



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*

Systèmes d'informations foncières et politiques publiques

Colloque CPDT du 10 décembre 2019
« De l'observation à l'action territoriale »

Jean-Marie Halleux – Lepur-ULiège



Introduction générale

- **Recherche CPDT 2015-2016**

- **Responsables académiques**

Pierre Defourny pour l'UCL

Jean-Marie Halleux pour le Lepur-ULiège

- **Président du Comité d'accompagnement**

Jean-Claude Jasselette, Direction de la Géométrie (SPW, Secrétariat général)

- **Deux rapports techniques et une note de recherche**

- Van Der Kaa C., Bocquet C., Hendrickx S., Sarciat J., Defourny P. et Halleux J.-M. (avec la collaboration de Sandu R.), 2015. *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, rapport final de la subvention 2014-2015. CPDT, Rapport de recherche, 310 p.
- Hendrickx S., Grandjean M., Marlier C., Zangl S., Ruelle C., Copée P., Defourny P. et Halleux J.-M., 2016, *Systèmes d'informations foncières et politiques publiques*, rapport final de la subvention 2015-2016. CPDT, Rapport de recherche, 188 p.
- Hendrickx S., Sarciat J., Van der Kaa C. & Halleux J.-M., 2016, « L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre, *Notes de recherche - Conférence Permanente du Développement Territorial Région Wallonne*, n°64.

Introduction générale

● Le point de départ de la recherche

Les autorités wallonnes considèrent que la politique d'aménagement du territoire est pénalisée par la faible qualité de l'information foncière

⇒ Évaluation de l'opportunité de créer un observatoire foncier régional

● Les grandes parties de la recherche

1. Caractérisation de l'offre en informations foncières
2. Caractérisation de la demande en informations foncières
3. Scénarios pour la mise en place d'un observatoire foncier régional

Introduction générale

- **La thématique de l'intervention**

Le système d'informations foncières est-il efficace vis-à-vis des besoins de la politique menée en matière d'aménagement du territoire ?

- **La structure de l'intervention**

1. Cadrage conceptuel
2. Analyse de la situation en Wallonie

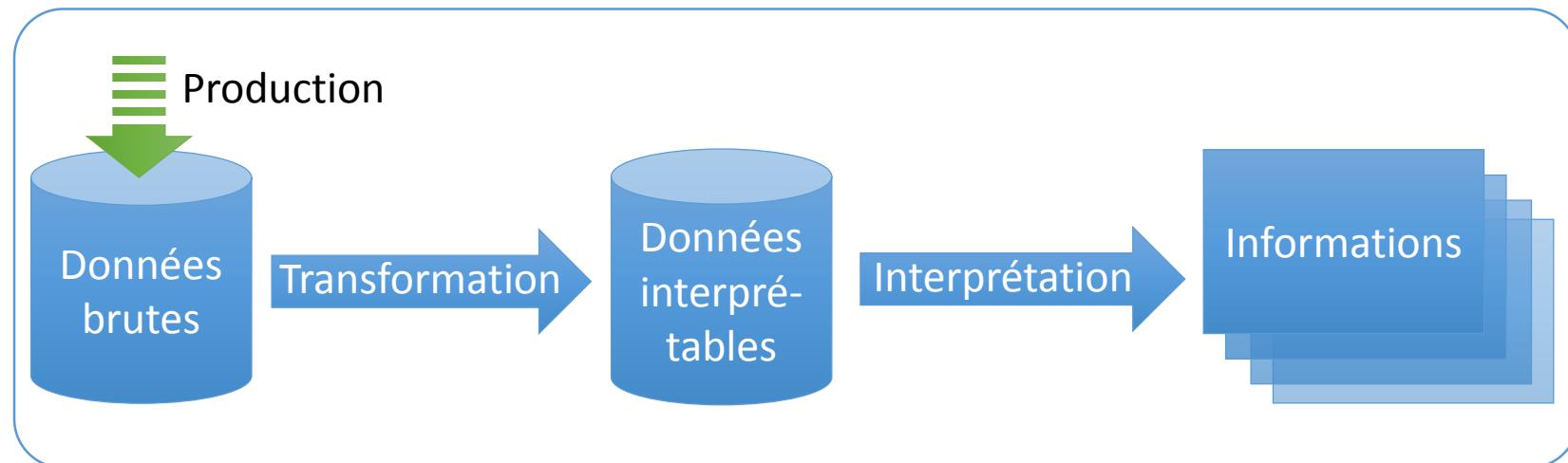
Cadrage conceptuel

Que faut-il entendre par « système d'informations foncières » ?

