

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre



lepur

CPDT
Conférence Permanente
du Développement
Territorial



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Sommaire

- **Introduction**
 - Quelques concepts-clés
 - L'observation foncière en réponse aux enjeux des politiques foncières
- **Trois territoires : des enjeux similaires aux réponses différentes**
- **Le cercle vertueux de l'observation foncière**
- **Les opérateurs fonciers**
- **Conclusions**

lepur

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial



Introduction

Quelques concepts-clés

- **Données foncières** : données relatives à l'appropriation, à la valeur et à l'usage des terrains et des immeubles.
- **Politique foncière** : ensemble des décisions et actions de la puissance publique ayant un impact sur l'appropriation, la valeur et/ou l'usage des terrains.
- **Deux types de politiques foncières publiques** : générale ou sectorielle (économie, logement, agriculture...).
- **Trois composantes** : stratégique, réglementaire et opérationnelle.

Une politique foncière est jugée efficace lorsqu'elle permet à l'ensemble des politiques publiques de se réaliser en s'adaptant aux spécificités des territoires et sans compromettre leur pérennité.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

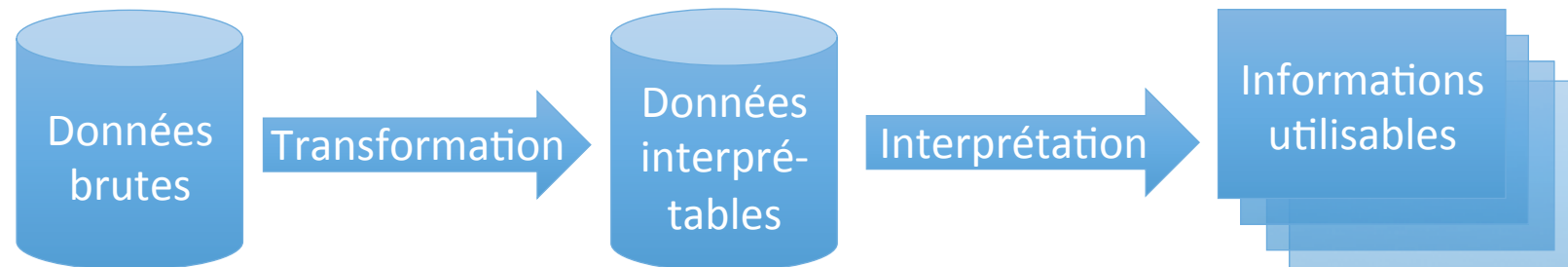
Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Introduction

L'observation foncière en réponse aux enjeux des politiques foncières

- D'une manière générale, les politiques foncières ne manquent pas de moyen d'agir (préemption, opérateurs fonciers, fiscalité incitative...) mais elles souffrent d'un **manque d'information** par rapport aux enjeux qu'elles rencontrent.
- Le développement de **l'observation foncière** vise à combler ce manque. Il s'agit d'une démarche incluant la collecte de données brutes, la transformation de celles-ci en données interprétables et l'interprétation de ces données.





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

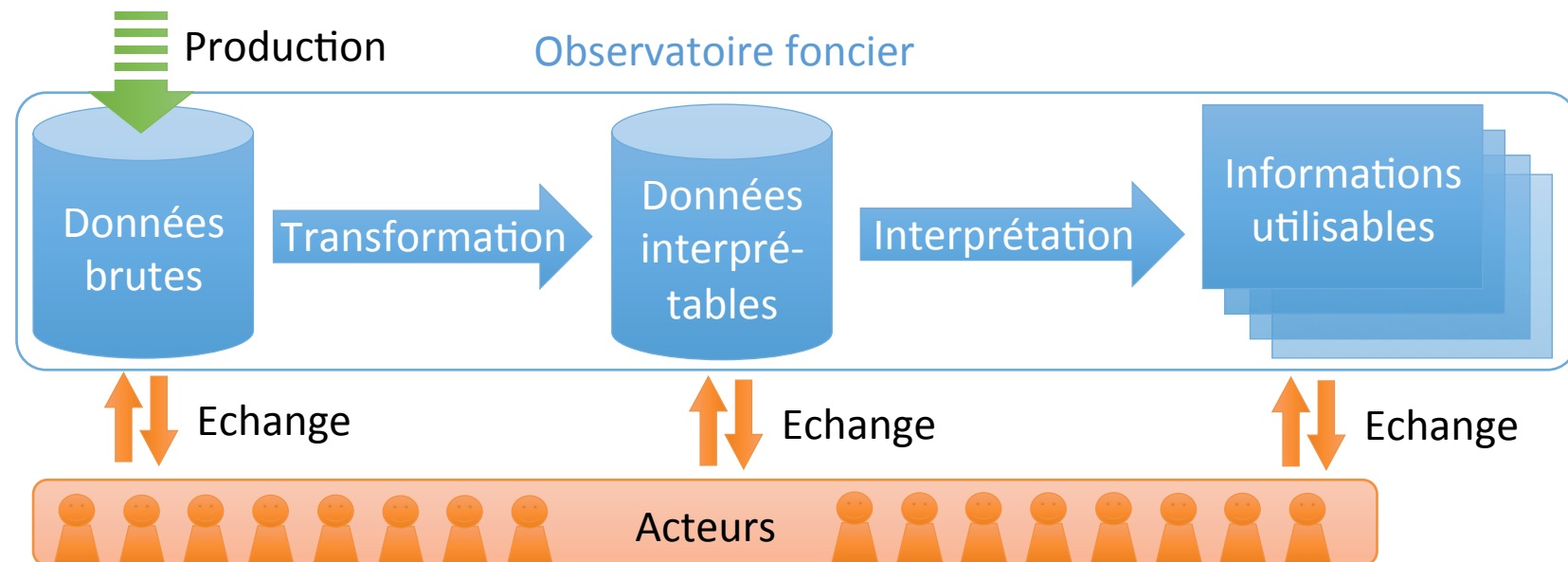
Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Introduction

L'observation foncière en réponse aux enjeux des politiques foncières

- **Un système d'observation foncière** remplit généralement 3 fonctions : la production de données brutes, la transformation de ces données en informations et le transfert de données et d'informations entre acteurs.
- On le dit « formalisé » lorsque l'observation est réalisée au sein de structures dédiées.





