

**Faculté des sciences économiques,
sociales, politiques et de communication**

La régionalisation de la politique immobilière en Belgique : une approche historico- institutionnaliste du changement

Auteur : Kilian Petit

Promoteur : Sébastien Pradella

Lectrice : Laurence Moyart

Année académique 2025-2026

Master 120 en sciences administratives

Je déclare sur l'honneur que ce mémoire a été écrit de ma plume, sans avoir sollicité d'aide extérieure illicite, qu'il n'est pas la reprise d'un travail présenté dans une autre institution pour évaluation, et qu'il n'a jamais été publié, en tout ou en partie. Toutes les informations (idées, phrases, graphes, cartes, tableaux, ...) empruntées ou faisant référence à des sources primaires ou secondaires sont référencées adéquatement selon la méthode universitaire en vigueur.

Si j'ai eu recours à l'IA, j'ai scrupuleusement respecté [les règles établies en la matière par la note du bureau Faculté ESPO](#) en date du 1^{er} juillet 2024, tout particulièrement dans son point 4.

Je déclare avoir pris connaissance et adhérer au Code de déontologie pour les étudiant(e)s en matière d'emprunts, de citations et d'exploitation de sources diverses **en ce compris l'usage des outils d'intelligence artificielle générative** et savoir qu'un plagiat ou que toute autre forme d'irrégularité est une faute grave et est susceptible de donner lieu aux procédures et sanctions prévues aux articles 107 à 114 du RGEE ([Règlement général des études et des examens](#))

1. Résumé

Ce mémoire analyse les effets de la sixième réforme de l'État belge sur la politique immobilière publique et les instruments chargés de la mettre en œuvre, à travers le prisme de l'institutionnalisme historique. En mobilisant les concepts de *path dependence* et de changement incrémental, il examine les trajectoires institutionnelles des quatre entités désormais compétentes : la Wallonie, la Région de Bruxelles-Capitale, la Flandre et le niveau fédéral résiduel. L'analyse repose sur treize entretiens semi-directifs conduits auprès de commissaires, directeurs et membres de la hiérarchie des comités d'acquisition dans chacune de ces entités.

Les résultats montrent que si la politique publique immobilière est restée substantiellement inchangée dans l'ensemble des entités, les instruments qui la portent ont connu des évolutions sensiblement différentes selon leur rapport au sentier institutionnel hérité du cadre fédéral. Ces trajectoires distinctes convergent néanmoins, paradoxalement, vers une même logique de spécialisation.

2. Remerciements

Ces quelques lignes sont sans doute les plus difficiles à écrire de tout ce mémoire. Je manque déjà de mots pour finir de l'écrire, mais il me fallait en utiliser quelques-uns pour vous.

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à M. Pradella, dont la disponibilité, la rigueur et les conseils avisés ont guidé ce travail du début à la fin. Votre encadrement m'a permis de garder le cap dans les moments de doute, et votre confiance dans mes capacités m'a donné la conviction d'aller au bout.

Je remercie chaleureusement l'ensemble du corps enseignant et du personnel administratif de l'UCLouvain et de l'Université Saint-Louis pour leur accompagnement tout au long de ces cinq ans de parcours. Votre accessibilité et votre bienveillance ont rendu cette aventure académique stimulante, humainement riche, et infiniment plus accessible.

Ce mémoire est aussi celui de ma famille. Merci pour votre soutien indéfectible, votre patience et votre encouragement constants au fil de ces cinq années. Vous avez cru en moi, parfois plus que moi-même, et c'est en grande partie grâce à vous que cette reprise d'études est devenue une réalité. Un merci particulier à mes parents pour leur accueil régulier dans leur maison pour écrire loin de toute source de distraction.

Un merci tout particulier à Camille. Tu es arrivée vers la fin, tu as échappé au plus gros, mais ton soutien et ta présence ont été mon ancre dans ces derniers moments de rédaction et d'écriture. Sans toi, la fin de ce chemin aurait été bien plus long et bien plus solitaire.

Merci à Flyy, Cami, Willow, mes amis de l'internet, pour leur relecture de ce travail et leurs remarques toujours bienvenues.

Enfin, je pense à tous ceux, Nicolas et Benoît en premier, amis et collègues, qui de près ou de loin, m'ont soutenu, encouragé ou simplement écouté me plaindre au cours de cette aventure. Cinq ans de persévérance, de remises en question et, finalement, au moment de clôturer ce mémoire, de fierté.

À vous tous : merci.

Table des matières

1. Résumé.....	3
2. Remerciements	4
Table des matières	5
Liste des tableaux	7
3. Introduction	8
4. Éléments de définition.....	9
A. Qu'est-ce que la politique immobilière en Belgique ?	9
B. Qu'est-ce que l'expropriation ?	10
i. La notion de légalité	11
ii. L'utilité publique	12
iii. La juste et préalable indemnité.....	14
C. Les comités d'acquisition.....	14
D. Conclusion intermédiaire	16
5. Cadre théorique	18
A. Le néo-institutionnalisme historique	18
B. La <i>path dependence</i>	20
C. L'incrémentalisme	23
D. Conclusion intermédiaire	26
6. Cadre d'analyse	27
A. Problématisation.....	27
B. Développement de la question de recherche	27
C. Hypothèses	28
7. Cadre méthodologique	29
A. Posture épistémologique et choix de l'approche qualitative déductive	29
B. Méthode de collecte de données et composition de l'échantillon de recherche.....	30

C.	Méthode d'analyse de données : analyse thématique.....	32
8.	La politique immobilière belge régionalisée	35
A.	Le contenu	35
B.	La coercition.....	36
C.	Le programme	37
D.	Le ressort social.....	38
E.	L'orientation normative	38
9.	Continuité et <i>path dependence</i>	40
A.	Wallonie.....	40
B.	Bruxelles.....	42
C.	Flandre.....	42
D.	Fédéral	44
10.	Changement à la marge ?	45
A.	Wallonie.....	45
B.	Bruxelles.....	46
C.	Flandre.....	46
D.	Fédéral	47
11.	Tableau comparatif synthétique.....	48
12.	Conclusion.....	55
13.	Bibliographie.....	57
a.	Articles	57
b.	Ouvrages.....	58
c.	Sitographie	59
d.	Textes de loi	59

Liste des tableaux

Tableau 1- Tableau de synthèse	48
--------------------------------------	----

3. Introduction

La Belgique constitue un cas d'étude particulièrement riche pour qui s'intéresse aux dynamiques de répartition des compétences entre niveaux de pouvoir. La sixième réforme de l'État a opéré le transfert vers les entités fédérées d'un ensemble de compétences jusqu'alors exercées au niveau fédéral. Parmi elles, des compétences dites implicites, permettant l'exercice des compétences principales auxquelles elles se rattachent. La politique immobilière publique, et plus précisément les instruments chargés de la mettre en œuvre s'inscrivent dans cette seconde catégorie : pour pouvoir mener à bien leurs « autres » politiques publiques, les entités fédérées ont besoin de pouvoir maîtriser leur politique immobilière.

L'intérêt pour ce sujet ne relève pas du seul exercice académique. Mon parcours professionnel au sein du niveau fédéral, mais dont la régionalisation future n'est pas exclue, a conduit à une interrogation concrète : si cette compétence devait un jour être transférée aux entités fédérées, que se passerait-il concrètement pour les institutions, les pratiques et les agents qui la portent ? Les comités d'acquisition, régionalisés en 2015, par une possibilité d'accès au terrain plus aisé, offraient un cas d'étude idéal pour répondre à cette question.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le présent mémoire, qui se propose d'analyser les effets concrets de cette régionalisation sur le transfert de la politique publique de l'immobilier vers les entités fédérées. Pour ce faire, il mobilise le cadre de l'institutionnalisme historique, dont les outils conceptuels permettent d'appréhender non seulement ce qui a changé, si cela a changé, mais aussi pourquoi et selon quelle logique.

Le travail s'articule en plusieurs étapes. Il s'ouvre sur une définition indispensable de l'expropriation et des mécanismes qui définissent les contours de la politique immobilière publique et le rôle des comités d'acquisition dans la procédure d'expropriation. Il présente ensuite le cadre théorique mobilisé, puis le cadre d'analyse et la démarche méthodologique. L'analyse empirique s'organise en trois temps : d'abord une lecture de la politique publique immobilière régionalisée à travers ses cinq dimensions constitutives. Ensuite, une analyse des trajectoires de continuité et de *path dependence* dans chacune des quatre entités. Et enfin un examen des formes de changement incrémental observables au niveau des instruments. Un tableau synthétique clôt l'analyse avant que la conclusion ne réponde à la question de recherche et en tire les enseignements théoriques.

4. Éléments de définition

Dans un premier temps, il m'est apparu intéressant de définir ce qu'était la politique immobilière en Belgique et d'en présenter les acteurs. Dans un second temps, nous verrons plus précisément en quoi consiste la procédure d'expropriation en Belgique, que nous définirons de manière large et en essayant de sortir du caractère purement juridique de la matière, avant de nous arrêter sur le phénomène qui nous intéresse : quel organe administratif a la charge de la mise en place de cette politique, quels sont leurs moyens, les consignes indiquées, leurs manières de fonctionner, les structures utilisées, autant de questions que nous examinerons.

