

# Notes de recherche

.....

## Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager: enseignements de la table ronde et perspectives pour la Wallonie

A. Leclercq, C. Meuris

Avec la collaboration de C. De Waele

Sous la direction scientifique d'Y. Hanin

CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

**Chercheurs:** *Alexandre Leclercq et Coralie Meuris (CREAT - UCL) avec la collaboration de C. De Waele*  
**Responsable scientifique:** *Yves Hanin (CREAT - UCL)*

---

**Photo de couverture:** *Ludivine Minnoye (CREAT - CPDT)/site de Ronet*

## TABLE DES MATIÈRES

1.	INTRODUCTION	4
2.	EXPÉRIENCES ORIGINALES EN MATIÈRE D'ÉLABORATION ET D'ACTUALISATION D'INVENTAIRES TERRITORIAUX	7
2.1.	LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ÉLABORATION DES INVENTAIRES	7
2.2.	L'INFLUENCE DU CADRE TERRITORIAL DANS LE PROCESSUS D'ÉLABORATION ET D'ACTUALISATION D'UN INVENTAIRE	8
2.3.	ENSEIGNEMENTS POUR L'ACTUALISATION D'UN INVENTAIRE TERRITORIAL	8
3.	QUELLE DIFFUSION POUR UN INVENTAIRE TERRITORIAL	16
3.1.	DONNÉES DIFFUSÉES	16
3.2.	RESPECT DE LA VIE PRIVÉE	17
3.3.	MISE À JOUR DU WEBGIS	17
4.	CONCLUSIONS	19

## 1. INTRODUCTION

La Wallonie dispose d'un inventaire des sites à réaménager (SAR)<sup>1</sup> qui s'est enrichi par étapes entre 1968 et 2009.

Depuis 2011, un vaste chantier d'actualisation de cet inventaire a été entamé.

Le Gouvernement wallon a confié à la CPDT la tâche :

- d'aider l'Administration à redéfinir les [objectifs de la base de données de cet inventaire](#) des SAR ;
- d'[établir une procédure d'actualisation](#) permanente de celle-ci, via des personnes-ressources et un système informatique ouvert, dans la perspective de mettre un outil d'aide à la décision à la disposition des pouvoirs publics et des acteurs privés.

Parallèlement, le Gouvernement wallon a confié au consortium «Converto-Lepur/ULg-Walphot», dans le cadre d'un marché public européen, la mission d'effectuer l'actualisation de l'inventaire des SAR. Son objectif est double : d'une part, actualiser l'ensemble des informations disponibles sur ces sites et, d'autre part, compléter le recensement par de nouveaux sites non identifiés dans les précédents inventaires. Cet inventaire, en cours actuellement, doit rencontrer des objectifs de complétude, d'optimisation de la diffusion et de la mise à jour continue.

Pour répondre à ces objectifs, deux questions sont posées :

- [comment exploiter au mieux un tel inventaire et en diffuser les résultats](#) en vue de répondre aux demandes des acteurs potentiels de reconversion (publics ou privés) ;
- [comment établir une procédure d'actualisation permanente](#) de l'inventaire.

Afin de débattre de ces deux questions et en vue de leur trouver des solutions, en s'inspirant par exemple des expériences des régions voisines, deux tables rondes ont été organisées le 16 janvier 2014 par le SPW-DGO4-DAO et par la Conférence Permanente du Développement territorial.

Au programme, des représentants de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Région flamande, de la Ville de Stuttgart, du Bureau français de recherches géologiques et minières (BRGM), de l'Agence wallonne à l'exportation et aux Investissements étrangers (AWEX), de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), de l'agence intercommunale de développement économique pour la province de Liège (SPI), de la Ville de La Louvière, du Groupe DUFERCO... nous ont fait profiter de leurs expériences respectives.

La présente note synthétise ces expériences hors Wallonie en les articulant avec les observations émises par la recherche « SAR » de la CPDT.

---

<sup>1</sup> Anciennement appelés sites désaffectés

## *Programme*

**9h:** Introduction: les enjeux du réaménagement des SAR par Ghislain Geron, Directeur général, Direction générale opérationnelle DGO4 (Aménagement du territoire, Logement, Patrimoine et Énergie) - Service public de Wallonie (SPW)

**9h10:** La procédure des SAR par Michel Dachouffe, Directeur, Direction de l'Aménagement opérationnel (SPW-DGO4-DATU-DAO);

**9h20 :** Historique des inventaires des sites désaffectés par Christophe Rasumny, attaché (SPW-DGO4-DATU-DAO);

**9h30:** Présentation de l'actualisation de l'inventaire par le consortium « Converto-Lepur/ULg-Walphot » (Benoit Bastien, gérant du bureau Converto; Jean Marc Lambotte, chargé de recherche au Centre de recherche « Lepur » de l'Université de Liège; Thierry Engels, directeur de la société de géomatique Walphot);

**9h45:** Présentation de la recherche CPDT par Alexandre Leclercq, chargé de recherche (CPDT-CREAT):

- exploitation de l'inventaire et diffusion des résultats;
- procédure d'actualisation permanente.

## *Table ronde 1 : Exploitation de l'inventaire et diffusion des résultats*

Modérateur: Emmanuel Mainil, Cabinet du Ministre de l'environnement, de l'Aménagement du territoire et de la Mobilité.

**10h:** Présentation des intervenants par le modérateur et rappel des pistes proposées par la CPDT en matière de diffusion de l'inventaire;

**10h05:** Réflexion en matière de diffusion de l'inventaire, avantages et contraintes par Jean Marc Lambotte, chargé de recherche au Centre de recherche « Lepur » de l'Université de Liège;

Expériences originales en matière de diffusion d'un inventaire dans les Régions voisines ou Pays voisins: présentation, moyens financiers et humains, partenaires, atouts, faiblesses et résultats.