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

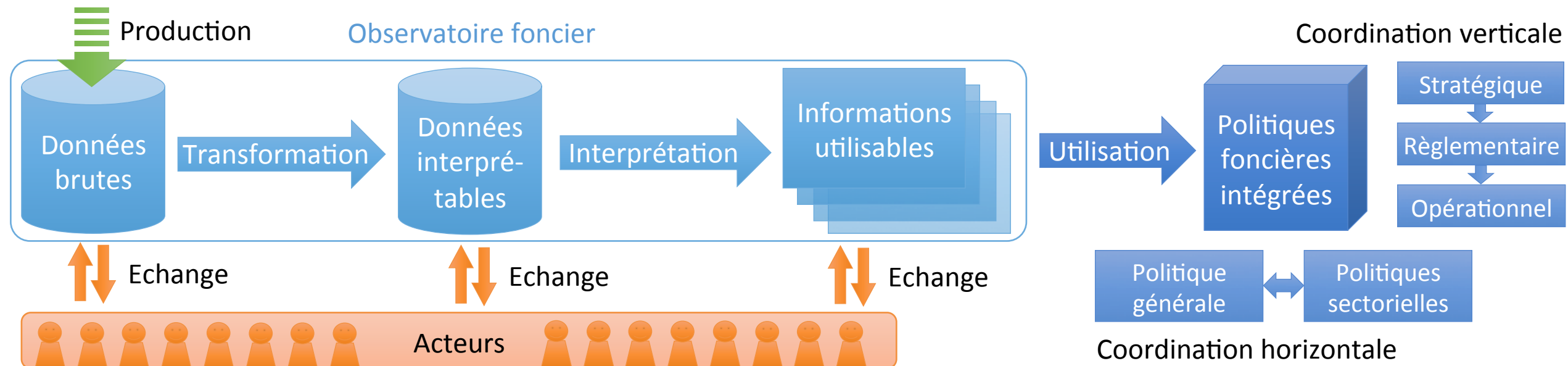
Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Introduction

L'observation foncière en réponse aux enjeux des politiques foncières

- **Un système d'observation foncière doit apporter l'information nécessaire à la mise en place de politiques foncières intégrées.**
- **Une politique foncière intégrée** tient compte des besoins généraux et sectoriels et implique que les composantes stratégiques, réglementaires et opérationnelles soient coordonnées entre elles.





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Trois territoires : des enjeux similaires...

- **La France, la région de Bruxelles-Capitale et la Flandre** rencontrent des défis similaires et importants en termes de politiques foncières :
 - la lutte contre l'étalement urbain,
 - la raréfaction des zones urbanisables,
 - la préservation des espaces naturels et agricoles,
 - la production de logements,
 - la maîtrise des prix fonciers et immobiliers...

... aux réponses différentes

- **La France** a vu se multiplier les dispositifs d'observatoires fonciers sur son territoire. Elle incarne le modèle d'une structure d'observation formalisée.
- **A Bruxelles**, les observatoires développés ciblent des thématiques à part entière : immobilier de bureau, activités productives, permis de logement, marchés locatifs et acquisitifs.
- **En Flandre**, il n'y a pas de structure d'observation formalisée comme en France mais les pouvoirs publics sont toutefois à l'initiative de plusieurs outils fonciers d'aide à la décision.