A. Qu'est-ce que la politique immobilière en Belgique ?

La politique immobilière d'un État peut être définie comme la manière qu'a un État de mettre en place des politiques, des normes juridiques et administratives pour gérer le parc immobilier, tant privé (par la facilitation ou le découragement de l'investissement immobilier¹, par l'octroi ou non de prestations permettant, par exemple, une isolation thermique de meilleure qualité², etc.) que public. Ce second volet implique de nouvelles missions variées, les mêmes que celles qui incombent généralement aux propriétaires de biens immobiliers dans le secteur privé : la gestion, l'acquisition, la valorisation, l'entretien, etc.

En Belgique, l'entretien et la gestion du parc immobilier public sont assurés soit directement par la personne morale de droit public propriétaire (comme dans le cas des communes), soit par un organe spécialisé chargé de la gestion du patrimoine pour le compte de cette autorité :

À l'échelle fédérale, cette mission revient à la Régie des Bâtiments, chargée de la construction, de la location, de la maintenance et de la valorisation des bâtiments utilisés par les services de l'État, placé directement sous la tutelle d'un membre du gouvernement.³

¹ François, A. et Laconte, P. (1984). L'investissement immobilier en Belgique : 10 ans de politique. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 1048(23), p.12

² Ibid., p. 29

³ <https://www.regiedesbatiments.be/fr>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

En Région wallonne, la gestion du patrimoine immobilier est assurée par la Direction du Patrimoine immobilier du Service Public de Wallonie⁴, tandis qu'en Région flamande, cette compétence relève du *Het Facilitair Bedrijf*, un service de la *Vlaamse Overheid* responsable de la gestion, de la location et de la planification du parc immobilier flamand.⁵

En Région de Bruxelles-Capitale, la situation est plus fragmentée : les compétences immobilières sont réparties entre plusieurs organismes, dont le Service public régional de Bruxelles pour la gestion du patrimoine régional⁶, le Service du Patrimoine, des Infrastructures et de la Gestion des bâtiments pour la Commission communautaire française (COCOF)⁷, etc.

Si ces institutions assurent la gestion du patrimoine bâti existant, elles n'interviennent pas directement dans la politique d'acquisition immobilière, laquelle constitue un champ distinct de la politique immobilière. Cette dernière mobilise d'autres acteurs spécialisés, tant au niveau juridique qu'administratif.

B. Qu'est-ce que l'expropriation ?

L'expropriation, en Belgique, est le fait de déposséder « un propriétaire de son bien immobilier pour des raisons d'utilité publique »⁸. Cet instrument de l'action publique se pose comme un moyen direct d'outrepasser une des garanties fondamentales de l'État de droit et des libertés individuelles qui est celui de la propriété privée. Ce droit est garanti dans la Constitution belge en son article 16, qui indique que « Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établis par la loi, et moyennant une juste et préalable

⁴ <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/spw-support/departement-de-la-gestion-immobiliere>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

⁵ <https://www.vlaanderen.be/het-facilitair-bedrijf/vastgoed-en-bouwprojecten>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

⁶ <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/administrations-et-institutions-de-la-region/le-service-public-regional-de-bruxelles#Qui-sommes-nous-9298>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

⁷ <https://ccf.brussels/qui-sommes-nous/service-patrimoine-infrastructure-et-gestion-des-batiments/>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

⁸ <https://finances.belgium.be/fr/pai/expropriation>, consulté pour la dernière fois le 09/11/2025

indemnité »⁹. Elle apparaît dès lors, dès le départ, comme une limitation des droits individuels d'un citoyen par l'État, qui est assortie de plusieurs protections : la légalité, l'indemnité et la notion d'utilité publique. Afin de bien définir ce qu'est la procédure d'expropriation, nous allons à présent explorer chacune de ses thématiques.

i. La notion de légalité

Comme décrit précédemment, la première garantie fondamentale du droit d'expropriation réside dans le principe de légalité, consacré à l'article 16 de la Constitution. Celui-ci impose que la privation de propriété ne puisse intervenir que « dans les cas et de la manière établis par la loi », excluant toute expropriation arbitraire ou discrétionnaire, et permettant un recours en justice le cas échéant.

Selon la doctrine et la jurisprudence, toute procédure d'expropriation doit respecter les règles de compétence, de forme et de motivation propres au droit administratif. Ainsi, « si le pouvoir expropriant agit en qualité d'autorité administrative, la décision de solliciter et de poursuivre l'expropriation d'un bien [...] est, à notre sens, soumise aux différentes règles de droit administratif en termes de compétence, de formes et formalités, de motifs, d'objet et de but »¹⁰.

Depuis la sixième réforme de l'État et la Loi spéciale du 6 janvier 2014, les Régions disposent du pouvoir d'établir la procédure applicable aux expropriations sur leur territoire. Ainsi, le décret wallon relatif à la procédure d'expropriation du 22 novembre 2018 fixe désormais les étapes de la procédure pour ce qui concerne la procédure de l'expropriation en Région wallonne, le décret flamand relatif à l'expropriation d'utilité publique du 24 février 2017 règle les cas pour ce qui relève de la compétence de la Communauté flamande, tandis que la région de Bruxelles-Capitale doit encore prendre une ordonnance spécifique pour ce qui concerne les procédures dans sa région.

⁹ Art.16 de la Constitution belge

¹⁰ Renders, D., Ben Messaoud, S., & Ganty, S. (2013). Les acteurs de l'expropriation. In Renders David (ed.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, p.186. Bruylant. <https://hdl.handle.net/2078.5/205801>

Le principe de légalité de l'expropriation n'aurait pas de sens sans la possibilité d'un contrôle juridictionnel effectif exercé sur la décision administrative d'exproprier. Cette fonction de garantie est aujourd'hui partagée entre les juridictions de l'ordre judiciaire et le Conseil d'État. En effet, jusqu'en 1972, seul le Conseil d'État exerçait un contrôle de la légalité interne des arrêtés d'expropriation. Mais depuis l'arrêt de la Cour de cassation du 3 mars 1972, ce pouvoir s'étend aussi au juge judiciaire, qui peut désormais vérifier tant la régularité formelle que la légalité interne de l'acte : « Les cours et tribunaux, en vérifiant si les formalités prescrites par la loi en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique, ont été remplies, ne se limitent pas au contrôle de la légalité externe. Ce contrôle s'étend à la vérification de l'existence d'un excès ou d'un détournement de pouvoir. »¹¹

Enfin, la doctrine identifie plusieurs paramètres de la légalité d'un acte administratif unilatéral comme l'est un arrêté d'expropriation : « La doctrine et la jurisprudence identifient plusieurs paramètres de la légalité de l'acte administratif unilatéral. Ils sont les suivants : 1° la compétence, 2° les formes, 3° les motifs, 4° l'objet et 5° le but de l'opération. »¹². Ces cinq éléments forment les critères cumulatifs de la légalité d'une expropriation, chacun étant susceptible d'un contrôle juridictionnel.

ii. L'utilité publique

L'utilité publique est le deuxième critère de définition de l'expropriation. Comme beaucoup de notions de droit, et notamment en ce qui concerne le droit administratif, la notion d'utilité publique n'est pas clairement définie par le Constituant ou par les textes de loi consacrant cet outil juridique.

Dérivée de la notion d'intérêt général, la doctrine pose généralement l'utilité publique comme un de ses « avatars de l'intérêt général (...) que la Constitution utilise dans le domaine de la

¹¹ Cass., 3 mars 1972, Pas., 1972, I, p. 601

¹² Pâques, M., Donnay, L., et Vercheval, C., Op. Cit., p.229

propriété acquise »¹³. La définition est en fait variable, la doctrine la définissant comme une « notion évolutive dont les contours varient en fonction des nécessités et du contexte »¹⁴.

La jurisprudence et la doctrine distinguent l'utilité publique, telles qu'elle apparaît clairement dans l'arrêt Liebin et Baudry, comme analysé par les auteurs déjà cités précédemment. La forme principale est celle qui est qualifiable d'utilité publique « pure », qui repose sur l'usage public. Dans ce cas, l'expropriation se justifie parce que le bien est destiné à être affecté directement à un service public ou mis à la disposition du public dans son ensemble. C'est ce que Paques, Donnay et Vercheval rapportent, citant Hoefller en ce sens que « sert à l'usage public un immeuble qui, soit est affecté à un service public, tel un bâtiment occupé par une administration publique, un hôpital ou une école gérée par les pouvoirs publics, soit est mis à la disposition du public en général, ce qui est le cas, avant tout, pour la voirie »¹⁵.

L'utilité publique découle d'un choix politique que seul le législateur peut consacrer. Les expropriations destinées à des projets de développement économique, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, même lorsqu'elles impliquent un transfert à un opérateur privé, relèvent par exemple de cette catégorie.

Un premier domaine très présent est l'environnement, surtout l'égouttage et le traitement des eaux. Les arrêtés de la SPGE sont réputés pour la minutie de leur motivation technique, au point qu'on leur attribue « *la palme des arrêtés qui apportent le plus de soin* »¹⁶ dans la description des contraintes technologiques.

Nous pouvons conclure sur ce point en une phrase : l'utilité publique, loin d'être un simple mot inscrit à l'article 16 de la Constitution, constitue le cœur matériel de la légalité de toute expropriation.