**10h30:** Diffusion de l'inventaire des sites désaffectés via la plateforme internet « NBS » (Nachhaltiges bauflächenmanagement) à Stuttgart par Michael Schweiker de la Ville de Stuttgart;

**10h50:** Diffusion de l'inventaire des biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capital par Alain Doornaert, responsable du site Internet « Inventimmo » à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);

## *Diffusion de l'inventaire hors de Wallonie*

**11h00:** Le rôle de l'Agence wallonne à l'Exportation et aux investissements étrangers (AWEX) dans la diffusion d'un inventaire vers des opérateurs européens: le cas de la base de données des entreprises wallonnes par Jean-Pierre Marcelle, Directeur général de l'AWEX;

## *Les données à caractère confidentiel*

**11h10:** L'exemple des données relatives au risque de pollution dans la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS) par Dominique Darmendrail, chargée de Mission Affaires Européennes, à l'initiative du premier inventaire BASIAS;

Ce qu'attendent les utilisateurs d'une base de données des sites désaffectés

**11h20:** Les communes: l'exemple de la Ville de La Louvière par Silvana Russo, directrice du Service « Environnement » à la Ville;

**11h30:** Les intercommunales, les sociétés publiques de réaménagement de sites: l'exemple de l'agence intercommunale SPI et de la Société publique de réaménagement des sites industriels

SORASI par Cédric Swennen, directeur de la SORASI et directeur adjoint du Pôle développement territorial à la SPI;

11h40: Les sociétés de reconversion par Olivier Waleffe, General Manager au groupe Duferco;

11h50: Débat: Quelle diffusion pour l'inventaire wallon ?

#### *Table ronde 2: Procédure d'actualisation permanente*

Modérateur: Emmanuel Mainil, Cabinet du Ministre de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de la Mobilité

14h: Présentation des intervenants par le modérateur et rappel:

- des pistes proposées par la CPDT en matière de mise à jour de l'inventaire;
- des exemples à suivre dans les Communautés urbaines françaises, en matière de mise à jour continue (deuxième partie de l'exposé de Patrick Pommier présenté le matin).

Expériences originales en matière de mise à jour continue d'un inventaire dans les régions voisines ou pays voisins: présentation, moyens financiers et humains, partenaires, atouts, faiblesses et résultats

14h10: Mise à jour des données contenues dans la plateforme internet « NBS » à Stuttgart par Michael Schweiker de la Ville de Stuttgart;

14h30: La procédure de mise à jour par les communes via le « RWO data Manager » du Registre des terrains vacants en Région flamande par Wouter Brems, coordinateur du Registre des terrains vacants au Ministère flamand de l'espace, du logement et du patrimoine immobilier (Ruimte Vlaanderen, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed);

14h50: La mise à jour de l'inventaire des biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capital par Alain Doornaert, responsable du site Internet « Inventimmo » à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB);

15h00: La mise à jour des données dans le cadre de la base de données des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale par Saïd El Fadili, chef de la sous-division Sols de la Division Police Environnement et Sols de Bruxelles Environnement (IBGE);

15h10: Aperçu de quelques autres expériences originales en Allemagne (Région de Basse-Saxe) par Andrea Fabris, chargé de recherche au Centre d'Histoire des Sciences et des Techniques (CHST) de l'Université de Liège;

#### *Le rôle que pourraient jouer les acteurs locaux dans la mise à jour continue de l'inventaire*

15h40: Les Communes par Silvana Russo, directrice du Service « Environnement » à la Ville de La Louvière;

15h50: les Intercommunales et les sociétés de réaménagement des sites désaffectés par Cédric Swennen, directeur de la SORASI et directeur adjoint du Pôle développement territorial à la SPI;

16h00: Le rôle que pourraient jouer d'autres acteurs publics ou privés dans la mise à jour de l'inventaire des sites désaffectés: Olivier Defêchereux, responsable de projets du Centre d'Histoire des Sciences et des Techniques (CHST) de l'Université de Liège;

16h10: Débat: Quelle mise à jour continue pour l'inventaire wallon ?

16h50: Conclusion de la journée par Ghislain Geron, Directeur général (SPW-DGO4).

Figure 1: programme de la table ronde du 16 janvier 2014

## 2. EXPÉRIENCES ORIGINALES EN MATIÈRE D'ÉLABORATION ET D'ACTUALISATION D'INVENTAIRES TERRITORIAUX

Lors des tables rondes, diverses expériences en matière d'élaboration d'inventaire ont été présentées : l'expérience française avec la base de données BASIAS, celle de Bruxelles avec INVENTIMMO, ou encore la pratique allemande avec la plateforme « NBS ».

Si ces expériences se fondent sur un outil commun, la base de données territoriales, elles n'en sont pas moins foncièrement différentes les unes des autres.

Ces différences interviennent au niveau des gestionnaires et des auteurs des inventaires, du ou des objectifs poursuivis, de la structure et de l'histoire du territoire concerné, ou des moyens financiers et humains consacrés à la réalisation de l'outil.

Ces expériences seront traitées à travers les points suivants :

- les objectifs des inventaires ;
- l'influence du cadre territorial ;
- les modalités pratiques de mise en œuvre d'une actualisation continue.

### 2.1 LES OBJECTIFS POURSUIVIS POUR L'ÉLABORATION DES INVENTAIRES

Les inventaires présentés lors des tables rondes poursuivent des objectifs différents selon l'organisme en charge de leur réalisation. Qu'il s'agisse d'un service d'urbanisme, d'une intercommunale ou d'un organisme de gestion des sols pollués, la finalité de l'inventaire ne sera pas la même. Il arrive aussi que certains recensements se basent sur plusieurs objectifs.

Lors des exposés, trois objectifs principaux se sont dégagés :

- les inventaires ayant pour but la connaissance territoriale ;
- les inventaires à visée commerciale ou de marketing ;
- les inventaires sous-tendus par le principe de précaution en matière de pollution des sols.

Les inventaires ayant pour objectif la connaissance du territoire servent d'outil d'aide à la décision pour la planification territoriale auprès des pouvoirs publics. C'est notamment le cas de l'inventaire dirigé par la Ville de La Louvière mais aussi des observatoires réalisés sur base des inventaires d'INVENTIMMO dans la Région Bruxelloise. L'inventaire de la Région flamande (RWO data manager) axe quant à lui son utilisation sur la gestion foncière et immobilière de son territoire à travers le décret foncier et immobilier de 2009 et le code flamand du territoire.