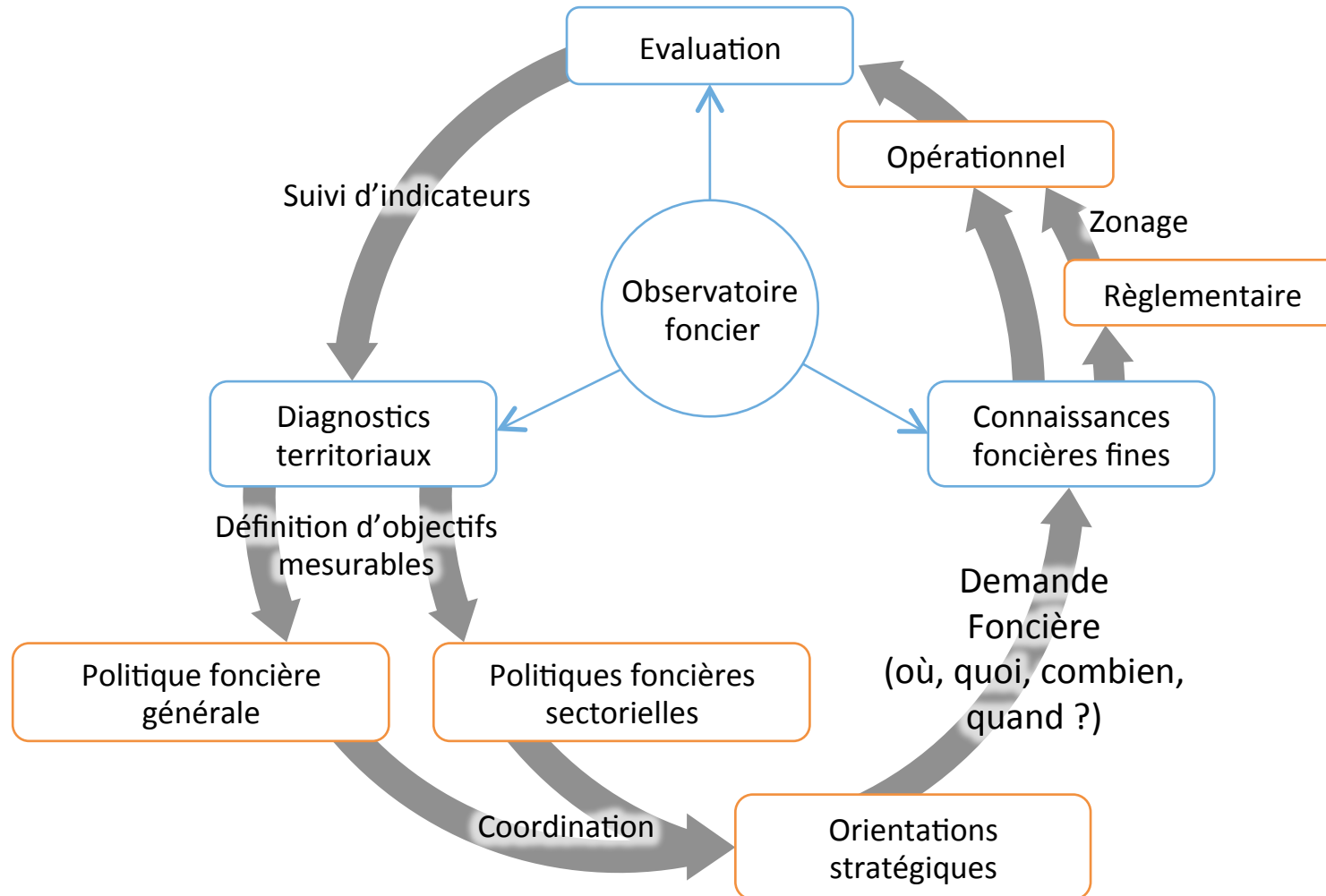


2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Le cercle vertueux de l'observation foncière





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

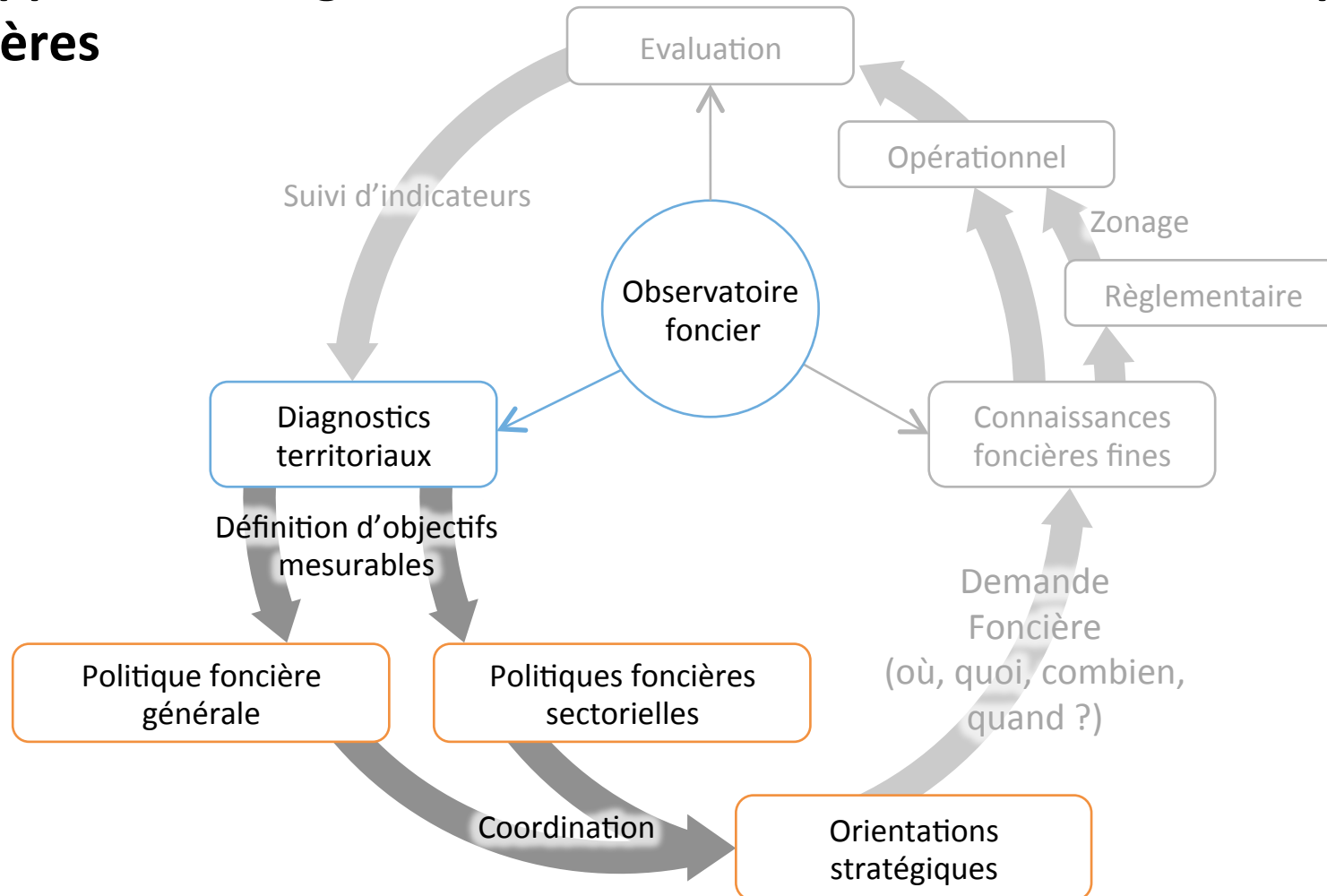
Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

