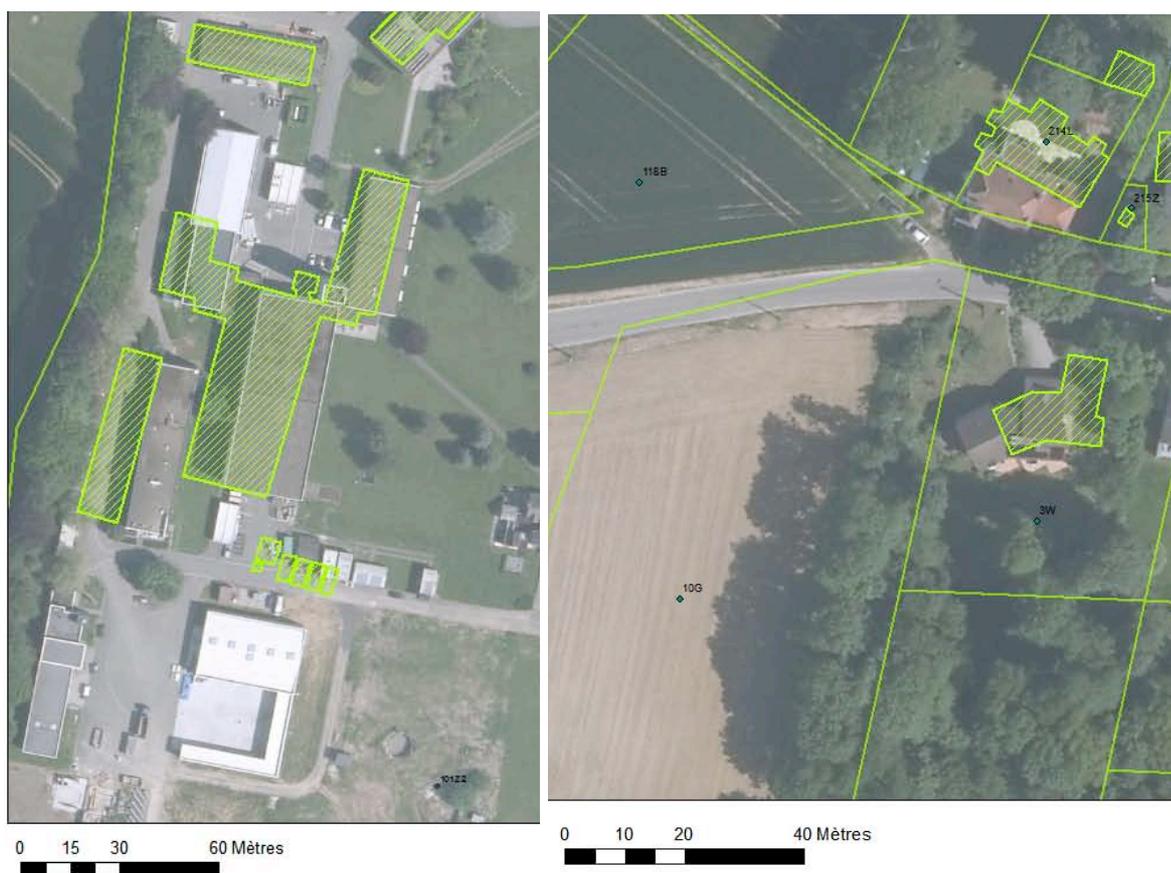


Figure 9 – Décalage entre le plan cadastral (ici représenté en par les contours verts) et un orthophotoplan.

Sur l'image de gauche, un décalage important est observable entre les délimitations des bâtiments. L'image de droite, en supposant que les limites de la parcelle couverte par le champ labouré s'arrêtent à la route, illustre le décalage entre la limite d'une parcelle dans le plan cadastral et dans la réalité.

6.2.3.2 Compatibilité

Du point de vue géométrique, le cadastre ne coïncide ni avec le PICC ni avec le SIGeC. Les limites qui représentent les mêmes objets et qui devraient donc coïncider sont décalées. On remarque par exemple un décalage très marqué entre les bâtiments figurants au plan cadastral et au PICC (Figure 10). De même, les limites des parcelles agricoles au plan cadastral et au SIGeC qui devraient coïncider, comme c'est le cas le long d'une voirie, ne coïncident pas (Figure 11).



Figure 10 – Superposition du plan cadastral, du PICC et d'un orthophotoplan

Les limites du cadastre sont représentés en vert et celles du PICC en noir. Les triangles représentent les éléments de végétations repris dans le PICC.



Figure 11 - Superposition du plan cadastral, du SIGeC et d'un orthophotoplan.

Les limites du cadastre sont représentés en vert et celles du SIGeC en rose.

6.2.3.3 Exhaustivité

Le Cadastre couvre l'ensemble de la Belgique.

6.2.4 Potentialité du Cadastre comme source d'information foncière

- + La matrice cadastrale comporte beaucoup d'informations très intéressantes à l'échelle de la propriété foncière.
- + L'ancienneté de la base de données permettrait d'étudier aussi le passé du foncier de la Région wallonne.
- La faible qualité géométrique du plan cadastral est très limitante lorsqu'on veut être précis et/ou travailler à une grande échelle.
- Actuellement, le Cadastre est une base de données difficile à obtenir pour plusieurs raisons (coût, potentielle atteinte à la vie privée de certaines données, délai d'obtention, etc.)
- Étant donné que la première finalité du Cadastre est de type fiscale, certaines données, très intéressantes pour un système d'informations foncières mais moins intéressantes pour établir le revenu cadastral, ne sont pas assez souvent actualisées.
- Certains éléments importants comme les voiries et les cours d'eau ne sont pas cadastrés.

6.3 L'INFORMATION FONCIERE AU SEIN DU PICC

6.3.1 Analyse sémantique

6.3.1.1 Schéma conceptuel des objets et structure de la base de données

La base de données du PICC reprend un ensemble d'éléments du territoire sous forme vectorielle (liste détaillées des objets cartographiés en Annexe 5):

- constructions civiles
- éléments et du mobilier de voirie
- éléments aériens
- taques et avaloirs
- limites parcellaires
- éléments du réseau ferré
- bornes repères
- éléments naturels

En fonction de leur géométrie, les données sont distribuées en 8 couches :

- La couche **arc_arc** est une couche linéaire qui contient la plupart des objets recensés par le PICC. L'attribut *TYPE_L* est un code permettant d'identifier le type d'objet parmi plus de 65 types différents.
- La couche **arc_ptl** est une couche de points qui reprend les primitives ponctuelles à partir desquelles sont construites les lignes de la couche **arc_arc**. L'attribut *LINEID* d'un point reprend l'identifiant de l'arc construit à partir de ce point et correspond au *LINEID* de la couche **arc_arc**. L'attribut *Z_FIELD* est un champ qui reprend l'altitude du point. Lorsque plusieurs arcs sont construits sur un même point, ce point est repris dans la base de données autant de fois qu'il y a d'arcs, avec chaque fois un *LINEID* différent et, le cas échéant, des altitudes (*Z_FIELD*) différentes.

- La couche **axe_arc** est une couche linéaire qui reprend l'axe des voiries, enrichi avec des informations attributaires concernant l'adressage.
- La couche **axe_ptl** est une couche de points qui reprend les primitives ponctuelles à partir desquelles sont construits les axes de la couche **axe_arc**. L'attribut LINEID d'un point reprend l'identifiant de l'axe construit à partir de ce point et correspond au LINEID de la couche **axe_arc**. L'attribut Z_FIELD est un champ qui reprend l'altitude du point. Lorsque plusieurs arcs sont construits sur un même point, ce point est repris autant de fois dans la base de données qu'il n'y a d'arcs, avec chaque fois un LINEID différent.
- La couche **pol** est une couche surfacique qui reprend le contour des bâtiments, enrichi avec des informations attributaires concernant l'adressage. L'attribut CODEPICC est un code permettant d'identifier le type de bâtiment parmi environ 35 types différents.
- La couche **ptp** est une couche de points qui reprend les primitives ponctuelles à partir desquelles sont construits les polygones de la couche **pol**. L'attribut POLYGONEID d'un point reprend l'identifiant du polygone construit à partir de ce point et correspond au POLYGONEID de la couche **pol**. L'attribut Z_FIELD est un champ qui reprend l'altitude du point. Lorsque plusieurs polygones sont construits sur un même point, ce point est repris dans la base de données autant de fois qu'il y a de polygones, avec chaque fois un POLYGONEID différent et, le cas échéant, des altitudes (Z_FIELD) différentes. Beaucoup de points sont dupliqués sans raison apparente, parfois avec des différences infimes d'altitude.
- La couche **pnt** est une couche de points qui reprend d'une part les objets de type ponctuel et d'autre part les points de niveau de terrain selon une grille d'échantillonnage de 50 mètres de côté. L'attribut TYPE_P est un code permettant d'identifier le type de point parmi environ 15 types différents. L'attribut ALTITUDE reprend l'altitude du point. Les primitives ponctuelles décrites dans les paragraphes précédents ne sont en général pas reprises dans cette couche, mais on en trouve parfois.
- La couche **txt** reprend des informations textuelles à afficher sur la carte du PICC. L'attribut ALPHA contient le texte à afficher. L'attribut TYPE_T est un code permettant d'identifier le type de texte parmi une douzaine de types différents : noms des communes et des hameaux, lieux-dits, éléments hydrographiques, bâtiments et voiries.

6.3.1.2 Critères de sélection des objets

Les objets sélectionnés sont ceux visibles sur les photographies aériennes. Le SPW ne dispose pas à proprement parler de critères de sélection et de modélisation ni de définition complète des objets qui sont encodés dans la base de données mais utilise une liste d'objets à cartographier.

6.3.1.3 Attributs

Pour chacun des objets cartographiés, le PICC fournit leurs coordonnées et leur altitude.

6.3.2 Spécifications techniques

6.3.2.1 Stabilité temporelle

Les objets cartographiés par le PICC varient continuellement au gré des activités anthropiques et des événements naturels affectant les éléments du territoire.

6.3.2.2 Mise à jour

Il n'y a pas de procédure de mise à jour définie à l'heure actuelle pour le PICC. Cependant, d'ici juin 2015, le modèle de données suivant lequel il est produit ainsi que celui dans lequel il sera diffusé sont en train d'être profondément revus.

Sur de nombreuses portions de la Région wallonne, les données du PICC n'ont plus été mises à jour depuis plus de 10 ans comme au niveau de la ville de Namur (Figure 12).

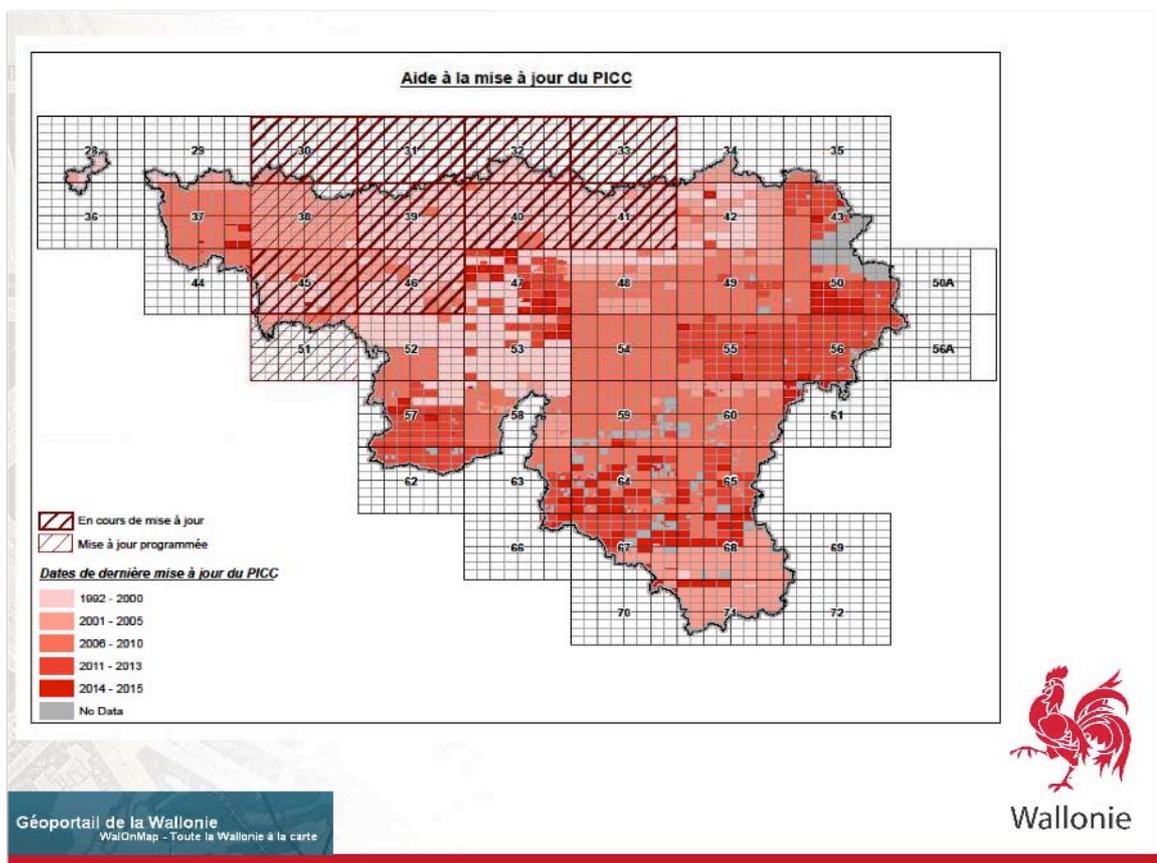


Figure 12 – Mise à jour du PICC

Source : Jasselette J.-Cl., 2015

6.3.2.3 Obtention

Le PICC peut être obtenu rapidement moyennant une rémunération à l'hectare de cartographie demandé.

6.3.2.4 Producteurs

Le PICC est propriété du Service Public de Wallonie et est produit par le Ministère de l'Équipement et des Transports.

6.3.3 Examen numérique des données

6.3.3.1 Qualité géométrique et topologique

La précision des objets contenus dans la base de données du PICC est de l'ordre de 15 à 25 cm en X, en Y et en Z (95 %). Lorsqu'on superpose le PICC à un orthophotoplan, il est notable que les objets ont été cartographiés avec une bonne précision (Figure 13).



Figure 13 – Superposition du PICC à un orthophotoplan

Les limites des bâtiments cartographiées dans le PICC coïncident parfaitement avec celles qui apparaissent dans l'image.

D'un point de vue topologique, le PICC contient peu d'erreurs mais la façon dont les données sont acquises induit une représentation ne tenant compte que d'une partie de la réalité. Par exemple, les portions des cours d'eau passant sous les ponts ne sont pas cartographiées puisqu'elles ne sont pas visibles au moyen de techniques de photogrammétrie (Figure 14).



Figure 14 – Interruption de la cartographie d'un cours d'eau dans le PICC sur sa portion passant sous un pont

6.3.3.2 Compatibilité

Cfr. Points 6.2.3.2 et 6.4.3.2.

6.3.3.3 Exhaustivité

Actuellement, le PICC couvre la totalité de la Région wallonne. Cependant, toutes les zones ne sont pas traitées avec le même degré de précision. Ainsi, dans les zones rurales, les noyaux bâtis et les routes sont levés selon la technique traditionnelle de photogrammétrie. Par contre, les éléments situés hors du noyau bâti sont cartographiés par des levés directs sur le terrain. Dans ce cas, seuls les éléments visibles sont levés et il est possible que des éléments situés à l'arrière des bâtiments ne soient pas cartographiés. Par ailleurs, certains pavés seront enrichis à partir de données de l'IGN. Les zones forestières, quant à elles, ne sont pas cartographiées par le SPW.

6.3.4 Potentialité du PICC comme source d'information foncière

- + La haute précision du PICC permet d'opérer des géoréférences proches de la réalité du terrain.
- + Les objets cartographiés par le PICC peuvent dans certains cas correspondre à des éléments physiques délimitant les propriétés foncières. Ces correspondances pourraient permettre de recaler avec exactitude un parcellaire des propriétés foncières préexistant comme le plan cadastral.
- La structure de la donnée du PICC est complexe, ce qui limite son opérationnalité. Une multitude d'objets sont cartographiés et répartis dans diverses couches.
- Les techniques de photogrammétrie utilisées pour la mise en place du PICC ne permettent pas toujours de cartographier les objets conformément avec la réalité de terrain.

- Les objets cartographiés dans le PICC devraient répondre à une définition et des critères de sélection précis.

6.4 L'INFORMATION FONCIERE AU SEIN DU SIGEC

6.4.1 Analyse sémantique

6.4.1.1 Schéma conceptuel des objets

Le Système Intégré de Gestion et de Contrôle reprend sous forme vectorielle les limites des parcelles agricoles déclarées par les agriculteurs dans le but d'obtenir des aides de la Politique Agricole Commune (PAC).

6.4.1.2 Critères de sélection des objets

Le SIGeC ne reprend pas l'ensemble des terres agricoles. La définition de la parcelle agricole est telle que tous les éléments non subventionnés en sont exclus (bâtiments, bosquets, étangs, fossés, talus...). Les terres agricoles appartenant à des non agriculteurs, comme les vergers ou les prairies pour chevaux ou moutons, ne sont pas cartographiées.

6.4.1.3 Attribut

La particularité de la table d'attribut de cette base de données est de fournir le type de culture de la parcelle agricole. Cette base de données reprend 56 types de culture différents.

6.4.2 Spécifications techniques

6.4.2.1 Stabilité temporelle

Depuis 2008, un nouveau parcellaire de référence a été mis sur pied, basé sur des blocs composés de conglomérats de parcelles agricoles adjacentes, dont les limites, proches des éléments physiques stables du territoire (rivières, haies...) sont plus stables.

6.4.2.2 Mise à jour

Au niveau du plan parcellaire, les limites de ces blocs sont révisées tous les trois ans sur base des photographies aériennes les plus récentes.

La matrice est mise à jour chaque année sur base des déclarations des agriculteurs.

6.4.2.3 Obtention

L'obtention des données du SIGeC est très délicate.

6.4.2.4 Producteurs

L'organisme responsable de produire la base de donnée du SIGeC est le département des aides de la direction générale opérationnelle de l'agriculture, des ressources naturelles et de l'environnement (DGO3 – DA).

6.4.3 Examen numérique des données

6.4.3.1 Qualité géométrique et topologique

Les parcelles du SIGeC sont délimitées par les agriculteurs puis numérisées sur base d'orthophotographies rectifiées à un mètre de résolution. La précision des limites des parcelles dépend fort de la précision des agriculteurs. Mais globalement, le parcellaire du SIGeC semble correspondre à une certaine réalité de terrain (Figure 15).



Figure 15 – Superposition du SIGeC et d'un orthophotoplan

Les limites du SIGeC semblent suivre un tracé cohérent par rapport aux éléments structurant le paysage comme la route et la zone boisée.

Les erreurs de numérisation et les problèmes topologiques sont nombreux dans le parcellaire : superposition de parcelles, double numérisation non coïncidente de limites communes, numérisation au-delà des limites physiques du territoire...

6.4.3.2 Compatibilité

La compatibilité du SIGeC avec les autres référentiels spatiaux vectoriels dépend de la façon dont les agriculteurs définissent leur parcelle. Pour certaines limites reprenant des éléments du territoire et structurant les parcelles des agriculteurs, on peut s'attendre à ce qu'elles correspondent à celles du PICC (Figure 16).



Figure 16 – Limite entre deux parcelles agricoles du SIGeC (en rouge) par rapport à certains arbres cartographiés par le PICC (vert)

Par contre, lorsque deux parcelles ne sont pas séparées par des éléments structurants, aucun élément du PICC ne coïncide avec la limite parcellaire du SIGeC.

Le SIGeC n'est par contre presque pas compatible avec le plan cadastral (Figure 11) pour plusieurs raisons :

- Le Cadastre reprend les propriétés foncières, alors que le SIGeC cartographie les parcelles agricoles déclarées par les agriculteurs qui les exploitent. Le propriétaire de terrains agricoles est libre de louer des parcelles qu'il a délimitées comme bon lui semble sur ses propriétés. De plus, un agriculteur peut décider de louer des terres adjacentes appartenant à des propriétaires différents pour faciliter ses pratiques culturales.
- Un agriculteur, propriétaire de parcelles, aura tendance à regrouper ses parcelles cadastrales adjacentes en une même parcelle agricole, par exemple pour faciliter ses pratiques culturales.
- Entre les agriculteurs, des échanges de terres informels s'opèrent. Le plus souvent ces échanges ont pour but de faciliter les pratiques agricoles.
- Le plan cadastral n'est pas une cartographie. Ses nombreuses erreurs géométriques empêchent les limites cadastrales de se superposer aux limites des autres référentiels spatiaux, et ce même aux endroits où les limites devraient coïncider.

6.4.3.3 Exhaustivité

En 2013, un peu plus de 278.000 parcelles agricoles au sens du SIGeC sont reprises dans la base de données, ce qui représente près de 90% de la surface agricole utile wallonne.

6.4.4 Potentialité du SIGeC comme source d'information foncière

- + L'information contenue dans le SIGeC permet d'effectuer un suivi de la nature.
- Seuls certains segments du plan parcellaire du SIGeC coïncident avec les limites réelles des propriétés foncières.
- L'actualité des données est très soutenue.

7. TRAITEMENT, TRANSMISSION ET DIFFUSION DES DONNEES

7.1 L'OUTIL INFORMATIQUE SUPPORT A LA CARTOGRAPHIE DES DONNEES FONCIERES

7.1.1 Implications du recours aux SIG

Actuellement, parmi les données fournissant de l'information sur le foncier en Région wallonne, une part importante provient de référentiels spatiaux comme le cadastre, le SIGeC, la COSW, le PICC, le Plan de secteur, le PLI, la cartographie 1/10.000 de l'IGN ou encore d'autres bases de données géoréférencées. Ces bases de données sont caractérisées par des exactitudes et des précisions différentes, ce qui les rend peu compatibles d'un point de vue géométrique (Figures 17 à 22).

Le recours simultané à différents référentiels spatiaux peut poser des problèmes administratifs. Pour illustrer ce point, l'analyse des sites Natura 2000⁴⁸ est éclairante. La connaissance des périmètres Natura 2000 est importante en termes fonciers car la législation prévoit l'exonération des droits de succession ainsi que l'exemption du précompte immobilier pour les parcelles qui y sont incluses à plus de 95 % de leur surface. La mise en œuvre pratique de ces droits est un peu délicate. En effet, les périmètres Natura 2000, définis sur base de critères biologiques, ne coïncident pas avec les limites des parcelles cadastrales.

Par ailleurs, il est notable que ces référentiels sont définis par des sémantiques différentes. Ce qui induit également des difficultés lorsqu'on veut superposer ces bases de données.

La Région wallonne ayant un budget restreint, il est nécessaire d'exploiter au mieux les bases de données disponibles pour tirer parti de l'information déjà existante. Cette contrainte budgétaire amène à proposer un système d'informations foncières construit sur base d'un ensemble de bases données non conçues pour être utilisées de pair.

Les SIG sont indispensables dans une telle recherche, d'une part pour manipuler ces bases de données géoréférencées (ce qui va permettre de juger de la faisabilité des recommandations émises) et, d'autre part, pour penser à la forme que pourrait prendre le système d'informations foncières de la Région wallonne.

⁴⁸ <http://biodiversite.wallonie.be/fr/sites-infos-et-cartographie.html?IDC=834>



Figure 17 – Superposition du SIGeC (contours rouges) et du Cadastre (fond vert et contours gris).



Figure 18 – Superposition de la carte 1/10.000 IGN (parcelles colorées) et du Cadastre (contours noirs).



Figure 19 – Superposition de la COSW (parcelles colorées) et du Cadastre (contours noirs).



Figure 20 – Superposition du PLI (contours noirs) et du Cadastre (parcelles beiges aux contours bruns).



Figure 21 – Superposition du Plan de secteur (parcelles colorées) et du Cadastre (contours noirs).

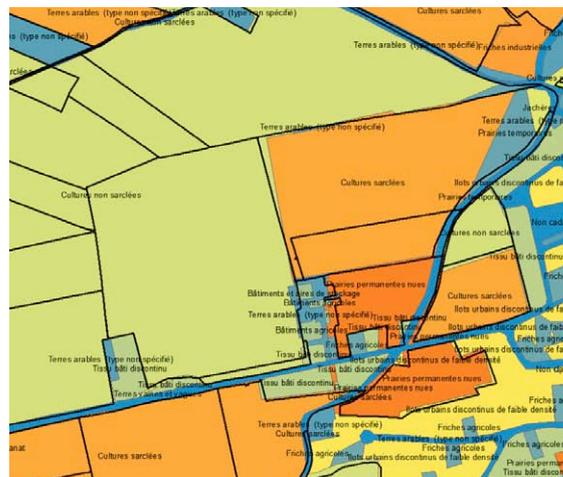


Figure 22 - Superposition du SIGeC (contours noirs) et de la COSW (parcelles colorées).

7.1.2 Services web d'aide aux communes

Différentes initiatives existent en vue d'apporter aux communes un soutien logistique pour la gestion de l'information foncière, y compris géographique. Nous en avons relevé deux.

7.1.2.1 Groupement d'Informations Géographiques (GIG) en matière de cartographie.

Le GIG rassemble les services techniques des provinces de Luxembourg, Liège et Namur et l'AIVE en tant qu'intercommunale au service de ses communes associées. Il vise à répondre aux besoins spécifiques des communes en matière de cartographie informatique.

L'interface développée permet la consultation, la combinaison, la superposition de données venant de sources éparses et difficilement compatibles.

Un site internet sécurisé permet aux Villes et Communes d'accéder aisément à différentes ressources cartographiques à jour, tels que les données urbanistiques et cadastrales, les réseaux d'assainissement des eaux usées, la gestion des réseaux d'eau, les Atlas de la Voirie vicinale et des cours d'eau non-navigables.

D'autres applications spécifiques permettent la gestion des cimetières et des sépultures ainsi que la localisation des zones accidentogènes et de vols dans les habitations.

Les données sont modifiables par les techniciens du GIG ; l'encodage de données tierces est géré par le personnel communal.

D'autres projets sont en cours de développement et viendront prochainement compléter les services offerts.

7.1.2.2 IMIO

L'Intercommunale de Mutualisation Informatique et Organisationnelle "IMIO", voulue par le ministre des Pouvoirs Locaux, est opérationnelle depuis le 1^{er} janvier 2012. Elle a pour objectif de promouvoir et de coordonner la mutualisation de solutions métiers et de fournir, aux pouvoirs locaux, des produits et services en développant trois activités principales :

- produire des logiciels Open source répondant aux besoins des pouvoirs locaux,
- acheter des solutions propriétaires en centrale d'achat pour permettre aux communes de bénéficier de solutions du marché à moindre coût et offrir un service d'accompagnement à leur utilisation et à leur évolution,
- formaliser les processus de travail des pouvoirs locaux pour les aspects organisationnels et de simplification administrative afin d'accroître leur efficacité.