¹³ Ibid., p.209

¹⁴ Ibid., p.210

¹⁵ Avis et rapports de J. HOEFFLER précédant C.E., arrêt Liebin et Baudry, n° 16.159, du 11 décembre 1973, in Paques, M., Donnay, L., et Vercheval, C., Op. Cit., p.211

¹⁶ Ibid., p.265

iii. La juste et préalable indemnité

Nous avons vu deux des caractéristiques essentielles de la définition de l'expropriation. L'une d'entre elles, l'analyse du principe de légalité, met donc en lumière la rigueur du cadre normatif et juridictionnel dans lequel s'inscrit toute expropriation pour cause d'utilité publique. Ce cadre commande également la manière dont le propriétaire sera indemnisé. Comme le rappelle Olivier Wéry : « Pour être juste, l'indemnité doit apporter à l'exproprié la représentation pécuniaire de tous les droits et avantages non précaires qu'on lui enlève et de tous les torts et préjudices que lui cause l'expropriation »¹⁷

La notion de « juste indemnité » est centrale. Elle vise une réparation intégrale équivalente au dommage réellement subi. Selon Éric Causin : « En droit belge, la juste indemnité d'expropriation est destinée à réparer le dommage causé par celle-ci. »¹⁸ Elle doit donc replacer le propriétaire dans une situation équivalente à celle qu'il aurait connue sans expropriation.

L'indemnité couvre la valeur du bien exproprié ainsi que les dommages accessoires directement liés à la perte de propriété. Les juges ont reconnu la possibilité d'inclure les frais nécessaires à l'acquisition d'un bien de remplacement ou à la réinstallation, mais non les avantages futurs ou hypothétiques.

C'est au moment de déterminer cette juste indemnité qu'un acteur fait son apparition. Il s'agit de l'instrument de l'administration qui va être, notamment, chargé de déterminer cette juste indemnité : les comités d'acquisition.

C. Les comités d'acquisition

Dès l'ouverture de la procédure, cet acteur traditionnel (et ses évolutions depuis la Sixième réforme de l'État de 2014 dans les différentes administrations régionales) devient

¹⁷ Wéry, O. (2014). L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – Première partie. *Journal des Tribunaux*, 2014(40), p.1

¹⁸ Causin, E. (2013). Les indemnités d'expropriation. Dans D. Renders (dir.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*. p. 428. Bruylant.

l'interlocuteur privilégié tant de l'exproprié que du pouvoir expropriant. Il organise la visite des lieux, procède à l'évaluation du bien et formule une offre initiale d'indemnisation. À ce titre, il constitue l'un des tout premiers garants institutionnels de la juste indemnité : c'est à travers lui que se déploie la logique de réparation intégrale, fondée sur des critères objectifs et compatibles avec les exigences constitutionnelles de proportionnalité. L'intervention du comité vise ainsi à assurer que la première offre reflète fidèlement la valeur réelle du bien et des préjudices directs liés à l'expropriation, avant toute saisine du juge dans une phase de contentieux.

Le comité d'acquisition ne se contente cependant pas d'évaluer : il mène également la négociation. Cette fonction est centrale, car la procédure d'expropriation repose, historiquement, sur la priorité donnée à l'accord amiable. L'offre formulée par le comité est le point de départ d'un dialogue qui doit permettre d'ajuster l'indemnisation et, idéalement, d'aboutir à une convention qui respecte les droits du propriétaire sans entraver la réalisation du projet d'utilité publique. Cette mission de conciliation contribue directement à la garantie de l'indemnité : elle évite que le contentieux judiciaire devienne le lieu exclusif de la détermination du dommage et assure que le propriétaire soit entendu dès le premier stade du processus.

La littérature considère que les comités d'acquisition sont installés dans le paysage administratif belge depuis l'Arrêté royal du 30 novembre 1960 relatif aux comités d'acquisition d'immeubles pour compte de l'État, des organismes d'État et des organismes dans lesquels l'État a un intérêt prépondérant, et ils précisent qu'ils sont compétents dans un premier temps pour agir au nom de l'État « à condition (...) que le bien entre dans le patrimoine de l'État »¹⁹ puis que cette compétence passe à l'ensemble de « tous les pouvoirs publics ou organismes investis du droit d'exproprier pour cause d'utilité publique »²⁰.

Cette évolution semble consacrer les comités d'acquisition comme un outil transversal de mise en œuvre de la politique d'acquisition et d'expropriation. Les comités d'acquisition ne possèdent pas un pouvoir propre, mais ils interviennent en tant qu'instrument administratif des pouvoirs publics. Nous l'avons dit auparavant, ils agissent pour le compte de l'autorité

¹⁹ Pâques, M., Charlier, S., & Vanderheyden, M. (2020). Chapitre VII – Expropriation. Dans Y.-H. Leleu (dir.), *Chroniques notariales – Volume 71*, p.219, Larcier

²⁰ Ibid.

expropriante, mais dont les missions « ne se limitent pas, loin de là, à l'expropriation »²¹, et reprennent d'autres missions comme l'acquisition des biens suivant les règles de droit commun ou les aliénations d'immeubles. Ils ont également pouvoir d'authentifier les actes qu'ils passent.

D. Conclusion intermédiaire

L'examen de la littérature relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à la détermination de la juste indemnité met en évidence un corpus doctrinal dense et solidement établi. Les règles juridiques encadrant la procédure, les principes constitutionnels applicables, et au premier rang desquels figurent la cause d'utilité publique, la proportionnalité et la réparation intégrale, ainsi que les modalités de contrôle juridictionnel ont fait l'objet d'analyses approfondies et largement convergentes²².

Toutefois, si le cadre juridique et procédural apparaît largement balisé, la littérature demeure plus lacunaire lorsqu'il s'agit d'aborder les dimensions historiques et institutionnelles de cet outil administratif. Les conditions de création des comités d'acquisition, les raisons ayant conduit à leur institutionnalisation au tournant des années 1960, ainsi que les logiques administratives, financières et politiques ayant présidé à leur mise en place sont rarement interrogées de manière systématique. De même, les évolutions successives de cet instrument, qu'il s'agisse de l'élargissement progressif de ses compétences, de son positionnement au sein de l'administration ou de son adaptation aux transformations de l'État belge, en particulier dans le contexte de la régionalisation, sont le plus souvent évoquées de manière ponctuelle, sans faire l'objet d'une analyse longitudinale approfondie.

Il apparaît dès lors que, malgré l'abondance de la littérature juridique, un angle mort persiste : celui d'une analyse politico-administrative, historico-institutionnelle des comités d'acquisition, envisagés non seulement comme des acteurs techniques de la procédure d'expropriation, mais comme des produits d'une trajectoire administrative spécifique, marquée par des choix initiaux, des continuités et des ajustements successifs. Les comités d'acquisition, et leurs héritiers régionaux, constituent ainsi l'outil central d'une politique publique immobilière axé sur la

²¹ Pâques, M. (1995). Comités d'acquisition et authentification des actes. *Chronique de Droit À L'usage du Notariat*, XXIV, p.359

dimension de l'acquisition de nouveaux biens et leur vente dont les dimensions constitutives de contenu, programme, orientation normative, coercition et ressort social seront analysées plus tard dans ce travail.

C'est précisément cet angle que le présent mémoire se propose d'explorer, en replaçant la création et les transformations des comités d'acquisition dans leur contexte historique et institutionnel, afin de mieux comprendre les logiques qui ont structuré leur rôle actuel et les effets de la régionalisation de la politique immobilière publique en Belgique.

5. Cadre théorique

Comme vu précédemment, la littérature juridique décrit avec précision le fonctionnement des procédures d'expropriation et définit les missions des comités d'acquisition, mais qu'elle peine à en restituer la genèse et l'évolution, ainsi que les éventuelles transformations dans le temps. Le néo-institutionnalisme historique offre à ces fins des outils conceptuels particulièrement adaptés. Le chapitre suivant consacré à la présentation de ce cadre théorique et à l'examen de ses apports. Cette partie comportera une brève définition du néo-institutionnalisme historique afin d'en préciser les fondements théoriques et les spécificités par rapport aux autres approches institutionnalistes. Elle reviendra ensuite sur les concepts centraux mobilisés par ce courant, tels que la notion d'institution, la dépendance au sentier (*path dependence*), les moments critiques, ainsi que sur les principaux mécanismes du changement dans ce cadre théorique (par exemple, l'incrémentalisme).

A. Le néo-institutionnalisme historique

Le néo-institutionnalisme historique est un courant théorique des études politiques qui s'intéresse, comme son nom l'indique, aux institutions. Cette approche voit le jour comme une réponse au behaviorisme qui replace les institutions au centre du jeu, donnant un cadre plus global aux analyses politiques, et se divise en trois courants : le néo-institutionnalisme historique, le néo-institutionnalisme du choix rationnel et le néo-institutionnalisme sociologique. On peut par exemple citer « la relation entre institution et comportement »²³ et « comment expliquer le processus par lequel les institutions naissent ou se modifient »²⁴.

Il paraît important de commencer par donner une définition claire de ce qu'est une institution avant de se hasarder à utiliser le néo-institutionnalisme historique dans le cadre de notre recherche. Le concept d'institution ne fait pas l'objet d'une définition homogène au sein du néo-institutionnalisme. Comme le souligne André Lecours, celui-ci se caractérise par l'existence de plusieurs réponses à une question de base : qu'est-ce qu'une institution. La littérature qu'il a analysée oppose, en fonction des néo-institutionnalismes étudiés, une

²³ Hall, P. et Taylor, R. (1997), La science politique et les trois néo-institutionnalismes, *Revue française de science politique*, 47^{ème} année, n°3-4, p.469

²⁴ Ibid.

définition matérialiste, centrée sur les « organes de l'État »²⁵, entendus comme tous les éléments formels d'organisation d'une nation, pour les néo-institutionnalistes historiques, à une définition normative, qui conçoit les institutions comme des « normes, explicitement définies ou non »²⁶, pouvant prendre la forme de paramètres culturels et cognitifs pour les néo-institutionnalistes sociologiques. Cette pluralité implique des conséquences ontologiques distinctes quant à la séparation entre institutions, acteurs et société.