Les inventaires à visée commerciale ou marketing. Ils servent à diffuser et à promouvoir une image attrayante et dynamique d'un territoire afin d'attirer des investisseurs potentiels. Ces inventaires s'inscrivent plus dans une dynamique économique, comme c'est le cas de l'inventaire de l'immobilier public régional ou encore de l'inventaire des parcelles libres dans les parcs d'activités industrielles des intercommunales. L'inventaire NBS de la ville de Stuttgart s'inscrit dans cette démarche marketing car il s'adresse principalement aux investisseurs potentiels.

Enfin, les inventaires en application du principe de précaution en matière de pollution des sols se concentrent principalement sur les sites présentant un risque pour la santé et l'environnement. L'inventaire BASIAS français et l'inventaire des sols pollués de la Région Bruxelles-Capitale sont représentatifs de cet objectif.

En Wallonie, l'inventaire SAR doit fournir des informations indispensables à la fois la Direction de l'Aménagement Opérationnel (DAO) et à la Direction Générale Opérationnelle de l'Aménagement du Territoire, du Logement, du Patrimoine et de l'Energie (DGO4) en vue de satisfaire :

- la réflexion prospective en matière d'actions à mener pour réaménager des sites spécifiques et l'orientation de la politique d'aménagement qui y est associée ;
- toute demande du Gouvernement wallon sollicitant de son administration la proposition de listes de sites dont le réaménagement est susceptible d'être subventionné dans le cadre d'un programme de financement ;
- toute requête d'une personne ou d'une société privée ou publique désirant connaître l'état de la situation en ce domaine.

Par conséquent, l'inventaire SAR s'inscrit dans les deux premiers objectifs identifiés lors de la table ronde à savoir :

- un inventaire pour la connaissance territoriale : outil d'aide à la décision ;
- un inventaire à visée commerciale ou de marketing : outil de promotion territoriale.

## 2.2 L'INFLUENCE DU CADRE TERRITORIAL DANS LE PROCESSUS D'ELABORATION ET D'ACTUALISATION D'UN INVENTAIRE

L'exhaustivité et la complétude des données récoltées lors de l'élaboration des inventaires ainsi que leur actualisation dépendent du contexte territorial dans lequel on s'inscrit.

Ainsi les inventaires de la ville de Bruxelles et de Stuttgart sont relativement exhaustifs. Dans le cadre bruxellois, on inventorie autant les biens en location que ceux en vente. Ce genre de mission reste possible dans un territoire limité permettant un relevé systématique et régulier de sites repris à l'inventaire.

La base de données française BASIAS recense l'ensemble des anciens sites industriels et des activités de services liés aux risques de pollution des sols présents sur le territoire français. Cet inventaire a mis un long moment à être élaboré et aucune actualisation n'était prévue à la base de ce projet.

Dans le cadre du territoire wallon, l'objectif est de réaliser un inventaire SAR exhaustif et complet afin d'assurer une reconnaissance homogène de l'ensemble des SAR.

Néanmoins, ces principes d'exhaustivité et de complétude sont complexes à atteindre étant donné que la notion de site à réaménager (SAR) défini par l'article 167 du CWATUPE se base sur la notion subjective de « bon aménagement » des lieux ainsi que sur un champ d'application large. Pour parvenir à dresser un inventaire exhaustif et complet, il est nécessaire de disposer d'informations actuelles et spatialement désagrégées nécessitant des moyens financiers et humains non négligeables tant pour sa réalisation que pour son actualisation.

## 2.3 ENSEIGNEMENTS POUR L'ACTUALISATION D'UN INVENTAIRE TERRITORIAL

Les inventaires présentés lors de la table ronde proposent trois méthodes pour actualiser la base de données.

- Une première solution est la mise en place d'une équipe permanente chargée de la collecte et de la vérification des informations liées à l'actualisation de l'inventaire. Le montant de cet investissement doit être adapté en fonction du degré d'exhaustivité recherché et de la superficie



du territoire concerné. Dans le cas de la base de données bruxelloise gérée par INVENTIMMO, quatre équivalents temps plein sont mobilisés.

- Une seconde solution consiste à sous-traiter tout ou partie du travail d'actualisation de l'information auprès d'acteurs locaux comme par exemple les communes, les notaires ou encore les agences immobilières. Dans ce cas, les informations recueillies devront être standardisées et simplifiées via des champs à choix restreints pour ne pas laisser place à l'interprétation et limiter la marge d'erreurs lors de l'encodage.
- Enfin, une partie de l'actualisation peut être automatisée. Par exemple, la base de données des sols pollués en Région Bruxelles-Capitale est actualisée automatiquement via des liens entre les bases de données des différentes administrations. L'entretien de ce système coûte environ vingt-cinq mille euros par an soit l'équivalent d'un quart temps pour l'exemple bruxellois. Ce principe se limite évidemment aux sites qui font l'objet d'une démarche administrative (demande de permis ou d'une autorisation d'exploiter, demande de certificats, etc.). L'automatisation entre les diverses bases de données des services administratifs a donc ses limites. Se pose également la question de l'hébergement de l'information, de la responsabilité de son exactitude et de la gestion des données qui sont encodées.

En dehors des modalités pratiques de mise en œuvre de l'actualisation, deux questions fondamentales sont apparues lors des tables rondes. La première concerne la nécessité de maintenir ou non dans une base de données territoriale des sites qui ne correspondent plus à la définition de base (de site à réaménager ou de friche) suite à sa réhabilitation et enfin à quelle fréquence une actualisation d'un inventaire territorial doit être faite.

Pour la première question, les différentes expériences présentées lors de la table ronde montrent qu'un site qui a un jour fait partie de la base de données présente de fortes probabilités de s'y retrouver à nouveau. Il est donc important de garder une trace de ces informations. Ces dernières ne sont pas toujours visibles sur les plateformes Webgis mises en place dans les inventaires mais restent néanmoins dans les archives.