Un logiciel libre, URBAN, est proposé pour la gestion de l'urbanisme. Il permet notamment de gérer les différents types de permis d'urbanisme, mais aussi d'urbanisation, les déclarations, les divisions, les CU1 et CU2, les déclarations environnementales, les courriers aux notaires. Il intègre des fonctionnalités cartographiques permettant la consultation et la recherche de parcelles en mode cartographique.

Divers autres services sont proposés, dont un logiciel pour la gestion électronique de documents et un autre pour la gestion du Programme Stratégique Transversal.

Plus de 180 communes recourent aux services proposés par IMIO, ce qui témoigne du réel besoin d'appui de celles-ci.

7.2 L'OUTIL INFORMATIQUE SUPPORT A LA DIFFUSION DES DONNEES FONCIERES

7.2.1 Sites de diffusion du niveau fédéral

Deux sites fondamentaux sont relevés en relation avec les données produites au niveau du SPF :

- pour le SPF Economie, DGSIE : StatBel

<http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

Ce portail fournissant des tableaux statistiques renvoie en outre vers be.STAT, où l'utilisateur peut opérer ses propres requêtes dans la base de données (http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/webinterface/beSTAT_home/), ainsi que vers le Censur 2011 (<http://census2011.fgov.be/>)

- pour le SPF Finances : CadGIS Viewer

http://ccff-test1.minfin.be/cadgisweb/?local=fr_BE

Ce site donne accès au plan cadastral. Un lien est disponible pour soumettre une requête par rapport aux informations de la matrice cadastrale.

7.2.2 Portails de diffusion du niveau régional

De l'avis des différents interlocuteurs rencontrés jusqu'ici, l'organisation de l'information entre les différents géoportails régionaux n'est pas simple à comprendre et à maîtriser. Le mémoire de Erniquin A. (2013) met en évidence que la complexité éprouvée dans l'utilisation des géoportails mis en ligne par les services publics wallons provient en premier lieu du fait que chaque service propose son propre géoportail. En outre, il existe de nombreuses versions anciennes toujours en ligne. Enfin, il existerait un manque d'informations concernant les géoportails auxquels les communes peuvent avoir accès. Ces trois facteurs mis en commun entraînent une situation où seules des personnes initiées peuvent avoir directement accès aux différentes informations contenues dans chacun des géoportails dans un délai convenable.

7.2.2.1 Portail général SPW

<http://www.wallonie.be/>

Ce portail renvoie vers divers autres sites et propose notamment un lien vers un outil de cartographie des petites parcelles boisées (<https://carto.capfp.be/portal/>). Le Portail cartographique de la Cellule d'Appui à la petite forêt privée (service de l'Office économique wallon du bois) met à disposition de l'utilisateur l'ensemble des informations disponibles pour mieux connaître et mieux gérer sa parcelle boisée ; il permet d'analyser les parcelles sur base de l'ensemble des cartes existantes ainsi que d'établir une carte de gestion, véritable outil de suivi dans le temps des parcelles.

7.2.2.2 Portail cartographique général SPW

<http://geoportail.wallonie.be/home.html>

Un géocatalogue propose un classement thématique des informations, donnant accès à des applications, à des géodonnées, à des géoservices et à des cartes.

Parmi les applications proposées sur le Géoportail, WalOnMap est l'application cartographique générique qui permet :

- de visualiser les géodonnées relatives au territoire wallon,
- de réaliser des tâches simples à l'aide d'outils géographiques de base,

- de présenter des vues prédéfinies qui permettent à l'utilisateur de visualiser rapidement les données liées à une thématique donnée (environnement, aménagement du territoire, mobilité, etc.),
- de faciliter la redirection dynamique vers d'autres applications cartographiques spécifiques concernant le territoire wallon.

Parmi les géodonnées proposées, certaines sont téléchargeables. La liste est proposée à l'adresse <http://geoportail.wallonie.be/home/geocatalogue/telecharger-des-donnees.html>. Cette liste étant évolutive, nous ne l'avons pas reprise ici.

Le site Metawal donne accès aux métadonnées relatives aux géodonnées. Il est accessible à l'adresse <http://metawal.wallonie.be/geonetwork/srv/fre/search?hl=fre>

7.2.2.3 Portail de la DGO3

<http://environnement.wallonie.be/>

Ce portail général relatif à l'environnement en Wallonie offre notamment un lien vers l'information environnementale proposée par la Cellule SIG de la DGO hébergée par le DEMNA : <http://environnement.wallonie.be/cartosig/index.asp>

La DGO3 publie également en ligne les nombreuses informations relatives à l'état de l'environnement wallon : <http://État.environnement.wallonie.be/>

L'agriculture possède son propre portail : http://agriculture.wallonie.be/apps/spip_wolwin/rubrique.php3?id_rubrique=37

Un site spécifique permet de consulter l'Atlas de l'agriculture et de la ruralité, qui fournit les cartographies de différentes statistiques agricoles :

http://cartocit2.wallonie.be/ATLAS_STAT/AGRI/flexviewer/bin-debug/indexAtlasagri.html

7.2.2.4 Portail de la DGO4

<http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

Ce portail centralise les informations relatives aux différents départements de la DGO : aménagement et urbanisme, logement, énergie et patrimoine.

L'inventaire des données cartographiques accessible sur le site de la DGO4 est accessible à l'adresse <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/carto>

Les différentes données existantes sont proposées sur une page qui permet, par des liens directs, la visualisation de leur composante géographique, celle de leur composante documentaire, les informations liées aux données et à leur mise à jour ainsi que les listes associées :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Observatoire/Pages/DirOHG/Geomatique/WebGIS/index.asp>

Une autre page organise l'accès aux différentes données par un service de visualisation. Il propose de nombreuses cartes à la visualisation et des liens permettent d'accéder aux dossiers des différents objets cartographiés (lotissements, périmètres RGBSR, sites à réaménager...) : <http://webgisdgo4.spw.wallonie.be/viewer/#theme=CCUE;extent=-39211:-39065:376616:227933>

7.2.2.5 WalStat

<http://walstat.iweps.be/carto/cartographie.php>

Portail proposé par l'IWEPS, WalStat a comme objectif de proposer à l'échelle communale des indicateurs clés pour le territoire wallon. Ces indicateurs sont spatialisés via une carte dynamique. Pour chaque indicateur, une fiche de métadonnée est proposée et le tableau de valeurs de l'indicateur pour les 262 communes wallonnes est téléchargeable. Des données historicisées sont reprises à la fois sous forme de graphique et de tableau. Un onglet « détail de l'entité » reprend quelques informations clés sur la commune. Pour les indicateurs exprimés en pourcentage (ou autre mesure relative), un graphique reprend la distribution de l'indicateur afin de pouvoir facilement situer la commune sélectionnée par rapport à l'ensemble des communes.

7.2.3 Portails communaux

Avec des moyens humains et matériels suffisants, une commune peut élaborer son propre portail. C'est alors un moyen efficace en interne pour rendre l'information accessible aux différents services et accroître le transversalité. Un accès extérieur limité peut également être proposé.

7.3 L'OUTIL INFORMATIQUE SUPPORT A L'ECHANGE DE DONNEES FONCIERES

7.3.1 URBAIN : automatisation des échanges entre le niveau fédéral (SPF) et le niveau communal

Suite à une recommandation de la Cour des Comptes (figurant dans son rapport de 2006), l'administration fédérale du cadastre a développé une application permettant les échanges informatisés d'informations avec les communes ; il s'agit de l'application URBAIN⁴⁹.

Cette application est mise à disposition des communes depuis le 1/01/2007 pour l'échange gratuit d'information entre les Administrations Communales et l'AGDP. Elle permet aux communes :

- le téléchargement des informations relatives aux revenus cadastraux et à la contenance,
- le téléchargement des matrices et plans cadastraux,
- l'introduction "on line" via des écrans ou via le chargement d'un fichier XML, des permis de bâtir ou de lotir délivrés,
- la communication, par la suite, des dates de fin de travaux et d'occupations,
- la communication des infractions constatées.

URBAIN fonctionne ainsi non seulement pour les permis, mais pour toutes les matières nécessitant la communication d'informations au SPF (cadastre). N'y sont pas encodés les petits permis ou déclarations qui ne nécessitent pas d'architecte. Pour le cadastre, la communication des informations doit être doublée de l'envoi des éléments graphiques : les plans doivent être scannés car les architectes ne viennent pas avec leurs plans en format pdf. Cela représente un travail conséquent, qui nécessite le recours à des scanners grand format ; la procédure est donc très lourde pour les petites communes.

Jusqu'à la situation au 1^{er} janvier 2009, chaque commune recevait par envoi postal le CD-ROM de la matrice cadastrale, le CD-ROM du plan cadastral mis à jour et la statistique des revenus cadastraux en vue de l'élaboration du budget communal. Depuis août 2010, ces données sont directement téléchargeables via URBAIN. Après avoir chargé les données, les services communaux doivent eux-mêmes créer la jonction entre le plan cadastral et les informations de la matrice.

⁴⁹ <http://www.minfin.fgov.be/portail2/fr/e-services/urbain/index.htm>, consulté le 13/01/2015

Cependant, il semble que de nombreuses communes se servent encore très peu, voire pas du tout, de l'application proposée⁵⁰. Dans le cadre du projet pilote des indicateurs-experts provinciaux, il a été constaté que sur les 22 communes pilotes de la province de Liège, les indicateurs n'ont accès à l'application URBAIN que dans 4 de celles-ci. De son côté, le SPF aurait examiné les données dont il disposait en matière de permis par rapport à ce qui lui était communiqué par l'application. La différence constatée témoignerait effectivement de la sous-utilisation de l'application⁵¹. En conséquence, une grande partie des échanges se fait encore sous format papier. Au niveau de la commune, les informations sont encodées dans une base de données qui reprend le titulaire du permis, l'objet du permis... dans un tableur mais rarement dans un SIG. Certaines communes bien outillées (par exemple Mouscron) opèrent un encodage indicatif : couche cartographique en attente qui reprend ce qui est supposé être réalisé, qui est activée lorsque la confirmation des travaux est reçue. Cela leur permet de disposer d'une cartographie quasiment en temps réel de l'état de fait de leur territoire, sans dépendre des mises à jour de l'IGN ou du cadastre.

La situation de faible recours à URBAIN devrait progressivement évoluer. Selon Ph. Pieters (UVCW), certaines communes attendent un incitant pour l'équipement SIG et la gestion de l'outil qui nécessite du personnel formé. Par ailleurs, les communes sont mises sous pression dans leur routine quotidienne pour le respect des délais ; au jour le jour, l'encodage n'est pas forcément la priorité qui reste d'assurer la prise de décision, donc la préparation des dossiers pour le collègue.

URBAIN a été récemment mis à jour. Il inclut un outil qui exporte des informations dans la base de données permis de la commune : nom et référence du demandeur, référence de la parcelle sur laquelle le permis s'applique, titre du permis et objet du permis, date de décision. Il y a deux moyens d'encoder dans URBAIN : export xml ou fichier par fichier. Dans ce dernier cas, l'information est plus complète, mais il demande des données que la commune ne possède pas forcément, ne peut pas communiquer (numéro national de la personne...) ou ne veut pas communiquer parce qu'elle estime que ce n'est pas son rôle.

L'information recueillie via les processus d'échange existants n'est pas toujours exacte, notamment quand les permis délivrés sont conditionnels et que les travaux ne correspondent plus exactement au titre du permis tel qu'encodé (exemple : réduction du nombre de logements obtenus sur base d'une division d'immeuble par rapport au nombre initial prévu par le projet).

7.3.2 Automatisation des échanges entre le niveau régional (SPW) et le niveau communal

En dehors des données relatives aux permis nécessitant l'intervention des autorités régionales, les informations communiquées au SPW concernent divers dossiers tels que ceux liés au développement rural, à la rénovation urbaine... Si, par exemple, une commune souhaite acquérir un bien, elle l'inscrit dans une fiche-projet et des informations s'échangent alors par rapport à ce projet d'acquisition. Il n'y a pas de flux d'information systématisé en dehors de celui des permis.

Le service de géomatique de la DGO4 réfléchit à la conception d'un outil qui facilitera la transmission d'informations depuis les communes, à mettre en place pour le prochain programme triennal.

⁵⁰ Source : LAMBERT M., 2013, pp 29-32. Conclusion confirmée par différents interlocuteurs.

⁵¹ Communication orale de M. Duc à la Ville de Liège et de Ph. Pieters à l'UVCW.

7.3.3 Automatisation d'autres échanges

L'automatisation de différents autres échanges est acquise ou en voie de l'être. Notamment :

- pour les échanges entre les notaires et le SPF,
- pour les échanges entre les géomètres-experts et le SPF.

Tout récemment, l'application DER pour Document Electroniquement Reconnaissable a été développée par l'AGDP ; elle trouve sa base légale dans la loi du 21/12/2013 avec entrée en vigueur au 1^{er} avril 2014. Cette application permet au notaire, en restant dans son étude, d'établir son acte et de l'envoyer à l'administration ainsi que de récupérer les mentions. Mise en place à l'automne 2014, l'application semble rencontrer quelques problèmes, accentués suite au fait que les règles de comptabilité ont été modifiées simultanément.

Suite à la modification de l'article du Code du logement relatif aux logements inoccupés (article 80, alinéa 2, 3^o), des dispositifs automatisés devront être développés pour faciliter l'échange d'informations entre les fournisseurs d'eau et d'électricité d'une part et le SPW et les communes d'autre part.

7.4 LES STRUCTURES LIEES AU TRAITEMENT, A LA TRANSMISSION ET A LA DIFFUSION DES DONNEES

7.4.1 La Structure de Coordination de l'information Patrimoniale (SCIP)

Suite à la régionalisation de diverses compétences, le pouvoir fédéral et les Régions ont conclu un accord de coopération établissant une Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale. L'accord a été signé le 18/04/2014 pour une durée indéterminée et entrera en vigueur dès que l'ensemble des actes d'assentiment des parties seront publiés au Moniteur⁵².

L'accord a pour objet l'organisation de l'échange coordonné et intégré des informations patrimoniales entre l'autorité fédérale et les Régions, mais aussi entre les Régions elles-mêmes. Il engage également les parties à contribuer à la mise à jour des informations patrimoniales. Celles-ci sont définies comme l'ensemble des informations géographiques ou cadastrales et personnelles ; ainsi que les informations tant juridiques que factuelles (art. 1^{ER}, 6^o).

Les échanges d'informations patrimoniales entre les parties se feront via la SCIP selon un système de sources authentiques, les parties restant responsables de la gestion de ses sources authentiques des informations patrimoniales et de l'exactitude des informations qui y sont stockées. Les parties ont un droit d'accès et d'utilisation gratuit aux informations patrimoniales, pour autant que ce droit et cette utilisation soient nécessaires à l'exercice de leurs compétences, entre autres fiscales (art. 6, §1^{er}). Les parties peuvent également autoriser l'accès et l'utilisation à titre gratuit à un pouvoir public qu'elles ont institué ou qui dépend d'elles, dans la mesure où cet accès et cette utilisation sont nécessaires à l'exercice des compétences ou tâches que cette partie a confié à ce pouvoir public (art. 6, §3). La situation est la même pour les entrepreneurs, fournisseurs et prestataires de service autorisés (art. 6, §4).

On notera que chaque partie peut agir en tant que distributeur d'une source authentique gérée par un tiers ; dans ce cadre, elle veillera à faire respecter les droits d'accès.

⁵² Le Gouvernement flamand a voté le décret le 19/12/2014 ; ce décret est paru au Moniteur le 16/01/2015. Les Régions bruxelloise et wallonne en sont au stade de l'avant-projet de décret, respectivement en date des 24/12/2014 et 22/01/2015.

La SCIP devra définir une harmonisation des informations patrimoniales, entre autres par le biais d'une taxonomie commune et d'une clé d'identification commune unique (art. 5, §2, 2°). Elle définira également le standard de qualité requis pour les informations patrimoniales et assurera le suivi de son implémentation (art. 5, §2, 4°). Elle dressera et tiendra à jour la liste des sources authentiques des informations patrimoniales gérées par chaque partie ou pour lesquelles une partie agit en tant que distributeur (art. 8, §1). Pour rappel (voir Chapitre 1, point 4), une source authentique est définie comme une banque de données qui contient des informations ayant une valeur unique et originale pour les pouvoirs publics et fourni des garanties spécifiques en ce qui concerne la précision, l'exhaustivité et la disponibilité de l'information de sorte que d'autres pouvoirs publics ne doivent plus recueillir et conserver ces mêmes informations (art. 1^{er}, 8°).

Un registre des droits d'accès aux informations patrimoniales est prévu pour répertorier l'ensemble des droits d'accès par utilisateur et par source authentique, afin d'éviter que ces données sensibles ne soient communiqués abusivement à qui n'en aurait pas obtenu l'autorisation du Comité sectoriel de protection de la vie privée. Les parties établissent leur propre registre et le transmettent à la SCIP.

Le chapitre V de l'accord de coopération est relatif à la problématique de la protection de la vie privée. L'accord ne porte pas atteinte ni aux dispositions applicables de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à caractère personnel, ni aux dispositions légales ou réglementaires particulières en matière de protection des données à caractère personnel qui sont applicables aux sources authentiques. Lorsqu'une autorisation est requise de la part du comité sectoriel de la Commission de la vie privée pour l'Autorité fédérale, du comité sectoriel du Registre national, de la Commission de contrôle flamande ou d'une autre autorité compétente en matière de protection des données, la SCIP et les parties, chacune pour ce qui concerne ses compétences ou tâches, se chargeront de l'obtention d'une telle autorisation. Dans le cadre de ses missions, la SCIP coordonne la demande des différentes autorisations (art. 20 et 21).

7.4.2 eWBS et la Banque Centrale d'Echange de Données (BCED)

e-Wallonie-Bruxelles Simplification est l'organe en charge de la simplification administrative et de l'administration électronique en Wallonie et en Fédération Wallonie-Bruxelles.

eWBS coordonne toutes les mesures de lutte contre la complexité et les contraintes administratives imposées aux usagers des services publics. Il aide, mobilise et incite les administrations et les organismes publics wallons et de la Fédération Wallonie-Bruxelles à mettre en œuvre les mesures proposées⁵³.

Cinq axes stratégiques sont définis :

- mettre en place des sources authentiques régionales/communautaires
- mettre en place des flux d'échange de données
- communiquer sur la collecte unique et le partage des données
- définir un cadre légal et une politique de sécurité pour le partage des données
- organiser un cadre de gestion / de gouvernance des activités

La BCED ou Banque Centrale d'Echange de Données organise la collecte, la centralisation et le transfert de données issues des sources authentiques vers les autorités publiques en Wallonie et en Fédération Wallonie-Bruxelles. Les deux figures suivantes illustrent respectivement l'articulation de la BCED avec d'autres instances et son périmètre d'action.

⁵³ <http://www.ensemblesimplifions.be/node/3>

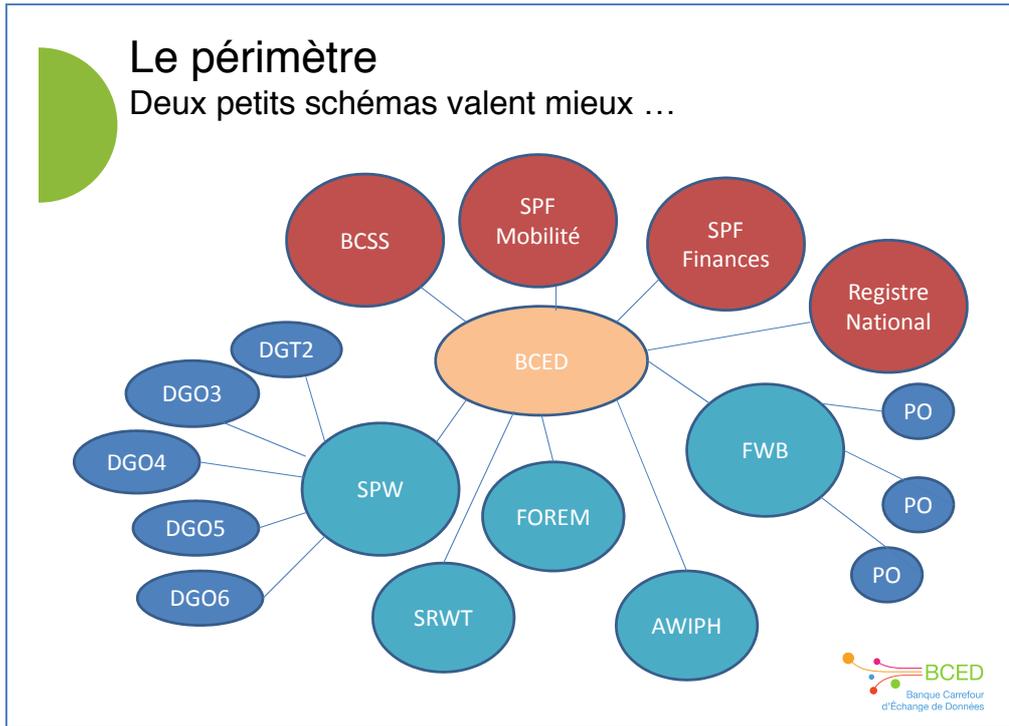


Figure 10 : Articulation de la BCED avec les autres acteurs

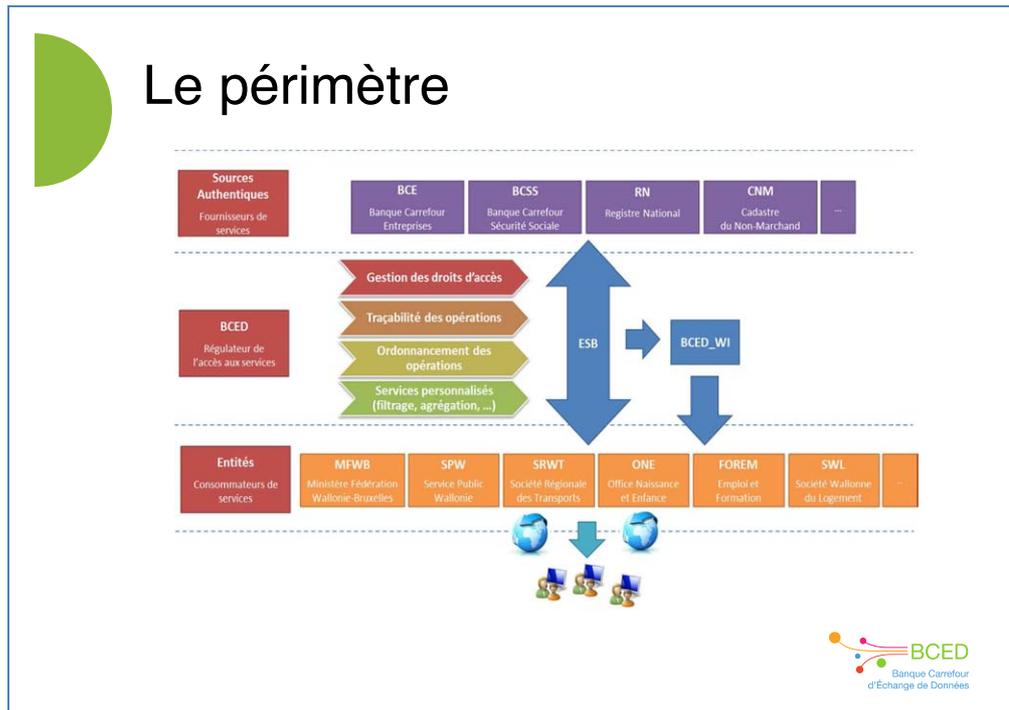


Figure 11 : Périmètre d'action de la BCED

Source : Bertrand T., 2013.

7.4.3 InfraSIG et ses conséquences (Comité Stratégique de Géomatique, Plan stratégique géomatique pour la Wallonie et Géoréférentiel)

Nouveau cadre de gestion géomatique, InfraSIG est l'institution décrétable (Décret du 22 décembre 2010 transposant la Directive INSPIRE en droit wallon) de l'infrastructure wallonne d'information géographique. L'infrastructure inclut des géodonnées, des séries de géodonnées, des services de géodonnées et des métadonnées. InfraSIG comprend également l'ensemble des mécanismes d'acquisition, de création, de mise à jour, de gestion, de contrôle de la qualité et de diffusion des géodonnées nécessaires pour répondre aux demandes et besoins des utilisateurs. L'infrastructure inclut enfin des accords sur le partage, l'accès, l'utilisation des géodonnées ainsi que des mécanismes, processus et procédures de coordination et de suivi⁵⁴. Les données concernées par l'InfraSIG peuvent être sa propriété, mais elles peuvent également ne pas l'être ; tous les producteurs de données sur le territoire régional sont invités à les rendre accessibles sur le portail. Par exemple, la cartographie des arrêts des TEC est disponible, bien que la donnée ne soit pas propriété du SPW.

En application du décret relatif à l'InfraSIG, un Comité Stratégique de Géomatique (CSG) a été mis sur pied en novembre 2013. Il a pour objectif d'optimiser le dispositif en instituant un cénacle au sein duquel la concertation est activée, en incluant des acteurs extérieurs à l'administration régionale. Cette structure n'est pas à confondre avec le Comité de Concertation géomatique qui existe en interne au SPW.

Le 8 mai 2014, un Plan stratégique géomatique pour la Wallonie (PSGW) a été approuvé par le Gouvernement wallon. Quatre axes y sont développés :

- sensibiliser à la géomatique,
- créer un cadre commun pour la production des géodonnées,
- organiser le partage des géodonnées,
- développer un modèle de gouvernance de la géomatique.

Le PSGW est applicable pour toutes les personnes de droit public, les autorités administratives, les services administratifs et les organes consultatifs wallons ; il constitue également un cadre de référence pour l'ensemble des acteurs extérieurs, qu'ils soient issus du monde économique, social ou de la société civile.

De nature stratégique, le PSGW sera prochainement traduit au sein d'un Plan opérationnel qui en spécifiera les modalités de mise en œuvre. Une des premières mesures porte sur la création d'un géoréférentiel, soit un jeu de données de référence qui servent de socle aux autres jeux de données produits. Il sera géré par le département de la géomatique du Secrétariat Général et mis à disposition des administrations ainsi qu'à celle des autres acteurs impliqués. Le recours à un géoréférentiel commun par tous les producteurs de données géographiques facilite la transmission de données entre les producteurs et multiplie les analyses pouvant potentiellement être menées sur ces données.