Dans une perspective plus resserrée, et directement axée sur le néo-institutionnalisme historique, Sven Steinmo définit explicitement les institutions comme des règles, qu'elles soient rédigées dans un cadre formel ou bien alors « plus informelles, comme des normes de comportement »²⁷. Ces règles ne constituent pas de simples cadres neutres de l'action politique : elles « désignent les acteurs qui participent aux décisions politiques, leur rôle respectif »²⁸ et peuvent « modeler la façon dont les acteurs perçoivent ou comprennent leurs propres intérêts »²⁹. L'institution apparaît ainsi comme une structure historiquement située, dotée d'un pouvoir structurant sur l'action et les préférences politiques. Cependant, comme l'indiquent Thelen et Steinmo, « *institutions constrain and refract politics, but they are never the sole "cause" of outcomes.* »³⁰. Les institutions sont celles qui vont faire en sorte que les autres théories de la politique et les autres débats qui animent cette science puissent se développer.

Le néo-institutionnalisme historique, soit celui qui nous intéresse, est donc une forme d'analyse des institutions dans la vie politique qui va étudier ces dernières en prenant en considération leur histoire, depuis la fondation de ces dernières jusqu'aux développements les plus récents. Les analyses néo-historiques mettent l'accent sur deux caractéristiques particulières :

²⁵ Lecours, A. (2002), L'approche néo-institutionnaliste en science politique : unité ou diversité ? *Politiques et sociétés*, 21(3), p. 11

²⁶ Ibid.

²⁷ Steinmo, S. (2019), Néo-institutionnalisme historique. In Boussaguet, L., Jacquot, S. et Ravinet, P., *Dictionnaire des politiques publiques : 5e édition actualisée et augmentée*, p. 367, Presses de Sciences Po

²⁸ Ibid.

²⁹ Ibid.

³⁰ Steinmo, S., & Thelen, K. (1992). Historical institutionalism in comparative politics. Dans S. Steinmo, K. Thelen, & F. Longstreth (Eds.), *Structuring politics: Historical institutionalism in comparative analysis*, p. 3. Cambridge University Press.

- Une conception du développement institutionnel qui va donner la part belle à des trajectoires modifiées par des situations critiques et des conséquences imprévues³¹, avec un conditionnement aux choix qui vont dépendre du « contexte local » et des « propriétés héritées du passé »³². Cette pensée est donc proche de la notion de *path dependence* dont nous parlerons dans un point prochain de cette description du cadre théorique.
- Une certaine importance qui sera accordée au pouvoir, les néo-institutionnalistes historiques vont essayer de comprendre comment « les institutions confèrent à certains groupes un accès au processus de prise de décision »³³ dans un champ donné. Pour le dire autrement, elles donnent une importance particulière à la manière dont les institutions vont permettre aux jeux de pouvoir de se développer dans un domaine particulier, en distribuant les capitaux politiques entre les acteurs, mais également au sein de l'institution en elle-même sur base des choix qui ont été faits lors de la création de cette dernière.

En résumé, le néo-institutionnalisme historique constitue une approche analytique qui conçoit les institutions comme des structures historiquement situées, inscrites dans des configurations institutionnelles plus larges, et dont l'analyse met l'accent sur la distribution du pouvoir et les trajectoires de long terme au sein des systèmes politiques.

B. La *path dependence*

Nous l'avons vu dans le point précédent, l'un des éléments centraux dans le contexte du néo-institutionnalisme historique est son analyse dans le temps. Les chercheurs ayant développé cette approche institutionnelle ont une tendance à voir la trajectoire de développement de ces dernières. Cependant, selon les chercheurs, les institutions ont une tendance à rester dans leurs rôles. Pour le dire autrement, le néo-institutionnalisme historique va « se concentrer sur les contraintes et offrir des explications sur la continuité plutôt que sur le changement »³⁴. Les institutions et leur parcours au fil du temps sont caractérisés par deux effets : les effets de

³¹ Hall, P. et Taylor, R., *Op.Cit.*, p.472

³² *Ibid*, p.475

³³ *Ibid*, p.474

³⁴ Steinmo, S. Thelen, K. et Longstreth, F., , *Op.Cit*, p.15

stickiness, et les effets de *lock-in*, qui sont expliqués par des processus qui se développent tout au long de l'existence des institutions.

Les effets de *stickiness* concernent la relative rigidité dont font preuve les institutions au fur et à mesure du temps. Elles restent peu ou prou les mêmes sans spécialement être modifiées par le contexte qui va changer autour d'elles.

Les effets de *lock-in* indiquent, eux, que les choix faits dans le passé par les institutions, ou du moins par ceux qui les ont mis en place avec des verrous, formels ou informels, vont caractériser le développement et le comportement futur de cette même institution.

La *path dependence*, ou dépendance au sentier en français, est le phénomène qui va permettre d'expliquer cette continuité observée dans les politiques menées par les institutions. Les choix faits dans le passé ont des bénéfices de plus en plus forts tout au long du processus, et changer quelque chose dans la manière de fonctionner aurait des coûts particuliers et beaucoup trop importants dans différents domaines : anticipation, investissement, apprentissage³⁵. Autrement dit, il est souvent plus coûteux de mettre en place de nouvelles institutions pour pallier les changements contextuels, et préférable de prendre en considération les arrangements institutionnels existants.

Dans son article de référence, Pierson propose de restreindre la notion de *path dependence* à un sens analytique précis, fondé sur des processus de rendements croissants. Il définit ces derniers comme des dynamiques de *positive feedback*, dans lesquelles « *the probability of further steps along the same path increases with each move down that path* »³⁶, dans la mesure où « *the relative benefits of the current activity compared with other possible options increase over time* »³⁷. Autrement dit, plus une institution ou une politique progresse sur une trajectoire donnée,

³⁵ Palier, B. (2019). Path dependence. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), *Dictionnaire des politiques publiques : 5^e édition entièrement revue et corrigée*, p. 447. Presses de Sciences Po

³⁶ Pierson, P. (2000). Increasing returns, path dependence, and the study of politics. *American Political Science Review*, 94(2), p.252

³⁷ Ibid.

plus les coûts de sortie augmentent, rendant les alternatives antérieurement plausibles de moins en moins accessibles. D'après Palier, on peut en distinguer de trois types³⁸ :

- Les processus d'actions collectives, où les rôles des acteurs collectifs sont institutionnalisés progressivement, par exemple, l'organisation en elle-même ou des oppositions à cette dernière, comme des oppositions syndicales.
- Des processus cognitifs d'interprétation et de légitimation collective, qui vont donner un rôle aux institutions et qui va donner au politique l'obligation de changer le point de vue sur les institutions concernées avant de modifier celles-ci, dans la mesure où elles permettent de structurer le politique avec un langage et des symboles particuliers, tant auprès de la société que des acteurs politiques.
- Un processus de développement institutionnel en tant que tel, où il est beaucoup plus coûteux de développer une institution à partir de rien plutôt que de profiter d'une institution existante et pérenne dans laquelle il serait plus simple d'intégrer une nouvelle matière.

Les phénomènes de *stickiness* et de *lock-in* doivent alors être compris comme les effets visibles de ces processus de rendements croissants, mais aussi comme leur contrepartie : à mesure que les acteurs investissent dans une trajectoire institutionnelle donnée, les coûts de coordination, d'apprentissage et d'adaptation augmentent, ce qui rend tout changement substantiel particulièrement coûteux.

James Mahoney, cependant, insiste sur la nécessité de distinguer clairement la *path dependence* d'une conception vague selon laquelle le passé influencerait vaguement l'état actuel de l'institution étudiée. Il critique explicitement ces usages extensifs du concept, qui conduisent à « *understand path dependence as a form of analysis that simply traces outcomes back to temporally remote causes* »³⁹, sans pour autant analyser de véritables processus dépendants au sentier.

³⁸ Palier, B., Op. Cit., pp. 448-449

³⁹ Mahoney, J. (2000). Path dependence in historical sociology. *Theory and Society*, 29(4), p.507

Pour Mahoney, la *path dependence* renvoie plus précisément à des séquences historiques dans lesquelles « *contingent events set into motion institutional patterns or event chains that have deterministic properties* ». ⁴⁰

Dans cette perspective, l'importance du passé ne réside pas uniquement dans les choix initiaux pris à un moment donné, mais dans l'ensemble des mécanismes qui assurent, depuis ce moment fondateur, la reproduction de la trajectoire institutionnelle. Mahoney souligne en effet que « *the causes of institutional reproduction are distinct from the processes that bring about the institution in the first place* » ⁴¹, et que les institutions peuvent ainsi « *persist in the absence of the forces responsible for their original production* » ⁴².

La *path dependence* permet ainsi de concevoir les institutions comme des structures historiquement construites, dont la persistance résulte moins d'une inertie passive que de mécanismes actifs de renforcement, tout en invitant à s'interroger sur les conditions spécifiques dans lesquelles ces trajectoires peuvent néanmoins être infléchies.