1. Support aux diagnostics territoriaux et à l'orientation des politiques foncières



Le cercle vertueux de l'observation foncière

1. Support aux diagnostics territoriaux et à l'orientation des politiques foncières

- **En France**, les observatoires réalisent un suivi statistique de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers dans le temps et dans l'espace. Ils réalisent également un suivi de la consommation foncière. Les résultats de ces observations apportent une meilleure connaissance des enjeux fonciers et permettent de fixer des objectifs politiques.
- **A Bruxelles**, l'évolution des marchés locatifs et acquisitifs est suivie par l'Observatoire Régional de l'Habitat. Les dynamiques de production de logement sont analysées par l'Observatoire des permis de logement. Ces deux observatoires orientent les documents stratégiques mais également réglementaires (PRAS démographique) face aux enjeux démographiques importants en région bruxelloise.
- **A Bruxelles également**, l'Observatoire des activités productives recense l'activité industrielle et analyse les mutations de terrains qui concernent celle-ci.



Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

2016

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

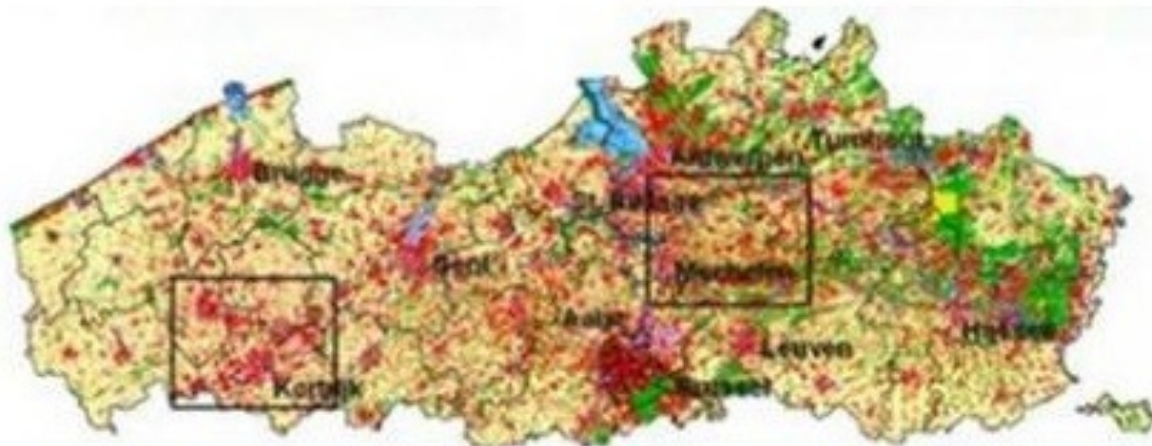
Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

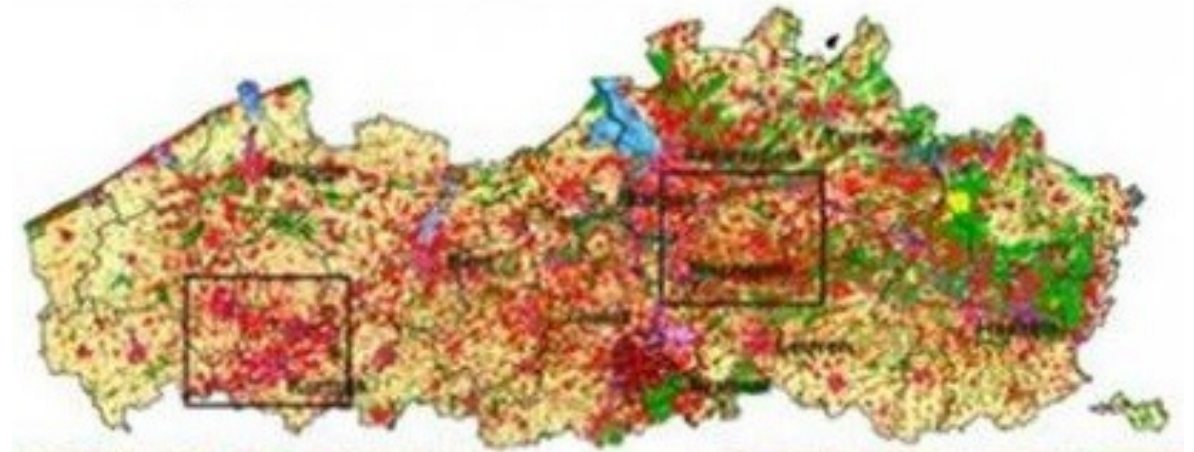
Le cercle vertueux de l'observation foncière

1. Support aux diagnostics territoriaux et à l'orientation des politiques foncières

- **En Flandre**, le suivi de l'occupation du sol s'accompagne d'une modélisation prospective de celle-ci. L'outil **GeoDynamX** renseigne l'évolution de l'occupation du sol en fonction des tendances et des politiques mises en œuvre.
- Il permet d'anticiper les problèmes et d'orienter les modifications du plan de secteur en fonction des besoins.