- ① Que faut-il entendre par « système d'informations » ?
- ② Que faut-il entendre par « information foncière » ?

① Que faut-il entendre par « système d'informations » ?

Chaîne de production de l'information qui intègre la production de données brutes, leur transformation en données interprétables et leur interprétation



Cadrage conceptuel

Que faut-il entendre par « système d'informations foncières » ?

- ① Que faut-il entendre par « système d'informations » ?
- ② Que faut-il entendre par « information foncière » ?

① Que faut-il entendre par « système d'informations » ?

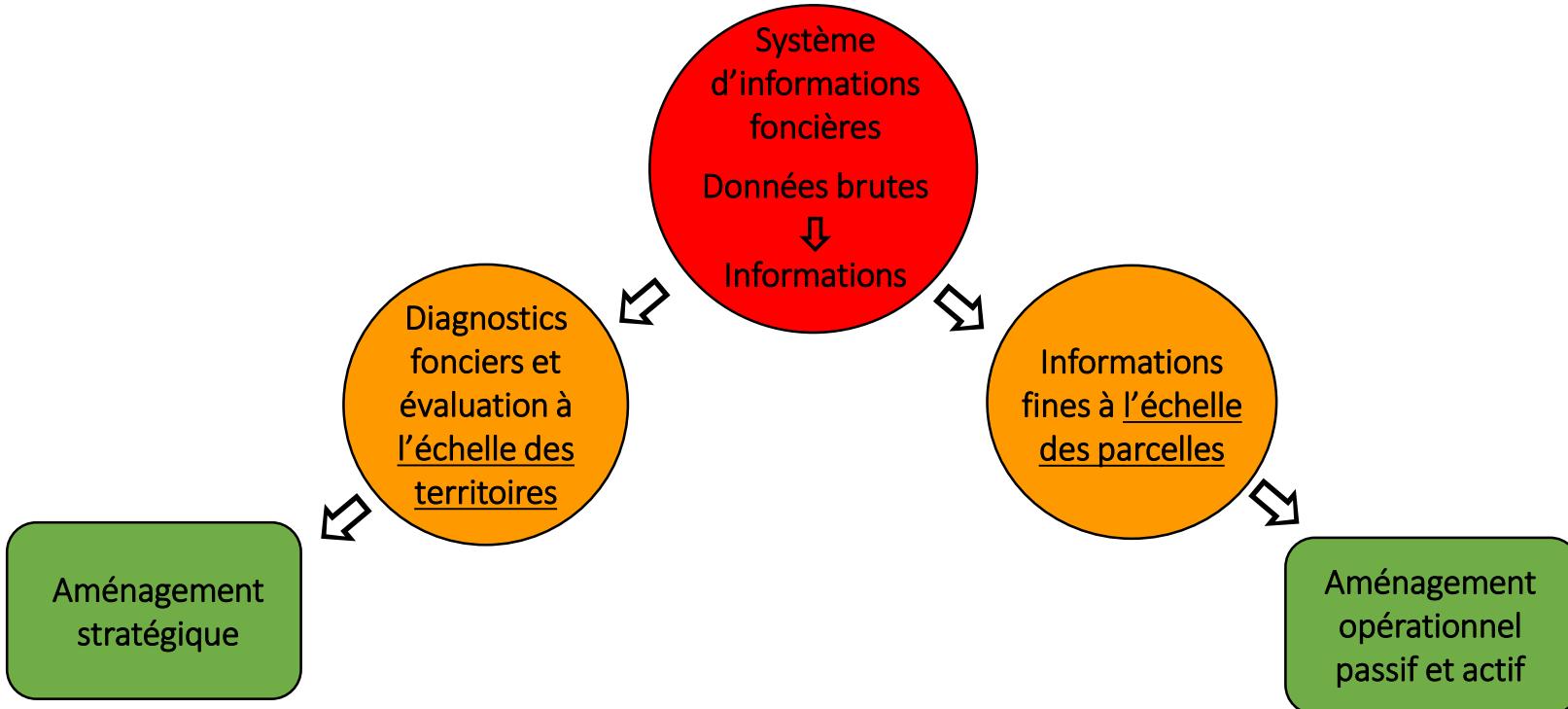
Chaîne de production de l'information qui intègre la production de données brutes, leur transformation en données interprétables et leur interprétation

② Que faut-il entendre par « informations foncières » ?