Par rapport à la seconde question, la problématique des sites et bâtiments vacants est en perpétuelle évolution. Une faillite, la délocalisation d'une entreprise... peuvent survenir à tout moment. Pour en permettre une gestion optimale mais également être à jour dans la proposition de site à réaménager, il est primordial d'assurer un suivi, une actualisation des données de l'inventaire. Mais à quelle fréquence ?

La fréquence d'actualisation des différents inventaires présentés lors de la table ronde varie fortement en fonction du but poursuivi. Les modalités d'actualisation doivent être adaptées aux objectifs initiaux. En Région bruxelloise, des informations relatives aux sols potentiellement pollués sont demandées quotidiennement dans le cadre d'actes notariés. L'inventaire doit donc pouvoir apporter une information véridique et actualisée. L'automatisation d'une partie des informations permet de compléter ou de modifier l'inventaire des sols pollués en vingt-quatre heures. Dans l'exemple d'Inventimmo, on table sur une mise à jour hebdomadaire de l'inventaire avec une vérification sur site au minimum tous les deux mois.

Enfin, nous retiendrons également des diverses expériences présentées qu'une actualisation pensée dès la réalisation de l'inventaire est plus facile à mettre en œuvre. Le choix des informations collectées, de même que celui des personnes ressources, peuvent alors être adaptés selon les modalités pratiques de l'actualisation telles la fréquence, les responsables de la mise en œuvre ou encore le coût.

*Diffusion et mise à jour de l'inventaire des sites désaffectés via la plateforme internet «NBS» (Nachhaltiges bauflächenmanagement) à Stuttgart par Michael Schweiker de la Ville de Stuttgart*

#### Nom du projet

Inventaire, publication et gestion de la base de données relative au potentiel de surface de construction de Stuttgart (NBS)

#### Moyens humains

La base de données NBS est entretenue par cinq départements de la Ville de Stuttgart dont l'Office de l'aménagement urbain et de la rénovation urbaine qui s'occupe du pilotage. Deux personnes dressent un inventaire annuel, sur base des informations reçues de 120 utilisateurs actifs issus des cinq départements, et de visite de sites.

Ce système est intégré dans le travail quotidien des différents services et des communes de la Ville de Stuttgart. L'entretien et la gestion du système est devenu une tâche journalière pour ses différents utilisateurs permettant ainsi une centralisation et une mise à jour régulière. Deux personnes surveillent le tout et dressent un inventaire annuel. Aucun personnel supplémentaire n'a été embauché, ce sont plutôt les priorités qui ont changé au sein du personnel. Il s'agit d'un travail régulier et cet outil fonctionne continuellement depuis plus de dix ans.

#### Objectifs

La plateforme doit permettre d'intervenir de manière ciblée afin de pouvoir contrôler la demande en surfaces libres, agricoles et de construction. Le système permet d'identifier le potentiel de surface dans la ville, afin de pouvoir mettre en place un traitement systématique approprié des surfaces et de commercialiser ces dernières. Permettre aux investisseurs d'identifier plus facilement les surfaces qui sont sur le marché et celles qui ne le sont pas. Les objectifs de cette plateforme sont donc multiples et varient selon le public cible : de la gestion administrative pour les cinq départements ; offrir un moyen d'interagir avec les investisseurs et les conseils de citoyens ; permettre de fixer des degrés de priorité ; évaluer et contrôler de nombreuses requêtes provenant de l'extérieur, tant du milieu économique que de la recherche, des instituts ou de divers intéressés, qui envisagent un modèle ou qui exécutent des projets spéciaux avec NBS.

Chaque commune qui développe son système s'y retrouve : les grosses villes, en concurrence les unes avec les autres, peuvent grâce à ce système attirer les investisseurs ; les communes en région rurale peuvent grâce à un système comparable éviter d'être trop à la traîne et enfin, il permet également un échange d'informations et de données.

#### Types de terrains ou bâtiments

Les terrains visés par ce système comportent à la fois des parcelles industrielles, mixtes ou d'habitation qui sont classées en six catégories :

- terrains vagues non construits d'une superficie supérieure à 2000 m<sup>2</sup> ;
- terrains inutilisés, en friche ;
- terrains sous-exploités ;
- terrains de réserve d'exploitation non utilisés (réserves foncières) ;
- surfaces de changement d'exploitation et de conversion (ex. anciennes zones ferroviaires ou terrains militaire) ;
- surfaces de nouvelles constructions

#### Structure de la base de données

La base de données NBS comprend deux parties. Une partie interne, protégée par un mot de passe et destiné aux cinq départements comprend environ 400 sites pour une superficie globale d'environ

590 hectares. Quant à la partie externe, elle est destinée à la diffusion publique et correspond de 40 à 80 sites, extraits de la base de données interne, considérés par les services de la ville comme les plus intéressants à afficher de manière prioritaire sur le site internet afin d'attirer les investisseurs.

Exemple à suivre en matière de diffusion

- **Types de sites à diffuser:** 40 à 80 sites sélectionnés parmi les 400, susceptibles d'intéresser des opérateurs, investisseurs dans l'année qui suit.
- **Publics ciblés:** investisseurs, opérateurs, citoyens, instituts de recherche.
- **Types de données à diffuser:** données de base: superficie; type d'exploitation possible: industrielle, mixte, habitat; situation; image, brève description, voies de communication; nature exploitation actuelle; type de propriétaire (privé ou public); cadre juridique. Nom de l'interlocuteur à l'office de l'aménagement; nom de l'interlocuteur pour le développement urbain (sites industriels).

Chaque utilisateur peut élaborer différentes requêtes sur les sites (selon la taille, le type d'exploitation, etc.). De plus, l'interface de la page web présente une série d'images récentes des sites complétées par une brève description (sur la mobilité, l'accessibilité du site, sa taille, les types de développements possibles, la nature de l'exploitation actuelle, le propriétaire) et parfois par la présentation des projets de planification existants. Des informations juridiques sur la situation du site et ses possibles aménagements peuvent aussi être renseignées.