11 Occupation du sol en 2010



Modélisation de l'occupation du sol en 2050



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

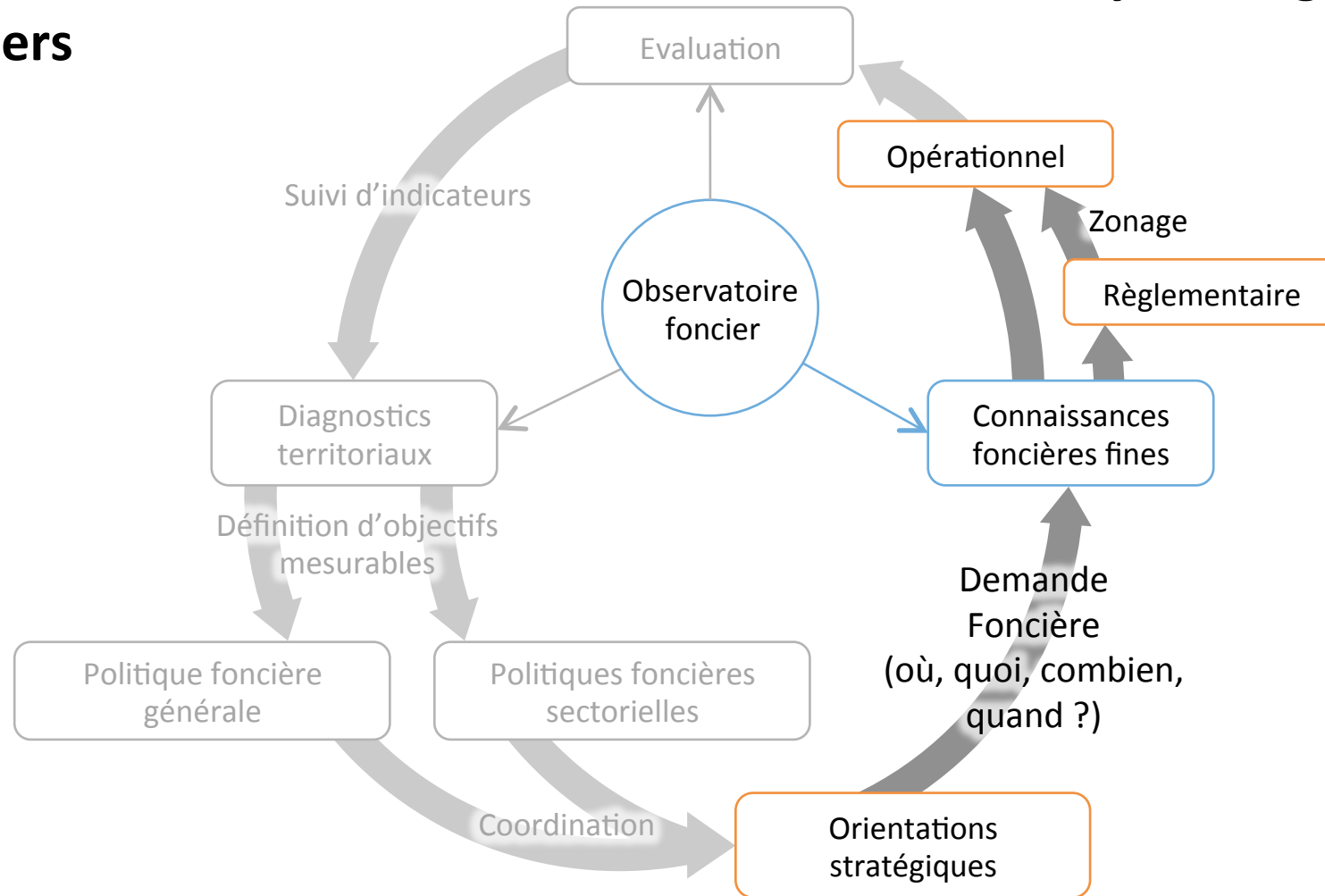
Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

2. Amélioration des connaissances foncières et analyse des gisements fonciers





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

2. Amélioration des connaissances foncières et analyse des gisements fonciers

- **En France**, certains observatoires produisent une **carte d'identité parcellaire**, sorte de fiche technique qui permet de visualiser un maximum d'information en un coup d'œil. Cet outil vise à permettre un arbitrage rapide entre différentes parcelles pour déterminer les meilleurs localisations d'un projet d'aménagement.