Informations relatives aux terrains : leurs appropriations, leurs valeurs et leurs usages

Cadrage conceptuel

- Les articulations entre les systèmes d'informations foncières et la politique de l'aménagement du territoire



Analyse de la situation en Wallonie

● Deux méthodes

1. Enquêtes auprès des 262 communes wallonnes (73 réponses – 28 %)
2. Entretiens auprès de témoins privilégiés

● Les sujets de l'enquête

1. Informations sur l'appropriation des biens fonciers et immobiliers
2. Informations sur la valeur des biens fonciers et immobiliers
3. Informations sur l'usage des biens fonciers et immobiliers
4. Les politiques foncières communales

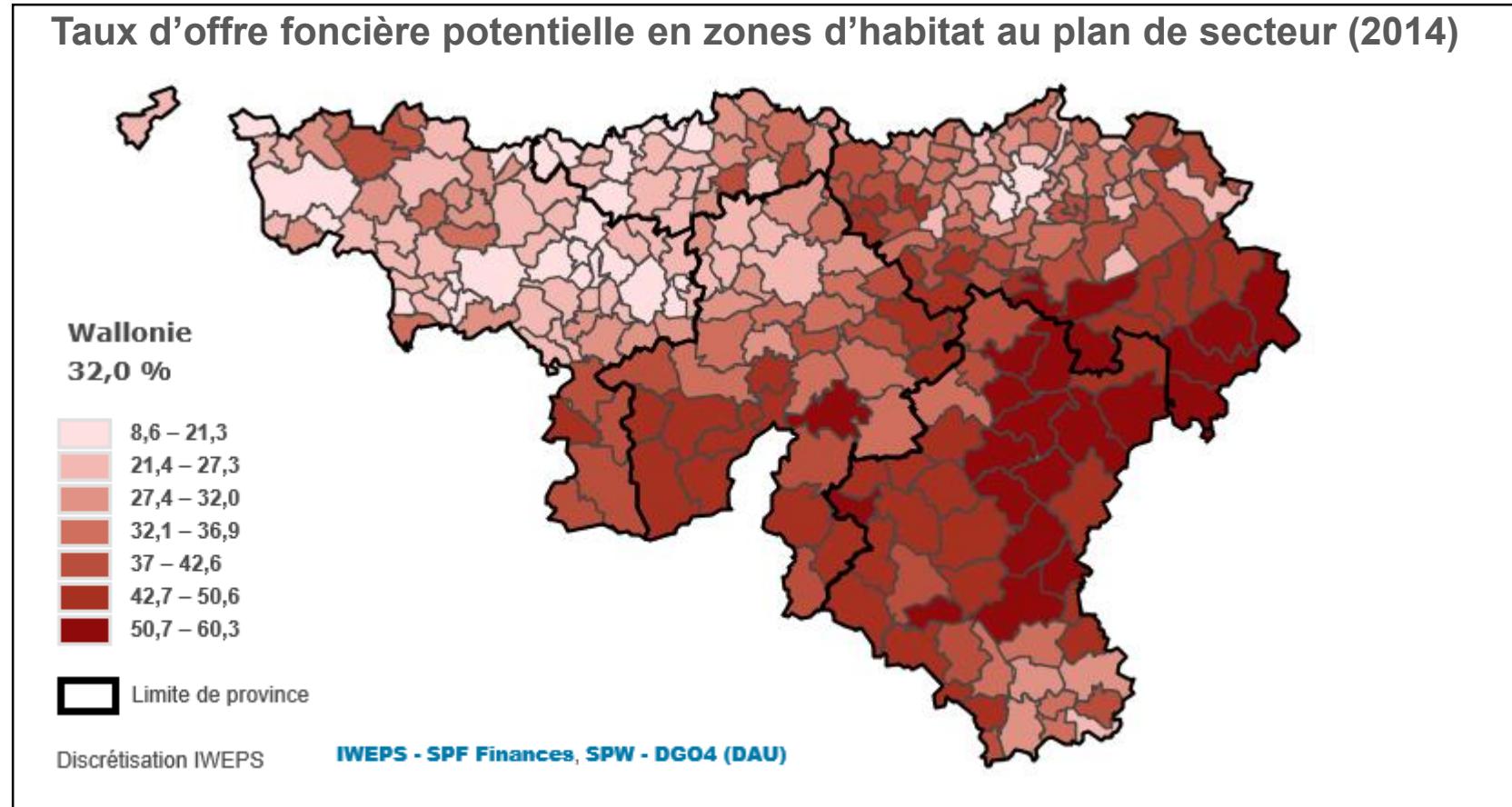
● Besoins « exprimés » versus Besoins « latents »