Enfin, l'interface renseigne des personnes ressources à contacter auprès de l'Office de planification de la ville de Stuttgart (interlocuteurs). Notons que pour le cas des surfaces industrielles, un interlocuteur est spécialement agréé pour répondre à toutes les questions des potentiels investisseurs.

- **Lever les obstacles de confidentialité:** le nom du propriétaire n'est pas indiqué; juste le statut: public ou privé.
- **Fréquence de mise à jour de la page:** Quand une surface est affichée depuis deux ans, elle est retirée du site et sera remise éventuellement ultérieurement, lorsque les conditions seront plus favorables.

Exemple à suivre en matière de mise à jour permanente

- **Données à mettre à jour:** Données obligatoires pour créer un nouveau site (pilote): superficie, terrain industriel ou d'exploitation, nom du propriétaire; adresse site et délimitation pour digitalisation; personne de contact à la ville. Tous les autres champs sont facultatifs: cadre légal; procédures d'aménagement en cours, prix, valeur indicative/m<sup>2</sup>, nature de l'exploitation actuelle, état bâtiment, terrain, mobilité, raison de la friche, propriétaire, interlocuteur, ses objectifs; pollution sol, dangers, pollution sonore, climato urbaine, eau; activités actuelles, transactions en cours, intérêt du site pour la ville; liens, images, plans, vidéos.
- **Périodicité ou fréquence de validation:** L'actualisation est réalisée une fois par an. Les sites dont on prévoit la non-évolution dans les cinq à dix ans ne font pas l'objet d'une mise à jour annuelle. Seul un minimum de données sera mis à jour. Par ailleurs, dans certains cas, l'actualité peut entraîner la mise à jour de la banque de données, comme par exemple la nécessité de développer des nouveaux logements pour accueillir des réfugiés.

Moyens financiers

Aucuns moyens financiers supplémentaires n'ont été dégagés pour le système. Il s'agit plutôt d'un réarrangement des priorités au sein du service.

Figure 2: exemple de diffusion et mise à jour de l'inventaire via la plateforme «nbs» (nachhaltiges bauflächenmanagement) à Stuttgart

*La procédure de mise à jour par les communes via le «RWO data Manager» du Registre des terrains vacants en Région flamande par Wouter Brems, coordinateur du Registre des terrains vacants au Ministère flamand de l'espace, du logement et du patrimoine immobilier (Ruimte Vlaanderen, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed)*

#### Nom du projet :

«RWO data Manager» module ROP: registre des terrains non bâtis (depuis 2009); module LBR: registre des sites d'activité économique inoccupés (depuis 2013) et module LSR: registre des habitations inoccupées (non traités dans l'exposé)

#### Administration concernée :

Ministère flamand de l'espace, du logement et du patrimoine immobilier (Ruimte Vlaanderen, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) et le Service des registres des terrains vacants

#### Moyens humains :

Trois équivalents temps-plein sont responsables du contrôle pour les sites d'activité économique inoccupés répartis entre la Flandre occidentale et orientale, Anvers et dans une partie du Brabant flamand et dans le Limbourg et le reste du Brabant flamand.

#### Raison de l'inventaire et objectif :

L'objectif de l'inventaire vise la simplification du système utilisé préalablement pour permettre aux communes de remplir leurs obligations de mettre à jour le registre des terrains vacants (depuis 2009) et du registre des sites d'activité économique inoccupés (depuis 2013). Le système précédent via l'application 'Access' était non concluant du point de vue de la maintenance et de la convivialité.

Il permet également l'obtention de subventions (cf. moyens financiers).

Enfin, le Data manager permet de gérer, de traiter et d'éventuellement publier les données. Ce processus est important pour mener une politique efficace et transparente en matière de logement. Ainsi, les provinces flamandes utilisent ce module pour élaborer des programmes de logements communaux. Ces programmes sont initiés par les provinces mais aussi par les communes qui le désirent. Ce procédé est inscrit à la fois dans le code flamand de l'aménagement du territoire et dans le décret foncier et immobilier de 2009.

#### Types de terrains ou bâtiments :

- terrains non bâtis,
- sites d'activité économique désaffectés,
- habitations inoccupées (non traités dans l'exposé de la table ronde)

#### Structure de la base de données :

Depuis 2009, les communes flamandes ont accès à l'inventaire sur internet, en open source, via une application WebGis. La Région flamande a débuté ce processus entièrement en Open Source. Cette application permet non seulement d'accéder à une série de cartes mais aussi d'être interactif en donnant la possibilité à l'utilisateur de fournir des informations sur des terrains qu'il maîtrise comme par exemple le territoire communal. Dès lors, un lien est créé entre la donnée cartographique et les caractéristiques recensées via des données alphanumériques. Cette application est sécurisée et protégée par un nom d'utilisateur et un mot de passe. A l'avenir, la Région flamande souhaite donner l'accès à cette application via l'e-ID, c'est à dire la carte d'identité. Data manager permet de gérer, de traiter et d'éventuellement publier les données.

#### Exemples à suivre en matière de diffusions de l'information

- **Types de sites à diffuser:** terrains non bâtis, sites d'activité économique désaffectés, habitations inoccupées

- **Publics cible:** Commune (seulement celle concernée par les données), Province de la commune concernée et Région, avec des droits différents selon l'administration concernée.

#### Exemple à suivre en matière de mise à jour permanente

- **Données à mettre à jour:** la commune doit mettre à jour l'ensemble des données, c'est-à-dire ouvrir chaque dossier de sites et vérifier si les données sont encore exactes.

L'alimentation du système peut s'effectuer de trois manières :

- soit directement en encodant via le data manager ;
- soit via un système SIG en échangeant des données géomatiques « shapefile » ;
- soit en échangeant des données au format « XML ».