Description du bien ou de l'ensemble de biens

À LA PARCELLE

DESCRIPTION DU BIEN

- Référence cadastrale : AC125
- Adresse du gisement : Place de la Mairie
- Surface (en m²) : 327 m²
- Parcelle bâtie ou non : bâtie
- Distance vis à vis du centre : 30 m

DURETÉ FONCIÈRE

- Nombre de propriétaires : 2 propriétaires
- Nature juridique : usufruit
- Type d'occupant : propriétaires occupants
- Type d'occupation : habitation principale

FINANCIER - COÛTS

- Bâti / non-bâti : à réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction...) : un hangar serait à déconstruire (estimé à 30 à 50 €/m²)
- Suspicion de pollution : potentiellement amianté (toiture en fibro-ciment)
- Prix estimatif d'acquisition (prenant en compte le coût de déconstruction / dépollution) : 1 000 €/m²; -80 €/m² SHON (en €/m², SHON estimé)
- DPE qualitatif : F

Source : EPF Bretagne



POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT

- Règlementaire (zonage, ER...) : Ua
- Servitude (zone humide, périmètre de protection : MH, PPI, agricole...) : dans le périmètre de l'église classée au titre des monuments historiques
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle) : parcelle qui s'inscrit dans un bâti urbain dense
- Accessibilité (distance au centre, PMR, parking...) : facilement accessible, dans le centre bourg, parking à proximité
- Exposition : sud

APPROCHE SENSIBLE

- Intérêt urbain et paysager : opportunité immobilière : bien dégradé dévalorisant l'image de la place du centre bourg
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique) : bien ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, construit à la fin du 19^e

Le cercle vertueux de l'observation foncière

2. Amélioration des connaissances foncières et analyse des gisements fonciers

- **A Bruxelles**, face aux contraintes urbanistiques fortes, le législateur a développé très tôt la connaissance de l'information foncière : la base de données **Inventimmo** (Citydev) recense depuis une trentaine d'années les biens immobiliers professionnels vacants mis en vente ou en location.
- L'analyse des gisements fonciers se développe également au travers d'un nouvel outil, initié en 2014 : le **Cadastre des Terrains et Bâtiments Disponibles** (CTBD). Par rapport à la carte d'identité à la parcelle à la française, l'objectif du CTBD veut aller plus loin en identifiant, sur base de certains critères, les terrains et bâtiments qui pourraient être mobilisables dans le cadre de projets d'intérêt publics.
- Il ne s'agit donc plus seulement de comparer les caractéristiques des terrains mais d'identifier les opportunités répondant à certaines caractéristiques souhaitées par le biais d'une requête dans une base de donnée.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

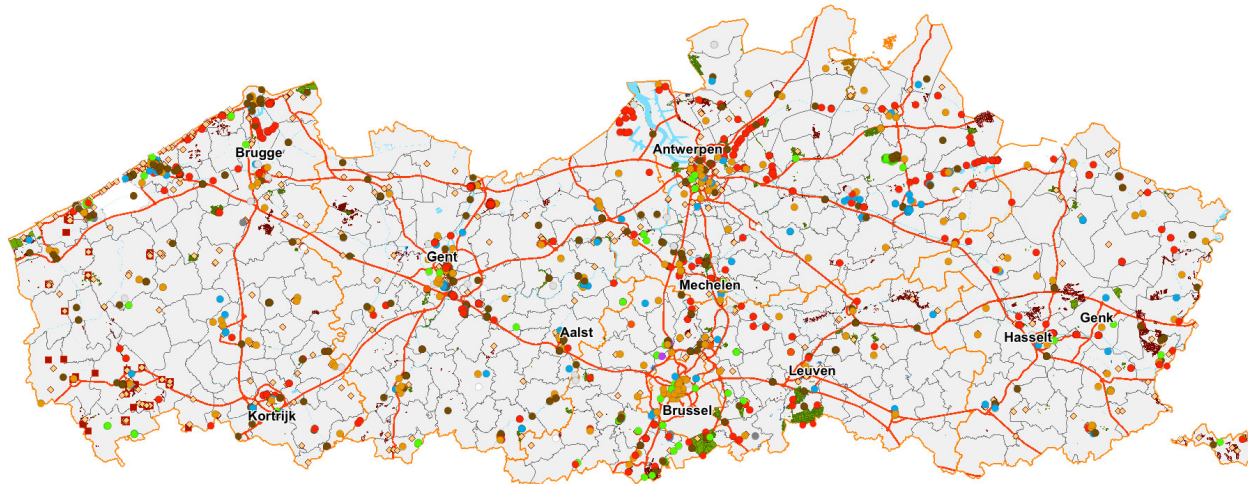
Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

2. Amélioration des connaissances foncières et analyse des gisements fonciers



Bâtiments

- Inconnu
- Autres / Divers
- Archives
- Culturel / Sportif
- Educatif / Scientifique
- Fonction communautaire
- Bureaux
- Infrastructures publiques
- Religieux
- Habitations

Biens patrimoniaux du gouvernement flamand

- ◆ Patrimoine architectural : reliques
- Reliques de l'inventaire de la première guerre mondiale
- Villages et paysages urbains protégés
- Monuments protégés
- Patrimoine architectural : ensembles
- Zones archéologiques protégées
- Unesco
- Paysages protégés
- Reliques identifiées dans l'Atlas des Paysages
- Biens immobiliers du gouvernement flamand



- En Flandre, les pouvoirs régionaux ont entamé un inventaire de leur patrimoine foncier et immobilier.
 - Cet inventaire sert 2 objectifs :
 - Repérer les terrains inutilisés dans le but de les vendre et d'en dégager de la trésorerie ;
 - Identifier les terrains stratégiques qui présenteraient des opportunités de développement.
 - Il est réalisé au moyen d'une collecte participative avec une logique « win – win ».
 - De 900 bâtiments à son origine (2010), il compte à présent près de 3.000 propriétés bâties et 80.000 parcelles.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