⁵⁴ Source : PSGW page 7

Le travail sur le géoréférentiel est déjà initié ; il est d'abord mené en interne pour établir le consensus de base et mettre en place les grands principes. Le géoréférentiel devrait inclure une douzaine de catégories de données, couvrant l'ensemble des données géographiques de base constituant un centre d'intérêt commun aux différents utilisateurs. Ces catégories sont construites de manière à éviter toute redondance entre les objets cartographiés. Bien que la plupart des données envisagées soient produites par le SPW, le géoréférentiel pourra inclure des données de source externes, pour autant que cela se justifie. Ainsi, certaines données de l'IGN pourront être intégrées, par exemple la toponymie qui est une de ses spécialités ; le plan cadastral pourra lui aussi être inclus dans le référentiel. C'est le Gouvernement wallon qui, sur base des conclusions du groupe de travail, arrêtera le contenu, les caractéristiques ainsi que les modalités d'application et d'utilisation du géoréférentiel.

7.5 LES COMITES D'ACQUISITION D'IMMEUBLES (CAI)

Les comités d'acquisition d'immeubles ou CAI sont des instances auxquelles peuvent faire appel les autorités publiques (Province, Communes, CPAS, intercommunales...) pour acquérir ou vendre un bien immobilier. Intégrés jusque fin 2014 dans l'administration fédérale, les CAI sont désormais régionalisés et intégrés administrativement à la DGT ; il y a un comité par province, localisés dans les chefs-lieux, et pas de comité régional. Comme expliqué au point 3.1.2.2., jusqu'à leur régionalisation, les comités disposaient des données de valeurs vénales, sur base de points de comparaison, donc des données relatives aux prix. Ils agissent ainsi en transformateurs de données.

En cas de vente, le comité compétent sur le territoire en question procède à une estimation en dessous de laquelle l'autorité publique ne peut vendre. En cas d'achat, il estime la valeur au-dessus de laquelle elle ne peut acheter.

Actuellement⁵⁵, suite à la régionalisation et à l'impossibilité d'accès aux bases de données patrimoniales fédérales, le travail des comités se réduit essentiellement à mener des estimations de valeurs vénales pour le compte de différents acteurs. Cette activité réduite des CAI leur fait perdre de la crédibilité auprès de ceux qui y font appel pour les estimations et ont, de plus en plus, tendance à se tourner préférentiellement vers les notaires. L'accès à l'information cadastrale, qui devrait à l'avenir continuer à relever de l'administration fédérale, doit être organisé. Pour les données de l'enregistrement, la solution est surtout importante à court terme car l'administration de l'enregistrement et des successions sera normalement régionalisée vers 2017 ; la compétence est déjà reprise en Région flamande. Cette prochaine régionalisation de l'administration de l'enregistrement créera une opportunité unique de réorganiser l'accès à l'information patrimoniale pour les autorités publiques wallonnes. En particulier, un accès aux valeurs vénales des biens devrait être organisé en vue de produire, au sein d'un observatoire ou d'une autre structure, des estimations des valeurs vénales qui, contrairement aux prix, pourront alors être diffusées librement auprès des acteurs. La recherche poursuivra donc ses investigations sur cet aspect.

⁵⁵ Les informations suivantes ont été recueillies lors d'un entretien avec C. Maurissen du CAI de Liège.

Comme expliqué précédemment, dans la situation actuelle, en cas d'estimations à produire, Immoweb est consulté mais avec précaution car les valeurs indiquées sont des valeurs d'annonce susceptibles de ne pas toujours refléter fidèlement les valeurs du marché. Cette consultation est efficace pour les terrains (notamment parce que si le terrain est urbanisable, le fait est signalé). En ce qui concerne les biens bâtis, l'intérêt d'Immoweb est de proposer des photos, lesquelles permettent de se rendre compte de l'état général du bien. StreetView est également utilisé dans le cadre de l'analyse de points de comparaison pour l'établissement d'estimations (examen sommaire de l'état apparent des biens à vendre par le CAI par rapport aux points de comparaison). L'analyse ne prend en compte que les transactions récentes.

8. SYNTHÈSE DES INFORMATIONS RECOLTÉES

8.1 AU NIVEAU FEDERAL

La base de l'information foncière est fournie au niveau fédéral par l'AGDP (SPF Finances). Cette information est issue principalement des bases de données du cadastre et de l'enregistrement ; elles décrivent les biens fonciers bâtis et non bâtis en termes physiques (surface, nature), juridiques (droit de propriété) et fiscaux (base d'imposition). Ces bases de données ont été récemment mises en relation étroite au sein d'une base de données plus générale de la documentation patrimoniale. Le cadastre et l'enregistrement accèdent néanmoins à ces données partagées par des applications spécifiques ; le cadastre via la référence de la parcelle et l'enregistrement via la référence du propriétaire. Jusqu'à leur régionalisation, les comités d'acquisition d'immeubles accédaient à cette base de données via une troisième clé d'entrée : le type de biens.

Ces données fondamentales sont désagrégées et, de ce fait, protégées par la législation relative à la protection de la vie privée. Leur accès nécessite l'accord préalable du Comité sectoriel de protection de la vie privée et n'est jamais accordé qu'à de strictes conditions d'usage, de diffusion et de conservation. La BCED peut aider à obtenir le protocole d'accord et à organiser le flux de données à partir du SPF vers les services de l'administration wallonne en particulier. Au niveau fédéral, une structure spécifique vient également d'être mise en place pour organiser la diffusion de l'information patrimoniale ; il s'agit de la SCIP.

Les données donnent lieu à la publication par la DGSIE (SPF Economie) de diverses statistiques, relatives à l'occupation du sol, au parc de bâtiments, aux logements, aux ventes. Ces statistiques sont fournies essentiellement sur base annuelle et à l'échelle communale.

Par ailleurs, la DGSIE dispose, grâce à des informations transmises par les communes, d'une base de données désagrégées relatives aux permis d'urbanisme. Des statistiques à l'échelle communale sont également diffusées à ce sujet.

Un important travail sur les bases de données relatives aux adresses est actuellement en cours au travers du programme fédéral BeSt Address, décliné en Wallonie sous l'appellation ICAR. Ce travail est mené par la Direction de la Géomatique du Secrétariat Général. L'objectif est de constituer une source authentique pour les adresses, de manière à ce que tous les acteurs possédant des données adressées puissent s'y référer et devenir cohérents entre eux, augmentant l'interopérabilité des bases de données. Néanmoins, il subsiste un problème au niveau des sous-numérotations dans les immeubles ; ce problème nécessitera encore plusieurs années avant de se résorber. Il nuit actuellement en particulier pour ce qui nous concerne à la mise en relation des données du cadastre, du registre national et des logements. Une méthodologie a été développée et appliquée au niveau fédéral dans le cadre du Census 2011. Cette méthodologie n'est pas encore tout à fait aboutie, ce qui peut être interprété comme une limite qualitative au Census 2011.

8.2 AU NIVEAU REGIONAL

Au niveau régional, les données désagrégées existantes au sein du SPW en lien avec le foncier concernent les permis délivrés par la DGO4, les données agricoles du SIGeC issues des déclarations des agriculteurs, les données relatives aux déclarations d'intention d'aliéner reçues par la DGO3 dans le cadre de l'exercice du droit de préemption au sein des périmètres de remembrement. Les périmètres d'aménagement opérationnel sont cartographiés et un lien permet la consultation des dossiers associés. Pour le logement, on relève notamment des données relatives au logement public SLSP qui sont centralisées par la SWL. La FLW possède des données concernant les prêts qu'elle accorde et les AIS le registre des biens qu'elles prennent en charge. Ces diverses données sont considérées comme à usage interne des sociétés.

Des données statistiques sont publiées par différents acteurs, dont la DGO4, la DGO3 et l'IWEPS. Ces données sont généralement présentées à l'échelle communale. CYTISE par contre propose des cartographies, notamment en matière de logement, à l'échelle des quartiers, construits par agrégation de secteurs statistiques.

8.3 AU NIVEAU COMMUNAL

Au niveau communal, des données foncières sont encodées en lien avec la délivrance des permis, avant d'être transmises au SPF. Les charges d'urbanisme, que les communes peuvent imposer lors de la délivrance des permis, ne sont à notre connaissance pas encodées sous forme de registre spécifique. Dans le cadre de l'ancrage logement, des inventaires permanents doivent être réalisés et communiqués tous les trois ans à la DGO4 en vue de la délivrance des subsides. Les inventaires concernent entre autres les logements inoccupés, les terrains à bâtir, les bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public. La DGO4 est avisée des informations de base relatives à ces inventaires : s'ils existent et depuis quand, selon quelle procédure, avec combien de biens inventoriés ; s'ils n'existent pas, quand sont-ils prévus. A notre connaissance, il n'est pas demandé aux communes de transmettre de cartographie des biens inventoriés, ni même de liste de ces biens. Il semble même, plus fondamentalement, que de nombreuses communes ne mènent pas ces inventaires. Ces données sont pourtant particulièrement pertinentes dans le cadre de l'élaboration d'une vraie stratégie foncière communale (ou régionale si la donnée existe de manière centralisée pour tout le territoire) en vue de répondre au défi du logement. Elles devraient être centralisées et améliorées, sans doute, de manière intégrée, à l'initiative de la Région. Les communes participent enfin à l'amélioration des données cadastrales grâce à leur indicateur-expert, lorsqu'elles en ont un. Pour soutenir ce genre d'action, un programme pilote a été mis en place et des indicateurs-experts engagés au niveau provincial apportent un appui aux communes intéressées. Les centimes additionnels sur le précompte immobilier, calculé sur un revenu cadastral revu, entraînent pour les communes une répercussion rapide en termes budgétaires de la mise à jour de la matrice cadastrale.

Tant au niveau de la Région qu'au niveau des communes, le foncier public est mal connu. Il peut être assez simple de remédier à la méconnaissance du foncier public cadastré ; il sera par contre bien plus complexe et long de préciser les droits relatifs au foncier non cadastré.

8.4 COHERENCE TRANSVERSALE DES DONNEES, ECHANGES ET DIFFUSION

Le recours à l'outil informatique a des répercussions sur les possibilités d'exploitation des données. Il peut grandement faciliter les échanges de données et leur diffusion ; cependant l'organisation actuelle des différents portails d'accès est assez difficile à saisir. L'outil informatique permet également des traitements de données spatiales plus aboutis, mais l'utilisation des SIG met en évidence la diversité des niveaux de qualité des documents cartographiques et la difficulté concomitante à les croiser. Sous l'impulsion de la Directive européenne INSPIRE, un travail important de mise en cohérence de l'information géographique est actuellement en cours. Une Infrastructure wallonne d'information géographique, InfraSIG, a été mise en place, de même qu'un Comité Stratégique pour la Géomatique. Un Plan Stratégique pour la Géomatique a été approuvé l'année dernière par le Gouvernement wallon et prévoit la mise en place d'un géoréférentiel. Le principe d'un géoréférentiel est de fournir un jeu de données de référence qui servent de socle aux autres jeux de données produits. Le géoréférentiel devrait inclure notamment le PICC, une cartographie détaillée, en trois dimensions, de la Wallonie. Le PICC ne reprend cependant pas le parcellaire cadastral, qui est actuellement géré au niveau fédéral. Le PLI, version numérisée du cadastre wallon, a été abandonné il y a plusieurs années. La cartographie des limites administratives, imprécise, est progressivement améliorée.

Les communes n'ont pas nécessairement les moyens humains et budgétaires suffisants pour exploiter les capacités de l'outil informatique. Les échanges de données entre les communes et le SPF est possible sous forme numérisée via l'application URBAIN développée par le SPF, mais, dans l'ensemble, de nombreuses communes n'y recourent toujours pas. Pour les échanges avec le SPW, la DGO4 réfléchit actuellement au développement d'une application similaire. Certaines communes recourent aux services informatiques et/ou cartographiques d'organismes extérieurs telles que l'intercommunale IMIO ainsi que le partenariat GIG. Le succès de ces plateformes montre qu'il existe une opportunité pour de telles formes de supra-communalité en matière d'information foncière.

8.5 ATTENTES

Telle que recueillie à ce stade de la recherche, la demande générale des acteurs en matière de données foncières porte prioritairement sur les points de comparaison, qui permettent d'établir des estimations lorsqu'une vente ou une acquisition est envisagée. Dans la pratique, les prix ou valeurs de transaction sont cependant quasiment inaccessibles car protégés en vertu de la réglementation relative à la protection de la vie privée.

Chapitre III : LES PRATIQUES D'OBSERVATION FONCIERE EN FRANCE

1. INTRODUCTION

1.1 RAPPEL DE LA PROBLEMATIQUE DE LA RECHERCHE

Pour rappel, deux questions de fond se posent dans la recherche « Système d'information foncière et politiques publiques ». Elles 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 ? ».

Les hypothèses sous-jacentes à ces questions sont :

- développer l'observation foncière est la condition *sine qua non* à des politiques foncières efficaces ;
- l'observation foncière doit être développée au sein d'un système d'observation foncière formalisé.

Pour répondre à ces questions, il s'agit d'identifier :

- quelles informations permettent de développer des politiques foncières coordonnées et dynamiques ;
- comment ces informations sont-elles créées ;
- de quelle manière ces informations doivent-elles être utilisées.

Dans l'optique d'être conforme avec les termes définis dans le premier chapitre, rappelons également que :

- les politiques foncières sont définies comme l'ensemble des décisions et actions de la puissance publique ayant un impact sur l'appropriation, la valeur et/ou l'usage des terrains (COMBY J., 2004) ;
- l'information foncière représente l'ensemble de l'information – issue de données – produite et/ou utilisée pour l'aide à ces décisions ;
- l'information foncière différencie des données centrales (prix, valeurs, appropriation...) et des données périphériques (limites administratives, volumes de population...) (Figure 7 du chapitre 1) ;
- un système d'observation regroupe les différentes étapes allant de la donnée de base à l'information dans sa forme finale. Le système d'observation peut être formalisé ou non formalisé. Dans un système formalisé, l'information est développée dans une structure dédiée à l'observation foncière ;
- un système d'information englobe à la fois le système d'observation et les politiques foncières et le lien entre les deux, c'est-à-dire l'influence de l'information sur la prise de décision. On distingue schématiquement les systèmes d'informations efficaces et les systèmes d'informations inefficaces. Dans un système d'information foncière efficace, l'information foncière utile à la prise de décisions circule de manière fluide entre les acteurs, ce qui doit favoriser un aménagement cohérent.

1.2 LES OBJECTIFS DE L'ANALYSE DU CAS FRANÇAIS

Depuis les années 2000, la France a vu se multiplier des « observatoires fonciers » (PEYROU A., 2007), c'est-à-dire des lieux dédiés à l'observation foncière. Par exemple, selon la Fédération Nationale des Agences d'Urbanisme, la France ne compterait pas moins de 29 observatoires fonciers (FNAU, 2011, p. 3). De ce point de vue, la France incarne le modèle d'un système d'observations foncières formalisé. L'objectif de ce chapitre est de synthétiser nos connaissances sur ce modèle français afin, d'une part, de mettre en avant ses principales forces et faiblesses et, d'autre part, afin de préciser s'il est opportun de chercher à transférer le dispositif de l'observatoire au sein du contexte wallon. A l'issue de ce chapitre nous tenterons donc de répondre à la question : « le développement du système d'observation foncière en France permet-il un système d'information plus efficace ? »

En termes méthodologiques, la recherche s'est appuyée sur une revue de la littérature, ainsi que sur divers entretiens téléphoniques et en face à face réalisés auprès de professionnels de l'aménagement, des politiques foncières ou de l'observation identifiés comme étant des personnes de référence. La revue de la littérature couvre des articles provenant de revues françaises, d'ouvrages scientifiques, de rapports, de notes et de propositions émis par des instituts de recherche, d'organismes publics ou supranationaux. Les interlocuteurs déjà rencontrés ou interviewés sont :

MME DEGOURNAY	Observatoire Foncier Partenarial d'Isère
M. OMHOVERE	Observatoire Régional Foncier Ile de France
MME CAILLE	Observatoire Foncier de Rennes Métropole
MME THOMAS	Observatoire Foncier d'Anger
M. DAMONGEOT	Observatoire des Zones et Espaces d'Activités
M. CAUMONT	ADU Montbéliard
M. BEDEMOULIN	Dreal Rhône-Alpes
M. PRADEAU	DREAL Nord-Pas-de-Calais
MME ADJRIOU ET MME RANDRIA	DREAL Nord-Pas-de-Calais
M. CAUMONT	Cerema Nord-Picardie
M. QUEFFEULOU	EPF Nordmandie
M. HEROGUER ET MME LUNARD	EPF Nord-Pas de Calais
M. HILT	DREAL Lorraine

Ce chapitre est structuré en deux parties. A la suite de cette introduction, la section 2 synthétisera le sujet des politiques foncières développées en France. Nous avons choisi de débiter en développant cette thématique car nous considérons que la description des principales caractéristiques des politiques foncières est un préalable afin d'appréhender le fonctionnement des systèmes d'observation et d'information foncières. En section 3, nous analysons ensuite le système d'informations foncières français et cherchons à mettre en avant différents éléments de réflexion vis-à-vis du contexte wallon.

2. LES POLITIQUES FONCIERES EN FRANCE

L'objectif de cette section est de présenter le contexte français en matière de politique foncière. Cette section débutera par une mise en contexte (point 2.1). Elle se poursuivra au point 2.2 par la présentation des principaux types de dispositifs en distinguant les outils stratégiques, les outils réglementaires et les outils opérationnels. Ce point 2.2 sera également l'occasion de mener une réflexion sur l'articulation entre ces trois types d'outils.

2.1 ELEMENTS DE CONTEXTUALISATION

2.1.1 Le défis d'une politique foncière efficace et intégrée

La France est confrontée à des défis importants en termes de politiques foncières. A l'instar de la Wallonie, la croissance urbaine d'après-guerre a été dessinée par la conduite automobile et il en a résulté un important gaspillage d'espace. En outre, les dernières décennies se sont caractérisées par un développement spectaculaire des ségrégations socio-spatiales. Dans ce contexte, le pays prend de plus en plus conscience de la nécessité de refonder sa politique d'aménagement et d'urbanisme (SYNDICAT MIXTE DE LA REGION URBAINE GRENOBLOISE, 2011). Symbole de cette prise de conscience, la loi SRU⁵⁶ votée en 2000 met en lumière les effets qu'entraînerait la poursuite des logiques d'extensions urbaines à l'œuvre jusque-là. Elle encourage un développement des agglomérations plus cohérent et promeut une croissance soucieuse de son impact environnemental sur le long terme.

De manière additionnelle, la forte hausse des prix fonciers et immobiliers qu'a accusé le pays a participé à ramener la question foncière sur le devant de la scène. Depuis les années 2000, et sur l'ensemble du territoire métropolitain, la flambée des prix est venue renforcer les phénomènes territoriaux indésirables (GERARD Y., 2012). Il s'agit notamment de l'apparition des logiques de centrifugeuses – situation où les accédants s'éloignent de plus en plus des centres par contrainte – qui renforcent un émiettement urbain et l'urbanisation en diffus non contrôlés.

La gestion du foncier est un sujet qui est à la jonction de toutes les politiques publiques qui ont une traduction territoriale. En France comme ailleurs, la coordination de ces politiques est une tâche complexe et force est de constater que les problématiques sectorielles sont souvent traitées indépendamment les unes des autres. Par exemple, il n'est pas rare de rencontrer une même parcelle destinée à être une future zone économique dans un document stratégique et un lieu de passage d'une trame verte dans un autre. Face à ce défi de gouvernance, la préoccupation de la bonne articulation et harmonisation des politiques publiques sectorielles est ici mise en exergue. Aborder les politiques sectorielles dans un cadre de cohérence territoriale renforcée est la nouvelle vision de l'aménagement en France, comme en témoigne par exemple le développement de l'outil SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) à l'échelle supra-communale (voir ci-dessous au point 2.2.1.2).

Les questions de gestion et de mobilisation du foncier sont donc de plus en plus au cœur des politiques d'aménagement. Pour répondre à ces questions, le législateur a développé de nombreux outils : droits de préemption, création d'établissements publics fonciers, fiscalité incitative... Cependant, la somme des actions foncières ne constitue pas une politique foncière généraliste intégrée, pourtant indispensable pour répondre aux enjeux. Afin d'apporter des réponses à cette problématique, les acteurs ont besoins de connaissances pour mieux cerner les problématiques et mieux coordonner les politiques foncières. C'est dans cette perspective que le législateur a favorisé le développement de l'observation foncière et que les pouvoirs publics ont pris l'initiative de constituer des structures qui regroupent des outils, des méthodes et des données pour rendre compte des phénomènes fonciers sur les territoires. Il s'agit des observatoires fonciers.

⁵⁶ Lois n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

2.1.2 La compétence foncière aux mains des collectivités

Il existe en France un processus historique de décentralisation qui consiste en un « transfert des compétences administratives de l'État vers des entités locales de droit public distinctes de lui » (vie-publique.fr). Ces organismes locaux du pouvoir public comprennent principalement les communes, les EPCI⁵⁷, les départements et les régions. Ces collectivités territoriales jouissent d'une personnalité morale, de moyens et de compétences propres. De fait, elles bénéficient donc d'une certaine autonomie politique et financière. Elles gèrent néanmoins les affaires publiques qui leur incombent dans le cadre de la loi et sous le contrôle de l'État (art. 72 s. de la Constitution).

A partir de la réforme sur la décentralisation des années quatre-vingt, les compétences en urbanisme, y compris la compétence sur la politique foncière, sont transférées de l'État vers les collectivités. Divers échelons de collectivités interviennent depuis lors dans la prise de décisions foncières.

L'État maintient malgré tout une influence sur le foncier, à travers la dimension législative de l'aménagement, ainsi que le biais de ses services déconcentrés qui vont notamment contribuer à l'élaboration des documents d'aménagement stratégique (DUPONT J, 2014). Nous reviendrons plus en détail sur ce point au fil du chapitre. Par ailleurs, en matière d'observation foncière, l'État offre un cadre législatif favorable à l'amélioration de la connaissance des dynamiques foncières locales. De plus, il impose même le suivi de la consommation foncière (BOULAY G. ET BUHOT C, 2013). Dans cette perspective, la multiplication des observatoires fonciers est à appréhender comme la conjonction d'une politique nationale et de volontés régionales et locales d'améliorer les systèmes d'observation et d'information foncière. Bien sûr, dans la pratique, toutes les collectivités ne possèdent pas l'ingénierie, les capacités financières, ni même la volonté de mettre en place des politiques foncières sur le long terme.

2.1.3 Les opérateurs fonciers

Le contexte français des politiques foncières se caractérise par des opérateurs fonciers très actifs. Par opérateur foncier, nous entendons des organismes chargés d'intervenir sur les marchés pour le compte des collectivités territoriales. Nous décrivons ici les deux principaux types d'opérateurs fonciers actifs en France, c'est-à-dire les Établissements Publics Fonciers (EPF) et les sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER).

a) Les Établissements Publics Fonciers (EPF)

Opérateur foncier public au service des collectivités territoriales, les EPF interviennent en amont des projets d'aménagement pour aider les collectivités à assurer la maîtrise foncière de leurs projets. D'un point de vue opérationnel, ils mettent à disposition des collectivités leur ingénierie foncière (acheter, porter, vendre) ainsi que leur expertise technique en prenant en charge des opérations de dépollution. En effet, certains EPF gèrent les problématiques de dépollution du foncier pour qu'il soit aménageable. Ils sont ici de véritables recycleurs de foncier.

⁵⁷ Un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) est une structure administrative française regroupant des communes ayant choisi de développer plusieurs compétences en commun. Les syndicats de communes, les communautés de communes (CC), les communautés urbaines (CU), les communautés d'agglomération (CA), les syndicats d'agglomération nouvelle et les métropoles sont considérés comme des EPCI.

On distingue les EPF locaux et les EPF d'État. La différence entre ces deux structures réside dans la composition de leur conseil d'administration (l'État n'est pas représenté dans les EPF locaux), dans leur mode de financement et dans leur périmètre de compétence (les EPF locaux agissent à une échelle infrarégionale alors que les EPF d'État agissent au moins à l'échelle des régions).

L'avantage de l'EPF est qu'il offre une mutualisation de moyens. C'est une force de frappe au niveau régional ou supra-communal, qui supplée à des collectivités territoriales qui n'ont pas les moyens d'entretenir des services fonciers aptes à pratiquer aisément des achats et des ventes. Les EPF permettent aussi aux collectivités d'anticiper en leur donnant du temps pour approfondir les projets. Ils accompagnent les territoires dans la mise en œuvre de projet urbains complexes et ils aident également les collectivités à définir leur stratégie foncière.

La stratégie de gouvernance qui oriente les actions de l'EPF est décrite dans son Plan Pluriannuel d'Investissement (PPI). Grâce au PPI, les EPF vérifient que leur action s'inscrit bien dans les cadres stratégiques définis par les collectivités pour lesquels ils opèrent. Ce volet stratégique est adopté par l'ensemble des acteurs publics des territoires présents au Conseil d'Administration. La stratégie de l'EPF est donc le fruit d'un dialogue entre acteurs.

L'EPF est compétent sur tout le territoire qu'il couvre. Il n'intervient toutefois que sur les territoires des collectivités qui souhaitent conventionner avec lui. En effet, chaque intervention de l'EPF s'inscrit dans un cadre conventionnel qui définit les périmètres où l'EPF est autorisé à acheter du foncier pour le compte de la collectivité.

b) Les Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER)

Les SAFER agissent dans les marchés des terres non urbanisées, à la fois pour les terres agricoles et pour les espaces forestiers. Leur objectif est de contribuer à la mise en œuvre du volet foncier de la politique d'aménagement et de développement durable du territoire rural, dans le cadre des objectifs définis à l'article L. 111-2 du code rural.

Les SAFER sont des organismes privés, mais qui remplissent une mission du service public. Elles ont pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers, par l'accroissement de la superficie de certaines exploitations, par la mise en valeur des sols et, éventuellement, par l'aménagement et le remaniement parcellaires. Elles concourent à la diversité des paysages, à la protection des ressources naturelles et au maintien de la diversité biologique. Il n'appartient pas aux SAFER de définir la politique foncière, mais de contribuer aux politiques publiques qui la définissent, qu'il s'agisse des politiques de l'État ou des collectivités.

Il existe une complémentarité entre EPF et SAFER, l'un s'occupant des espaces urbains et naturels, l'autre des espaces agricoles et sylvicoles. Récemment, une charte de collaboration a vu le jour entre les deux acteurs dans le but de mener des actions coordonnées.

2.1.4 Des enjeux territoriaux clarifiés grâce aux documents stratégiques et aux observatoires fonciers

Les témoins privilégiés que nous avons rencontrés afin de préparer ce rapport nous ont fréquemment rappelé que l'information foncière n'a d'utilité que si elle intéresse les acteurs du territoire. Il ne faut donc pas observer pour observer mais observer parce que cela permet d'influencer les décisions, quel que soit le niveau territorial où elles se prennent (du national jusqu'au municipal).