C. L'incrémentalisme

Pendant longtemps, le changement institutionnel n'a pas constitué l'objet central des analyses relevant du néo-institutionnalisme historique, celles-ci s'étant principalement concentrées sur les mécanismes de continuité, de reproduction et de verrouillage institutionnel, comme vu dans les parties précédentes. Comme le soulignent Streeck et Thelen, cette focalisation a conduit à une tendance à sous-estimer l'ampleur du changement ou à interpréter les évolutions observées comme de simples ajustements adaptatifs, dans la mesure où la littérature s'est longtemps appuyée sur « *a strong punctuated equilibrium model that draws an overly sharp distinction between long periods of institutional stasis periodically interrupted by some sort of exogenous shock that opens things up, allowing for more or less radical reorganization* » ⁴³ opposant donc

⁴⁰ Ibid.

⁴¹ Ibid., p.515

⁴² Ibid.

⁴³ Streeck, W., & Thelen, K. (2005). Introduction: Institutional change in advanced political economies. In W. Streeck & K. Thelen (Eds.), *Beyond continuity: Institutional change in advanced political economies*, p.3, Oxford University Press.

des phases de stabilité institutionnelle à des épisodes de transformation ouverts par « *some exogenous shift or shock* »⁴⁴, en l'absence d' « *equally sophisticated tools for understanding change* »⁴⁵.

L'incrémentalisme désigne une manière de concevoir le changement des politiques publiques et des institutions comme un processus graduel, cumulatif et fondé sur des ajustements marginaux, plutôt que comme le produit de décisions globales ou de réformes d'ensemble. Cette approche trouve son origine dans les travaux fondateurs de Charles E. Lindblom, qui analyse la prise de décision publique comme un processus de « *successive limited comparisons* »⁴⁶, reposant sur la comparaison de solutions ne différant que peu des politiques existantes.

Dans une littérature plus contemporaine, Jönsson-Leclercq propose une clarification conceptuelle actualisée de l'incrémentalisme en soulignant que les politiques publiques « évoluent le plus souvent de façon graduelle et par un mécanisme de petits pas »⁴⁷, selon une logique d'« accumulation continue de modifications réalisées à la marge »⁴⁸.

Dans cette perspective, Mahoney et Thelen rejoignent les intuitions incrémentalistes en insistant sur le fait que le changement institutionnel ne suppose pas nécessairement la remise en cause formelle des règles existantes. Ils montrent au contraire que des transformations substantielles peuvent émerger à partir des marges de manœuvre offertes par les institutions elles-mêmes, notamment à travers l'interprétation, l'application ou la non-adaptation des règles dans un contexte évolutif. Comme ils l'affirment, « *gradual changes can be of great significance in their own right* »⁴⁹, ce qui conduit à déplacer l'analyse du changement vers les dynamiques internes aux institutions plutôt que vers les seuls moments de rupture.

⁴⁴ Ibid., p. 8

⁴⁵ Ibid., p. 16

⁴⁶ Lindblom, C. E. (1959). The science of "muddling through". *Public Administration Review*, 19(2), p. 81.

⁴⁷ Jönsson-Leclercq, A. (2019). Incrémentalisme. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), *Dictionnaire des politiques publiques : 5e édition entièrement revue et corrigée*, p. 313. Presses de Sciences Po.

⁴⁸ Ibid.

⁴⁹ Mahoney, J., & Thelen, K. (2009). A theory of gradual institutional change. In J. Mahoney & K. Thelen (Eds.), *Explaining institutional change: Ambiguity, agency, and power*, p.3 . Cambridge University Press.

Mahoney et Thelen offrent ainsi un cadre d'analyse permettant de comprendre plusieurs modes de changement institutionnel :

Premièrement, le *displacement* désigne le remplacement progressif d'institutions existantes par de nouveaux arrangements, lorsque « *existing rules are replaced by new ones* »⁵⁰, souvent à l'issue d'une période de coexistence entre anciens et nouveaux dispositifs. Ce processus met en évidence un changement graduel pouvant aboutir à une transformation institutionnelle substantielle sans rupture brutale.

Dans un second temps, le *layering* désigne un mode de changement par lequel « *new rules are attached to existing ones* »⁵¹, sans suppression immédiate des arrangements institutionnels antérieurs. Les règles existantes demeurent formellement en place, mais l'ajout progressif de nouvelles couches normatives modifie leur fonctionnement et leurs effets.

Ensuite, le *drift* renvoie à une situation où « *rules remain formally the same but their impact changes as a result of shifts in external conditions* »⁵². Les règles ne sont pas modifiées, mais leur non-adaptation à un environnement en évolution conduit à une transformation de leurs effets concrets.

La *conversion* correspond, dans un quatrième temps, à un processus dans lequel « *rules remain formally the same but are interpreted and enacted in new ways* »⁵³ par une réinterprétation de leurs règles ou de leurs objectifs initiaux. Le changement institutionnel résulte ici moins d'une modification formelle des règles que d'un usage nouveau de cadres existants.

Dans un article antérieur et déjà cité, Streeck et Thelen complètent cette typologie en identifiant une cinquième forme de changement institutionnel graduel, qu'ils qualifient d'*exhaustion*. Cette catégorie renvoie à une forme de changement institutionnel graduel résultant de l'affaiblissement progressif des institutions du fait même de leur fonctionnement. Ils définissent ce processus comme une situation dans laquelle les institutions se transforment lors d'un

⁵⁰ Ibid., p. 16

⁵¹ Ibid.

⁵² Ibid., p. 17

⁵³ Ibid.

« process in which behaviors invoked or allowed under existing rules operate to undermine [their formal integrity] »⁵⁴.

L'incrémentalisme permet ainsi de penser le changement institutionnel autrement que comme une succession de ruptures. En s'intéressant aux ajustements progressifs et à leur accumulation dans le temps, cette approche met en lumière des transformations susceptibles de modifier en profondeur le fonctionnement des institutions.

D. Conclusion intermédiaire

Cette partie théorique a permis de mettre en place les principaux outils conceptuels du néo-institutionnalisme historique afin d'analyser la manière dont les institutions évoluent dans le temps. L'étude de la dépendance au sentier met en évidence le poids des choix passés dans la structuration des trajectoires institutionnelles, et combien cela joue sur la stabilité des institutions.

L'approche incrémentale du changement institutionnel offre une perspective complémentaire. L'incrémentalisme permet de penser le changement comme un processus progressif, résultant d'une accumulation d'ajustements successifs, sans qu'il soit nécessaire d'invoquer une rupture franche ou une conjoncture critique identifiable.

Pris ensemble, ces différents cadres permettent de saisir la diversité des formes que peut prendre le changement institutionnel. Ils constituent le socle à partir duquel sera construite le cadre d'analyse du sujet de ce mémoire.

⁵⁴ Streeck, W. et Thelen, K., Op. Cit., p.29

6. Cadre d'analyse

Forts des éléments théoriques exposés précédemment, ce chapitre précise la question de recherche qui guide ce mémoire et formule les hypothèses qui structureront l'analyse empirique.

A. Problématisation

La sixième réforme de l'État constitue un moment institutionnel majeur dans l'évolution de l'organisation politique belge, en ce qu'elle opère un transfert substantiel de compétences du niveau fédéral vers les Régions, et particulièrement la compétence qui nous intéresse, celle de l'expropriation et les « Comités d'acquisition ». Si cette réforme marque indéniablement une rupture du point de vue formel, organisationnel et juridique, ses effets concrets sur les structures administratives, les instruments de l'action publique demeurent incertains. En somme, la question se pose de savoir si le transfert de compétences de l'État vers la Région a suscité des changements effectifs : existent-ils, et si oui, quelles en sont la nature et l'intensité.

L'état de l'art met également en évidence un paradoxe dans l'étude de l'instrument qui nous intéresse. La littérature scientifique sur le sujet de ce travail, consacrée à l'expropriation pour cause d'utilité publique, est très juridique qui décrit avec précision les règles applicables, les garanties constitutionnelles et les modalités procédurales encadrant cette matière, mais elle s'attarde rarement sur les trajectoires historiques des instruments administratifs chargés de leur mise en œuvre. Cette focalisation sur la norme tend ainsi à occulter différents éléments et notamment les dynamiques institutionnelles de long terme qui structurent l'action administrative.

Dans cette perspective, la régionalisation de la politique immobilière ne peut, selon nous, être réduite à un simple changement de niveau de compétence. Elle constitue un processus institutionnel complexe, dont les effets dépendent largement des configurations administratives héritées, des instruments préexistants et des choix organisationnels opérés antérieurement.

B. Développement de la question de recherche

Rappelons ainsi notre question de départ : « Qu'est-ce que la régionalisation de la politique immobilière a concrètement changé dans les pratiques de mise en œuvre de ses instruments ? ».

Nous pouvons reformuler cette dernière dans ces termes : « *Dans quelle mesure la régionalisation de 2015 a-t-elle transformé la politique immobilière publique et les instruments qui la mettent en œuvre, et comment se sont articulées les trajectoires de continuité et de changement observées dans les quatre entités ?* »

C. Hypothèses

À partir de cette question de recherche, et en tenant compte des enseignements tirés de l'état de l'art ainsi que des spécificités du terrain investigué, il est possible de formuler trois hypothèses qui structureront l'analyse empirique de ce mémoire. Elles permettent d'orienter la lecture du matériau empirique en identifiant différentes tensions qu'il conviendra d'analyser : continuité et changement d'une part, entre uniformité et divergence d'autre part.

La première hypothèse porte sur la tendance dominante attendue à l'issue de la régionalisation. La seconde s'intéresse à la nature des évolutions qui auraient pu malgré tout être observées, sans pour autant en présupposer la forme. La troisième, enfin, interroge le caractère potentiellement différencié de ces trajectoires selon les entités concernées, en postulant que la régionalisation n'a pas produit d'effets uniformes sur l'ensemble des territoires étudiés.