Le processus de validation et de contrôle des parcelles non bâties est un peu plus compliqué et plus strict que celui pour les sites d'activités économiques inoccupés. La commune fournit dans un premier temps un registre des parcelles non bâties, validé une première fois par l'administration régionale flamande sur base des informations cadastrales et des photos aériennes. Ensuite, la commune notifie et informe certains propriétaires de parcelles non bâties via sa base de données (courriers ou emails) afin que ces derniers fournissent des informations complémentaires sur leurs parcelles. Enfin, une évaluation finale est réalisée par l'administration. Comme dit plus haut, cette mise à jour se pratique deux fois l'an mais notons qu'une seule de ces mises à jour peut faire l'objet de subventions.

- **Périodicité ou fréquence de validation:** deux fois par an pour les parcelles non bâties et une fois par an pour les sites d'activité économique désaffectés.

#### Moyens financiers :

Une subvention annuelle est fournie par la Région aux Communes avec un montant fixe de 2.500 euros pour le 1er registre et de 0,5 euros par parcelle enregistrée plus 0,5 euros par parcelle dont le propriétaire est une administration flamande; plus un montant fixe 1.250 euros pour la première recherche dans le registre des sites désaffectés. Les communes sont libres de taxer leurs terrains.

**Figure 3:** exemple de diffusion et de mise à jour de l'inventaire via la plateforme « rwo data manager » du registre des terrains vacants en Région flamande

*Diffusion et mise à jour de l'inventaire des biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale par Alain Doornaert, responsable du site Internet «Inventimmo» à Citydev Brussels (ex. SDRB - Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale);*

#### Nom du projet :

- Inventimmo inventaire des biens immobiliers en Région de Bruxelles-Capitale (RBC);
- Observatoire des activités productives mis à jour en 1997, en 2012 avec les bâtiments industriels d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> et en 2013 avec les terrains;
- Commerces vacants;

#### Administrations concernées :

- Citydev Brussels (ancienne SDRB);
- Citydev Brussels et l'administration de l'urbanisme RBC
- Atrium

#### Moyens humains :

Au niveau des moyens, Inventimmo emploie six personnes basées dans le service de City Dev et deux chez Atrium, agence commerciale en Région bruxelloise dépendante de l'administration régionale. Le personnel de City DEV gère les bureaux, les terrains pour les entreprises et les ateliers tandis que les employés d'Atrium encodent, dans la même banque de données de City Dev, tout ce qui concerne le commerce. Parmi les six personnes d'Inventimmo de City Dev, 2,5 ETP s'occupent essentiellement des observatoires.

Le profil des employés d' Inventimmo est assez basique. Ces personnes doivent être capables d'encoder avec rigueur, être à l'aise au téléphone et ne pas avoir peur d'aller sur le terrain, si possible à vélo. On attend de l'employé qu'il soit très volontariste dans son travail pour répondre aux exigences d'une publication hebdomadaire. Pour qu'un nouvel employé soit totalement autonome, il faut compter plusieurs mois.

#### Raison de l'inventaire et objectif :

Inventimmo<sup>2</sup>, service de City Dev Brussels, est une administration para-régionale qui gère les parcs industriels de la Région bruxelloise. Ce service produit depuis trente ans un inventaire permanent des locaux professionnels vacants (atelier, dépôt, bureau, commerce, terrain pour entreprises...). L'inventaire reprend donc ce qui est offert en vente ou en location sur le territoire de la Région, ce qui représente en permanence environ 1.600 biens professionnels. L'inventaire ne reprend que les biens en vente ou en location, ce qui exclut la publication d'informations non désirées par les propriétaires.

Cet inventaire est exhaustif, excepté pour les commerces. Inventimmo tente d'apporter la plus grande transparence possible du marché. Toute personne peut faire une recherche à partir de son ordinateur. Les annonces sont faciles d'accès et peuvent être comparées<sup>3</sup> les unes aux autres. Chaque offre est accompagnée de photos de la façade de l'immeuble, voire, dans certains cas, de l'intérieur du bâtiment.

Notons qu'il y a eu, à Bruxelles durant les années '90, un inventaire des sites d'activité économique désaffectés. Cependant, aujourd'hui, avec la hausse du foncier, il n'y a quasiment plus de sites économiques désaffectés car ces anciennes friches ont été réhabilitées en logement.

#### Types de terrains ou bâtiments

Terrains, entreprises et ateliers vacants.

<sup>2</sup> [www.inventimmo.be/](http://www.inventimmo.be/)

<sup>3</sup> On peut comparer les prix, les surfaces et les agencements.

### Sources pour l'acquisition des données

Trois sources d'information sont utilisées pour l'acquisition des données: le dépouillement des annonces parues dans la presse locale, le contact avec des agents immobiliers et les propriétaires, et la prospection de terrain.

### Exemples à suivre en matière de diffusion de l'information

- **Types de sites:** mettre en avant les sites qui ont un enjeu pour la Région de Bruxelles-Capitale.
- **Publics ciblés:** les entreprises
- **Fréquence de mise à jour de la page:** événements réguliers pour relancer l'intérêt; conférence de presse; publicité ciblée dans la presse;
- **Types de données à diffuser:** fiche relativement succincte. Simplification des concepts (ex. les biens avec emphytéose sont présentés comme à vendre); la date de mise à jour est toujours indiquée.
- **Lever les obstacles de confidentialité:** pas d'obstacle à citer le nom du propriétaire car, c'est lui qui est demandeur.

### Exemple à suivre en matière de mise à jour permanente

- **Données à mettre à jour:** les données sont régulièrement mises à jour, on y ajoute ou retire des biens. Les informations récoltées ne sont pas toujours standardisées et posent parfois problème. L'équipe d'Inventimmo se charge de les homogénéiser pour les encoder dans la banque de données.
- **Périodicité ou fréquence de validation:** le système produit une publication hebdomadaire avec seulement trois pourcents de l'information qui sont antérieurs à deux mois. La moitié de l'information a moins d'un mois. Un bien dont l'information est postérieure à un mois ne fait pas l'objet d'un relevé de terrain. 1.600 biens sont visités dans le mois.