Dans le contexte français, les enjeux territoriaux qui préoccupent les collectivités sont souvent mis en évidence par les diagnostics territoriaux réalisés dans le cadre des documents stratégiques (voir ci-dessous au point 2.2.1). Ces diagnostics représentent la partie des documents stratégiques qui capte la connaissance du territoire et qui permet de situer les décideurs politiques face aux réalités. Dans cette perspective, la connaissance du territoire apparaît comme une nécessité à l'élaboration d'une stratégie foncière adaptée et à l'adoption d'orientations claires.

Ce mode de fonctionnement basé sur des documents d'aménagement stratégique est similaire à ce qui est observé en Wallonie (invoquons le SDER ou les schémas de structures communales). Pour autant, force est de constater que l'importance et l'influence des documents stratégiques sont plus conséquentes en France. Par exemple, nous avons été fortement impressionné par les SCoT que nous avons consultés⁵⁸, tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif. Le cas du SCoT de la région urbaine grenobloise est ici illustratif : il s'agit d'un document de 953 pages qui ne compte pas moins de 717 pages de diagnostic !

Comme nous l'avons précédemment relevé, les années deux-mille ont vu la multiplication des observatoires fonciers en France. Ces observatoires ont notamment été créés afin de compléter les diagnostics des documents stratégiques qui, malgré l'ampleur des moyens mobilisés pour les réaliser, n'étaient généralement pas suffisants. Cette insuffisance était en particulier problématique au sein des territoires marqués par une forte pression foncière. Grâce aux observatoires fonciers, il a donc été possible d'affiner l'étude des enjeux relatifs au fonctionnement des marchés, afin d'agir plus efficacement dans les secteurs qui connaissent des surchauffes problématiques. Grâce aux observatoires fonciers, il était également possible de mieux analyser les participants aux marchés, en termes de catégories socio-professionnelles (statut social), d'origine géographique ou encore de nationalité.

2.2 LES PRINCIPAUX DISPOSITIFS STRATEGIQUES, REGLEMENTAIRES ET OPERATIONNELS

Comme nous l'avons détaillé au premier chapitre (Figure 1), les politiques foncières articulent des dispositifs stratégiques à des dispositifs réglementaires et à des dispositifs opérationnels (ou de l'action foncière). Dans cette partie du rapport, nous avons tenté de présenter les principaux dispositifs utilisés dans le contexte français.

2.2.1 Les outils à caractère stratégique

La stratégie représente les réflexions sur la direction à long terme de la politique (par exemple de la politique foncière). C'est « l'esprit » véhiculé par la politique, qui donne la direction générale à suivre sur les moyen et long termes. La réflexion stratégique se traduit en axes, en orientations, en préconisations, en objectifs.

Deux catégories de documents stratégiques peuvent avoir un impact sur le foncier. D'un côté, il y a les documents des politiques foncières sectorielles (environnement, agriculture, logement, transport, économie, etc.). De l'autre, nous trouvons les documents stratégiques des politiques foncières généralistes (aménagement, urbanisme, développement territorial). L'élaboration des documents stratégiques généralistes est une scène de débats sur les grandes orientations de développement, sur la localisation des activités motrices et sur le mode de croissance urbaine (MARTIN S. et al., 2006). Bien que les documents stratégiques n'aient pas de valeur contraignante, ils pourront impacter le foncier dans le sens où ils vont détailler et formaliser les grandes directions de l'évolution du territoire pour les années à venir.

⁵⁸ Le dispositif du SCoT est décrit ci-dessous au point 2.2.1.2.

Discerner les documents sectoriels des documents généralistes met en avant la problématique de la coordination horizontale entre politiques sectorielles. En plus de la coordination horizontale, une politique foncière réellement intégrée nécessite une coordination verticale entre niveaux de pouvoirs et donc entre les documents stratégiques publiés par les différents niveaux de pouvoir. Pour le contexte français, ce sujet conduit à souligner la problématique de l'articulation entre les schémas stratégiques des niveaux régional et intercommunal.

2.2.1.1 Les documents stratégiques au niveau régional

En France, il est généralement considéré que le niveau régional est un niveau pertinent et intéressant afin de développer des documents stratégiques. Bien que l'élaboration de ces documents soit souvent le fruit d'une association d'acteurs, trois principales entités sont généralement concernées par la préparation des schémas. Il s'agit, d'une part, du Conseil régional, dont le rôle est de mettre en avant les préoccupations des acteurs régionaux. Il s'agit, d'autre part, de la DREAL (Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement) et de la DRAAF (*Direction régionale de l'Alimentation, de l'Agriculture et de la Forêt*), pour apporter la réponse des services de l'État aux enjeux fonciers de la région.

Au niveau régional, il existe une multitude de schémas sectoriels pour les principales politiques sectorielles ayant trait à l'organisation du territoire. Parmi les principaux documents nous distinguons :

- le Schéma Régional de Développement Economique, qui définit la stratégie de chaque région en matière d'économie et de tourisme pour cinq années ;
- le Schéma Régional des Infrastructures et des Transports, qui formule les axes stratégiques en matière de transports durant les vingt prochaines années ;
- le Schéma Régional Climat-Air-Energie ;
- le Schéma Régional des Continuités Ecologiques, qui définit les principales orientations par rapport aux espaces naturels ;
- le Plan Régional pour l'Agriculture Durable, qui guide la réflexion pour la définition d'une stratégie régionale pour l'agriculture.

En ce qui concerne les documents généralistes, nous en observons deux : le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) et les Directives Territoriales d'Aménagement et de Développement Durable (DTADD).

Les SRADDT, élaborés conjointement par la DREAL et le Conseil régional, sont les principaux documents de référence. Ils doivent proposer une évolution souhaitable de la région à vingt ans. Ils précisent les orientations fondamentales et à moyen terme du développement durable d'un territoire régional et ses principes d'aménagement. Afin d'illustrer notre propos, épinglons par exemple le fait que le SRADDT du Nord-Pas-de-Calais adopté en 2013 s'est fixé comme objectif de diviser par trois la consommation foncière annuelle d'ici 2030 !

En qualité de document généraliste, le SRADDT a vocation à rassembler les volets fonciers des différents documents sectoriels. Par exemple, les orientations concernant la question foncière relatives aux infrastructures présentes dans le SRIT (Schéma Régional des Infrastructures et des Transports) seront à intégrer dans le volet transports du SRADDT. De même, les orientations par rapport aux espaces naturels déclinés dans le SRCE (Schéma Régional des Continuités Ecologiques) seront également à reprendre, etc.

En complément aux SRADDT, nous trouvons l'outil des DTADD. Les DTADD sont à considérer comme l'expression de la volonté nationale. Elles visent à formuler les orientations de l'État dans des domaines aussi variés que le logement, l'urbanisme, la cohérence des continuités écologiques, les espaces naturels, le développement économique, etc. (DUPONT, J. 2014).

2.2.1.2 Les documents stratégiques au niveau intercommunal

A l'échelle d'un ensemble de communes apparaissent d'autres types de documents stratégiques, sectoriels et généralistes. L'échelle intercommunale (ou supra-communale) est mise en avant pour l'élaboration de documents stratégiques afin de faire concorder les échelles de réflexion et d'actions aux échelles de fonctionnement des territoires. En effet, la compréhension des problématiques d'urbanisme, d'habitat et de déplacements nécessite de considérer une échelle intermédiaire entre le niveau communal et le niveau régional. De même, les enjeux de l'étalement urbain, de la préservation de la biodiversité, de l'économie des ressources ou de la pénurie en logements exigent d'être pris en compte à une échelle qui se situe généralement entre le niveau communal et le niveau régional.

A la différence des documents régionaux, les orientations des documents intercommunaux peuvent être traduites spatialement, en précisant assez clairement la vocation de certaines parties du territoire. En ce sens, les documents stratégiques intercommunaux se rapprochent des dispositifs réglementaires ou opérationnels.

a) Les documents sectoriels

Parmi les principaux documents sectoriels, on recense le Programme Local de l'Habitat (PLH), le Plan de Déplacement Urbain (PDU) et le Schéma de développement de l'équipement commercial (SDC). Le PLH est élaboré pour une période de cinq ans à l'échelle d'un groupement de communes. Il énonce, en concertation avec l'État, « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements (social ou non, locatif ou non) et à assurer au sein d'un territoire intercommunal une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre ». Ce document comprend trois volets : un diagnostic, un énoncé des principes et des objectifs ainsi qu'un programme d'actions à cinq ans. Le PDU, obligatoire pour les agglomérations de plus de 100 000 habitants, se caractérise par un horizon double dans le temps : à la fois à cinq et à quinze ans. Dans son périmètre, il « définit les principes généraux des transports de biens et de personnes, de la circulation (tous modes confondus) et du stationnement » (DUPONT J., 2014).

b) Le SCoT

A l'échelle intercommunale, le principal document généraliste est le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les périmètres structurés par les SCoT correspondent peu ou prou aux bassins de vie définis par l'INSEE. Ils sont en général plus étendus que ceux des Communautés de communes, périmètre où sont élaborés les documents stratégiques sectoriels présentés au point précédent. Au 1^{er} janvier 2013, les SCoT approuvés ou en cours d'élaboration recouvrent 55 % du territoire national et regroupent 71 % de la population (DUPONT J., 2014).

Les SCoT sont composé de trois parties principales :

- le Rapport de présentation, composé d'un diagnostic sur le territoire et d'un rapport sur l'état de l'environnement. Il permet de rendre compte des enjeux et des problématiques pour mieux orienter les choix et politiques de développement développé dans les PADD et DOG ;
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ou PADD, qui est le document exprimant la politique et les objectifs stratégiques retenus dans le respect des principes de développement durable ;
- le Document d'Orientations Générales, ou DOG, qui fixe les règles et orientations qui mettent en œuvre le PADD. Il contient l'ensemble des prescriptions qui vont permettre la mise en œuvre du SCoT.

Le but du SCoT est de définir une stratégie de développement du territoire pour les 20 ans suivant son approbation. L'article L122-1-3 du Code de l'Urbanisme relatif stipule que LE SCoT « fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques ».

Concernant la thématique foncière, un des objectifs de la réalisation des SCoT est de préciser des objectifs quant à l'évolution de l'occupation du sol (consommation d'espace). Ce travail est basé sur la prise en compte des besoins pour les différentes occupations (logement, activités économiques, agriculture...). Sur cette base, des orientations sont ensuite énoncées quant à la répartition des terrains « à offrir » au sein des différentes parties du territoire.

Par exemple, s'agissant du logement, les SCoT vont considérer les évolutions démographiques afin de quantifier les besoins en nouvelles constructions. Il s'agira ensuite de différencier, d'une part, l'offre à mettre en place au sein des différentes parties du territoire et, d'autre part, la forme que cette nouvelle offre devra prendre (construction de logements neufs sur du foncier encore non bâti, destruction-reconstruction sur des parcelles déjà bâties, requalification de logements existants vacants ou d'immeubles ayant un autre usage...). Ces différenciations sont établies sur base des tendances observées, ce qui nécessite de disposer d'une information très précise. Bien sûr, le niveau d'analyse sera variable en fonction des contextes et, en particulier, en fonction du niveau de pression sur la ressource foncière⁵⁹. Pour autant, quoi qu'il en soit, force est de constater que les données pour réaliser ce type de travaux ne sont actuellement pas disponibles en Wallonie !

⁵⁹ Voir par exemple les développements des pages 182 à 188 du document disponible à l'adresse suivante sur le cas du SCoT de la région urbaine grenobloise :

http://www.scot-region-grenoble.org/images/stories/SCoT_Approuve/2_DOO-Approuve_de_cembre2012.pdf

Une fois les enjeux définis et les objectifs fixés en matière de logement, le SCoT va articuler la stratégie logement aux autres stratégies sectorielles, avec le prisme des objectifs de cohérence et de développement durable.

2.2.2 Les outils à caractère réglementaire

L'aspect réglementaire des politiques foncières publiques correspond au contrôle de la vocation des sols, c'est-à-dire le pouvoir de décider de ce que les propriétaires auront le droit de faire de leurs terrains ou, plus exactement, de dresser la liste des utilisations soit interdites soit soumises à condition ou à autorisation (COMBY J., 1996). A la différence des dispositifs stratégiques, les outils à caractère réglementaire ont généralement valeur réglementaire et force obligatoire.

Nous distinguons deux outils de régulation des usages du sol. Le premier est le zonage réglementaire, c'est-à-dire la possibilité pour les pouvoirs publics d'adopter un droit des sols diversifié qui sera différent d'une zone à l'autre. Le second concerne la délivrance d'autorisations par des instances compétentes.

2.2.2.1 Le zonage

a) Le Plan Local d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le document réglementaire phare des politiques foncières. Il identifie sur son territoire les usages des sols par zone et définit un règlement pour chacune d'elles ; il localise notamment les terrains juridiquement urbanisables à travers un zonage (BOULAY G. ET BUHOT C, 2013). Pour le contexte français, le PLU est la forme la plus actuelle et la plus aboutie des dispositifs de zonage. Ce dispositif est relativement récent puisqu'il a été créé en remplacement du POS (Plan d'Occupation des Sols) dans le cadre de la loi SRU publiée en 2000.

Les PLU intègrent un règlement et une carte qui recouvrent le territoire de différents zonages. Quatre catégories de zones se retrouvent sur cette carte :

- les zones « U », c'est-à-dire urbanisées : ces zones accueillent déjà des constructions ;
- les zones « AU », c'est-à-dire à urbaniser : ces zones sont souvent non construites. Il existe deux types de zones à urbaniser dites :
 - o les zones AU à court terme ou moyen terme – souvent dénommées « 1AU » – qui englobent les secteurs qui seront les premiers à être urbanisés ;
 - o les zones AU à long terme – souvent dénommées « 2AU » – qui regroupent les secteurs qui seront urbanisés en derniers ;
- les zones « A », c'est-à-dire à vocation agricole ;
- les zones « N », c'est-à-dire à vocation naturelle.

En plus de la carte et du règlement, déjà présents dans les POS, les PLU intègrent un rapport de présentation qui s'intitule le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable). Rappelons que cette dénomination apparaît également au niveau du SCoT. Dans les deux cas, les PADD sont à appréhender comme la formulation d'un projet de territoire.

Il existe plusieurs différences notables entre les plans de secteur qui couvrent la Wallonie et les PLU. La première se rapporte à l'ancienneté du dispositif, puisque le PLU est un outil mis en place durant les années 2000. Une deuxième différence importante tient au fait que les PLU sont généralement de compétence communale alors que le plan de secteur est une compétence de l'autorité supérieure, en l'occurrence la région. Concernant la problématique de la précision géométrique, le PLU est défini à l'échelle de la parcelle cadastrale, ce qui n'est pas le cas du plan de secteur. Comme nous l'avons détaillé au chapitre précédent, cette non adéquation entre le maillage cadastral et le principal dispositif de zonage pose certains problèmes de concordance.

Signalons encore qu'une directive de la loi ALUR⁶⁰ de 2015 stipule que les PLU devront comporter une étude sur les gisements fonciers avant que les autorités compétentes puissent établir une modification du zonage (le sujet des gisements fonciers est détaillé ci-dessous au point 3.2). Sur base des informations qui nous ont été communiquées, cette directive n'est pas encore en application et les réflexions méthodologiques demeurent à un stade embryonnaire.

Toujours dans le cadre de la loi ALUR, une autre directive prévoit la mise en place de PLU intercommunaux. Comme nous le détaillerons ci-dessous (point 2.2.6), cette réforme vise à mieux articuler l'aménagement stratégique à l'aménagement réglementaire et opérationnel.

b) Les zonages environnementaux

Les zonages environnementaux contraignent, interdisent, voire figent l'usage de certains terrains. Ils correspondent aux déclinaisons réglementaires des politiques publiques de préservation des espaces naturels ou de protection contre les risques. Les Directions Départementales du Territoire (c'est-à-dire les services décentralisés de l'État au niveau départemental) ont un rôle central dans l'élaboration des zonages environnementaux.

A la différence du PLU, les zonages environnementaux sont conçus pour répondre aux préoccupations des politiques sectorielles dans lesquelles ils s'inscrivent. Ils ne participent donc pas à la mise en place d'une stratégie foncière intégrée. Ils ont néanmoins un impact sur le foncier dans le sens où ils vont contraindre voire interdire l'urbanisation et devront être pris en compte par le PLU.

2.2.2.2 Les régimes d'autorisations

Les régimes d'autorisations constituent le second volet de la composante réglementaire. Ils correspondent à la formulation, de la part d'une instance décisionnelle compétente, d'une décision portant sur l'autorisation de la réalisation d'un projet d'aménagement ou de construction. Un dossier explicatif du projet doit être déposé et instruit par les membres de l'instance qui vont délivrer leur avis. Ce type de décision est à la limite de l'opérationnel dans le sens où elle concerne déjà un projet bien précis. Les avis interviennent cependant dans des procédures réglementaires. Comme en Wallonie, un avis peut être simple ou conforme. Dans le cas d'un avis conforme, l'autorisation dépend totalement de l'avis, alors que les avis simples ne font qu'alimenter la décision.

⁶⁰ Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (<http://www.territoires.gouv.fr/alur-un-an-apres-les-avancees-de-la-loi>)

La délivrance des permis de construire par la commune s'inscrit dans le cadre des régimes d'autorisation. Nous sommes ici dans le cadre de la politique foncière généraliste. La délivrance des permis concerne également certaines politiques sectorielles. Soulignons ici le rôle de diverses commissions thématiques telles que la Commission Départementale de Consommation des Espaces Agricoles (CDCEA) ou les Commissions Départementales d'Aménagement Commercial (CDAC). Les projets commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente se doivent de comparaître devant la CDAC, qui donne son autorisation à la réalisation ou non du projet.

2.2.3 Les outils à caractère opérationnel

Rappelons que les outils à caractère opérationnel rassemblent les outils relatifs à la maîtrise foncière et les outils relatifs à l'aménagement des terrains (déboisement, dépollution, remembrement, viabilisation...) (VILMIN T., 2008). C'est au niveau de la maîtrise foncière que nous retrouvons les actions foncières relatives à l'acquisition, au portage et à la cession des terrains (bâti ou non bâti). Pour ce rapport intermédiaire, nous ne développerons que le sujet de la maîtrise foncière. Si cela s'avère opportun, le sujet de l'aménagement sera développé dans le rapport final.

2.2.3.1 Pourquoi acquérir des terrains ?

Dans le cadre d'une politique foncière intégrée et efficace, une acquisition foncière publique peut être réalisée afin de concrétiser un projet d'aménagement ou afin de constituer des réserves foncières pour permettre la réalisation ultérieure d'un tel projet (AGENCE D'URBANISME DE BORDEAUX, 2007, p. 14). Dans le contexte français, il est considéré que l'anticipation foncière est devenue indispensable afin de garantir une maîtrise des projets de développement territorial (CERTU, 2013). Bien sûr, dans les faits, cette pratique est très variable selon les contextes.

Constituer des réserves foncières en anticipation sur des espaces stratégiques permet, d'une part, d'avoir le contrôle du développement et, d'autre part, de capter les plus-values induites par la création d'infrastructures et d'équipements publics. En outre, anticiper une acquisition sur des espaces à forte pression foncière permet de ne pas avoir à assumer une surcharge foncière trop importante dans l'avenir et participe à la régulation des prix sur la zone. On ne saurait cependant justifier une telle politique par la préoccupation que les collectivités publiques fassent de bonnes affaires en surfant sur les vagues spéculatives. (COMBY J., 1996).

Une acquisition foncière peut aussi se faire pour préserver l'usage de certaines terres – notamment agricoles – ou encore pour protéger gérer et valoriser des espaces naturels afin de les ouvrir au public. Elle prend tout son sens également dans le cadre du recyclage de friches de nature variée (COMBY J., 1996).

2.2.3.2 Les différents modes d'acquisition du foncier

Les aménageurs français utilisent différents dispositifs afin de réaliser les acquisitions foncières.

a) L'acquisition amiable

L'acquisition amiable est le régime naturel des transactions foncières qui s'opèrent dans le cadre des lois du marché de l'offre et de la demande. Il est le mode d'acquisition favorisé par les pouvoirs publics.

b) La dation

Il s'agit d'un échange dans lequel la collectivité locale prend en charge les travaux de viabilisation en contrepartie de la cession, à son profit, d'une partie des terrains constructibles. La dation est un moyen de financer l'aménagement des terrains sans atteinte aux droits des propriétaires.

c) Le droit de préemption

Le droit de préemption est un outil très fréquemment utilisé en France. Il permet à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation. On distingue le droit de préemption urbain (DPU) et le droit de préemption rural. Ces outils juridiques sont fortement encadrés par la loi et la jurisprudence qui en découle. Le Code de l'Urbanisme précise que toute préemption doit être instaurée dans un périmètre défini à l'avance, et motivée par un projet d'intérêt général. Le DPU est également utilisé comme une source d'observation du marché foncier et immobilier. En effet, à chaque intention de vente prévue dans le périmètre du droit de préemption, les collectivités reçoivent une Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) qui les avertit de la future transaction et du prix à laquelle elle devra se faire. Il ressort de nos entretiens auprès de spécialistes français que la problématique de l'observation foncière peut influencer la configuration des périmètres. En effet, certaines autorités choisissent de délimiter des périmètres qui dépassent le cadre des projets en vue de bénéficier de l'information sur les futures transactions. Plutôt que d'exercer leur droit de préemption, l'objectif de ces autorités est de suivre l'évolution des marchés (veille foncière). Nous reviendrons sur les DIA un peu plus loin dans le chapitre (au point 3.1.1.3).

d) L'expropriation

L'expropriation permet aux collectivités publiques et à certains organismes privés d'acquérir unilatéralement, dans un but d'utilité publique, la propriété d'un immeuble et de droits réels immobiliers (usufruit, droit d'usage et d'habitation, droit d'emphytéose...) en contrepartie d'une juste et préalable indemnisation. Seul l'État a la compétence juridique pour déclarer d'utilité publique une opération. La capacité d'exproprier est reconnue aux collectivités locales, dans les limites de leurs compétences et de leurs territoires.

2.2.4 Articulation entre les composantes stratégique, règlementaire et opérationnelle

Dans le cas d'une politique foncière parfaitement intégrée, les décisions opérationnelles concrétisent les orientations stratégiques qui traduisent la mise en cohérence des enjeux des politiques sectorielles. En outre, le modèle des politiques foncières tel qu'analysé dans le cadre de cette recherche repose sur l'hypothèse que la composante stratégique influence tant la composante règlementaire que la composante opérationnelle (Figure 1 du premier chapitre). Dans cette partie du rapport, nous cherchons à clarifier le sujet de l'articulation entre les trois composantes, afin notamment de préciser si la composante stratégique se traduit réellement dans les décisions relatives aux composantes règlementaire et opérationnelle.

2.2.5 La portée juridique des documents

Pour organiser le transfert de la stratégie, le législateur établit une hiérarchie entre les différents documents et leur impose le fait de ne pas s'ignorer les uns les autres au moment de leur élaboration. Trois normes cadrent les rapports entre les documents : la conformité, la compatibilité et la prise en compte. Précisons toutefois que ce ne sont pas les documents dans leur intégralité qui s'imposent, mais seulement une partie précise. C'est généralement la partie qui énonce les orientations, les préconisations ou les plans d'actions.

La conformité est la norme la plus importante. Lorsqu'un document doit être conforme à une norme supérieure, l'autorité qui l'établit ne dispose d'aucune marge d'appréciation. Elle doit retranscrire à l'identique dans sa décision la norme supérieure, sans possibilité d'adaptation. C'est la norme de conformité qui régit les rapports au sein de la composante réglementaire entre le zonage et les régimes d'autorisations. Par exemple, tout projet ayant un impact direct sur l'organisation spatiale du territoire doit respecter le zonage et le règlement contenu dans le PLU afin d'obtenir une décision favorable des instances qui délivrent les permis.

La notion de compatibilité induit une obligation de non contrariété de la norme inférieure aux aspects essentiels de la norme supérieure. L'autorité élaborant une décision n'est cependant pas tenue de reproduire à l'identique la norme supérieure. Les documents stratégiques intercommunaux sont liés entre eux selon cette norme. En effet, les orientations du SCoT s'imposent aux documents intercommunaux thématiques (PLH, PDU, SDC) selon le principe de compatibilité. C'est également selon ce rapport qu'ils s'imposent aux documents réglementaires. Par exemple, le PLU doit élaborer son zonage en veillant à ne pas entrer en contradiction avec les orientations décrites par le SCoT (par exemple, si le SCoT détermine une offre foncière maximum pour le logement, le PLU ne pourra pas ouvrir à l'urbanisation des zones dont la surface totale est supérieure). Le PLH, le PDU et le SDC s'imposent également au PLU selon le rapport de conformité.

La prise en compte impose de « ne pas s'écarter des orientations fondamentales sauf, sous le contrôle du juge, pour un motif tiré de l'intérêt [de l'opération] et dans la mesure où cet intérêt le justifie » (CE, 9 juin 2004, 28 juillet 2004 et 17 mars 2010). Certains documents régionaux s'imposent aux documents inférieurs avec la norme de prise en compte. D'autres, comme les documents généralistes régionaux SRADDT et DTADD n'ont pas d'influence sur le plan juridique, ni sur le PLU, ni sur le SCoT. Bien que dénués d'opposabilité juridique, ces préconisations doivent être intégrées dans la réflexion préalable à la décision opérationnelle, leur ignorance manifeste pouvant conduire à une « erreur manifeste d'appréciation » entraînant l'illégalité du document⁶¹.

2.2.6 L'impact concret des dispositifs stratégiques sur les décisions réglementaires et opérationnelles

La logique théorique veut que les documents des périmètres supérieurs s'imposent aux documents des périmètres inférieurs. Pour autant, dans les faits, au plus on s'écarte de l'échelle opérationnelle et au moins les décisions foncières ont un impact juridique. En conséquence, l'influence des documents stratégiques régionaux sur le foncier apparaît *in fine* assez faible.

61

Source :

http://www.trameverteetbleue.fr/sites/default/files/references_bibliographiques/trame_verte_et_bleue_et_documents_durbanisme_-_guide_methodologique.pdf

Dans le cadre de la compatibilité – rapport juridique le plus important entre le stratégique et le réglementaire – le PLU devra respecter les options fondamentales du SCoT. Pour autant, il ne sera pas tenu de reprendre son contenu. Il y a donc une marge de manœuvre importante quant à l'interprétation et au suivi des orientations stratégiques. De fait, la stratégie rencontre des problèmes dans sa territorialisation, ce qui peut s'expliquer par le fait que ce ne sont pas les acteurs de cette échelle qui sont aux commandes des décisions opérationnelles.