Ainsi, nous pouvons citer les trois hypothèses suivantes :

- Les mécanismes de dépendance au sentier contraignent suffisamment les acteurs institutionnels pour que la régionalisation de la politique immobilière n'engendre pas de transformation substantielle des structures, des pratiques et des logiques administratives héritées.
- Dans la mesure où des évolutions ont pu être observées, celles-ci ne résultent pas d'une réforme volontaire et planifiée des institutions concernées, mais d'ajustements progressifs et cumulatifs opérés à la marge du cadre institutionnel hérité.
- Le degré de variation dans les trajectoires institutionnelles des quatre entités régionales s'explique par les différences dans l'intensité des effets de *path dependence* locaux qui permettent de réinterpréter le cadre hérité.

7. Cadre méthodologique

Ce chapitre présente les choix méthodologiques retenus pour mener l'analyse : une approche qualitative déductive s'appuyant sur des entretiens semi-directifs conduits auprès d'acteurs ayant vécu la régionalisation de l'intérieur, dont les données ont ensuite été traitées par une approche thématique.

A. Posture épistémologique et choix de l'approche qualitative déductive

Dans le cadre de ce mémoire, le choix a été fait de mobiliser une approche qualitative déductive. Ce choix s'inscrit dans une double logique : d'une part, une volonté de comprendre en profondeur le phénomène étudié, et d'autre part, la nécessité d'appliquer à ce matériau empirique un cadre analytique préalablement défini, celui du néo-institutionnalisme historique et les deux dimensions conceptuelles qui en découlent et qui ont été présentées, afin d'en tirer des conclusions théoriquement ancrées.

Comme le précise Coron, « l'approche qualitative correspond à l'analyse de matériau généralement non structuré (texte, discours) sur un faible nombre d'individus (en général inférieur à 100). Elle est utile pour recueillir des perceptions complexes et comprendre en profondeur une situation donnée. »⁵⁵. L'objectif est ainsi d'explorer les logiques tant historiques que professionnelles, les représentations et les expériences des acteurs concernés, tout en confrontant systématiquement ces données à des catégories conceptuelles précises : *path dependence* et incrémentalisme, issues du cadre théorique présenté précédemment.

À la lumière des apports de Coron, cette démarche paraît particulièrement adaptée à cet objet de recherche. La régionalisation ne peut en effet être analysée uniquement à partir de textes juridiques ou de données administratives : elle s'est traduite par des expériences pour les agents concernés, par des trajectoires professionnelles, sans doute des réorganisations concrètes et des reconfigurations de pratiques qui seront mieux reconstituées par l'interviewé. Par ailleurs, la nature historico-institutionnaliste de la recherche suppose de reconstruire une trajectoire dans

⁵⁵ Coron, C. (2020). Outil 1 : Approche quantitative ou qualitative ? Dans C. Coron, *La boîte à outils de l'analyse de données en entreprise* p.12. Dunod.

le temps long, comprendre la situation antérieure à la régionalisation, le moment de cette dernière, et les évolutions qui en ont découlé, ce qui rend indispensable le recours à des acteurs dont la mémoire constitue une source documentaire en elle-même.

Cette double ambition de compréhension en profondeur et d'ancrage théorique rigoureux se traduit, au niveau de la collecte des données, par le recours à l'entretien semi-directif, et au niveau de l'analyse, par la mobilisation de l'analyse thématique déductive. Ces deux outils, présentés en détail dans les points suivants, forment ensemble le dispositif méthodologique de ce mémoire.

B. Méthode de collecte de données et composition de l'échantillon de recherche

L'entretien semi-directif s'impose comme l'outil de collecte le plus adapté aux objectifs de cette recherche. Contrairement à l'entretien directif, qui impose une structure rigide limitant l'expression spontanée de l'interviewé, et contrairement à l'entretien libre, qui ne garantit pas la couverture systématique des thèmes analytiques recherchés, l'entretien semi-directif offre un équilibre entre thématique et liberté. En effet, si le guide d'entretien « comporte la liste des thèmes ou des aspects du thème qui devront avoir été abordés avant la fin de l'entretien »⁵⁶, cette liste « n'a pas pour objectif de déterminer ces enchaînements ni la formulation des questions en cours d'entretien : l'entretien doit suivre sa dynamique propre »⁵⁷.

Ce choix se justifie par deux éléments : d'une part, la nature historico-institutionnaliste de la recherche suppose, comme indiqué précédemment, de reconstruire une trajectoire dans le temps long : il était donc nécessaire de laisser aux acteurs la possibilité de raconter la transition dans leurs mots et leurs envies, sans les contraindre à répondre à des questions trop fermées. D'autre part, la diversité des profils interrogés, agents de niveaux de pouvoir différents, aux trajectoires professionnelles et aux positions institutionnelles variées rendait souhaitable une certaine souplesse dans la conduite des entretiens.

⁵⁶ Combessie, J.-C. (2007). L'entretien semi-directif. Dans J.-C. Combessie, *La méthode en sociologie* p.24, La Découverte.

⁵⁷ Ibid.

La constitution de l'échantillon a reposé sur une combinaison de méthodes qui semblent complémentaires. Les premiers contacts ont été établis par prise de contact directe auprès des administrations concernées, notamment par le biais d'une personne de contact travaillant dans l'administration régionale wallonne, ce qui m'a permis d'entrer en relation avec la première personne interrogée, complétée par le recours au *snowball sampling*, « procédure classique de recrutement en sociologie qualitative, qui fonctionne par instauration de chaînes de recommandation où les enquêtés actuels choisissent les futurs enquêtés au sein de leur réseau d'interconnaissance »⁵⁸

Le critère de sélection central de reprendre des agents qui ont été témoins, par leur durée de fonction, des changements depuis au minimum 2015. Ce choix découle directement de la posture historico-institutionnaliste adoptée dans ce mémoire, reconstituer une trajectoire institutionnelle suppose en effet à mon sens de pouvoir accéder à des témoignages situés dans le temps long, et non uniquement à une description de l'état actuel des institutions.

La trajectoire de constitution de l'échantillon mérite d'être retracée, dans la mesure où elle illustre à la fois les contraintes propres à ce terrain et les ajustements méthodologiques qu'elles ont rendus nécessaires. Le premier entretien, réalisé avec l'inspecteur général des comités d'acquisition wallon, a constitué le point d'entrée principal dans le terrain. Outre sa valeur documentaire propre sur l'organisation actuelle de l'institution au sein de l'administration wallonne, et bien que ne respectant pas les critères mis en place dans le paragraphe précédent, il a permis d'identifier les agents ayant personnellement vécu la transition au sein de l'administration wallonne, et de prendre contact avec des commissaires issus de chacun des comités d'acquisition « provinciaux ».

C'est également à la suite de cet entretien et d'une réunion entre eux que le président du comité d'acquisition fédéral a pris contact spontanément avec moi, ouvrant ainsi l'accès à ce niveau de pouvoir et permettant la réalisation de trois entretiens supplémentaires. Les contacts bruxellois ont quant à eux été permis par l'intermédiaire de ces mêmes agents fédéraux.

⁵⁸ Bozouls, L., & Delon, M. (2025). Faire boule de neige : Enjeux méthodologiques et apports heuristiques des recommandations successives dans le cadre de deux enquêtes qualitatives par entretiens. *Revue française de sociologie*, 66(2), p.342

Le niveau bruxellois a cependant révélé une contrainte empirique particulière : la population cible, soit les agents ayant vécu la transition, s'est avérée inexistante au moment de l'enquête, la seule personne répondant à ce critère étant en absence de longue durée. Cette situation a conduit à limiter les entretiens bruxellois à deux commissaires dont le témoignage, bien que partiel au regard du critère de mémoire de la transition, apporte néanmoins un éclairage utile sur l'état actuel de l'organisation.

L'accès au terrain flamand a constitué la difficulté la plus importante. En l'absence de contacts directs au sein de l'administration flamande et face à l'absence de réponse aux prises de contact institutionnelles initiales, une démarche alternative a été adoptée : un acte de nomination des commissaires flamands a été soumis à des agents wallons ayant travaillé pour l'administration fédérale, afin qu'ils identifient d'éventuels interlocuteurs pertinents avec lesquels ils auraient pu travailler par le passé lors de leur carrière au niveau de l'échelon fédéral. Six noms ont ainsi été retenus, contactés par voie électronique en reconstituant la typologie des adresses institutionnelles de la Région flamande. Deux d'entre eux ont donné suite, ce qui explique la représentation plus limitée de ce niveau de pouvoir dans l'échantillon final. Il était espéré de pouvoir réutiliser la méthode de *snowball* dans ce niveau de pouvoir mais malheureusement cela a tourné court, les intervenants n'indiquant pas plus de contacts que ceux qui avaient déjà été démarchés.

Au final, ce sont treize entretiens qui ont pris place pour pouvoir construire l'empirie de ce travail : un dans le cadre bruxellois avec deux commissaires, deux dans le cadre flamand avec deux commissaires, deux dans le cadre fédéral avec un inspecteur et deux commissaires, et huit dans le cadre wallon avec quatre commissaires, trois présidents et deux membres de la hiérarchie des comités d'acquisition.

C. Méthode d'analyse de données : analyse thématique

L'analyse des données repose sur une analyse thématique, qui a consisté à soumettre le matériau empirique à une grille de lecture préalablement construite à partir du cadre théorique.