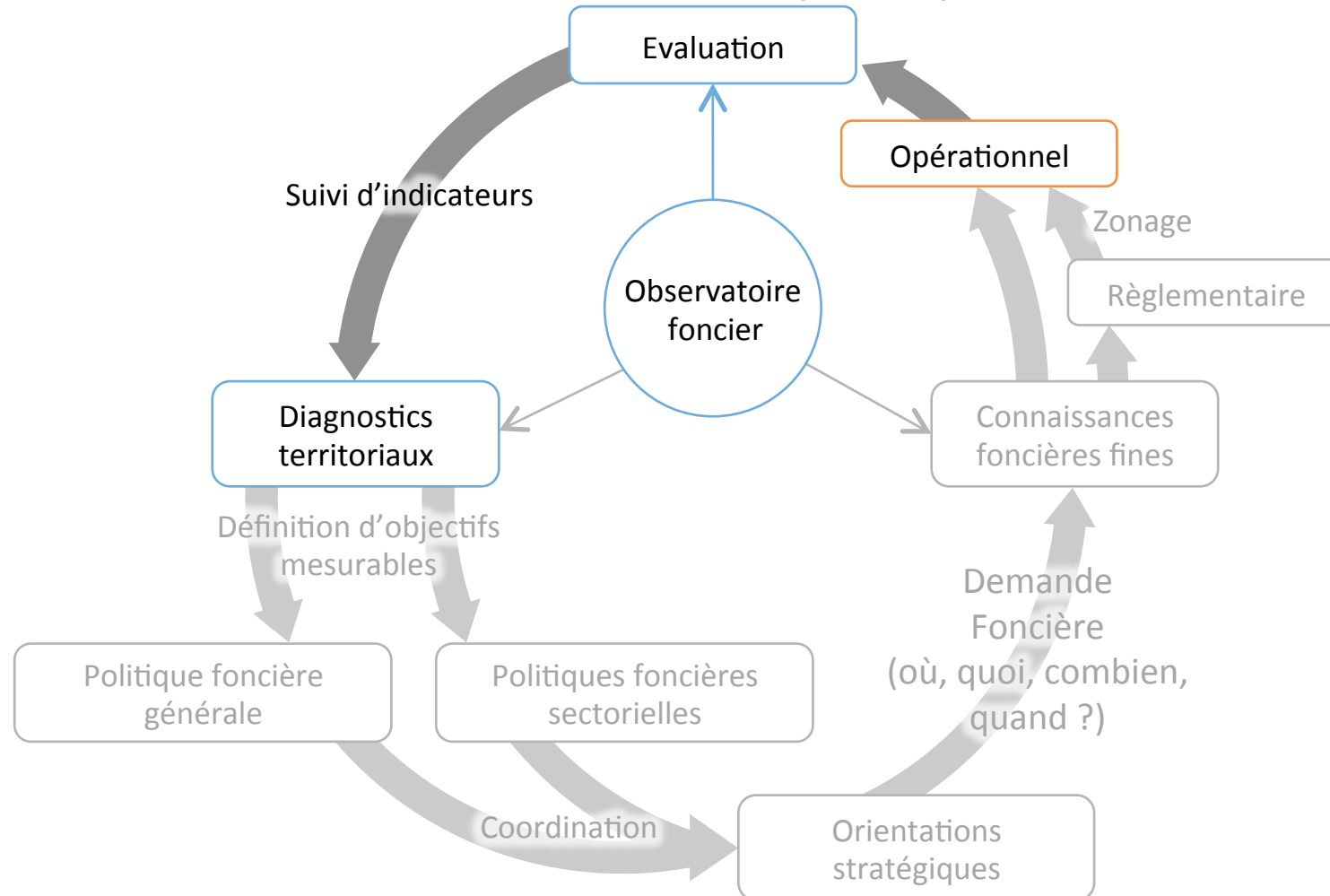
Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

3. Evaluation de la mise en œuvre des politiques foncières





2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Le cercle vertueux de l'observation foncière

3. Evaluation de la mise en œuvre des politiques foncières

En France, le suivi de la consommation foncière sert notamment à l'évaluation des politiques publiques relatives à la lutte contre l'étalement urbain.

A Bruxelles, le même constat peut être fait avec l'Observatoire Régional de l'Habitat.

En Flandre, la logique est différente : l'outil GeoDynamX permet d'anticiper les problèmes et d'orienter au mieux la politique en fonction de ceux-ci.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