Le PLU peut être l'occasion de la traduction au niveau communal de la stratégie foncière du bassin de vie. Cependant, dans bien des cas, les objectifs et les intérêts diffèrent d'une commune à l'autre. Lorsque l'un souhaiterait revaloriser son centre urbain, l'autre entreprendrait des démarches pour revitaliser un quartier bien précis, et le troisième mènerait une politique très active de logements sociaux (GERARD Y., 2012). L'application d'une stratégie foncière coordonnée au niveau du bassin de vie est alors vite compromise. De ce point de vue, l'échelon communal perd de sa légitimité en matière de compétence pour la prise de décisions foncières.

Pour la délivrance des permis et des avis les concernant, les membres des instances décisionnelles utilisent les documents réglementaires, mais ils se basent également sur les repères que constituent les documents stratégiques. A travers ces repères, il y a vérification que les projets respectent tant la règle que l'esprit des documents stratégiques. Le verdict n'est toutefois pas encadré juridiquement et il est à l'appréciation de l'instance compétente.

Dans un souci de cohérence territoriale, l'État organise le transfert de la compétence en matière de PLU à une échelle territoriale où elle fait sens, c'est-à-dire à l'échelle intercommunale. L'intercommunalité, par la mutualisation des moyens et des compétences qu'elle permet, exprime et incarne la solidarité entre les territoires. Comme nous l'avons déjà souligné, une des directives de la Loi ALUR tend à généraliser les PLU élaborés à l'échelle intercommunale : les PLU-intercommunaux (PLUi). Alors que les communautés urbaines et les métropoles avaient déjà de droit la compétence pour élaborer un PLUi, la loi ALUR rend obligatoire le transfert de cette compétence aux communautés de communes et communautés d'agglomération, dans un délai de trois ans après la publication de la loi, sauf opposition d'au moins un quart des communes membres représentant au moins 20 % de la population⁶².

On peut penser que l'adéquation d'échelles et d'acteurs permettra une prise en compte plus forte de la stratégie à travers sa déclinaison réglementaire. En s'appuyant sur une réflexion d'ensemble permettant de mettre en perspective les différents enjeux du territoire, le PLU intercommunal (PLUi) constitue donc un document de planification privilégié pour répondre aux objectifs du développement durable. Par ailleurs, avec la généralisation des PLUi, la loi ALUR prévoit l'incorporation des prescriptions du PLH et du PDU dans le PLU.

⁶² Source : Ministère du logement et de l'égalité des territoires Loi ALUR : Transfert de la compétence en matière de PLU, document en tenant lieu et carte communale / mai 2014

2.2.7 L'animation entre les acteurs du foncier

L'analyse des politiques foncières en France conduit à souligner l'importance du sujet de l'animation entre les acteurs du foncier. Par animation, nous entendons ici un mode de transfert informel de la stratégie qui cherche à combler les mauvaises transmissions décrites en amont.

La volonté d'animer le dialogue avec les partenaires territoriaux et de favoriser la prise en compte des enjeux régionaux sur le foncier pousse les acteurs régionaux à intervenir dans des opérations d'animation sur leurs territoires. Par exemple, en région Nord-Pas-de-Calais se sont mis en place des Ateliers Méthodologiques du Foncier (AMF) afin de mettre en avant les réflexions élaborées dans le cadre du SRADDT. Il s'agit là d'un lieu d'échange, de mutualisation, voire de co-construction de méthodologies et d'outils d'aide à la décision permettant d'accompagner l'émergence et la mise en œuvre de stratégies foncières au sein des collectivités territoriales qui composent la région. Cette animation vise à stimuler le dialogue avec les partenaires territoriaux en s'appuyant sur les orientations des schémas régionaux et de leurs volets (SRADDT, SRCAE, SRCE, Directives Régionales d'Aménagement ...).

L'animation est un outil à caractère essentiellement pédagogique. Par exemple, dans le cadre des AMF, des fiches pratiques ont été transmises et expliquées aux acteurs locaux. Ces fiches, très souvent alimentées par des retours d'expérience, ont une portée générale ou proposent des guides pratiques et des conseils ciblés pour assurer une bonne prise en compte du foncier, dans le PLH par exemple (DUPONT J., 2014). L'animation représente donc un espace d'échange, de collaboration, de transmission de méthodologie et de négociation.

Ces espaces d'animation sont aussi l'occasion pour les différents types d'acteurs (depuis le niveau régional en charge des documents stratégiques jusqu'au niveau local où se fixe l'aménagement règlementaire) de co-construire des outils d'aide à la décision qui facilitent la prise en compte des orientations stratégiques. Ces outils sollicitent une information foncière détaillée.

3. LE SYSTEME D'INFORMATION FONCIERE EN FRANCE : ELEMENTS DE REFLEXION VIS-A-VIS DU CONTEXTE WALLON

Nous pouvons maintenant nous appuyer sur les acquis du chapitre précédent dédié aux politiques foncières afin de travailler sur le système d'information foncière français. En la matière, notre objectif n'est pas d'être exhaustif mais plutôt de mettre en avant différents éléments de réflexion vis-à-vis du contexte wallon. La section débutera tout d'abord par une description de quelques données de base (point 3.1) et, en particulier, la donnée « Demande de Valeurs Foncières » (DVF). Ce sujet est intéressant car il témoigne de pratiques différenciées entre la Belgique et la France quant aux relations entre données patrimoniales et protection de la vie privée. Le point suivant (point 3.2) est ensuite dédié à l'utilisation de l'information. Nous y développons principalement le thème des référentiels fonciers. Le chapitre se termine ensuite par un point dédié observatoires fonciers (point 3.3).

3.1 LES DONNEES DE BASE

Les données constituent la matière première d'un système d'observations foncières. En France comme en Wallonie, les producteurs et les organismes actifs dans les traitements et transferts sont nombreux. Dans ce cadre, notre objectif n'est pas de prétendre à l'exhaustivité mais de mettre en avant les données de base les plus importantes.

3.1.1 Les données sur les transactions immobilières

3.1.1.1 Demande de Valeurs Foncières (DVF)

Il existe en France une source très riche sur les prix des transactions foncières et immobilières. Cette source est gérée par le service d'accès « Demande de Valeur Foncière » (DVF) de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP) du Ministère de l'Economie et des Finances. Les données constitutives de cette base de données sont issues de la Chambre des Hypothèques et du Cadastre. Cette source est opérationnelle depuis 2011 et sa création est considérée par certains comme une véritable révolution du point de vue des relations entre information foncière et politique foncière (ADEF, 2012).

La DVF recense l'ensemble des transactions foncières et immobilières survenues au cours des cinq dernières années. Cette donnée qui est mise à jour semestriellement présente l'avantage d'être homogénéisée à l'échelle nationale. Selon l'article 142 de la loi ALUR, la DGFIP est tenue de fournir gratuitement la donnée aux collectivités territoriales et à n'importe quel autre acteur de l'aménagement qui en ferait la demande. Les données transmissibles se limitent toutefois aux territoires de compétences des demandeurs. Les principaux utilisateurs de la DVF sont les EPF, les agences d'urbanisme, les SAFER et les collectivités. Il existe un régime particulier d'obtention des données pour les services de l'État (DREAL, DDT...), qui doivent établir une convention avec les EPF ou les collectivités afin d'accéder à cette source.

En comparaison du contexte belge et wallon, force est de constater les divergences de pratiques. Alors que les données de prix gérées par le SPF Finances sont d'un accès difficile et/ou onéreux, nous sommes ici dans un contexte opposé où il existe un cadre favorable à l'ouverture des données foncières aux acteurs publics des territoires. Pour le rapport final, nous prévoyons d'investiguer pour mieux comprendre les causes fondamentales qui expliquent les divergences entre « l'opacité » belge et la « transparence raisonnée » française. Ces investigations nécessiteront notamment d'analyser le rôle des organismes qui sont en charge de la protection de la vie privée, c'est-à-dire la Commission de la protection de la vie privée pour la Belgique et la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) pour la France.

Concernant la DVF, les problèmes méthodologiques conduisent toutefois à limiter l'enthousiasme. En effet, il existe de nombreuses contraintes qui limitent l'exploitation et la diffusion de cette source :

- son format brut (fichier .csv) rend difficile toute utilisation et nécessite des prétraitements particuliers. Il est toutefois possible de la croiser avec le cadastre numérisé ainsi qu'avec certaines données de la matrice cadastrale. Un groupe de travail national animé par la communauté urbaine de Bordeaux travaille actuellement sur cette problématique ;
- DVF ne classe pas les transactions et le travail de segmentation des marchés est donc de la responsabilité des utilisateurs ;
- on ne peut étudier qu'un seul paramètre : le prix. La base n'étant pas exhaustive, il est en particulier impossible d'étudier l'évolution du nombre de transactions ;
- le principal obstacle à l'utilisation de la donnée dans des travaux de recherche est la non-éligibilité des chercheurs à la donnée DVF. Un appel à signatures, relayé dans *Etudes foncières* (n°158, juillet-août 2012), convie les chercheurs à interpeler la DGFIP et à lui exprimer leur volonté d'accéder à cette donnée.

3.1.1.2 Perval

Perval est une société qui commercialise des données sur les prix des transactions foncières et immobilières. La source des données est ici le notariat. La base de données a été créée en 1990 et elle est mise à jour annuellement. La base Perval est disponible tant pour des acteurs privés que publics. Elle est communément utilisée par les acteurs publics actifs dans le domaine du foncier (les EPF, les agences d'urbanisme, les SAFER et les collectivités territoriales). Elle permet la pratique de l'évaluation de biens immobiliers par comparaison (transformation des prix en valeurs), mais elle permet également de développer des analyses en longue période sur l'évolution des marchés.

La base Perval est complémentaire de la DVF car elle intègre davantage d'informations. Ce caractère plus complet est le résultat d'améliorations progressives depuis maintenant plus de vingt années de fonctionnement.

Perval intègre les données suivantes :

- la description du bien : surface, situation du terrain, largeur façade,
- sa localisation : commune, adresse (nom de la voie),
- les références cadastrales : section et numéro,
- les règles d'urbanisme : COS, zonage au PLU/POS,
- des variables de marché : type de mutation, usage du bien,
- des variables économiques : date de mutation, durée de propriété, montant de la transaction, prix/ m²,
- des variables socio-économiques sur l'acquéreur et le vendeur : catégorie socioprofessionnelle (CSP), nationalité, commune de résidence,
- Ainsi que des détails de la mutation précédente : prix, date, type, frais, etc.

Une faiblesse de la base Perval est son caractère non exhaustif. En effet, la qualité de l'information dépend de la qualité de l'encodage au sein des études notariales et il apparaît que cette qualité n'est pas toujours parfaite.

3.1.1.3 Déclaration d'intention d'aliéner (DIA)

Le suivi des marchés ruraux par les SAFER est largement alimenté par les DIA. Une DIA contient des informations variées sur la désignation du bien, sa localisation, sa référence cadastrale, son usage et son occupation, les servitudes existantes, sa superficie, son prix de vente, sa classification dans un document d'urbanisme, le type de transaction. Facultativement, l'identité et l'adresse du vendeur peuvent être présentes.

Les SAFER sont les seuls organismes qui peuvent accéder directement aux DIA. Cela les a conduit à développer Vigifoncier⁶³, un portail accessible par abonnement.

Afin de disposer d'une donnée uniformisée sur tout le territoire français, la production de données par les SAFER est réalisée selon un cadre défini à l'échelle nationale. Une fois créée localement, la donnée est centralisée par la fédération nationale des SAFER.

⁶³ <http://www.vigifoncier.fr/>

3.1.1.4 Autres bases sur les transactions

D'autres données sur les transactions foncières et immobilières existent. Elles sont issues de diverses enquêtes telles que :

- L'enquête des prix sur les terrains à bâtir (EPTB). Fournie par la DREAL et mise à jour annuellement, l'enquête informe sur les prix et caractéristiques des terrains à bâtir des maisons individuelles.
- Des enquêtes sur la commercialisation des logements neufs (ECLN) destinés à la vente aux particuliers. Fournie par la DREAL et la DDT, cette enquête se base sur la déclaration des opérateurs ; elle s'inscrit au programme d'intérêt général à caractère obligatoire arrêté par le conseil national d'information statistique (CNIS).

3.1.2 Les données cadastrales

L'information sur les parcelles est informatisée par les services des impôts (DGFIP : Direction Générale des Finances Publiques). Cette information s'organise de la même manière qu'en Belgique, avec d'un côté le plan cadastral et de l'autre la matrice. Comme en Belgique, les communes disposent des informations (plan et matrice) sur les parcelles situées sur leur territoire.

Les fichiers fonciers sont communément appelés Majic (Mise à jour de l'information cadastrale), faisant référence à l'application du même nom utilisé par le service des impôts. Majic 3 utilise des données initialement établies pour le calcul de la taxe foncière et la taxe d'habitation. Cette information porte sur les caractéristiques des propriétés (bâties et non bâties), les constructions, les propriétés divisées en lots et l'usage des sols. Elle peut aussi révéler l'identité des propriétaires.

Les collectivités peuvent être aidées par le Cerema (Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement) pour gérer les informations cadastrales. Le Cerema est un centre de ressources et d'expertises techniques et scientifiques dont la principale fonction est de venir en appui aux services de l'État et aux collectivités locales⁶⁴

3.1.3 Les zonages PLU, POS et Cartes communales

L'ensemble des zonages des documents d'urbanisme réglementaires sont numérisés par les Directions Départementales des Territoires (DDT) et standardisés selon une norme nationale : la norme Covadis. Il existe un projet de centralisation de ces documents dans le cadre dénommé le « Géoportail de l'urbanisme ». Le projet Géoportail de l'urbanisme, en collaboration avec l'Institut Géographique National (IGN), développe également un projet de numérisation des servitudes d'utilité publique.

3.1.4 Les données de la construction et du logement

La base Sitadel est une description du projet de construction et de la vie du permis. Fourni par la DREAL ou la DDT, elle est composée de données collectées à partir des permis de construire, des permis d'aménager et des déclarations préalables. Mise à jour mensuellement, elle contient des données comme le nombre de logements, la surface hors œuvre nette, le propriétaire, etc.

⁶⁴ <http://www.cerema.fr/>

3.2 L'UTILISATION DE L'INFORMATION ET LE QUESTIONNEMENT SUR LES GISEMENTS FONCIERS

Les acteurs français rencontrés afin de clarifier le sujet de l'utilisation de l'information foncière mettent généralement en exergue trois types d'informations importantes : les informations sur les marchés fonciers et immobiliers (les flux), les informations sur les territoires (les stocks) et les informations sur les gisements (les potentiels). Vis-à-vis du contexte wallon, nous n'observons pas d'originalités marquantes concernant les problématiques relatives aux marchés et aux territoires (même si les pratiques pourront être assez divergentes). Par contre, s'agissant de la problématique des gisements, la manière d'aborder le problème différencie assez nettement la France et la Wallonie. C'est donc ce sujet que nous allons maintenant détailler.

La thématique des gisements fonciers renvoie à l'identification des localisations potentielles pour un projet d'aménagement. La réflexion sur les gisements fonciers implique donc l'identification des parcelles aptes à un usage précis en fonction de critères auxquels il est possible d'associer un poids plus ou moins important. Sur un plan technique, les SIG permettent de filtrer l'ensemble du parcellaire d'un territoire afin d'aboutir à un échantillon de terrains potentiels. L'identification des terrains est généralement réalisée par le croisement des bases de données suivantes : le cadastre digitalisé, la matrice cadastrale (contenance cadastrale, nature du bien, parcelle bâtie/vierge, année de construction, nombre de pièces, usage du terrain/bâti), le zonage PLU et PPR (risques d'inondations et de mouvements de terrains)...

3.2.1 Les référentiels fonciers

Au-delà de l'aspect technique, la réflexion sur les gisements nécessitera de préciser les indicateurs à prendre en considération ainsi que le poids à leur accorder. C'est dans ce cadre que nos interlocuteurs français ont mis en exergue la dimension stratégique, en soulignant que la calibration des poids nécessite de s'appuyer sur les ambitions formulées par les documents d'aménagement stratégique. L'outil des référentiels fonciers vise précisément à mettre en concordance les ambitions formalisées par les documents stratégiques et la recherche de gisements fonciers. Cet outil est mis en place et en œuvre par les EPF. Sa mise en place consiste à considérer les critères à prendre en compte pour l'identification des gisements. Cette étape tient compte des grandes orientations stratégiques (limiter la consommation foncière, préserver les meilleures terres agricoles, densifier les centres urbains...) mais également des contraintes de mutabilité des terrains.

Le sujet de la mutabilité implique une connaissance fine des informations qui permettent d'identifier les terrains susceptibles d'être disponibles et mobilisés le plus rapidement. Ces informations correspondent à l'état du terrain et du bâti (vétusté, pollution), à l'urbanisme réglementaire (zonage PLU, zonages environnementaux), à l'identité des propriétaires (statut, caractéristiques...), aux études préalables (évaluation d'incidences environnementales, périmètres à forts enjeux archéologiques, corridors écologiques, etc.).

Afin d'illustrer notre propos sur la dimension stratégique des référentiels fonciers, nous pouvons nous appuyer sur les pratiques de l'Etablissement Public Foncier (EPF) Nord-Pas-de-Calais relatives au critère de l'accessibilité par les alternatives à l'automobile. Ce critère a été intégré dans leur référentiel foncier grâce à une étude qui a identifié les périmètres proches des lieux desservis par les transports en commun en site propre. Cela concerne l'ensemble des gares des lignes TER/TGV (201 arrêts), les 282 arrêts de métro, tramway et Bus à Haut niveau de Service existants, ainsi que les lignes de TCSP en projet. Dans les traitements géomatiques qui visent à identifier les gisements, les périmètres proches de ces arrêts seront privilégiés afin de rencontrer les objectifs du SRADDT et des SCoT relatifs à la densification des lieux accessibles par les alternatives à l'automobile.

Lorsque le référentiel foncier est mis en place par les EPF, il peut ensuite être utilisé afin d'aider les collectivités – notamment les communes – à concrétiser leurs projets de développements. En sollicitant les EPF compétents pour leurs territoires, les collectivités peuvent alors rapidement déterminer les sites potentiels à prospecter. Dans le cadre des référentiels fonciers, l'action des EPF intègre également une réflexion sur la maîtrise des terrains en conseillant la collectivité sur les outils opérationnels à privilégier en termes de maîtrise (achat, expropriation, préemption...) et d'aménagement (lotissement, ZACC...).

Soulignons le caractère « win-win » du dispositif des référentiels fonciers. En effet, pour les communes (ou les EPCI), le référentiel permet de bénéficier de l'ingénierie régionale. En parallèle, pour le niveau régional, le référentiel permet d'influencer les décisions locales par la mise en avant des grandes orientations stratégiques.

L'outil du référentiel permet de discerner deux grandes catégories de gisements. La première correspond aux gisements des biens bâtis, en précisant notamment s'ils sont occupés ou vacants (biens en vente ou à l'abandon). Outre les biens immobiliers considérés comme vacants, cette première catégorie de gisements abrite également les biens considérés comme potentiellement pollués au regard de la nature de l'activité qu'ils accueillent ou de leurs caractéristiques constructives. La seconde grande catégorie de gisements concerne les biens non bâtis et non pollués, parmi lesquels on distinguera les dents creuses, les cœurs d'îlots, les parcelles sous utilisées et les fonds de jardins. La mise en avant de ces types de gisement permettra de s'inscrire dans l'objectif prioritaire de la protection des terres agricoles et naturelles.

Concernant le sujet de la densification et des dents creuses, nous pouvons invoquer le travail « Plan d'Action Foncière » (PAF) réalisé par l'EPF Réunion. Ce travail a conduit à la réalisation d'un document cartographique qui permet d'établir un potentiel de construction de logements en se basant sur l'identification des espaces vacants ou dégradés situés en zone urbaine (zones U du PLU) ou d'urbanisation future (zones AU du PLU). L'identification des terrains est réalisée par croisement des données suivantes : le cadastre digitalisé, les données de la matrice cadastrale (contenance cadastrale, nature du bien, parcelle bâtie/vierge, année de construction, nombre de pièces, usage du terrain/bâti), les informations sur les parcelles présentant un permis de construire, le zonage PLU et PPR (risques d'inondations et de mouvements de terrains) ainsi que les couches IGN.

3.2.2 La carte d'identité des parcelles ou des unités foncières

Dans certains cas, le travail dédié à la problématique des gisements fonciers débouchera sur la production de cartes d'identité des parcelles ou des unités foncières (une unité foncière est un ensemble de parcelles contiguës qui appartiennent à un même propriétaire). La carte d'identité est une fiche technique qui rassemble les caractéristiques à la fois observables et susceptibles d'être utiles à la décision. Ces cartes d'identité peuvent être produites pour chaque parcelle (ou unités foncières) du territoire observé grâce à des bases de données géographiques et alphanumériques.

La carte d'identité permet la visualisation d'un maximum d'informations en un coup d'œil. Il est alors possible de reconnaître rapidement les terrains, de les comparer et donc d'arbitrer entre eux pour déterminer les meilleures localisations d'un projet d'aménagement. De ce point de vue, la carte d'identité est un outil utile tant à la prise de décision des mandataires politiques qu'au dialogue entre acteurs. Bien sûr, préalablement à la comparaison des cartes, un travail amont de sélection des terrains sera opéré par les techniciens.

Nous reprenons en annexe (voir l'annexe 9 dans le document CPDT_RI_Mars_2015_Annexe_R1_Annexes) quatre exemples de cartes d'identité. Ces cartes ont été élaborées par l'Observatoire foncier de Guadeloupe, par l'EPF Bretagne, par l'Agence de Développement et d'Urbanisme de Montbéliard et par l'Observatoire foncier de Haute-Savoie. Les informations délivrées peuvent varier d'une carte d'identité à l'autre. On constate cependant un socle commun d'informations présent pour chacune d'elles. Par exemple, les quatre cartes considérées intègrent toutes une photographie et des informations sur :

- l'identification de la parcelle ou de l'unité foncière (référence cadastrale, localisation communale) ;
- les caractéristiques physiques comme la surface du terrain et la présence ou non d'un bâti ;
- les dispositions d'urbanisme règlementaires qui couvrent la parcelle telles que le zonage POS-PLU ou les servitudes des plans de prévention des risques (PPR) ;
- la distance au centre du chef-lieu le plus proche.

Certaines informations plus spécifiques ne seront pas systématiquement présentes. Ces informations renvoient notamment :

- à l'identification de la parcelle : adresse, EPCI, arrondissement, département, région ;
- aux caractéristiques physiques : le périmètre, la largeur, l'altitude, la pente ;
- aux caractéristiques financières : valeur vénale, coûts estimé de dépollution ;
- à la propriété : nature juridique de la propriété, nom du propriétaire, statut du propriétaire ;
- à l'usage : nature de la parcelle, type de bâti, activité liée au bâti, emprise du bâti, nombre de logements, occupation du logement, type d'activité agricole, nom de l'exploitant ;
- à l'accessibilité : distance par rapport aux réseaux (transports en commun, voiries, eau, gaz, électricité, téléphone, couverture internet) ou aux équipements (scolaires, de santé, administratifs).

Des informations présentes sur la carte d'identité peuvent aussi être relatives à un périmètre plus large, par exemple celui de la commune de référence (ex. la population ou le pourcentage de logements sociaux).

L'esthétique de la carte d'identité varie également. Lorsque l'usage est purement interne, il importe moins que le visionnage de la carte soit agréable. Au contraire, lorsqu'elle sert aussi d'outil de communication, une lecture simple et agréable est importante. Plus la carte d'identité est employée à usage externe, plus la représentativité de l'information à la parcelle est pensée de sorte à faciliter l'appropriation des résultats par les utilisateurs et à optimiser sa « capacité cognitive ».

L'hétérogénéité entre cartes dépend également du projet d'aménagement envisagé. L'enjeu pour ces fiches étant de délivrer la bonne information qui motive la prise de décision, il apparaît logique que l'information varie en fonction du projet. Une autre raison qui explique les différentiels entre cartes est que les acteurs ne sont pas en face des mêmes contraintes d'aménagement. Par exemple, l'information sur les risques d'avalanches ne prend sens que pour les territoires montagneux.

La carte d'identité peut s'imprimer sur une feuille papier ou être projetée sur un écran PC. Des modèles de carte d'identité innovants rattachés à des interfaces numériques dynamiques commencent à voir le jour. Avec ces modèles, chaque utilisateur peut sélectionner parmi un éventail de données celles qu'il souhaite voir apparaître sur sa carte d'identité. Dans ce cas, la prédéfinition à l'amont des requêtes peut s'avérer nécessaire afin de raccourcir le délai des calculs lors de la production de la carte d'identité.

3.3 LES OBSERVATOIRES FONCIERS

Depuis le début des années 2000 l'observation foncière en France se développe (FNAU, 2011). Bien qu'il n'existe pas encore d'observatoire foncier au niveau national, de multiples dispositifs d'observation appelés « observatoire foncier » sont implantés sur le territoire français.

3.3.1 Le pilotage et le périmètre des observatoires

Les observatoires fonciers diffèrent par leur opérationnalité, leur institutionnalisation, leur conception ou encore par les enjeux qui ont justifié leur création.

La quasi-totalité des observatoires ne sont pas des organismes autonomes mais sont pilotés par des acteurs publics du territoire. Il s'agit le plus souvent d'une collaboration entre les services déconcentrés de l'État, une collectivité territoriale et une agence d'urbanisme. C'est par exemple le cas de l'observatoire foncier de Rennes métropole, issu d'un partenariat entre la Communauté d'Agglomération de Rennes et l'Agence d'Urbanisme et de Développement Intercommunal de l'Agglomération Rennaise (AUDIAR). L'Observatoire Foncier Partenarial de l'Isère (OFPI), quant à lui, est piloté par le Conseil général de l'Isère, l'Agence d'Urbanisme de Grenoble ainsi que la Communauté d'Agglomération de Grenoble. Enfin l'Agence d'Urbanisme de la Région Angevine (AURA) pilotait un observatoire foncier avec la Communauté d'Agglomération d'Angers Loire Métropole, mais celui-ci a stoppé ses activités en 2009.

Le pilotage des observatoires fonciers par les agences d'urbanisme est à mettre en parallèle avec le fait que ces agences participent activement à la rédaction de documents d'urbanisme tels que les SCoT, les PLH (Programme Local de l'Habitat) et les PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Du point de vue de sa structure, l'Observatoire Régional du Foncier d'Ile-de-France (ORF) est l'exception qui confirme la règle. Bien qu'issu d'une volonté commune de la région et de l'État, cette structure présente la particularité d'être autonome, sous le statut d'une association. Ce statut est unique en France pour un observatoire foncier. Toutefois, bien que la structure soit autonome, son personnel est issu soit de l'Agence d'Urbanisme de l'Ile-de-France, soit du Conseil régional.