La première étape du processus analytique consistera en la relecture systématique des retranscriptions intégrales des entretiens, en procédant à un codage des entretiens en vue de ranger les éléments dans un tableau synthétique reprenant les deux concepts, mais proposant également une lecture de la politique publique immobilière comme entendu par Thoenig.

L'analyse sera construite à partir d'une grille thématique qui articulera directement les concepts centraux choisis et mobilisés dans ce mémoire. Les grandes catégories analytiques retenues correspondent ainsi aux principaux outils conceptuels présentés dans le cadre théorique : la *path dependence* et les mécanismes de continuité institutionnelle ainsi que les différentes formes de changement incrémental identifiées par Mahoney et Thelen : *displacement*, *layering*, *drift*, *conversion* et *exhaustion*. Chaque entretien sera relu à l'aune de ces catégories, afin d'identifier les passages susceptibles d'éclairer l'une ou l'autre de ces dynamiques dans le contexte spécifique de la régionalisation des comités d'acquisition.

Cette démarche déductive ne signifie pas pour autant que le matériau sera réduit mécaniquement aux catégories déjà établies. Une attention particulière sera portée aux éléments du discours des acteurs qui résistent à la grille initiale ou qui l'enrichissent : des sous-thèmes récurrents, émergents du terrain, pourront ainsi venir compléter la structure déductive d'ensemble lorsque le matériau l'exigera. Cette ouverture me paraît nécessaire étant donné que les acteurs interrogés sont susceptibles d'introduire des logiques ou des dynamiques que le cadre théorique seul n'aurait pas permis d'anticiper.

Ainsi, dans la suite de ce travail, nous commencerons par développer une analyse de ce qu'est la politique immobilière belge dans ses différentes conceptions selon les catégories définies par Thoenig. Ce dernier décompose les politiques publiques en cinq dimensions que nous reprendrons dans la suite de ce travail. Premièrement, son contenu : les politiques publiques « véhiculent des contenus, se traduisent par des prestations et génèrent des effets »⁵⁹ Deuxièmement, la coercition qu'elle exerce : le degré de contrainte que l'instrument impose à ses ressortissants, qui varie selon la nature des outils mobilisés et la logique politique qu'ils véhiculent dans la conception, la décision et la mise en œuvre de la politique publique.

⁵⁹ Thoenig, J.-C. (2019). Politique publique. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), Dictionnaire des politiques publiques, 5e édition entièrement revue et corrigée, p.462. Presses de Sciences Po

Troisièmement, le programme d'action qu'elle prescrit, une politique publique prenant toujours « la forme d'un programme spécifique porté par une autorité gouvernementale »⁶⁰. Quatrièmement, le ressort social qu'elle mobilise : toute politique « véhicule explicitement ou implicitement une segmentation des publics et cible des ressortissants »⁶¹. Cinquièmement, l'orientation normative qu'elle incarne : les activités d'une politique publique « véhiculent des finalités ou des préférences »⁶², intentionnelles ou non, des orientations normatives, et peuvent tout aussi bien refléter des routines ou des compromis que la volonté explicite d'une autorité.

C'est à l'aune de ces cinq dimensions que sera examiné ce que la régionalisation a, ou n'a pas, modifié dans la politique immobilière publique belge, à travers ses principaux instruments que sont les comités d'acquisition. Nous analyserons ensuite les trajectoires institutionnelles des comités d'acquisition aux quatre niveaux de pouvoir concernés selon les deux axes analytiques que sont la dépendance au sentier et le changement incrémental qui se trouveront dans les prochaines pages de ce travail.

⁶⁰ Ibid., p. 464

⁶¹ Ibid., p. 465

⁶² Ibid.

8. La politique immobilière belge régionalisée

Comme annoncé dans le cadre méthodologique, nous procédons dans un premier temps à une analyse de la politique immobilière belge régionalisée à travers les cinq dimensions constitutives que Mény et Thoenig ⁶³ identifie et que nous avons vu dans le point précédent.

A. Le contenu

Dans sa forme originelle, l'instrument des comités d'acquisition repose sur une architecture institutionnelle construite autour de trois éléments. Premièrement, des acteurs : des agents publics spécialisés, disposant du pouvoir de passer des actes authentiques et d'estimer et négocier le prix des biens qu'ils évaluent. Deuxièmement, une organisation territoriale calquée sur les circonscriptions provinciales, parfois divisées en différentes « sous-provinces ». Troisièmement, un rattachement au ministère des Finances, garant de leur indépendance vis-à-vis des pouvoirs expropriants. L'ensemble de ce dispositif est garanti par un corpus législatif étoffé. Ce contenu constitue le point de départ commun à toutes les entités au moment de la régionalisation.

En Wallonie, après 2015, l'ensemble des commissaires interrogés convergent vers un même constat : leur travail n'a pas changé dans son contenu. Cette formule concernant l'emploi revient de manière quasi littérale dans la plupart des entretiens.

En Flandre, à l'inverse, les deux commissaires interrogés décrivent une rupture radicale dans le contenu du travail des agents devant porter cette politique : la scission entre estimation et passation d'actes a produit un instrument dont un commissaire résume la transformation en une formule lapidaire, « *eigenlijk zijn wij nu een soort van notaris* », tandis que l'autre pointe l'absence de coordination entre services désormais séparés physiquement et dans leurs missions.

Au niveau fédéral, les deux commissaires interrogés confirment que le métier est resté identique dans sa forme, mais réduit dans son périmètre, avec, à la suite du départ de l'institution des CAI locaux, une restructuration en termes de répartition locale imitant la division précédent 2015.

⁶³ Mény, Y. & Thoenig, J.C., (1989), Politiques Publiques, Presses Universitaires de France

À Bruxelles, enfin, les deux commissaires interrogées s'accordent sur le fait que l'instrument n'a jamais atteint sa forme opérationnelle complète étant donné que seule l'estimation est pratiquée par ce qui est appelé « comité d'acquisition », le rôle de la négociation étant dévolu au pouvoir expropriant ou vendeur et le passage d'acte au notaire ou bourgmestre.

Des cadres législatifs différents ont été adoptés en Wallonie et en Flandre mais ils ne changent pas grand-chose d'après les dires des interrogés, mettant principalement fin à la justification de l'extrême-urgence, et en Wallonie, changeant l'interlocuteur principal dans la phase judiciaire de l'expropriation. Les niveaux fédéral et bruxellois restent, quant à eux, encore attachés au cadre législatif fédéral.

Un élément de contenu demeure néanmoins constant à travers toutes les entités : le rattachement à une structure des finances. Qu'il s'agisse du SPW Finances en Wallonie, du SPF Finances au niveau fédéral, du *Belastingdienst* flamand ou de Bruxelles Fiscalité, aucune entité n'a remis en cause ce choix d'ancrage institutionnel (même si, par suite d'impréparation, les CAI wallons ont été brièvement rattaché à la direction générale transversale), dont tous les acteurs interrogés, sans exception, identifient la même raison : garantir l'indépendance du comité vis-à-vis des pouvoirs expropriants

À noter enfin que si la Flandre a déjà opéré le passage d'une organisation provinciale à une organisation plus centralisée à Bruxelles, la Wallonie et le niveau fédéral s'y engagent à leur tour. En Wallonie, une réforme en cours prévoit un passage d'une logique territoriale à une logique par type de donneur d'ordre, tandis qu'au niveau fédéral, une restructuration similaire est annoncée pour janvier 2027. Bruxelles a complètement abandonné cette méthode « locale » et travaille par ordre d'arrivée des missions d'évaluation.

B. La coercition

En reprenant les éléments de définition que nous avons donné de ce point, c'est précisément parce que des organismes publics interviennent à chaque stade, conception, décision, mise en œuvre, que la politique immobilière peut être qualifiée de politique publique au sens analytique du terme. Au stade de la conception, ce sont des agents publics qui définissent les modalités

d'évaluation des biens, en mobilisant des méthodes et des bases de données propres à l'administration. Au stade de la décision, ce sont les mêmes acteurs qui fixent de manière indépendante le montant des indemnisations : cette décision ne revient ni au donneur d'ordre, ni à un acteur privé, mais à un organisme public garant de l'équité entre la puissance expropriante et le propriétaire concerné. Au stade de la mise en œuvre enfin, les agents publics négocient, ou sont censés négocier directement avec les propriétaires et authentifient les actes de cession, incarnant concrètement l'action de l'État sur le territoire.

Cette implication prend toutefois des formes variables selon les entités. En Wallonie, les trois moments sont concentrés au sein d'un même organisme. En Flandre, la conception et la décision ont été transférées à un service d'estimation et de valorisation distinct, tandis que les anciens commissaires ne conservent plus que la mise en œuvre formelle, la passation des actes. À Bruxelles, la fragmentation est plus profonde encore : seule la phase d'évaluation du processus subsiste au sein d'un organisme public dédié, les deux autres relevant d'acteurs distincts. Ces divergences dans la manière dont la puissance publique s'organise pour exercer cette compétence constituent en elles-mêmes un objet d'analyse institutionnelle.

C. Le programme

Le programme de l'instrument est stable à travers les entités et dans le temps. L'objectif de base est le suivant : permettre la réalisation de projets d'utilité publique tout en garantissant une indemnisation juste et préalable des propriétaires concernés (avec un volet achat et un volet vente). La chaîne logique qui en découle n'a été remise en cause dans aucune des entités étudiées. Nous retrouvons toujours la chaîne de demande du pouvoir expropriant, d'estimation indépendante, de négociation amiable, de passation de l'acte ou du recours judiciaire.