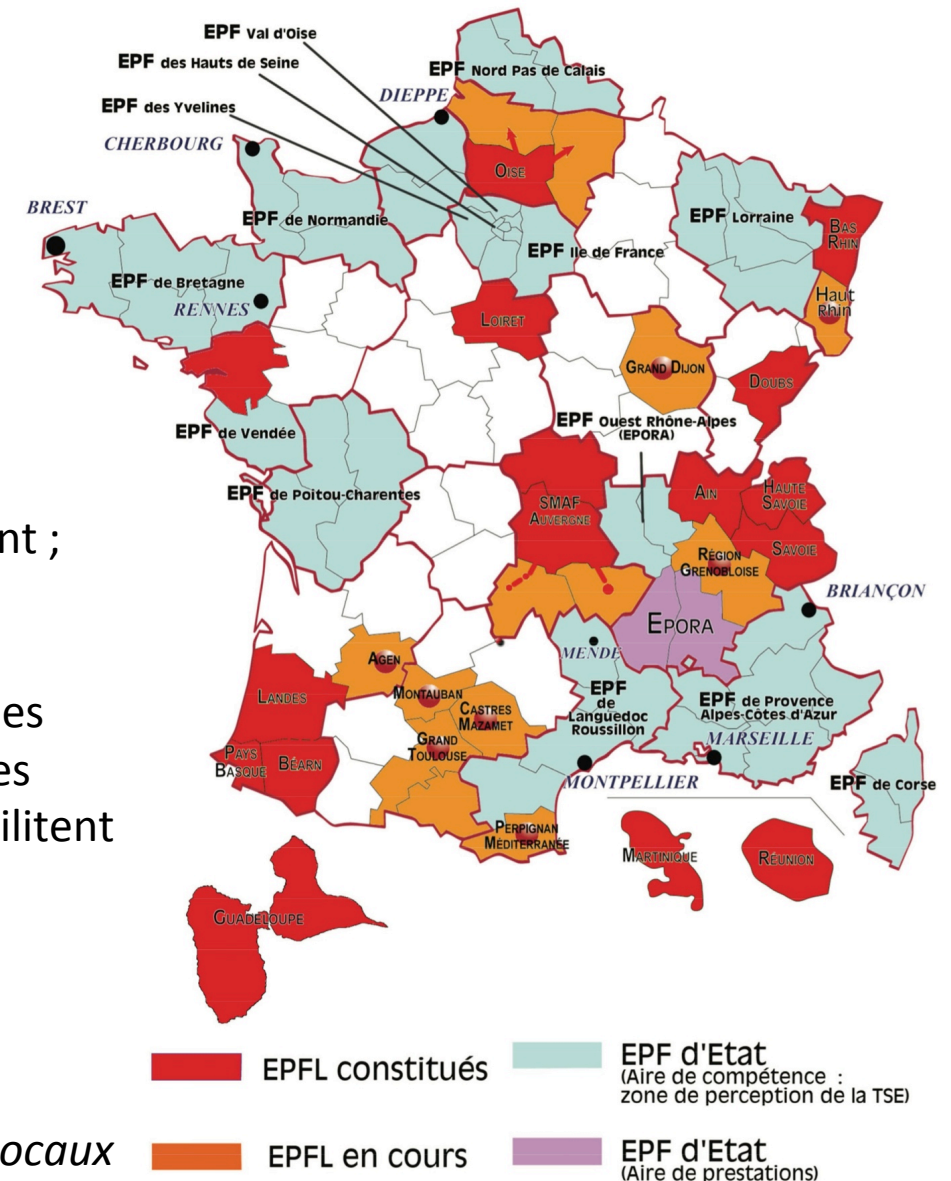
Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Les opérateurs fonciers

- **En France**, deux types d'opérateurs fonciers interviennent sur les marchés pour assurer une maîtrise foncières des collectivités locales :
 - **Les Etablissement Fonciers Publics (EPF)** organisent l'achat, le portage et la vente de terrains en amont de projets d'aménagement ;
 - **Les Sociétés d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)** acquièrent des terrains pour la mise en œuvre des politiques d'aménagement en territoire rural, elles facilitent également l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles, notamment par un remaniement parcellaire.



Source : Association des EPF Locaux



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Les opérateurs fonciers

- **A Bruxelles**, les principaux opérateurs fonciers sont Citydev et la Société d'Acquisition Foncière.
 - **Citydev** mène une veille foncière servant essentiellement à la constitution de réserves foncières. Ces réserves servent à initier des projets de développement économiques (parcs industriels, parcs de recherche, immeubles d'entreprises...) mais également des projet de rénovation urbaine en vue de produire des logements.
 - **La SAF** a pour mission de constituer des réserves foncières sur des sites qui constituent un enjeu stratégique pour la Région. Elle est chargée de gérer l'acquisition et le portage des terrains en vue de futurs projets immobiliers.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Les opérateurs fonciers

- **En Flandre, la Banque Foncière Flamande** réalise l'acquisition, le portage et la vente de biens fonciers ruraux à l'instar des SAFER et des EPF français. Elle organise ainsi la maîtrise foncière par les pouvoirs publics dans le cadre de projets d'aménagements, de préservation d'espaces naturels ou de projets de remembrement agricole.
- L'acquisition de terrains se fait selon plusieurs modes : acquisition à l'amiable, droit de préemption, échange de terres, expropriation ou encore obligation d'achat (lorsque la valeur d'un terrain diminue de plus de 20% suite à une modification du plan de secteur).

	Amiable	Expropriation	Obligation d'achat	Echange	Droit de préemption
2013	254 ha	0 ha	0 ha	77 ha	75 ha
2014	144 ha	1 ha	5 ha	31 ha	60 ha
Répartition	61,5 %	0,1 %	0,8 %	16,7 %	20,9 %

Source : Grondenbank, Vlaamse Landmaatschappij

Conclusions

- Face aux enjeux qu'ils rencontrent, les trois territoires ont développés de manières différentes des systèmes d'observation foncière.
- Bien que différents dans leur fonctionnement, ces systèmes poursuivent les mêmes objectifs :
 - Informer les pouvoirs publics par un support aux diagnostics territoriaux
 - Améliorer les connaissances foncières et organiser une veille du foncier disponible
 - Evaluer la mise en œuvre des politiques foncières
- La mission de ces systèmes d'observation est complémentaire de celle des opérateurs fonciers qui permettent la mise en œuvre concrète des politiques publiques par le biais d'une maîtrise foncière.



2016

Nouvelles coopérations urbaines et territoriales

APERAU | Bruxelles | Louvain-la-Neuve

Hendrickx Sébastien, Sarciat Jordane, Halleux Jean-Marie

Université de Liège

Production de données et observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre

Pour aller plus loin...

Note de recherche CPDT n°64

cpdt.wallonie.be/publications/note-de-recherche

<https://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/193752>

Article à paraître dans La Revue Foncière

<http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/197002>