Les périmètres d'activité des observatoires sont variés. L'observation peut s'effectuer à l'échelle d'une agglomération, d'un département, ou bien d'une région. Le périmètre est souvent identique à celui des structures qui pilotent l'observatoire, mais cela n'est pas systématique. Pour exemple, l'agglomération de Rennes Métropole représente 43 communes mais, par souci de cohérence et d'équilibre avec le territoire dans lequel elle s'insère, l'observation va porter sur la totalité de l'aire urbaine, soit 140 communes.

On peut distinguer des observatoires généralistes et des observatoires ciblés, c'est-à-dire orientés sur une thématique précise. C'est le cas de l'Observatoire des Zones et Espaces d'Activités des Alpes-Maritimes (OZEA), porté par la Chambre de Commerce et d'Industrie Nice Côte d'Azur. Géré par le Pôle Urbanisme & Foncier d'Activités de la Direction Territoires de la CCI, il s'intéresse uniquement à l'observation du foncier économique. D'autres observatoires ciblés existent, comme l'observatoire foncier pour le logement de l'Agence d'Urbanisme des Alpes-Maritimes, l'Observatoire du Foncier et des Locaux d'Activités de l'Agence d'Urbanisme de Brest, ou encore l'observatoire foncier autour du projet aéroportuaire de Nantes.

3.3.2 Le rôle des observatoires fonciers

a) *Les missions d'observations*

Les observatoires fonciers développent principalement trois types d'observations, à savoir :

- le suivi des transactions foncières et immobilières,
- le suivi de la consommation foncière,
- l'identification de gisements fonciers.

L'observation statistique des transactions consiste à appréhender le volume des transaction ainsi que les valeurs des biens à la fois dans le temps et dans l'espace. L'objectif est de comprendre les évolutions des marchés. Pour ce faire, les observatoires croisent ces données avec d'autres telles que les caractéristiques des biens, les zonages règlementaires, des caractéristiques de l'environnement dans lequel s'insère les biens échangés ou encore les caractéristiques des acquéreurs et des vendeurs. L'observation des transactions regroupe des activités de collecte et de traitement de données brutes sur les transactions et sur les biens à l'échelle de la parcelle, des activités de croisement et des activités de mise en forme. Les résultats obtenus sont généralement présentés sous forme de notes de conjoncture ou de lettres annuelles⁶⁵. Ils peuvent également être délivrés sous la forme d'indicateurs que les utilisateurs peuvent extraire sur demande.

Le suivi de la consommation foncière est le deuxième grand type d'observation développé dans le cadre d'un observatoire foncier. En France, le suivi de la consommation de l'espace sur les territoires est obligatoire depuis 2007 (ADEF, 2013). Nombre d'observatoires fonciers français ont en charge le suivi de la consommation foncière, qui sert notamment à évaluer l'impact des politiques publiques visant à lutter contre l'étalement urbain. La mesure de la consommation d'espace est réalisée sur la comparaison des bases de données sur l'occupation et l'utilisation des sols d'une année sur l'autre. Il s'agit notamment de mesurer l'évolution de la tache urbaine dans le temps.

Le troisième type d'information développée dans le cadre des activités des observatoires fonciers est l'identification de parcelles mobilisables pour un projet donné. Il s'agit là de la problématique des gisements fonciers traitée ci-dessus au point 3.2.

Comme nous l'avons signalé ci-dessus, les observatoires résultent de la collaboration entre différents acteurs. Cette collaboration a d'abord comme objectif de mutualiser les moyens mobilisés pour la gestion de l'information. Cette problématique de la mutualisation explique notamment le processus actuel de création d'un observatoire foncier au niveau de la région Nord-Pas-de-Calais. Cette région se caractérise par un nombre important de structures qui mobilisent des moyens afin d'améliorer la connaissance sur le foncier (l'EPF, les SAFER, le conseil régional, la DREAL, Métropole européenne de Lille, Valenciennes Métropole...). Avec la création de l'observatoire, l'objectif est de mettre en place une source commune d'informations facilement accessible. Les différentes structures auxquelles nous venons de faire référence pourront ainsi éviter certaines dépenses et travailler sur des bases communes.

b) L'observatoire foncier comme espace ouvert d'échange

L'analyse des observatoires fonciers français conduit à souligner qu'il ne s'agit pas de structures technicistes. En effet, au-delà des préoccupations techniques relatives au traitement des données et des informations, ces structures sont également des lieux d'animation qui visent à faciliter le transfert informel de la stratégie dans les décisions foncières opérationnelles. Ce constat est à articuler aux développements du point 2.2.7 relatif à l'importance de l'animation dans le contexte des politiques foncières françaises.

⁶⁵ Voir par exemple : http://www.orf.asso.fr/uploads/attachements/orf_n6_1423064288.pdf

Autant par la manière dont ils sont administrés qu'à travers leurs missions, les observatoires fonciers reposent sur les relations entre acteurs. Le fait que la majorité des observatoires soient issus d'un partenariat en témoigne. Par essence donc, le concept d'observatoire foncier adopte une approche partenariale. L'idée première des observatoires est d'être à l'écoute des acteurs et de rassembler un maximum d'outils, de méthodes, de connaissances et d'expériences dans le but de trouver des moyens de répondre aux besoins et problématiques des divers acteurs du foncier.

La mise en réseau d'acteurs englobe l'idée d'observation mais pas seulement, c'est aussi une « plateforme réseau » entre les acteurs. Le but est aussi de faire connaître l'observatoire, qu'il soit utilisé, alimenté, partagé, que l'on aille vers une meilleure utilisation des données, une meilleure mise en œuvre des éléments pour la mise en œuvre des politiques.

La mise en réseau des acteurs s'effectue principalement via l'organisation d'évènements, l'animation d'ateliers de travail ou de formation sur des thèmes relatifs au foncier. Par exemple, l'Observatoire Régional du Foncier d'Ile-de-France (ORF) organise chaque année un programme de travail sur des questions diverses (suivi de l'évolution de marché, mesure de la consommation foncière, utilisation du droit de préemption...). L'ensemble des partenaires participants travaillent sur des outils et des méthodes dans le domaine du foncier. L'observatoire promeut des partenariats, crée un espace d'échanges et de débats et propose des actions visant à améliorer l'offre foncière en Ile-de-France dans le cadre d'un aménagement régional cohérent.

Autre exemple, en Isère, l'OFPI met en place des ateliers techniques au bénéfice de ses partenaires. Ces ateliers aboutissent à l'élaboration de guides pour mener à bien des politiques foncières. L'OFPI organise également des colloques annuels d'information ; le dernier avait pour objet de sensibiliser les nouveaux élus en place depuis les élections municipales de 2014.

L'observatoire rennais organise également des débats, des groupes de travail sur des thématiques ouvert aux partenaires et collectivités du territoire. Le rassemblement physique des acteurs facilite la valorisation des analyses et autres travaux d'observations, car c'est l'occasion de les présenter et de les diffuser.

4. CONCLUSION

4.1 DES AMBITIONS FORTES

Le premier élément à mettre en avant dans cette conclusion est qu'en comparaison du contexte wallon, les aménageurs français expriment des ambitions plus fortes vis-à-vis de la de la question foncière en général et de la question de l'étalement urbain en particulier. Cette observation s'appuie sur différents constats :

- la multiplication des observatoires fonciers depuis les années 2000 ;
- le perfectionnement des dispositifs d'aménagement dans le cadre des lois SRU votée en 2000 (SCoT, PLU...) et ALUR votée en 2015 (PLU-i et étude sur les gisements fonciers pour les PLU) ;
- l'importance des documents stratégiques (SRADDT, SCoT...) et la solidité des diagnostics territoriaux sur lesquels ils s'appuient.

Ces avancées sont liées à la prise de conscience de la difficulté d'articuler les différentes décisions foncières dans un cadre intégré. Cela s'explique par la diversité des acteurs et d'échelles en charge des décisions foncières. Cette mauvaise articulation se traduit par des décisions stratégiques qui s'imposent insuffisamment au réglementaire et à l'opérationnel.

Nos investigations sur le contexte français montrent que les ambitions fortes exprimées par les aménageurs sont liées à une prise de conscience des enjeux territoriaux plus poussée qu'en Wallonie. Il ressort également de nos investigations que cette prise de conscience poussée des enjeux territoriaux s'accompagne d'une prise de conscience poussée vis-à-vis des sujets de l'observation et de l'information foncière. Ces constats tendent à confirmer l'hypothèse selon laquelle des politiques foncières et d'aménagement efficaces nécessitent un système d'observation foncière efficace. Vis-à-vis de la politique wallonne, cela tend également à confirmer l'idée que le Gouvernement wallon ne pourra pas faire l'économie d'un système d'information foncière performant s'il veut se donner les moyens de matérialiser les ambitions avancées en matière de politique foncière, tant du point de vue des politiques foncières sectorielles de l'agriculture et du logement que de la politique foncière généraliste qui accompagne la politique du développement territorial.

Le développement du système d'information n'est toutefois pas le gage absolu d'une meilleure opérationnalisation des stratégies foncières. En effet, il faut aussi considérer le problème de la capacité financière et technique des acteurs à mener des actions foncières. S'il n'y a pas d'acteur capable d'intervenir de manière active sur le foncier, l'information n'éclairera que des choix sans impact réel. Dans cette perspective, la mise sur pied d'opérateurs similaires aux EPF ou aux SAFER serait sans conteste favorable à la concrétisation sur le terrain des ambitions foncières exprimées par les autorités wallonnes.

4.2 L'EFFICACITE DES POLITIQUES FONCIERES

Concernant le sujet de l'efficacité des systèmes d'aménagement, un élément fort qui ressort du cas français est l'attention portée à la problématique des potentiels foncières. Rappelons que cette problématique est abordée Outre-Quévrain à travers des dispositifs tels que la carte d'identité parcellaire et le référentiel foncier, deux outils qui nécessitent d'intégrer des informations multiples de diverses échelles.

Si des analyses sur les potentiels foncières existent également en Wallonie, force est de constater que la démarche du référentiel y est inexistante. Rappelons que cette démarche associe les autorités régionales aux autorités locales et qu'elle conduit à renforcer la prise en compte effective des grands objectifs stratégiques dans les décisions communales relatives à l'aménagement opérationnel.

Parmi les faiblesses des pratiques observées en France, il faut notamment épinglez le problème du suivi des politiques. Le système d'observation foncière actuel français connaît un problème d'interopérabilité de la donnée qui limite la mesure de la bonne articulation. Il existe des indicateurs de suivi, mais on ne peut pas les confronter d'un territoire à l'autre. Un problème significatif est l'impossibilité de comparer les SCoT entre eux.

Une hypothèse ayant guidé notre travail sur la France consistait à considérer que la formule de l'observatoire foncier permet d'améliorer l'efficacité des systèmes d'information foncière. Nos investigations tendent à confirmer cette hypothèse, et cela pour deux raisons principales. La première raison est que la structure mutualiste et coopérative de l'observatoire permet une gestion plus efficace des données et des informations foncières, comme nous pouvions nous y attendre. Au-delà de la dimension technique de la gestion des données, un autre avantage de la structure de l'observatoire foncier est qu'elle permet de stimuler l'animation foncière, ce qui conduit notamment à faciliter le transfert de la stratégie définie au niveau régional dans les décisions foncières opérationnelles prises par les autorités locales.

Le travail sur le contexte français indique également que la conjonction de l'animation foncière et de la mutualisation des données permet aux acteurs de s'appuyer sur les mêmes données et méthodologies lorsqu'ils doivent prendre des décisions de même nature. Ce point souligne l'importance de penser la construction des indicateurs et des outils d'aide à la décision de manière commune.

S'agissant toujours des observatoires, soulignons encore la diversité des formes et des missions sur le pays, ce qui permet de conclure que l'utilité d'une telle structure est relative à la situation qui précède sa création et à ses apports éventuels.

Un dernier élément à souligner dans le cadre de cette conclusion correspond à l'impact des législations sur la protection de la vie privée sur la disponibilité des données. En effet, nos analyses montrent que les données désagrégées sur les prix sont plus facilement accessibles Outre-Québécois. Pour le rapport final, nous prévoyons de préciser ce constat des divergences entre « l'opacité » et la « transparence raisonnée » française. Cela sera réalisé en analysant le rôle des organismes qui sont en charge de la protection de la vie privée (la Commission de la protection de la vie privée en Belgique et la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) en France).

DISCUSSION ET CONCLUSIONS

1. CHAMP DE LA RECHERCHE

La question centrale et pragmatique posée par la recherche est de définir quels sont les besoins en informations en vue de prendre des décisions et de mener des politiques foncières plus efficaces. Ces besoins peuvent porter tant sur les données existantes que sur leur mise à disposition pour les différents acteurs et sur la coordination entre ces acteurs, cela dans une perspective systémique.

Le concept de foncier est appréhendé comme englobant les éléments qui influencent l'appropriation, la valeur ou l'usage des terrains. Une différence est à faire entre la dimension géographique des données et la dimension foncière de celles-ci. Même si elle en constitue une part importante, résumer l'information foncière à l'information géographique serait réducteur. A l'inverse, toute l'information géographique n'alimente pas forcément la prise de décision foncière.

Lors de ces premiers mois, le travail a porté sur l'identification des données existantes en Wallonie et les traitements qui leur sont appliqués. Des informations, encore incomplètes, ont simultanément été recueillies sur les besoins de différents acteurs et sur les relations qu'ils entretiennent. En parallèle, une analyse du cas français a été initiée, afin surtout d'examiner le pourquoi de la mise sur pied de divers observatoires du foncier et le comment de l'observation qui y est menée.

A ce stade, quelques conclusions peuvent déjà être formulées.

2. BILAN RELATIF A LA SITUATION EN WALLONIE

2.1 UNE INFORMATION PATRIMONIALE DIFFICILE D'ACCES

Les données fondamentales en matière foncière, à savoir celles recueillies au niveau fédéral par l'AGDP⁶⁶, sont d'un accès difficile et/ou onéreux en externe à cette administration ; c'est tout particulièrement vrai en ce qui concerne les données de l'enregistrement relatives aux valeurs de transaction. La régionalisation des compétences s'étendra prochainement à l'enregistrement mais pas au cadastre. Dans ce cadre, il serait utile de se pencher d'ores et déjà sur l'impact de cette régionalisation en termes d'accès futur à l'information foncière. Le SPW peut actuellement s'appuyer sur la BCED afin de définir les conditions d'accès à la documentation patrimoniale pour ses propres administrations et, anticipativement, pour un éventuel observatoire foncier. Cet observatoire pourrait traiter les données protégées par la législation sur la protection de la vie privée et estimer les valeurs vénales, qui pourraient être communiquées plus librement en externe que les prix, en particulier aux administrations communales qui en ont besoin dans le cadre de leurs actions d'aménagement et de gestion.

⁶⁶ Pour rappel, une liste des acronymes est proposée à la page 142.

La législation sur la protection de la vie privée mise en place au niveau européen semble être appliquée d'une manière particulièrement draconienne en Belgique. Au Royaume-Uni, la constitution ne reconnaissant pas le droit à la protection de la vie privée, la situation est à l'extrême inverse⁶⁷. Du côté français, nos premières investigations montrent que l'accès à l'information patrimoniale est relativement aisé pour les pouvoirs publics, même s'il est encadré par des conventions. Il apparaît ainsi envisageable de mettre en place en Wallonie un dispositif permettant de fluidifier quelque peu l'accès aux données fédérales, à moins que la récente SCIP ne s'avère performante pour l'obtention des autorisations que délivre le Comité sectoriel de protection de la vie privée.

2.2 DE MULTIPLES CIRCUITS DECONNECTES DE PRODUCTION ET D'ECHANGE DE DONNEES

La Région wallonne produit des données notamment en matière de permis (pour ceux qu'elle délivre dans ses directions décentralisées) et d'utilisation agricole des sols. Elle intervient cependant surtout comme un transformateur de données, qu'elle constitue par centralisation de données produites en particulier par les communes. Celles-ci, en matière de permis, ont des contacts privilégiés avec le SPF qui court-circuitent l'administration régionale. Il en va de même pour les données d'enregistrement qui sont émises par les notaires vers le SPF.

Les communes accèdent aux données patrimoniales dans des conditions strictement encadrées. Elles manipulent une information foncière de première main dans le cadre de la délivrance des permis et établissent – ou devraient établir – des inventaires, poussées en cela par la perception de subsides régionaux délivrés dans le cadre de l'ancrage logement.

La SWL dispose quant à elle d'informations collectées par les SLSP pour ce qui concerne leur parc de logement ; cette information centralisée est toutefois destinée actuellement à l'usage interne.

2.3 UNE CONNAISSANCE IMPARFAITE ET DES DONNEES A CONSTITUER

La connaissance du foncier public est un point faible de l'administration wallonne tant à l'échelle régionale qu'à l'échelle communale. Un observatoire foncier pourrait travailler à améliorer cette connaissance et offrir un soutien aux autorités pour le foncier cadastré. Une méthodologie pourrait être développée et une première identification de ce potentiel menée à l'échelle régionale. Soumettre alors cet inventaire aux communes pour vérification et validation semble la stratégie la plus réaliste pour remédier à la situation. Une centralisation de l'information serait une plus-value dans le cadre du développement d'une politique foncière à l'échelle régionale. Par contre, le foncier non cadastré représente un réel casse-tête suite à la grande difficulté qu'il y a à spécifier les droits qui s'y exercent. Cette connaissance permettrait pourtant de mieux organiser la gestion de ces espaces.

La gestion de l'espace agricole peut actuellement bénéficier des informations recueillies par les directions extérieures de la DGO3 lors des remembrements ruraux. Ces informations ne sont donc pas disponibles de manière homogène à travers le territoire et les diverses régions agricoles ; elles méritent certainement d'être complétées. Une idée suggérée par E. Méganck à cet égard serait d'étendre la procédure de notification (DIA) à toutes les ventes de biens immobiliers situés en zone agricole (cf. art. 357 biens immobiliers agricoles). La DAFOR ne dispose cependant pas des ressources matérielles et humaines pour gérer cet afflux d'informations (vérification, archivage, serveur....) et encore moins pour traiter ces informations (statistiques...).

⁶⁷ Lien vers une synthèse de la situation en Grande-Bretagne : <http://www.senat.fr/lc/lc33/lc334.html>

L'administration régionale tirerait bénéfice à accroître ses efforts en matière de centralisation des données foncières ; elle pourrait toutefois confier cette tâche à l'éventuel observatoire. Cette centralisation permettrait de mieux tirer parti, pour le développement d'une politique foncière régionale, des informations disponibles au niveau communal, qui sont actuellement sous-exploitées.

Similairement, la Région (ou l'observatoire qu'elle mandaterait) est l'acteur le mieux placé pour mener à bien, de manière homogène sur le territoire wallon, certains inventaires tels que celui des terrains urbanisables non urbanisés ou celui des logements inoccupés. Etablir une première version de ces inventaires et les faire confirmer par les communes apparaît comme une méthodologie efficace, si des moyens sont dégagés pour soutenir les communes dans cette validation. Les indicateurs-experts mis à disposition des communes par certaines provinces pour la mise à jour du cadastre pourraient constituer une source d'inspiration dans cette perspective.

La Région wallonne ne dispose pas de stratégie pour s'assurer l'accès à une cartographie détaillée de son foncier au sens cadastral alors que la Flandre et la Région bruxelloise ont mis en œuvre depuis plusieurs années une solution susceptible de répondre à leurs attentes – qualité géométrique – et de leur permettre de s'affranchir du plan parcellaire du Cadastre.

La connaissance foncière est enfin liée à l'information foncière statistique. Celle-ci est produite par différents acteurs, souvent à l'échelle communale et avec une récurrence annuelle. Les statistiques paraissent dans les faits peu exploitées, si ce n'est par des bureaux d'études. Elles sont de fait plus intéressantes pour l'administration au niveau régional que pour les communes elles-mêmes, pour lesquelles l'intérêt de ces statistiques est surtout de situer leur entité par rapport aux entités voisines ou similaires. Les statistiques aux échelles infra-communales, comme les quartiers de CYTISE et les secteurs statistiques, sont plus utiles aux communes, mais elles sont moins nombreuses à être publiées.

2.4 UN CADRE TECHNIQUE QUI PRESENTE DES ATOUTS ET DES CONTRAINTES

Les nouveaux outils informatiques possèdent le potentiel nécessaire pour faciliter le traitement et les échanges de données. Néanmoins, leur utilisation requiert à la fois du matériel, des logiciels et un personnel qualifié. Ces conditions peuvent s'avérer trop exigeantes pour les communes, en particulier pour les petites communes rurales. Le succès de plateformes comme le GIG montre que la supra-communalité prônée dans la DPR aurait tout son sens dans ce cadre. Un incitant régional devrait peut-être être consenti pour faciliter l'équipement des communes ou leur recours à de telles structures supracommunales. A l'instar de l'administration fédérale qui propose l'application URBAIN, la Région travaille au développement d'un outil de transfert de données à mettre en place entre la DGO4 et les communes. Il conviendra de veiller à ce qu'une éventuelle structure d'observation foncière puisse capter les flux d'informations qui transiteront par ces canaux.

L'amélioration de la dimension géographique (précision géométrique) de l'information foncière est un enjeu actuel en lien avec l'émergence de l'outil informatique et le stimulus de la Directive européenne INSPIRE. Cette Directive contribue également à faire évoluer les différentes bases de données vers plus de cohérence transversale. Actuellement, des services de géomatique sont présents en Wallonie à la fois au niveau du Secrétariat Général et au niveau des DGO. Une coordination est établie entre ces entités, mais l'organisation de la diffusion des données via les différents portails est difficile à appréhender dans son ensemble, ce que confirme l'analyse menée par ERNIQUIN A. (2013) auprès des communes.

3. BILAN RELATIF A LA SITUATION EN FRANCE

3.1 DES AMBITIONS FORTES

Le premier élément à mettre en avant dans cette conclusion est qu'en comparaison du contexte wallon, les aménageurs français expriment des ambitions plus fortes vis-à-vis de la de la question foncière en général et de la question de l'étalement urbain en particulier. Cette observation s'appuie sur différents constats :

- la multiplication des observatoires fonciers depuis les années 2000 ;
- le perfectionnement des dispositifs d'aménagement dans le cadre des lois SRU votée en 2000 (SCoT, PLU...) et ALUR votée en 2015 (PLU-i et étude sur les gisements fonciers pour les PLU) ;
- l'importance des documents stratégiques (SRADDT, SCoT...) et la solidité des diagnostics territoriaux sur lesquels ils s'appuient.

Ces avancées sont liées à la prise de conscience de la difficulté d'articuler les différentes décisions foncières dans un cadre intégré. Cela s'explique par la diversité des acteurs et d'échelles en charge des décisions foncières. Cette mauvaise articulation se traduit par des décisions stratégiques qui s'imposent insuffisamment au réglementaire et à l'opérationnel.

Nos investigations sur le contexte français montrent que les ambitions fortes exprimées par les aménageurs sont liées à une prise de conscience des enjeux territoriaux plus poussée qu'en Wallonie. Il ressort également de nos investigations que cette prise de conscience poussée des enjeux territoriaux s'accompagne d'une prise de conscience poussée vis-à-vis des sujets de l'observation et de l'information foncière. Ces constats tendent à confirmer l'hypothèse selon laquelle des politiques foncières et d'aménagement efficaces nécessitent un système d'observation foncière efficace. Vis-à-vis de la politique wallonne, cela tend également à confirmer l'idée que le Gouvernement wallon ne pourra pas faire l'économie d'un système d'information foncière performant s'il veut se donner les moyens de matérialiser les ambitions avancées en matière de politique foncière, tant du point de vue des politiques foncières sectorielles de l'agriculture et du logement que de la politique foncière généraliste qui accompagne la politique du développement territorial.

Le développement du système d'information n'est toutefois pas le gage absolu d'une meilleure opérationnalisation des stratégies foncières. En effet, il faut aussi considérer le problème de la capacité financière et technique des acteurs à mener des actions foncières. S'il n'y a pas d'acteur capable d'intervenir de manière active sur le foncier, l'information n'éclairera que des choix sans impact réel. Dans cette perspective, la mise sur pied d'opérateurs similaires aux EPF ou aux SAFER serait sans conteste favorable à la concrétisation sur le terrain des ambitions foncières exprimées par les autorités wallonnes.

3.2 L'EFFICACITE DES POLITIQUES FONCIERES

Concernant le sujet de l'efficacité des systèmes d'aménagement, un élément fort qui ressort du cas français est l'attention portée à la problématique des potentiels fonciers. Rappelons que cette problématique est abordée Outre-Quévrain à travers des dispositifs tels que la carte d'identité parcellaire et le référentiel foncier, deux outils qui nécessitent d'intégrer des informations multiples de diverses échelles.

Si des analyses sur les potentiels fonciers existent également en Wallonie, force est de constater que la démarche du référentiel y est inexistante. Rappelons que cette démarche associe les autorités régionales aux autorités locales et qu'elle conduit à renforcer la prise en compte effective des grands objectifs stratégiques dans les décisions communales relatives à l'aménagement opérationnel.

Parmi les faiblesses des pratiques observées en France, il faut notamment épingler le problème du suivi des politiques. Le système d'observation foncière actuel français connaît un problème d'interopérabilité de la donnée qui limite la mesure de la bonne articulation. Il existe des indicateurs de suivi, mais on ne peut pas les confronter d'un territoire à l'autre. Un problème significatif est l'impossibilité de comparer les SCoT entre eux.

Une hypothèse ayant guidé notre travail sur la France consistait à considérer que la formule de l'observatoire foncier permet d'améliorer l'efficacité des systèmes d'information foncière. Nos investigations tendent à confirmer cette hypothèse, et cela pour deux raisons principales. La première raison est que la structure mutualiste et coopérative de l'observatoire permet une gestion plus efficace des données et des informations foncières, comme nous pouvions nous y attendre. Au-delà de la dimension technique de la gestion des données, un autre avantage de la structure de l'observatoire foncier est qu'elle permet de stimuler l'animation foncière, ce qui conduit notamment à faciliter le transfert de la stratégie définie au niveau régional dans les décisions foncières opérationnelles prises par les autorités locales.

Le travail sur le contexte français indique également que la conjonction de l'animation foncière et de la mutualisation des données permet aux acteurs de s'appuyer sur les mêmes données et méthodologies lorsqu'ils doivent prendre des décisions de même nature. Ce point souligne l'importance de penser la construction des indicateurs et des outils d'aide à la décision de manière commune.

S'agissant toujours des observatoires, soulignons encore la diversité des formes et des missions sur le pays, ce qui permet de conclure que l'utilité d'une telle structure est relative à la situation qui précède sa création et à ses apports éventuels.

Un dernier élément à souligner dans le cadre de cette conclusion correspond à l'impact des législations sur la protection de la vie privée sur la disponibilité des données. En effet, nos analyses montrent que les données désagrégées sur les prix sont plus facilement accessibles Outre-Québécois. Pour le rapport final, nous prévoyons de préciser ce constat des divergences entre « l'opacité » et la « transparence raisonnée » française. Cela sera réalisé en analysant le rôle des organismes qui sont en charge de la protection de la vie privée (la Commission de la protection de la vie privée en Belgique et la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) en France).

