

Aménagement du territoire et Immobilier – Méthodologie

1. OCCUPATION DU SOL	2
1.1 OCCUPATION DU SOL : NATURE DES PARCELLES ET SUPERFICIE	2
1.2 OCCUPATION DU SOL : REVENU CADASTRAL	4

1. OCCUPATION DU SOL

Ce chapitre a pour objet de donner un aperçu de l'occupation du sol de la Région de Bruxelles-Capitale et de traiter de l'espace bâti au travers une description des bâtiments à vocation résidentielle et non résidentielle. L'espace bâti se décline selon les modalités suivantes : l'existant (le stock), le projeté (les permis de bâtir), ce qui est en cours de réalisation (mise en chantier), le marché (les mutations immobilières) et certaines politiques du logements (primes, allocations et logement social).

1.1 Occupation du sol : Nature des parcelles et superficie

Le sol est un terme qui peut s'appliquer à toute surface terrestre support des constructions humaines, il est une ressource et une marchandise. C'est d'ailleurs au titre de marchandise qu'il fait l'objet d'un cadastrage.

Le Cadastre belge, actuellement ACED¹, a été un des premiers à mettre au point une banque de données concernant l'utilisation du sol.

Les matrices cadastrales contiennent des renseignements sur la nature, la superficie et le revenu cadastral de toutes les parcelles. L'informatisation de ces données a permis l'élaboration de la statistique générale « Sol » qui existe pour la Belgique, les régions, les provinces, les communes, avec, par nature, le nombre de parcelles, la contenance cadastrale imposable et non imposable, ainsi que le revenu cadastral imposable et exonéré.

L'interprétation de cette statistique requiert cependant une certaine prudence pour les raisons suivantes :

- Les superficies mentionnées concernent uniquement les parcelles cadastrées; les superficies non cadastrées (voies publiques, places, cours d'eau ...) n'ont été prises en compte que de manière globale.
- Les données sont recueillies sur base de la nature cadastrale mentionnée à la matrice. Lorsque les propriétaires omettent de déclarer d'importantes modifications au sol ou des transformations d'immeubles, la mise à jour des données ne peut être faite.
- Les parcelles bâties comprennent souvent une partie non bâtie relativement importante (jardin, pré ...).

La DGSIE a élaboré une version succincte de cette statistique générale « sol » du Cadastre en réduisant le nombre de natures cadastrales. Dans ces tableaux ces 37 natures cadastrales sont

¹ Administration du Cadastre, de l'Enregistrement et des Domaines

regroupées en 19 catégories.

Dans la rubrique Parcelles non bâties nous avons retenu :

1. les terres non dénommées ailleurs représentant les terres labourables y compris les terres de culture maraîchère,
2. les pâtures et les prés, groupés avec la rubrique « Vergers »,
3. les jardins et les parcs,
4. les bois,
5. les terres vaines et vagues (recouvrant des natures allant des marais aux fagnes, aux bruyères, aux rochers, aux dunes, aux digues et aux terrils),
6. les terrains de loisirs et de sports (terrains de sport, champs de courses, plaines de jeux, terrains de camping),
7. les eaux cadastrées (mares, étangs, lacs, douves, pisciculture, canaux, bassins),
8. les chemins cadastrés (chemins, places),
9. les «Autres» reprenant les terrains à bâtir, parkings, champs d'aviation, terrains militaires, cimetières et cours.

Les parcelles bâties sont regroupées selon leurs types de bâtiments vers les natures cadastrales suivantes:

10. les appartements: c'est-à-dire. parcelles à appartements avec revenu cadastral et sans contenance, les parties fictives d'immeubles à appartements sans revenu cadastral et avec contenance et les parcelles avec immeubles à appartements,
11. les maisons, fermes et bâtiments annexes (remises, garages, abris, toilettes),
12. les ateliers et bâtiments industriels (lavoirs, laiteries, boulangeries, charcuteries, abattoirs, brasseries, fabriques de boissons et de tabac, usines textiles, fabriques de meubles et de jouets, papeteries, cimenteries, scieries, cokeries et usines chimiques, verreries, usines à gaz, centrales électriques...) et les bâtiments de stockage (hangars et entrepôts),
13. les bâtiments de bureaux (banques, bourses, bâtiments de bureaux),
14. les bâtiments commerciaux: horeca et installations commerciales diverses tels que grandes surfaces, stations services, salles d'expositions, bâtiments de parcage, kiosques...,
15. les bâtiments publics (maisons communales, palais royaux, bâtiments de justice et pénitentiaires, militaires et administratifs, gendarmeries) et les équipements d'utilité publique (cabines téléphoniques, aéroports, châteaux d'eau, installations d'épuration et de traitement des immondices),
16. les bâtiments destinés à l'aide sociale et aux soins de santé (orphelinats, crèches, maisons de repos, bâtiments hospitaliers et destinés à l'aide sociale)
17. les bâtiments destinés à l'enseignement, la recherche, la culture (bâtiments scolaires, universités, musées, bibliothèques), ainsi que les bâtiments destinés aux cultes (églises, chapelles, couvents, synagogues, temples, mosquées),

- 18. les bâtiments destinés aux loisirs et aux sports (salles des fêtes, maisons de jeunes, théâtres, salles de spectacle, centres culturels, cinémas, casinos),
- 19. Autres» regroupe les parcelles à monuments, ruines, souterrains, ainsi que toutes les parcelles bâties non comprises dans les catégories citées.

1.2 Occupation du sol : Revenu cadastral

A toutes les parcelles, dont la contenance est imposable est attribué un revenu cadastral; celui-ci est soit imposable au précompte immobilier (c'est le cas de la plupart des habitations), soit exonéré du précompte immobilier (certains immeubles affectés à l'enseignement, les habitations bénéficiant de l'exonération décennale, les établissements exonérés à des fins économiques sont dans ce cas). Aucun revenu cadastral n'est attribué aux parcelles dont la contenance n'est pas imposable: par exemple certaines parcelles appartenant à des établissements publics (maisons communales, Palais de Justice, bâtiments militaires, bois appartenant au Domaine de l'Etat).

RÉFÉRENCES

SPF Finances – ACED - occupation du sol

SPF Économie - DGSIE Direction générale Statistique et Information Économique