Chaque vendredi, une newsletter informe les abonnés des nouvelles offres. Cette action hebdomadaire permet d'entretenir l'attention du public et des personnes intéressées. Le site d'Inventimmo est consulté en moyenne 20.000 fois par mois. Ce système demande un effort permanent: alimenter le site, tenir à jour la base de données.

Parallèlement à cela, Inventimmo continue à améliorer la communication de son site afin que ce dernier soit clair et attrayant pour tous les investisseurs. Elle se met à la place du client et tente de déterminer quelles sont les informations nécessaires et la manière la plus lisible d'y accéder.

Figure 4: exemple de diffusion et de mise à jour avec la plateforme «inventimmo» en Région Bruxelles-Capitale

### 3. QUELLE DIFFUSION POUR UN INVENTAIRE TERRITORIAL ?

L'ensemble des intervenants adaptent les modalités de diffusion de leurs inventaires respectifs selon l'objectif du recensement, les personnes susceptibles de demander ces informations, les moyens mis en œuvre pour l'actualisation.

Soit l'inventaire est simplement une source de données destinée à tout public (particulier, investisseur, pouvoir public...) soit il est un outil de marketing, et dès lors il est plus orienté vers les investisseurs potentiels.

Toutefois, l'ensemble des intervenants de la table ronde s'accordent pour :

- proposer une plateforme Webgis intuitive et ergonomique afin de toucher un large public ;
- centraliser un maximum de données ou proposer des liens rapides et aisés entre les diverses sources d'information comme par exemple le plan de secteur, les sites Natura 2000, les zones inondables, etc. Dès lors, les personnes intéressées gagnent du temps et évitent de mauvaises surprises qui pourraient survenir a posteriori ;
- présenter l'information à la fois sous forme cartographique et sous forme de critères. L'objectif est de mener une recherche soit via une localisation géographique soit sur base de critères propre au site (taille, contraintes, affectations, etc.) ;
- actualiser régulièrement la page d'accueil pour présenter une image dynamique auprès d'éventuels investisseurs ;
- prioriser l'information. Le nombre de sites repris dans les inventaires est généralement conséquent. Pour attirer les éventuels investisseurs mais également pour faciliter la recherche des pouvoirs publics, il est opportun de mettre en évidence les sites présentant un fort potentiel de reconversion ou un enjeu stratégique ;
- synthétiser l'information, la quantité d'information à mettre en ligne sur le Webgis doit être réduite et au besoin adaptée et différenciée en fonction du public ciblé ;
- permettre l'impression des données consultées ;
- prévoir la consultation des informations sur différents supports : PDA, tablette, PC... ;
- prévoir un site multilingue afin de toucher un public international ;
- profiter du 'Webgis' pour informer le public de la législation SAR, SAED, des subsides, et de présenter des exemples de rénovations réussies.

#### 3.1 DONNEES DIFFUSEES

Dans les exemples d'inventaires présentés dans cette note, plusieurs données apparaissent de manière récurrente :

- la localisation géographique du site ;
- la superficie ;
- le voisinage ;
- l'historique d'occupation. Il est important de souligner que dans plusieurs cas les auteurs de l'inventaire évitent de parler de site pollué, ce qui est connoté négativement et suscite généralement une réaction de la part des propriétaires. L'historique permet de donner un aperçu des risques en la matière sans jugement de valeur ;
- selon la législation en matière de respect de la vie privée, le nom ou statut du propriétaire ;
- une personne-ressource ou de contact (communal, régional ou autre) ;



- le niveau d'équipement du site (impétrants, connections internet, etc.);
- les aménités (proximité à un aéroport, à une gare, etc.);
- de manière plus marginale, la notion de prix.

### 3.2 RESPECT DE LA VIE PRIVEE

La question de la diffusion d'informations portant atteinte à la vie privée est intervenue dans de nombreuses expériences présentées lors de la table ronde. Il est difficile d'en dégager une solution synthétique adaptable au cas de l'inventaire des SAR en Wallonie car la notion de vie privée est variable selon la législation en vigueur sur le territoire concerné.

Dans le cas de la base de données française BASIAS, les informations collectées proviennent exclusivement de documents publics. Les données sont brutes et factuelles. Il n'y a pas, par exemple, d'appréciation sur le risque de pollution. De plus, les renseignements rassemblés ont été communiqués à la fois aux communes et aux propriétaires des biens concernés. Cet inventaire joue donc un rôle d'information important. Parallèlement à cela, l'inventaire bruxellois des sols pollués, en plus d'informer les propriétaires, leur donne la possibilité de s'opposer et de rectifier ces données. De ce fait, environ un tiers des sites préalablement repérés ont été retirés de l'inventaire mis en ligne. Contrairement à la France, certaines informations, comme le nom du propriétaire, sont des données sensibles et ce même si l'information provient de documents publics comme le cadastre par exemple.

Dans de nombreux cas, les organismes de protection de la vie privée ont été préalablement consultés avant la mise en ligne des données.

Pour l'application à l'inventaire des SAR, nous retiendrons que pour lever l'obstacle de la confidentialité il faut éviter de diffuser le nom des propriétaires et se limiter au statut (public ou privé), et ce afin d'éviter des démarches administratives lourdes et coûteuses de consultation des propriétaires. Les données confidentielles connues de l'administration peuvent être fournies au cas par cas dans le cadre d'une demande spécifique auprès de cette dernière.

### 3.3 MISE A JOUR DU WEBGIS

Lors des tables rondes, il a été rappelé l'importance de la source authentique de données.

« Une source dite authentique participe aux processus vitaux des services publics et se définit comme une source :

- contenant des données de référence ayant suivi un processus de labellisation garant de leur qualité;
- contenant des informations validées et constamment mises à jour par une administration spécifique qui en est le gestionnaire unique;
- suffisamment transversale pour être mise à disposition d'autres services administratifs qui en ont l'usage et ce, exclusivement via des réseaux informatisés et sécurisés qui respectent scrupuleusement le principe du respect de la vie privée. »<sup>4</sup>

<sup>4</sup> eWBS, Fiche méthodologique Sources authentiques, Wallonie et Fédération Wallonie-Bruxelles, novembre 2013, in. [http://www.ensemblesimplifications.be/sites/default/files/sites/all/images/11287\\_Vectis\\_eWBS%20\\_Fiche%20Methodo%20A4%2003\\_Sources%20authentiques.pdf](http://www.ensemblesimplifications.be/sites/default/files/sites/all/images/11287_Vectis_eWBS%20_Fiche%20Methodo%20A4%2003_Sources%20authentiques.pdf)

Les participants de la table ronde ont insisté sur l'importance du développement d'outils informatiques pouvant être utilisés sur différents supports (PC, tablettes...) en préférant les systèmes « open-source ».