4. PISTES DE RECOMMANDATIONS

4.1 LES CONDITIONS D'UN SYSTEME D'INFORMATIONS FONCIERES PERFORMANT

La prise de décision et l'action foncières nécessitent plusieurs conditions :

- **Disposer d'une identification des problématiques des territoires.** Un diagnostic territorial doit permettre de situer les politiques face aux réalités et d'articuler les enjeux fonciers des politiques sectorielles afin de mettre en place une stratégie foncière intégrée.
- **Etre capable de quantifier et qualifier les besoins,** notamment en termes de consommation foncière, afin de permettre aux acteurs des décisions réglementaires et opérationnelles de mieux s'en saisir.
- **Etre capable de territorialiser l'offre foncière sectorielle et l'action foncière** de manière intégrée (prise en compte des gisements fonciers). Cette capacité se fonde notamment sur l'identification de secteurs à enjeux, sur la caractérisation de la mutabilité du foncier, sur la connaissance économique en termes de valeurs de marché et sur la caractérisation techniques des terrains.

- **Organiser les informations en fonction des besoins des usagers**, en particulier en différenciant celles relatives aux marchés fonciers et immobiliers, celles décrivant le territoire et celles identifiant les gisements fonciers.
- **Apporter l'information pertinente aux acteurs concernés**. L'observation n'a de sens que dans la mesure où elle est utilisée ; il est nécessaire de s'assurer que les constats soient portés à connaissance de qui de droit.
- **Mettre en relation les différents acteurs**. C'est une nécessité pour assurer la cohérence transversale de l'observation et, en aval, des décisions efficaces.
- **Disposer d'un système d'évaluation** des politiques foncières en termes de suivi des objectifs et suivi des actions publiques grâce à des indicateurs appropriés.

4.2 POURQUOI ET COMMENT OBSERVER ?

De manière générale, le besoin d'observation est à mettre en lien avec le rôle d'arbitrage que joue l'information dans la prise de décision en vue d'une politique intégrée et efficace. En réponse intégrée à ce besoin, l'idée première des observatoires est d'être à l'écoute des acteurs et de rassembler un maximum d'outils, de méthodes, de connaissances et d'expériences dans le but de trouver des moyens de répondre aux besoins et problématiques des divers acteurs du foncier.

Sur base des constats précédents, il apparaît d'ores et déjà que l'organisation d'une observation foncière à l'échelle de la Wallonie pourrait répondre à plusieurs besoins avérés :

- carte d'identité à la parcelle,
- modélisation des valeurs vénales sur base de données de prix ou des valeurs d'annonce et analyses de marché en fonction des bassins fonciers,
- identification et suivi du foncier public (y compris agricole),
- identification et suivi du foncier urbanisable,
- identification et suivi des logements vacants et des bâtiments publics inoccupés dans la perspective de reconstruire la ville sur la ville.

L'accès à l'information désagrégée existante est ainsi le point crucial de l'amélioration du système d'information foncière wallon. L'examen de la situation française prouve que la législation relative à la protection de la vie privée ne justifie pas fondamentalement le manque de disponibilité de l'information patrimoniale pour les acteurs publics telle qu'il est observé en Wallonie.

Il importe prioritairement de définir les modalités d'accès, pour les acteurs publics, aux valeurs vénales des biens. Soit un accès à la base de données de l'enregistrement est organisé et permet l'établissement, sur base des prix, d'estimations librement diffusables de ces valeurs vénales, soit cet accès n'est pas organisé et il importe de collecter des données de valeurs d'annonce pour servir de base aux estimations. Les deux formules sont envisageables. La première semble toutefois plus problématique à l'heure actuelle, tant que l'administration de l'enregistrement demeure fédérale. Cette situation évoluera cependant à moyen terme (sans doute en 2017), fait qu'il convient de prendre en considération dès aujourd'hui.

Les acteurs étant en demande d'informations directement opérationnelles dans le cadre de leurs pratiques, une demande est effectivement constatée en matière d'observation foncière et d'analyse de marché. Cette analyse doit être segmentée et différencier notamment les marchés des terres agricoles, des terrains à bâtir et des logements existants. Pour mener cette analyse, deux types de structure d'observation sont possibles : coexistence de diverses observations sectorielles ou structure unique d'observation généraliste, assumant les différentes observations sectorielles. On peut penser qu'une structure d'observation unique permet plus facilement de préserver une vision transversale des politiques foncières et de réaliser des économies d'échelle. Dans un tel cas de figure, suite à son caractère transversal, il semblerait opportun de ne pas inscrire cette structure d'observation au sein d'une DGO. Une structure prenant la forme d'un observatoire « extérieur » pourrait assurer une neutralité de fait lorsque des enjeux fonciers contradictoires sont constatés entre différents objectifs sectoriels.

Une structure d'observatoire performante joue un rôle de collecteur, agent traitant et fournisseur de données stratégiques pour toute autorité qui entreprend la mise en place d'une politique foncière active. En particulier :

- elle organise la centralisation de données (par exemple celles produites par les communes) ;
- elle offre aux acteurs un socle commun d'informations et rend possible l'émergence de constats partagés entre les acteurs, facilitant de ce fait l'élaboration de stratégies sectorielles coordonnées ;
- en termes de traitement, à l'instar de ce qui est observé en France, elle mène l'analyse des comportements et dynamiques des marchés fonciers et immobiliers, la mesure de la consommation foncière ainsi que le suivi de l'occupation des sols ;
- elle assure la prise en compte de la dimension transversale du foncier et facilite la coordination des politiques foncières sectorielles ;
- ...

Un point clé dans la réussite d'un observatoire est l'adéquation des informations produites par rapport aux besoins des utilisateurs : produire toute l'information nécessaire et ne pas se disperser à constituer une information dont personne ne s'emparera.

L'échelle spatiale de l'observation doit au moins être celle à laquelle les objectifs stratégiques sont formulés. En Wallonie, le SDER s'inscrit dans une telle perspective stratégique et propose des objectifs quantifiés. Une observation foncière serait donc opportune à l'échelle régionale. L'échelle des bassins fonciers est également pertinente, mais ces bassins diffèrent selon les segments de marché considérés, notamment entre le marché des terres agricoles et celui des terrains à bâtir. Instituer des structures d'observation spécifiques à ces différents marchés demande des moyens conséquents, alors qu'établir une structure unique n'empêche pas de mener des analyses désagrégées à l'échelle appropriée.

Sur le plan temporel, il est nécessaire d'assurer une stabilité suffisante de l'observation pour organiser une veille à long terme. La détection des tendances des marchés et des phénomènes fonciers nécessite la prise en compte de plusieurs années de données comparables. Il faut donc prévoir et assurer l'inscription budgétaire des dépenses.

Sur le plan organisationnel, le pilotage d'une structure d'observation doit être assuré par un acteur disposant d'une compétence à l'échelle spatiale prévue pour l'observation. Il devrait s'agir d'une structure publique ou parapublique constituée par un partenariat incluant entre autres les services administratifs de la Région et des représentants des communes (via l'UVCW ?). La SWL, le CEHD, l'IWEPS... seraient à tout le moins des interlocuteurs privilégiés.

L'amélioration du système d'informations foncières wallon passe aussi par la mise en réseau des acteurs en dehors de tout transfert de données. Cette mise en réseau a pour but que la structure retenue pour l'observation soit utilisée, alimentée, partagée et que l'on aille vers une meilleure utilisation des données.

4.3 QUELS BESOINS ?

Quelques besoins concrets peuvent d'ores et déjà être mis en exergue.

Tout d'abord, il serait utile **de disposer d'une information fiable quant aux caractéristiques particulières des parcelles et des bâtiments, de leurs propriétaires...** Cette connaissance transversale englobe de nombreuses dimensions ; elle peut être acquise uniquement en croisant différentes bases de données. Il est donc important d'assurer la cohérence de ces bases de données. En Wallonie, celle-ci se met progressivement en place ; des croisements sont actuellement possibles mais ils conservent un certain seuil d'incertitude suite aux imprécisions liées à l'échelle ou à l'exactitude géométrique. Par exemple, savoir si une parcelle est localisée en zone urbanisable ou non peut ainsi parfois prêter lieu à discussion. En France, où le zonage s'appuie sur le cadastre, certains observatoires développent des « cartes d'identité à la parcelle », qui synthétisent l'information disponible sous une forme facilement exploitable par les acteurs. Mettre à disposition une information ainsi structurée pourrait constituer une mission d'un observatoire foncier wallon.

Plus spécifiquement, il importe **de connaître en particulier les valeurs vénales des biens fonciers bâtis et non bâtis.** Cette connaissance permet de préciser la situation du marché, idéalement par segments (terrains à bâtir, maisons, immeubles à appartements...). Les prix, qui ne sont que très difficilement accessibles, ne rendent en outre compte que d'un nombre restreint de biens, ceux qui ont fait l'objet d'une vente. Les transactions sont par ailleurs d'autant moins représentatives de la situation du marché qu'elles sont plus anciennes. Des prix d'il y a plusieurs années ne sont guère utiles dans la prise de décision actuelle. Pour ces raisons, les acteurs fonciers recourent aux valeurs vénales des biens, qu'ils estiment en fonction de l'information à laquelle ils ont accès. Au sein de l'AGDP, les prix qui sont connus permettent de fournir des points de comparaison qui servent alors de base à l'administration fédérale (comités d'acquisition d'immeubles en particulier, jusqu'à leur régionalisation) pour établir l'estimation des valeurs. Les autres acteurs, s'ils ne souhaitent pas recourir à ce service auquel le reproche est fait d'être cher et peu efficace, n'ont guère d'autres recours actuellement que de se tourner vers les autres acteurs qui disposent d'éléments d'information quant au prix des biens, en particulier vers les notaires. Le système est plus rapide, mais également payant et pas forcément très fiable. Deux derniers recours existent. Le premier est de se baser sur les petites annonces ; diverses recherches (VANDERMOTTEN *et al.*, 1996 ; DETHIER P., 2012) montrent que ce système est susceptible d'offrir de bons résultats. Le second recours serait, pour celui qui souhaite une estimation, de constituer ses ressources informatives propres en récupérant les diverses informations qu'il est amené à avoir sous la main dans son travail. L'acteur le mieux placé pour utiliser cette méthode serait la Région, qui possède le meilleur potentiel d'accès à l'information. Enfin, à condition qu'un accord avec le SPF permette d'accéder à des prix, l'outil informatique permet la modélisation des valeurs vénales, comme le comité d'acquisition de Liège l'avait opérée avec B. Roosen sous forme de tableur Excell. La diffusion des valeurs estimées serait *a priori* moins problématique que la diffusion des prix réels de transaction. Un observatoire foncier wallon pourrait reprendre le principe de tableur et agir comme fournisseur d'estimations pour le compte des autorités publiques régionales et communales.

Un autre besoin est celui **d'identification des bassins fonciers et de caractérisation des différents marchés fonciers en leur sein.** La méconnaissance du fonctionnement des marchés fonciers et tout particulièrement de leur échelle peut amener les acteurs à prendre

de mauvaises décisions. Offrir une information valide à l'échelle locale est un réel enjeu dans le cadre du développement de politiques foncières communales, qui doivent s'inscrire dans un système qui fonctionne à une autre échelle. Il apparaît plus important de s'assurer que l'échelle d'analyse soit celle du bassin foncier que d'organiser la (ou les) structure(s) d'observation foncière à cette échelle. Développer une observation centralisée produisant en outre des analyses sous-régionales seraient profitable à un plus large éventail d'acteurs, dont l'administration régionale.

Le travail doit être poursuivi afin de **disposer d'un lien univoque permettant la mise en relation des données relatives aux ménages et celles relatives à leur logement**. La connaissance des besoins exacts en matière de développement de nouveaux logements doit s'appuyer sur l'analyse précise de la situation existante. Cette analyse est actuellement complexe, en particulier dans les milieux urbains au sein desquels les immeubles surtout anciens possèdent des sous-numérotations hétérogènes et ininterprétables. L'identification des logements sous-occupés ou sur-occupés par exemple est grandement facilitée lorsque les bases de données (registre national, cadastre, adresses) peuvent être mises en relation.

Enfin, il faudra se pencher sur la question des **moyens humains et matériels**. Les interlocuteurs rencontrés à ce stade ont souvent fait état d'une difficulté à assumer autre chose que le travail administratif exigé par la réglementation / législation. Etablir et mener une politique foncière est un travail à part entière, dont bénéficie à terme l'ensemble de la collectivité. Investir en ce sens devrait être considéré comme de la gestion en bon père de famille.

4.4 UN DERNIER MOT

Pour conclure, il convient de revenir aux motivations de la recherche et de se poser la question de savoir s'il serait possible en Wallonie de gérer le défi démographique et l'allocation des terres à l'agriculture sans un système d'informations foncières plus efficace.

Dans la situation actuelle, on constate que :

- la connaissance en termes de besoins en logements ne se base pas sur un bilan suffisamment précis de l'offre en termes quantitatifs (en particulier méconnaissance des logements inoccupés) et qualitatifs (en particulier méconnaissance de l'état des biens) ; le potentiel foncier disponible à l'urbanisation est méconnu ;
- le soutien aux agriculteurs pour l'accès à la terre ne peut être organisé de manière performante faute d'une connaissance du marché foncier des terres agricoles, suite à la non publication des prix de ces terres.

La recherche montre que c'est l'information statistique fine qui aide à la prise de décision opérationnelle et à la définition de stratégies foncières locales. Cette information est actuellement difficilement accessible. Le système d'information foncière peut être amélioré sur le plan de l'organisation de cet accès et le traitement de l'information ainsi mise à disposition. Il semble donc qu'organiser une observation foncière ciblée sur les points ci-dessus est effectivement nécessaire pour que la Wallonie relève ces défis avec succès.

PRINCIPAUX LIENS INTERNET

1. WALLONIE

StatBel <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/>

Utilisation du sol : <http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/environnement/geo/sol/>

Occupation du sol selon le registre cadastral :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/environnement/geo/occupation_sol_cadastre/

Statistique cadastrale du parc de bâtiment :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/parc/

Permis :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/permis/

Prix de l'immobilier :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/immo/

Indice des prix des logements :

http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/construction_industrie/indice_des_prix_des_logements/

Census 2011 : http://www.census2011.be/index_fr.html

SPF Economie

Ventes de biens immobiliers

http://economie.fgov.be/fr/modules/publications/statistiques/economie/downloads/ventes_de_biens_immobiliers.jsp

WalOnMap <http://geoportail.wallonie.be/walonmap/>

DGO4 Statistiques régionales en matières de permis :

<http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/DAU/Pages/Directions/DirGeo/Etudes/EtudesT.asp>

DGO3 Atlas de l'agriculture et de la ruralité :

http://cartocit2.wallonie.be/ATLAS_STAT/AGRI/flexviewer/bin-debug/indexAtlasagri.html

SWL Cadastre du logement public SLSP : <http://www.swl.be/cadastre/>

CEHD – inventaire : http://www.cehd-data.be/index_data_regional.html

CYTISE : <http://www.cytise.be>

IWEPS - WalStat : <http://walstat.iweeps.be/carto/cartographie.php>

GIG : <http://www.giglux.org/>

IMIO : <http://www.imio.be/>

2. FRANCE

Société française de l'économie rurale :

http://www.sfer.asso.fr/les_colloques_thematiques/le_foncier_agricole_juin_2014

Site internet français de la Direction de l'Information Légale et Administrative

<http://www.vie-publique.fr/decouverte-institutions/institutions/collectivites-territoriales/principes-collectivites-territoriales/qu-est-ce-que-decentralisation.html>

Chambre régionale d'agriculture des Pays de la Loire

http://www.reseaurural.fr/files/Observation_et_connaissance_fonciere_en_Pays_de_la_Loire_Chambre_regionale_dagriculture_Reseau_rural_regional.pdf

Site des impôts

<http://bofip.impots.gouv.fr/bofip/5359-PGP.html>

LISTE DES PRINCIPAUX ACRONYMES

ALUR (loi)	Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AGDP	Administration de Gestion de la Documentation Patrimoniale
BARI	Bâtiments, Relevés et inventaires
BCED	Banque Centrale d'Echange de Données
CAI	Comité d'Acquisition d'Immeubles
CEHD	Centre d'Etudes en Habitat Durable
CNSW	Carte Numérique des Sols de Wallonie
DREAL	Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
CSG	Comité Stratégique de Géomatique
DAFOR	Direction de l'Aménagement FONcier Rural
DGSIE	Direction Générale de la Statistique et de l'Information Economique
DIA	Déclaration d'Intention d'Aliéner
DOGE	Domanialité et Gestion
EPF	Etablissement Public Foncier
eWBS	e-Wallonie-Bruxelles Simplification
Fedict	Service Fédéral Technologie de l'Information et de la Communication
FSB	Federal Service Bus
GIG	Groupement d'Information Géographique
IMIO	Intercommunale de Mutualisation Informatique et Organisationnelle
InfraSIG	Infrastructure wallonne d'information géographique
FLW	Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PPI	Programme Pluriannuel d'Investissement
PSGW	Plan Stratégique de Géomatique pour la Wallonie
SCIP	Structure de Coordination de l'Information Patrimoniale
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SG	Secrétariat Général
SIGeC	Système Intégré de Gestion et de Contrôle
SIF	Système d'Information Foncières
SLSP	Société de Logement de Service Public
SRADDT	Schéma Régional d'Aménagement et Développement Durable du Territoire
SRU (loi)	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain

BIBLIOGRAPHIE

- ADEF (2012). *Demande de valeurs foncières, La révolution de l'accès aux données foncières et immobilières*. Rencontres SIG, la lettre ? Url : <http://www.rencontres-sig-la-lettre.fr/wp-content/uploads/2012/01/R2012-observation-Gerber.pdf>, 9 p.
- ALDENHOFF M. *et al.* (1984). *Systèmes d'information et management des organisations*, ICHEC Bruxelles, p 184.
- BERTRAND T. (2013). *Mise en place de la BCED*. Département TIC, Service Public de Wallonie, Présentation du 3 décembre 2013, Moulins de Beez, 15 p.
- BEGUIN E. et FONTEYN J., coord. (2014). *Le Code wallon de l'agriculture*. Eds. Larcier, 333 p.
- BUHOT C., BOULAY G. (2013). *Les mots du foncier*. Dictionnaire critique, ADEF Editions, pp 38, 114, 120,126.
- BUREAU FEDERAL DU PLAN, DIRECTION GENERALE STATISTIQUE (2015). *Perspectives démographiques 2014-2060, Population, ménages et quotients de mortalité*. Bruxelles, Url : http://www.plan.be/admin/uploaded/201503170923070.CP_perspectives_demo.pdf.
- CERTU, CETE NORD-PICARDIE (2013). *Les outils de l'action foncière au service des politiques publiques : Observer et caractériser les dynamiques foncières, Les principales sources d'information pour l'observation foncière*. Fiche méthodologique, 5 p.
- COMBY J. (2010). *Les six marchés fonciers : une approche des logiques de formation de la valeur*, L'Observateur de l'immobilier, Crédit foncier. Url <http://www.comby-foncier.com/sixmarches.pdf>
- COMBY J. (2009). *Vingt-quatre propositions sur les politiques foncières locales*. Article web de 9 p. sur <http://www.comby-foncier.com/24propositions.pdf> p.1
- COMBY J. (2004). *Quelques idées simples sur les politiques foncières locales*. Etudes foncières, n° 110, juillet-août 2004, p. 7.
- COMBY J. (1996). *Les politiques foncières*. Que sais-je, 125. p.
- COUR DES COMPTES (2014). *La gestion des inventaires au sein du service public de Wallonie*. Rapport de la Cour des comptes transmis au Parlement wallon, Bruxelles, août 2014, 78 p.
- COUR DES COMPTES (2013). *Réévaluation du revenu cadastral des habitations après transformation*. Audit de suivi, rapport de la Cour des comptes transmis à la Chambre des représentants, Bruxelles, février 2013, 64 p.
- CPDT (2005). *Développement du logiciel CYTISE à l'échelle des quartiers*. Rapport final de la subvention 2004-2005, Thème 3.4, septembre 2005, 19 p.
- CPDT (2006). *Working paper sur les données recensées par l'Observatoire du Développement Territorial*, Rapport final de la subvention 2005-2006, 56 p.
- CPDT – Observatoire du développement territorial & MRW/DGATLP/DAU/DAR (2006). *Fiche d'occupation et d'affectation du sol : Note méthodologique*. Création : septembre 2006 ; http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/pdf/note_methodo.pdf.
- CPDT – OBSERVATOIRE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL CREAT – UCL & MRW/DGATLP/DAU/DAR (2006). *Fiche de l'occupation et de l'affectation du sol - Note méthodologique*.
- CPDT (2011). *Politique foncière*. Rapport final de la subvention 2010-2011, octobre 2011, 485 p.

- CPDT (2014). *Production de l'habitat et enjeux territoriaux*. Rapport final de la subvention 2011-2014, octobre 2014, 67 p.
- CPDT (2014). *Fiscalité et aménagement du territoire*. Rapport final de la subvention 2013-2014. État de la réflexion à la fin de la deuxième année de recherche, octobre 2014, 206 p.
- DECHEF M., EMO F., DE KEUKELEIRE E. (2008). *Présentation du plan cadastral numérique CADMAP*. Cellule de la Géomatique patrimoniale Administration générale de la Documentation patrimoniale, présentation organisée à Namur le 12/12/2008.
- DETHIER P. (2012). *Etude comparative entre les préférences révélées et déclarées : les maisons d'habitation en région liégeoise*. Mémoire en vue de l'obtention du titre de Master en Sciences géographiques, année 2011-2012, 144 p.
- DGSIE (2015). *Occupation du sol et revenu cadastral selon la déclaration cadastrale*. Produit statistique, métadonnées, 2 p.
- DUBOIS O. (UVCW) & GRANDJEAN M. (CREAT-UCL) (2007). *Utilisation critique des données d'occupation du sol et de logement*. Formation UVCW, Namur, 24 avril 2007.
- DUPONT J. (2014). *L'émergence d'une politique foncière régionale en Bretagne : de l'identification des enjeux à la création d'un Etablissement public foncier d'État*, p363.
- ERNIQUIN A. (2013). *L'utilisation de la géomatique en aménagement du territoire. Le cas des communes wallonnes*. Mémoire en vue de l'obtention du titre de Master en Sciences géographiques, année 2012-2013, 137 p.
- FNAU (2011). *Les observatoires des agences d'urbanisme*. Dossier n°25, site de la FNAU, Url :<http://www.fnau.org/file/news/FNAU%2025%20observatoires%20hdef%20simples%20pages.pdf>, p 3.
- GERARD Y. (2012). *Politiques foncières et urbanisme (durable)*. Adef, études foncières, p 117-135.
- GUERY H., MAURIN L. (2013). *Les enjeux de l'observation sociale locale*. Informations sociales 5/ (n° 179), p. 76-83.
- HALLEUX J.-M. (2012). *Vers la ville compacte qualitative ? Gestion de la périurbanisation et actions publiques*. Belgeo [En ligne], <http://belgeo.revues.org/7070>, p7.
- HERMAN PH. (2013). *Le revenu cadastral et son avenir*. Présentation ppt, Administrateur Mesures & Evaluations, AGDP.
- HERMAN Ph. (2013). *Il est impossible d'établir un cadastre sans l'aide des communes*. UVCW, Focus n°876, pp 33-34.
- HEYVAERT O. (sd). *Technische richtlijnen betreffende de opmaak van het register van de onbebouwde percelen*, 33 p.
- IWEPS (2014). *Caractérisation de l'occupation / utilisation du sol à partir des données du cadastre : limites et nomenclatures*. Note méthodologique, 15 p.
- IWEPS (2014). *Note méthodologique sur les terrains non urbanisés en zones urbanisables (potentiel foncier brut) en Wallonie*. Août 2014, 6 p.
- JASSELETTE J.-Cl. (2015). *News et questions réponses*. Club des utilisateurs du PICC, 4^{ème} édition, 27 février 2015.
- LAMBERT M. (2013). *L'indicateur-expert au service de la fiscalité locale*. Focus n° 876, UVCW
- LEPERS E. et MORELLE D. (2008). *Occupation et affectation du sol, empreintes de la structure du territoire ?* In *Territoire(s) wallon(s)*, n°2, décembre 2008, pp 43-58.

- MARTIN S. *et al.* (2006). *Les documents d'urbanisme, un outil pour la régulation des conflits d'usage de l'espace agricole périurbain ?* Géographie, économie, société, Vol. 8, p 329-350.
- MINISTERE DE L'EGALITE DES TERRITOIRES ET DU LOGEMENT (2013). *Le Schéma de Cohérence Territoriale, un projet partagé pour l'aménagement d'un territoire*. Guide pratique à l'attention des élus, Url : <http://www.fnau.org/file/news/FNAU%2025%20observatoires%20hdef%20simples%20pages.pdf>, 152 p.
- MULLER P. (1985) *Un Schéma d'analyse des politiques sectorielles*. Revue française de science politique, p165-167.
- PEYROU A. (2007). *État des lieux de l'observation foncière en France*. ADEF, 111 p.
- POMEROL J-C. (2012). *Décision et action*. Hermes Science, p 34.
- REIX R. (1995). *Systèmes d'information et management des organisations*. Vuibert, p 20.
- SPF ECONOMIE (2014). *Session 6 : création d'une base de données « logements »*. Présentation PowerPoint lors de la Journée d'étude Censur 2011, 27 novembre 2014
- SPF FINANCES (2002). *Guide du cadastre*.
- SPF FINANCES, s.d. *Projet OSIRIS – Document de travail – Annexes*. Inventaire des données gérées par l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale du ministère fédéral des finances, 51 p.
- SPF FINANCES, s.d. *L'Essentiel*, Livres 1, 2, 3 et 4. Administration Générale de la Documentation Patrimoniale.
- SPW (2013). *Stratégie communale d'actions en matière de logement*. Circulaire relative au programme d'ancrage communal d'actions 2014-2016, 22 p + annexes.
- SPW, SECRETARIAT GENERAL, DEPARTEMENT DE LA GEOMATIQUE (2014). *Plan stratégique géomatique pour la Wallonie*. Document approuvé par le Gouvernement wallon le 8 mai 2014, 73 p.
- SPW, DGO4, DATU, DIRECTION DE LA GEOMATIQUE (2014). *Statistiques 2014 [au 30/06/2014] en matière de permis d'urbanisme, permis uniques, permis de lotir et d'urbanisation, déclarations urbanistiques préalables, recours, divisions notariales, CU1 et CU2*. 83 p.
- SYNDICAT MIXTE DE LA REGION URBAINE GRENOBLOISE (2012). *Schéma de Cohérence Territoriale*. http://www.scot-region-grenoble.org/images/Stories/SCoT_Approuve/3_DAC-Approuve_decembre2012.pdf
- TERRONES GAVIRA F., BURNY Ph., LEBAILLY Ph., s.d. *La problématique foncière en Wallonie : situation et perspectives*. In *Le foncier en agriculture - Eléments de réflexion*. Union des agricultrices wallonnes, Gembloux.
- VANDERMOTTEN C., ISTAZ D., MARISSAL P. (1996). *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*. Etudes et Documents, série Logement, 2, MRW, DGATLP, Division de l'Observatoire de l'Habitat et de la Coordination, 1996, 39 p.
- VAN HECKE E., HALLEUX J.-M., DECROLY J.-M., MÉRENNE-SCHOUMAKER B. (2009). *Noyaux d'habitat et Régions urbaines dans une Belgique urbanisée*. Enquête socio-économique 2001, SPF Economie, DGSIE, 205 p.
- VILMIN T. (2008). *L'aménagement urbain en France : une approche systématique pour construire des stratégies d'aménagement durable*. Certu, 216 p.