Besoins explicitement exprimés par les communes

Besoins non exprimés par les communes

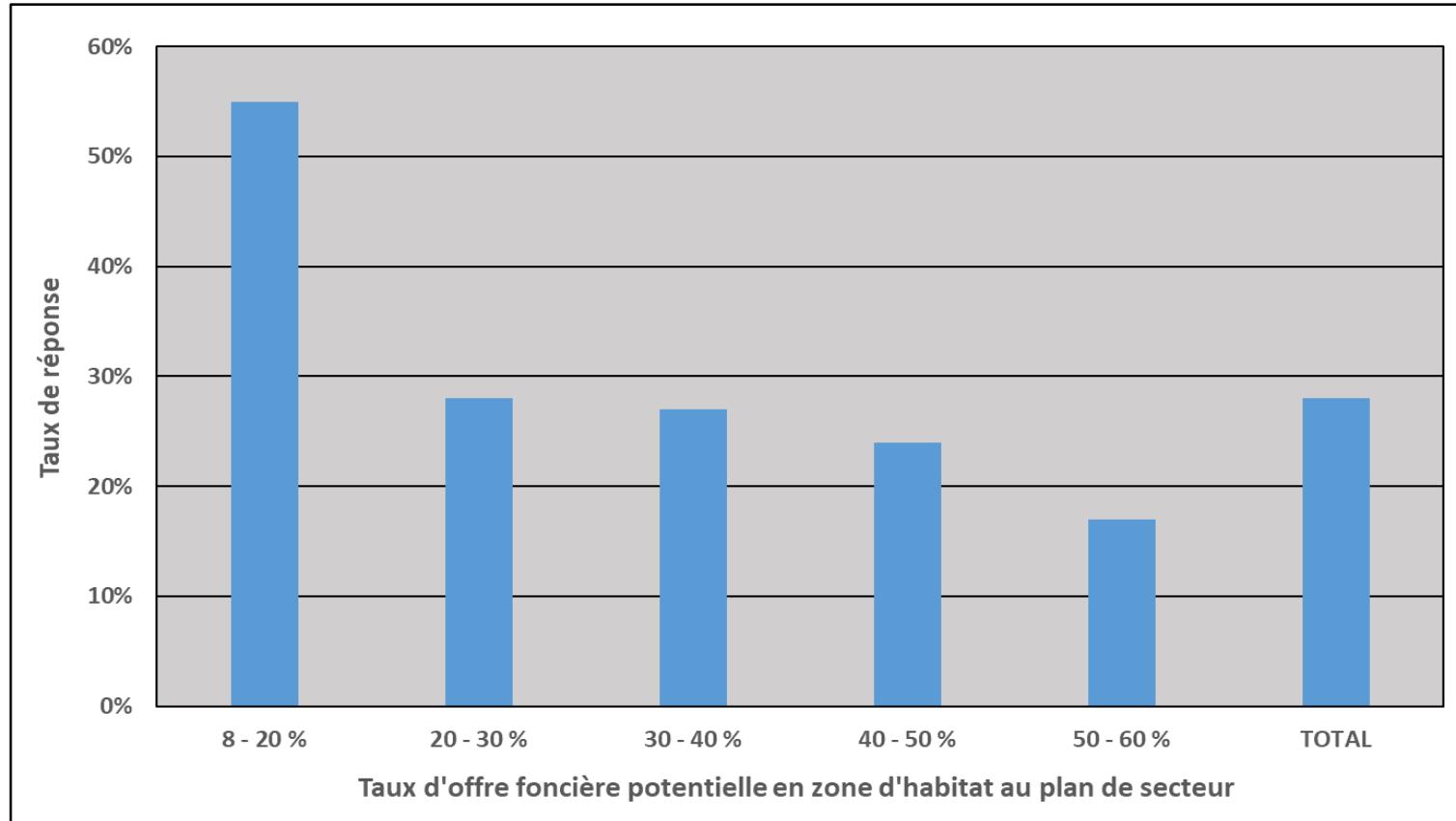
Analyse de la situation en Wallonie

Premier résultat : le taux de réponse est fonction de la disponibilité foncière



Analyse de la situation en Wallonie

Premier résultat : le taux de réponse est fonction de la disponibilité foncière



Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à l'appropriation des biens

Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur l'appropriation des terrains et des immeubles (qui est propriétaire ?) soit un problème pour les politiques communales suivantes ?

	Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=69)	Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=69)	Pour les autres politiques communales (n=68)
Tout à fait d'accord	70 %	32 %	19 %
D'accord		57 %	48 %
Pas d'accord		38 %	38 %
Je ne souhaite pas répondre		19 %	20 %
Je ne sais pas		6 %	4 %
TOTAL		100 %	100 %
			12 %
			35 %
			100 %

Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à l'appropriation des biens

● Les besoins exprimés

- Les données cadastrales ne sont pas toujours rapidement actualisées
- Aménagement opérationnel : pas d'information sur la mutabilité des biens et les comportements futurs des propriétaires (réception...) ⇒ Outil de la carte d'identité à la parcelle des observatoires fonciers français

● Les besoins latents

- Aménagement opérationnel : les communes n'abordent pas le sujet du domaine public non cadastré (terrains ferroviaires)

Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à la valeur des biens

Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur la valeur des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales suivantes?

	Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=66)	Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=67)	Pour les autres politiques communales (n=67)
Tout à fait d'accord	68 %	29 %	73 %
D'accord		31 %	46 %
Pas d'accord	39 %	42 %	22 %
Je ne souhaite pas répondre	21 %	10 %	24 %
Je ne sais pas	2 %	1 %	16 %
TOTAL	9 %	15 %	36 %
	100 %	100 %	100 %

Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à la valeur des biens

- **Pas de données robustes sur les valeurs de marché**

- Difficultés pour l'analyse des dynamiques de marché (aménagement stratégique)
- Difficultés pour les opérations engageant les communes et pour les négociations avec les promoteurs (aménagement opérationnel)

- **La législation européenne sur la vie privée**

Alors que la même législation européenne s'applique en France, les données sur les valeurs sont plus facilement accessibles en France (source DVF : Demande de Valeurs Foncières) !

France : les acteurs des politiques foncières sont identifiés dans des dispositions législatives comme un public cible et ils sont informés des données potentiellement disponibles

Belgique : il faut formuler une demande auprès de l'AGDP (Administration générale de la documentation patrimoniale) sans informations préalables sur les utilisations possibles

Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à l'usage des biens

Êtes-vous d'accord avec le fait que le manque de disponibilité en données foncières sur l'occupation de fait des terrains et des immeubles soit un problème pour les politiques communales suivantes?

	Pour la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire (n=50)	Pour la politique de gestion des terrains et bâtiments communaux (n=49)	Pour les autres politiques communales (n=50)
Tout à fait d'accord	76 %	28 %	62 %
D'accord	48 %	14 %	54 %
Pas d'accord	14 %	47 %	12 %
Je ne souhaite pas répondre	4 %	12 %	14 %
Je ne sais pas	6 %	4 %	2 %
Sans réponse	100 %	22 %	30 %
TOTAL	28 %	14 %	12 %

Analyse de la situation en Wallonie

Données relatives à l'usage des biens

- Certaines données brutes à l'échelle des parcelles ne sont pas disponibles

Degré de pollution des sols, pente des terrains, subdivision du bâti, réseaux d'impétrants...

- Besoins latents

Pas de suivi sur le recyclage urbain : les données sur les permis ne permettent pas de différencier les opérations de recyclage des opérations d'extension

Analyse de la situation en Wallonie

Les politiques foncières communales

Quelles sont les raisons qui limitent l'efficacité de la politique communale en matière de délivrance des permis? Plusieurs réponses sont possibles (n=44)

Le personnel n'est pas suffisant et/ou insuffisamment formé	27 %
La mauvaise disponibilité en données foncières	14 %
Cette politique n'est pas suffisamment soutenue par les autorités communales	27 %
Je ne souhaite pas répondre	20 %
Je ne sais pas	11 %
TOTAL	100 %

Analyse de la situation en Wallonie

Les politiques foncières communales

- **Constat d'un cercle vicieux de l'inaction**

La problématique des données n'est pas la seule

Soutien politique insuffisant ⇒ Investissement insuffisant dans le personnel et dans le système d'information ⇒ Pas de politique foncière active ⇒ Peu de résultats ⇒ Faible soutien politique

- **Besoins latents**

Rien n'est dit sur le sujet de l'évaluation des politiques communales

En conclusion

- Vérification de l'hypothèse selon laquelle les politiques publiques sont pénalisées par la faible performance des systèmes d'informations foncières ⇒ Intérêt pour un observatoire régional
- Pas la cause unique : cette pénalisation s'inscrit dans un cercle vicieux de l'inaction
- Manque deux types de données :
 - des données brutes inexistantes (subdivision des immeubles, pollution des sols, impétrants...)
 - des données existantes mais indisponibles dans les faits : les valeurs
- Besoins latents : pas de mesure du recyclage et pas d'attention particulière de la part des communes pour les évaluations

Merci pour votre attention



*Conférence Permanente
du Développement
Territorial*