Selon l'objectif poursuivi par l'inventaire des SAR en Wallonie, il apparaît que la fréquence de mise à jour doit être plus élevée pour les sites à diffuser, mais également pour les sites jugés prioritaires ou jugés stratégiques de l'ordre de six mois à un an. Pour faciliter la mise à jour, son actualisation peut également être limitée à certaines données cibles.

Pour les sites jugés non stratégiques ou prioritaires et pour les données qui n'auraient pas été actualisées dans le cadre de la mise à jour annuelle, une actualisation plus exhaustive et complète peut être envisagée tous les cinq à dix ans.

Dans le cadre de cette mise à jour, les sites réaménagés et/ou réaffectés, ne répondant plus à la définition des SAR, doivent être « gardés en mémoire » dans la base de données.

## 4. CONCLUSION

Dans un premier temps, cette table ronde a permis de présenter les pratiques mises en place dans d'autres régions pour inventorier des éléments territoriaux que ce soit des SAR ou autres. Nous sommes retournés à la source du projet: «Pourquoi et comment construire un inventaire?». Très vite, plusieurs limites et enjeux ont été pointés. En fait, chaque recensement répond à un ou plusieurs objectifs spécifiques selon l'usage que l'on veut faire des données collectées. De manière générale, l'inventaire est soit un outil d'aide à la décision, soit un outil de promotion territoriale. De ce fait, la communication des données est primordiale. C'est pourquoi les gestionnaires tentent de rendre leur base de données à la fois la plus accessible possible mais aussi la plus lisible. Il faut permettre au gestionnaire du territoire ou l'investisseur potentiel d'avoir accès à un outil lisible et actualisé et ce en toute transparence.

Cette journée a permis aussi d'avoir un aperçu des coûts de la création d'un inventaire. En effet, il ne s'agit pas uniquement de créer un outil mais aussi de le tenir à jour. Il faut uniformiser les données et pour ce faire, former un personnel apte à effectuer cette tâche. De plus, pour les inventaires ayant pour but la promotion du territoire, des moyens plus importants peuvent aussi être déployés: envoi d'une newsletter hebdomadaire, conférences...

Enfin, une dernière question a été posée sur la table: «Que diffuse-t-on?». Là aussi, à chaque inventaire ses modalités de diffusion. Notons par exemple que l'accès à l'inventaire, dans le cas flamand, n'est pas le même pour les communes et les provinces. Il y a donc une réflexion à mener quand on se lance dans la conception d'un recensement.

Les tables rondes ont apporté des réponses à la mise en œuvre d'un inventaire des SAR en Wallonie, notamment sur les questions de mise à jour du WebGis, de respect de la vie privée, de données à diffuser et des modalités de diffusion ou encore sur les différentes méthodes possibles des collectes de données.

Elles ont également soulevé d'autres questions spécifiques au cas Wallon avec des pistes de réflexions à approfondir pour la suite de la mise en œuvre de l'inventaire et surtout de son actualisation:

- Les acteurs chargés de la diffusion comme par exemple, la DGO4 ou les communes avec éventuellement l'appui de l'AWEX;
- Les acteurs chargés de la mise à jour continue:
  - la DGO4, avec éventuellement la collaboration d'autres services du SPW notamment la cellule de taxation des SAED avec la question posée des moyens humains nécessaires;
  - les communes qui ont une très bonne connaissance de leur territoire et dont le travail de mise à jour des données ne semble pas entraîner de charges excessives, par rapport aux avantages susceptibles d'être apportés par une actualisation de l'inventaire. Se pose toutefois le problème de l'homogénéité des données récoltées si l'information est collectée par la commune;
  - l'externalisation vers un bureau d'étude pour réaliser les relevés de terrain;
  - une équipe complémentaire issue d'administrations ou de bureaux différents peut également être envisagée;
  - avoir recours aux autres acteurs locaux publics et privés, ou au crowdsourcing peut présenter un intérêt dans le cadre de l'acquisition de données supplémentaires, mais nécessite un gros travail de post-traitement et de validation des données, ce qui en limite l'intérêt.
  - le croisement d'autres données (économiques, presse...) doit également être pris en compte.

- En ce qui concerne les moyens financiers, aucun chiffre cité ne peut être applicable à la Wallonie. Néanmoins, le développement d'outils informatiques, en vue de réduire le coût de l'actualisation, a été souligné.
- Les recettes éventuelles provenant notamment de la taxe des SAED ont été citées. Toutefois, rendre payante la fourniture d'informations sur l'inventaire SAR, comme il se fait pour les attestations de sol (IBGE) n'apporterait pas de recettes significatives, et serait contre-productif; en effet, le nombre d'attestations de sol délivrées est élevé car celle-ci est obligatoire pour toute transaction immobilière.
- La question relative aux moyens humains nécessaires pour permettre à la DGO4, notamment avec la collaboration de la cellule taxation des SAED ou d'un autre service du SPW reste posée. Toutefois des pistes de réflexion ont été soulignées lors des tables rondes. Selon Silvana Russo de la Ville de la Louvière, les bénéfices, notamment en temps, apportés par une base de données actualisée, pourraient compenser le temps nécessaire pour cette actualisation. De son côté, Michaël Schweiker de la Ville de Stuttgart a démontré que la simplification énorme des tâches d'encodage et de collecte des données, grâce à un nouveau système d'échange de données, ne nécessite pas d'engagement de personnel. Toute l'administration apporte sa contribution au fonctionnement du système.