ANNEXE 1 - INVENTAIRE DES DONNEES RELATIVES AU LOGEMENT EFFECTUE PAR LE CEHD DANS LE CADRE DE SES MISSIONS

Statistiques et données fédérales					
Données administratives	SPF Finances AGDP	Contrats de bail	pas d'accès	par division cadastrale	
		Statistique cadastrale à partir du code de construction	diffusion par convention	par commune cadastrale	
	SPF Economie DGSIE	Statistique cadastrale du parc de bâtiments	à disposition	à disposition	par commune au mieux
		Statistique des permis de bâtir	à disposition	à disposition	par commune au mieux
		Permis de bâtir – données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement d'habitation	diffusion par convention	diffusion par convention	envisageable par secteur statistique
		Permis de bâtir – données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation	diffusion par convention	diffusion par convention	envisageable par secteur statistique
		Permis de bâtir – données recueillies sur les bâtiments dont les travaux de construction ou de transformation ont commencé	diffusion par convention	diffusion par convention	par commune
		Ventes de biens immobiliers (sur base de LoCo)	à disposition	à disposition	par commune au mieux
		Enquête sur les revenus et les conditions de vie	diffusion par convention	diffusion par convention	
		Enquête sur les budgets des ménages	diffusion par vente	diffusion par vente	
Enquêtes	DGSIE				
Statistiques et données régionales					
Données administratives	Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie	prêts hypothécaires ordinaires	diffusion par convention	registre	
		prêts intergénérationnels	diffusion par convention	registre	
		Ecoprêts	diffusion par convention	registre	
		Ecopacks	diffusion par convention	registre	

	Prêts et subventions aux bailleurs	diffusion par convention	registre
	Aides locatives – bâtiments rénovés	diffusion par convention	registre
Société wallonne du crédit social	Prêts hypothécaires	interne	registre
	Ecopacks	interne	registre
Société wallonne du logement	Logements propriétés des SLSP et gérés par elles	interne	registre
	Logements pris en gestion par les SLSP	interne	registre
	Logements donnés en location ou en gestion par la société	interne	registre
	Age du patrimoine de la société d'après l'année de construction	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – logement surpeuplés, sous-peuplés, proportionnés	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – distribution des loyers par types et retards des loyers	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – entrées, départs et mutations des locataires	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – titulaires du bail	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – fraudes sociales et expulsions	interne	registre
	Occupation des logements sociaux – application du bail à durée déterminée	interne	registre
	Revenus et loyers des locataires de logements sociaux	interne	registre
	Revenus et loyers des locataires de logements étudiants	interne	registre
	Distribution des locataires de logements d'insertion entrés dans l'année par classe de revenus	interne	registre
	Distribution de l'ensemble des locataires de logements d'insertion au 31/12 par classe de loyers	interne	registre
Distribution des locataires de logements de transit entrés dans l'année par classe de revenus	interne	registre	
Distribution de l'ensemble des locataires de logements de transit au 31/12 par classe de loyers	interne	registre	

	Distribution des locataires de logements moyens entrés dans l'année par classe de revenus	interne	registre
	Distribution de l'ensemble des locataires de logements moyens au 31/12 par classe de loyers	interne	registre
	Distribution des locataires de logements à loyer équilibré entrés dans l'année par classe de revenus	interne	registre
	Distribution de l'ensemble des locataires de logements à loyer équilibré au 31/12 par classe de loyers	interne	registre
	Enquêtes de salubrité	interne	registre
	Permis de location	interne	registre
	Allocations de déménagement et de loyers	interne	registre
	Prime à la réhabilitation	interne	registre
	Prime pour le remplacement des menuiseries extérieures	interne	registre
	Prime à la reconstruction	interne	registre
	Prime à la construction	interne	registre
	Prime à l'acquisition	interne	registre
	Prime à la démolition	interne	registre
	Prime à la création de logements conventionnés	interne	registre
	Assurance gratuite contre la perte de revenus	interne	registre
	Inventaire des logements publics ou subventionnés	interne	registre
	Ancrage communal	interne	registre
	Certification de performance énergétique des bâtiments existants	interne	registre
	Recensement des résidents dans les zones Habitat permanent	interne	registre
	Plans et collaborations auxquels participent les SLSP		
Données sociales	Candidatures déposées auprès des SLSP en vue d'obtenir un logement		
Enquêtes	Enquête relative au prix de l'eau et à son utilisation	diffusion par convention	

Statistiques et données provinciales				
Données administratives	Province de Namur	Prêts complémentaires en vue de l'achat / la construction / la réalisation de travaux visant à augmenter l'efficacité énergétique d'un logement : l'installation d'un système d'épuration individuelle / l'amélioration d'un logement	interne	registre
		Prime pour le réalisation d'un audit énergétique	interne	registre
		Prime pour l'installation d'un chauffe-eau solaire	interne	registre
		Plan Habitat Permanent	interne	registre
		Prêts complémentaires en vue de l'achat / la construction / l'amélioration d'un logement	interne	registre
		Primes d'insertion d'un logement dans un circuit locatif social	interne	registre
	Province du Luxembourg	Primes poêle à biomasse	interne	registre
		Primes chaudière à biomasse	interne	registre
		Primes pompe à chaleur	interne	registre
		Primes régulation thermique	interne	registre
		Primes audit énergétique	interne	registre
		Primes audit thermographique	interne	registre
		Prêts Fonds de Réduction du coût global de l'Energie	interne	registre

ANNEXE 2 - DONNEES RELATIVES AU PERMIS DE BATIR EXISTANTES AU SPF

1. Données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement d'habitation

Renseignements administratifs

1. commune où se situe le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de bâtir
2. n° de la demande du permis de bâtir
3. date d'octroi du permis de bâtir
4. nom et prénom du demandeur
5. adresse du demandeur
6. qualité du maître d'ouvrage
7. date prévue pour le commencement des travaux

Renseignements sur la construction

A- dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une reconstruction totale

8. destination du bâtiment
9. nombre de logements prévus dans le bâtiment
10. nombre de pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle
11. superficie du terrain (m2)
12. superficie de la parcelle réellement construite (m2)
13. surface du bâtiment destinée à l'habitation (m2)
14. surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation (m2)
15. surface totale du bâtiment (m2)
16. volume total du bâtiment (m3)
17. nombre de niveaux du bâtiment, rez-de-chaussée compris
18. largeur de la façade principale
19. nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe
20. nombre de salles de bains ou de douches dans le bâtiment
21. nombre de WC dans le bâtiment
22. raccordement distribution d'eau/gaz/électricité/égout
23. équipement du bâtiment : ascenseur
24. type de chauffage selon les combustibles utilisés

B- dans le cas de la transformation d'un bâtiment, de son extension ou de sa reconstruction partielle

25. destination du bâtiment avant les travaux
26. destination du bâtiment après les travaux
27. nombre de bâtiments avant les travaux
28. changement du nombre de bâtiments suite aux travaux
29. nombre de logements avant les travaux
30. changement du nombre de logement suite aux travaux
31. surface du bâtiment destinée à l'habitation avant travaux (m2)
32. changement suite aux travaux de la surface du bâtiment destinée à l'habitation (m2)
33. surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation (m2)
34. changement suite aux travaux de la surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation (m2)
35. surface totale du bâtiment avant travaux (m2)

36. changement suite aux travaux de la surface totale du bâtiment (m2)
37. volume total du bâtiment avant travaux (m3)
38. changement suite aux travaux du volume total du bâtiment (m3)
39. nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe avant travaux
40. changement suite aux travaux du nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe

C- Informations recueillies dans le cas d'une démolition d'un (ou plusieurs) bâtiment(s)

41. destination du (des) bâtiment(s) avant la démolition
42. nombre de bâtiments à démolir
43. nombre de logements à démolir
44. surface du bâtiment à démolir destinée à l'habitation (m2)

2. Données recueillies sur les permis de bâtir concernant les bâtiments destinés exclusivement ou principalement à un autre usage que l'habitation

Renseignements administratifs

1. commune où se situe le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de bâtir
2. n° de la demande du permis de bâtir
3. date d'octroi du permis de bâtir
4. nom et prénom du demandeur
5. adresse du demandeur
6. qualité du maître d'ouvrage
7. date prévue pour le commencement des travaux

Renseignements sur la construction

A- dans le cas d'une nouvelle construction ou d'une reconstruction totale

8. destination du bâtiment
9. nombre de logements prévus dans le bâtiment
10. nombre de pièces d'habitation destinées à une résidence collective ou occasionnelle
11. superficie du terrain (m2)
12. superficie de la parcelle réellement construite (m2)
13. surface du bâtiment destinée à l'habitation (m2)
14. surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation, y compris garage (m2)
15. surface totale du bâtiment (m2)
16. volume total du bâtiment (m3)
17. nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe
18. type de chauffage selon les combustibles utilisés

B- dans le cas de la transformation d'un bâtiment, de son extension ou de sa reconstruction partielle

19. destination du bâtiment avant les travaux
20. destination du bâtiment après les travaux
21. nombre de bâtiments avant les travaux
22. changement du nombre de bâtiments suite aux travaux
23. nombre de logements avant les travaux
24. changement du nombre de logement suite aux travaux
25. surface du bâtiment destinée à l'habitation avant travaux (m2)
26. changement suite aux travaux de la surface du bâtiment destinée à l'habitation (m2)

27. surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation avant travaux (m2)
28. changement suite aux travaux de la surface du bâtiment destinée à un autre usage que l'habitation (m2)
29. surface totale du bâtiment avant travaux (m2)
30. changement suite aux travaux de la surface totale du bâtiment (m2)
31. volume total du bâtiment avant travaux (m3)
32. changement suite aux travaux du volume total du bâtiment (m3)
33. nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe avant travaux
34. changement suite aux travaux du nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment ou en annexe

C- Informations recueillies dans le cas d'une démolition d'un (ou plusieurs) bâtiment(s)

35. destination du (des) bâtiment(s) avant la démolition
36. nombre de bâtiments à démolir
37. nombre de logements à démolir
38. surface du bâtiment à démolir destinée à l'habitation (m2)
39. surface du bâtiment à démolir destinée à un autre usage que l'habitation (m2)
40. surface totale du bâtiment à démolir (m2)
41. volume total du bâtiment à démolir (m3)
42. nombre de garages individuels ou d'emplacements couverts dans les garages collectifs aménagés dans le bâtiment à démolir ou en annexe

3. Données recueillies sur les bâtiments dont les travaux de construction ou de transformation ont commencé

1. commune où se situe le bâtiment faisant l'objet de la demande de permis de bâtir
2. n° de la demande du permis de bâtir
3. date d'octroi du permis de bâtir
4. nom et prénom du demandeur
5. situation du bien
6. date de commencement des travaux

ANNEXE 3 - DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO3 ET PAR LA DGO4

PRINCIPALES DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO3

Limites administratives
Limites administratives des anciennes communes de la région wallonne
Limites administratives du département de l'environnement et de l'eau
Limites administratives du DNF
Limites administratives propres à la DPA
Carte d'occupation du sol de Wallonie version 1_05
Carte d'occupation du sol de Wallonie version 2_07
Plan d'occupation du sol (1989)
Plans d'eau
Réseau hydrographique 1:10000
Sources, fontaines
Terrils
Aléa d'inondation
Anciennes carrières souterraines
Arbres et haies remarquables
Bassins hydrographiques
Bassins hydrographiques du plan de gestion
Captages
Concessions minières
Conservation de la nature
Contraintes karstiques
Érosion- RUISselement-SOL
Etablissements classés de classe 1
Etudes d'incidence sur l'environnement
Glissements de terrain
Inventaire de la qualité des sols
Phénomènes karstiques
Planches des Atlas papier
Protection des captages
Risque d'éboulement des parois rocheuses
SEVESO
Sites de moulins
Sites Natura 2000 en vigueur (Version pour les citoyens)
Wateringues
Zones de baignade et zones amonts
Zones de consultation de la DRIGM
Zones vulnérables nitrates

DONNEES PROPOSEES PAR LA DGO4

	usage restreint
Atlas des rues (NavStreets)	v
Limites administratives	v
Plan cadastral AGDP	v
PLI - Plan de Localisation Informatique V09	v
Fond de plan IGN 1:10 000 raster (nouvelle version)	v
Fond de plan IGN 1:10 000 raster (version coordonnée)	v
Fond de plan IGN 1:10 000 scannés (ancienne version)	v
Fond de plan IGN 1:50 000 raster	v
Plan d'occupation du sol (raster)	
Plan d'occupation du sol (vectoriel)	
Plan de secteur en vigueur (version coordonnée vectorielle)	
Plan de secteur original (format raster)	
Avant-projets et projets de modification du Plan de Secteur	
CCUE - Cahiers de Charges Urbanistiques et Environnementaux	
Communes en décentralisation	
Contraintes karstiques	
Inventaire des Campings	
Inventaire du Patrimoine Immobilier Culturel (IPIC)	
Lotissements	
Parcs résidentiels de week-end	
Patrimoine (Biens classés - Zones de protection)	
Patrimoine (Biens exceptionnels)	
Patrimoine (Biens mondiaux)	
Patrimoine (Liste de sauvegarde)	
PCA - Plans Communaux d'Aménagement	
Périmètres de Remembrement Urbain	
Périmètres d'intérêt paysager et points de vue remarquables	
Plan Habitat Permanent	
PRE - Périmètres de reconnaissance économique (anciennement ZAR)	
Programmes Communaux d'Actions en Matière de Logement 2014-2016	
Règlements communaux d'urbanisme - RCU	
Rénovation urbaine	
Revitalisation urbaine	
RGBSR - Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural	
RUE - Rapports urbanistiques et Environnementaux	
SAR - Sites À Réaménager (anciennement SAED)	
Schémas de structure communaux - SSC	
Secteurs d'aménagement 1994	
ZIP - Zones d'Initiative Privilégiée	
Zonage archéologique de la Wallonie (ZAW)	

Zones franches urbaines et rurales	
ZPU - Zones Protégées en matière d'Urbanisme	
Cartes de Vander Maelen géoréférencées	
Commissions consultatives communales d'aménagement du territoire et de la mobilité - CCATM	
Terrils	
Territoires paysagers	
Voie Romaine de Bavay à Maastricht	
Zones agro-géographiques	
Secteurs statistiques 1981	v

ANNEXE 4 - STATISTIQUES PERMIS DE LA DGO4

Activités des centres extérieurs

- Nombre total de dossiers introduits par catégorie [au 30/06/2014]
- Historique du nombre total de dossiers introduits [1995 au 30/06/2014]
- Tableau synoptique du nombre de dossiers introduits par catégorie et par centre extérieur [du 01/01 au 31/03/2014 ; du 01/04 au 30/06/2014, du 01/01 au 30/06/2014].

Permis d'urbanisme introduits en centres extérieurs

- Evolution annuelle du nombre total de demandes de permis d'urbanisme introduits [de 1995 au 30/06/2014]
- Evolution annuelle du nombre total de demande de permis d'urbanisme introduits par directions extérieures [de 1995 au 30/06/2014]
- Nombre total de demandes de permis d'urbanisme introduits par directions extérieures en 2014 [au 30/06/2014]
- Nombre total de demandes de permis d'urbanisme introduits par directions extérieures en 2014 [au 30/06/2014] par nombre d'habitants en 2014
- Délai de traitement : évolution annuelle par directions extérieures du délai de traitement relatif aux demandes de permis d'urbanisme soumis à l'avis du Fonctionnaire-délégué - UAP et UDC dérogatoire [de 1995 au 30/06/2014]
- Délai de traitement [par directions extérieures] relatif aux demandes de permis d'urbanisme soumis à l'avis du Fonctionnaire-délégué - UAP et UDC dérogatoire [au 30/06/2014]
- Délai de traitement [par directions extérieures] relatif aux demandes de permis d'urbanisme soumis à l'avis du Fonctionnaire-délégué - dossiers UAP et UDC dérogatoire et nombre total de demandes de permis [au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : évolution annuelle du % de type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué en Région wallonne - dossiers UAP et UDC dérogatoire [de 1995 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : % du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué en Région wallonne - dossiers UAP et UDC dérogatoire [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : nombre du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué par directions extérieures [dont les avis réputés favorable avec contentieux] - dossiers UAP3 [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : nombre du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué par directions extérieures - dossiers UAP et UDC dérogatoire [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : nombre du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué par directions extérieures et par Communes - dossiers UAP et UDC dérogatoire [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué : pourcentage du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué par directions extérieures et par Communes - dossiers UAP et UDC dérogatoire [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Avis du Fonctionnaire-délégué, pour chaque direction extérieure : évolution annuelle du % de type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué - dossiers UAP et UDC dérogatoire [de 1995 au 30/06/2014]

- Avis du Fonctionnaire-délégué, pour chaque direction extérieure : % du type d'avis émis par le Fonctionnaire-délégué - dossiers UAP et UDC dérogatoire [du 01/01/2014 au 30/06/2014]

Recours et Suspensions

- Evolution annuelle du nombre total de recours et de suspensions introduits au GW [de 1990 au 30/06/2014]
- Evolution annuelle du taux de recours et de suspensions introduits au GW par rapport à 1998 et du taux de recours et suspensions par rapport aux demandes de permis de lotir, d'urbanisation et d'urbanisme introduits [de 1998 au 30/06/2014]
- Nombre de recours et de suspensions introduits au GW par directions extérieures et par type de demandeurs [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Nombre de recours et de suspensions introduits au GW par directions extérieures et par rapport aux demandes de permis introduits [permis d'urbanisme – permis uniques – permis de lotir et d'urbanisation] [du 01/01/2014 au 30/06/2014] – tableau / graphe
- Répartition en % des recours introduits au GW par directions extérieures [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Répartition du nombre de recours introduits au GW par directions extérieures et par type de demandeurs [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Répartition du % de recours introduits au GW par directions extérieures et par type de demandeurs [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Répartition en % des suspensions introduites au GW par directions extérieures [du 01/01/2014 au 30/06/2014]
- Répartition du nombre de suspensions introduites au GW par directions extérieures [1/01/2014 au 30/06/2014]
- Evolution annuelle du nombre total de recours au Conseil d'État relatifs à des dossiers DGO4 [de 1986 au 30/06/2014]
- Evolution annuelle du rapport entre les recours au Conseil d'État relatifs à des dossiers DGO4 et les demandes de permis d'urbanisme introduits [de 1995 au 30/06/2014]

Autres catégories de dossiers, par directions extérieures, du 01/01/2014 au 30/06/2014

- Répartition du nombre de permis uniques introduits
- Répartition du nombre de déclarations urbanistiques
- Répartition du nombre de permis de lotir introduits
- Répartition du nombre de permis d'urbanisation introduits
- Répartition du nombre de divisions notariales introduites
- Répartition du nombre de certificats d'urbanisme N° 2 introduits
- Répartition du nombre de certificats d'urbanisme N° 1 introduits

ANNEXE 5 – ENSEMBLE DES ELEMENTS CARTOGRAPHIQUES PAR LE PICC

<p>I. ELEMENTS NATURELS</p> <p>L 112 niveau haut des berges (rivière, fleuve, canal, ruisseau)</p> <p>L 121 ruisseau (axe)</p> <p>L 141 fossé (axe)</p> <p>L 163 bord (lac, étang, piscine)</p> <p>L 177 bord supérieur (carrière, sablière, excavations diverses)</p> <p>L 178 bord inférieur (terril et dépôts permanents)</p> <p>L 180 bas talus</p> <p>L 182 haut talus</p> <p>P 185 point de niveau de terrain</p> <p>P 485 point de niveau de voirie</p> <p>L 485 ligne reliant les points de niveau voirie</p> <p>L 186 falaise pied</p> <p>L 187 falaise haut</p> <p>L 191 bord coupe-feu</p> <p>L 193 bord bois, zone boisée</p> <p>P 194 arbre feuillu</p> <p>P 195 arbre conifère</p> <p>L 197 rangée de feuillus</p> <p>L 198 rangée de conifères</p> <p>II. CONSTRUCTIONS CIVILES</p> <p>L 200 façade à front de voirie</p> <p>L 201 mitoyen</p> <p>L 204 bâtiment</p> <p>L 207 château d'eau, réservoir</p> <p>L 225 bâtiments annexes (remise, garage, hangar, serre, abri, baraquement)</p> <p>L 233 écluse, barrage, mur de quai (voie d'eau)</p> <p>L 236 éléments principaux de ruines</p> <p>L 237 clôture, palissade</p> <p>L 240 mur, muret gauche</p> <p>L 241 mur, muret axe</p> <p>L 242 mur, muret droit</p> <p>L 243 pont, viaduc, ponceau aqueduc (tablier)</p> <p>L 254 entrée de propriété (voiture), route privée</p> <p>L 263 escaliers à front de voirie</p> <p>L 271 haie axe</p> <p>L 292 écran anti-bruit</p> <p>III. ELEMENTS ET MOBILIER DE VOIRIE</p> <p>L 313 bord route, autoroute, rue</p>	<p>VII. CHEMINS DE FER, METROS ET TRAMS</p> <p>P 804 poteaux caténares</p> <p>L 818 pylônes-portiques</p> <p>L 829 Quai de gare</p> <p>L 860 rail droit (restitué)-chemin de fer</p> <p>L 865 rail gauche (calculé)-chemin de fer</p> <p>L 870 rail droit -tram, métro-(restitué)</p> <p>L 875 rail gauche -tram, métro-(calculé)</p> <p>VIII. BORNES REPERES</p> <p>P 921 borne de canevas particulier (point de calage photogrammétrique)</p> <p>P 931 point de canevas propre (point levé par GPS ou polygonation, bornes (IGN))</p> <p>P 941 borne frontière</p> <p>P 951 borne kilométrique</p> <p>P 991 borne diverse</p> <p>P 999 indéfinis (tous les éléments identifiables et non définis dans la légende)</p> <p>IX. CODES A APPARTENANCE MULTIPLE</p> <p>L 400 route-trottoir</p> <p>L 401 bord route-piste cyclable</p> <p>L 402 trottoir-piste cyclable</p> <p>L 403 haut talus-clôture fil, palissade</p> <p>L 404 haut talus-haie</p> <p>L 405 haut talus-mur gauche</p> <p>X. AFFECTATION</p> <p>L 431 voie d'eau navigable (axe)</p> <p>P 995 eau</p> <p>Reprend des éléments sans z significatif</p> <p>XI. TEXTES</p> <p>Remarque : Les textes proviennent des planches IGN 1/10 000 et sont complétés par tous les noms des rues et les polices des bâtiments.</p> <p>1 Communes</p> <p>2 Anciennes communes</p> <p>3 Hameaux</p> <p>4 Lieux-dits (cité, quartier, bois, champ, lieu-dit, ...)</p> <p>5 Eléments ponctuels divers localisables (ferme, teruil, dépôt, pont, pylône, moulin, cabaret, ...)</p> <p>6 Canaux, cours d'eau navigables</p> <p>7 Cours d'eau divers</p> <p>8 Lacs, étangs, piscines</p> <p>9 Eléments hydrographiques ponctuels localisables (gué, pompage,</p>
---	---

<p>L 318 marquage au sol des lignes continues (autoroute) délimitant les bandes de roulement</p> <p>L332 axe chemin, sentier</p> <p>L 333 bord chemin, sentier</p> <p>P 334 cabines diverses</p> <p>L 434 cabines diverses</p> <p>L339 parking, zones de stationnement</p> <p>L 353 piste cyclable (bord)</p> <p>L 357 bordure de sécurité</p> <p>L 360 trottoir structuré</p> <p>L 363 bord passage piéton</p> <p>L 377 zone d'arrêt de bus</p> <p>L 383 filet d'eau, caniveau isolé</p> <p>L 390 îlot directionnel</p> <p>L 394 casse vitesse (zone 30)</p> <p>IV. ELEMENTS AERIENS ET LEURS SUPPORTS</p> <p>L 500 lignes aériennes de haute tension</p> <p>P 516 poteaux divers (simple)</p> <p>P 536 pylônes à haute tension, de télévision</p> <p>L 436 pylônes à haute tension, de télévision</p> <p>L 564 portiques de signalisation</p> <p>V. TAQUES</p> <p>L 454 taques diverses (gaz, électricité, eau, tél.; dim. >= à 50 cm)</p> <p>P 654 taques diverses (gaz, électricité, eau, téléphone; centre)</p> <p>L 484 avaloir (dimension >= à 50cm)</p> <p>P 684 avaloir (centre)</p> <p>VI. LIMITES</p> <p>L 731 limites diverses (limites visibles mais non identifiables ou non classables)</p> <p>L 751 limites parcellaires</p>	<p>château d'eau, source, fontaine, débarcadère)</p> <p>11 Nom des rues et des routes gérées par le SPW</p> <p>12 Numéro des routes gérées par le SPW</p> <p>17 Polices (n° bâtiments)</p> <p>XII. SURFACES</p> <p>204 Habitation (bâtiment)</p> <p>205 Bâtiment industriel</p> <p>207 Château d'eau</p> <p>214 Lieu de culte</p> <p>305 Station-service</p> <p>410 Building</p> <p>411 Bâtiment culturel</p> <p>412 Bâtiment scolaire</p> <p>413 Bâtiment administratif</p> <p>414 Maison communale ou hôtel de ville</p> <p>415 Hôpital</p> <p>416 Poste</p> <p>417 Pompiers</p> <p>418 Police</p> <p>419 Ferme</p> <p>422 Bâtiment ou zone en construction</p> <p>424 Gare train</p> <p>425 Gare bus</p> <p>426 Musée</p> <p>427 Grandes surfaces</p> <p>440 Bâtiment sportif</p> <p>465 cimetières</p> <p>490 Camping</p> <p>650 bâtiments aéroportuaires</p>
---	--