De nouveau, ce qui peut avoir changé, à la marge, c'est la coordination au sein de l'instrument public chargé de mener certaines phases de cette politique publique. En Wallonie, un même acteur orchestre l'ensemble de la chaîne. Au niveau fédéral, la coordination de la procédure est partagée entre un service « Mesures et évaluations » et le commissaire, selon une répartition interne en fonction de la charge de travail. En Flandre, la coordination entre les deux services distincts chargés respectivement de l'estimation et des actes n'est plus assurée par une figure unique, ce que les deux commissaires flamands interrogés identifient comme une source de frictions concrètes et un risque sur l'avenir de leurs professions. À Bruxelles, de nouveau, des

phases de ce programme d'action sont externalisées vers d'autres institutions, le comité n'intervenant que dans la phase d'estimation.

D. Le ressort social

Le ressort social de l'instrument, entendu comme les publics dont la situation est affectée par la politique, est structurellement identique à travers les entités et n'a pas été modifié par la régionalisation. Deux catégories d'acteurs sont concernées : d'un côté, les donneurs d'ordre, c'est-à-dire des pouvoirs publics de niveau variable, communes, intercommunales, régions et autres mandants, qui sollicitent l'instrument pour réaliser leurs projets d'utilité publique ; de l'autre, les expropriés dans leur sens large, propriétaires privés placés dans une position de destinataires contraints d'une politique qu'ils n'ont pas choisie. Aucun relais citoyen, associatif ou de tout autre genre ne s'interpose entre les destinataires et les clients de la politique publique. La seule variation notable concerne le niveau fédéral, dont les donneurs d'ordre se sont limités aux institutions fédérales comme opposés aux « clients » des entités fédérées qui peuvent être multiples.

Cette stabilité du ressort social n'exclut pas des tensions dans la relation entre l'instrument et ses publics. Plusieurs acteurs wallons signalent des pressions de donneurs d'ordre cherchant à orienter les estimations ou à accélérer certains dossiers, allant parfois jusqu'à parler de pression de la part du pouvoir politique, tandis que le directeur fédéral note à l'inverse une quasi-absence de pression politique, liée à la distance plus grande entre l'instrument et ses mandants. La régionalisation, en rapprochant les comités fédérés, du moins wallon, des pouvoirs locaux, semble ainsi avoir renforcé une asymétrie au profit du donneur d'ordre aux dépens des vœux d'indépendance des comités wallons.

E. L'orientation normative

L'orientation normative de l'instrument, les valeurs et normes qu'il porte et qu'il cherche à rendre normales et acceptables, est dominée dans toutes les entités par un principe unique : l'indépendance. Cette valeur, ou celle synonyme de neutralité qui est apparue également quelques fois dans les entretiens, justifie plusieurs éléments aux yeux des acteurs interrogés : le rattachement des comités et de leurs successeurs aux Finances plutôt qu'aux administrations expropriantes, la fixation du prix indépendamment du budget du donneur d'ordre, et la

crédibilité de l'instrument vis-à-vis de l'exproprié, qui doit pouvoir faire confiance à un tiers dont l'intérêt n'est aligné ni sur celui du vendeur ni sur celui de l'acheteur.

Cette valeur est cependant contestée de manières différentes selon les entités. En Wallonie, la proximité accrue avec les pouvoirs locaux depuis la régionalisation la met sous pression : plusieurs acteurs rapportent des interventions de bourgmestres ou de cabinets sur des dossiers en cours, et le fait que des ministres successifs aient envisagé la dissolution des comités illustre sa fragilité dans un environnement plus politisé qu'au niveau fédéral. En Flandre, c'est la spécialisation et l'efficacité qui concurrencent l'indépendance comme norme organisatrice : la scission entre évaluation et passation d'actes produit un dispositif où personne ne dispose plus d'une vision globale suffisante pour garantir que le prix fixé est bien un prix de marché, ce que les deux commissaires flamands interrogés formulent comme un risque d'arbitraire. Au niveau fédéral, la valeur d'indépendance demeure la plus proche du modèle original, mais elle est fragilisée par la question de la légitimité institutionnelle du comité au sein d'un SPF Finances dont le cœur de métier s'est recentré sur la collecte fiscale. À Bruxelles, enfin, la neutralité est préservée dans sa forme la plus minimaliste, étant donné la version « réduite » du fonctionnement de l'instrument.

L'analyse par les cinq dimensions d'une politique publique de Thoenig révèle une image contrastée. La régionalisation n'a pas modifié les fondements de la politique immobilière publique : le programme, la coercition et l'orientation normative cardinale demeurent stables à travers les entités. Ce qui a changé, c'est la manière dont ces dimensions sont portées et organisées au niveau de l'instrument. Ce dernier diverge profondément selon les entités, la coordination entre acteurs s'est fragmentée, et la valeur d'indépendance, unanimement revendiquée est remise en question de manières distinctes selon les contextes

9. Continuité et *path dependence*

Cette partie examine dans quelle mesure la première hypothèse de ce travail se vérifie empiriquement : la régionalisation de la politique immobilière n'aurait pas engendré de transformation substantielle des structures, des pratiques et des logiques administratives héritées du cadre fédéral, en raison des effets de dépendance au sentier, *lock-in* et rendements croissants, qui auraient contraint les acteurs institutionnels à reproduire le cadre organisationnel préexistant. Pour ce faire, nous examinerons les trajectoires institutionnelles des comités d'acquisition dans chacune des quatre entités concernées, en mobilisant les mécanismes analytiques de la *path dependence*.

A. Wallonie

La Wallonie constitue le cas de *path dependence* la plus intense parmi les quatre entités étudiées. L'ensemble des agents wallons interrogés convergent vers un constat commun : la culture organisationnelle héritée du fédéral a largement résisté à la régionalisation de 2015, au point de constituer le principal obstacle aux tentatives de réforme ultérieures.

Le premier mécanisme visible est celui du *lock-in* organisationnel. Les comités wallons ont hérité d'une organisation provinciale dont la logique originelle aurait pu être discutée au moment du transfert de compétence, mais qui a été non seulement reconduite, mais renforcée avec la création d'un nouveau comité provincial pour le Brabant-Wallon en 2017. Ce *lock-in* se manifeste concrètement dans la structuration locale en « baronnies ». Les causes de création des comités sont lointaines, ancrées dans la structure de l'enregistrement et des hypothèques héritée du XIX^e siècle, mais leurs effets continuent de structurer l'institution bien après que ces causes ont disparu. Chaque comité fonctionne alors comme une entité quasi-autonome, développant ses propres méthodes et ses propres relations avec les donneurs d'ordre, sans coordination horizontale ni stratégie commune. Cette fragmentation est la reproduction directe d'un modèle hérité du fédéral peu centralisé bien qu'hiérarchiquement structuré, où chaque président de comité dispose d'une autonomie de facto jamais formellement encadrée.

Ce qui fait de cette continuité un véritable verrou, c'est le coût croissant qu'implique toute tentative d'en sortir. D'abord, chaque comité a accumulé, au fil du temps, une expertise territoriale difficilement transférable : connaissance fine des valeurs immobilières locales, des pratiques des donneurs d'ordre, des cultures de négociation propres à chaque bassin. Ensuite,

des relations de confiance durables ont été nouées entre les commissaires et les communes ou intercommunales qu'ils servent, constituant un capital relationnel dont la reconstitution sous une autre organisation serait longue et incertaine. Enfin, les directeurs en place ont développé une autonomie autour de ce modèle, générant une résistance active à toute forme de centralisation. Ce sont ces investissements cumulés, en compétences, en relations, en identités professionnelles, qui rendent le changement organisationnel coûteux

Le deuxième mécanisme est la *stickiness* des pratiques professionnelles. L'ensemble des commissaires wallons interrogés décrivent unanimement une continuité totale du contenu de leur travail malgré le changement d'administration. La création du comité du Brabant-Wallon a certes permis de rouvrir brièvement la question, sans pour autant modifier les pratiques héritées.

Le troisième mécanisme est le processus d'action collective. Les agents les plus anciens constituent un collectif informel de résistance active aux tentatives de standardisation. Les entretiens effectués avec les membres les plus hiérarchiquement gradés des interrogés décrivent des conflits avec des directeurs et des agents refusant l'autorité de cette dernière, des plaintes déposées contre les membres de la hiérarchie, des arrêts maladie stratégiques... Cette résistance s'organise collectivement autour de la défense d'un modèle de fonctionnement perçu comme légitime par les agents dont l'expérience professionnelle s'est construite au sein des comités fédéraux. Ce mécanisme est cependant loin d'être universel au sein des comités wallons. Plusieurs entretiens font apparaître une ligne de fracture nette entre deux générations d'agents : les commissaires et directeurs issus de la vague de recrutements externe ouverte à partir de 2010-2011, majoritairement issus du notariat, sans expérience préalable dans l'administration, et ceux ayant construit une carrière au sein de l'administration fédérale directement, le plus souvent depuis les bureaux d'enregistrement.

Enfin, le coût de remplacement de l'institution peut constituer le quatrième mécanisme explicatif de la *path dependence* wallonne. Ce coût est renforcé par la valeur matérielle que représentent les comités pour leurs donneurs d'ordre : un service gratuit, sans honoraires de notaire (qui ne chercheraient, d'après les interrogés, qu'à maximiser des gains et avoir des affaires intéressantes par rapport à des expropriations qui doivent de toute façon avoir lieu dans des cadres beaucoup plus restreints), dont la suppression serait politiquement difficile à assumer

face aux communes et intercommunales qui en bénéficient, malgré les retards qui entachent l'institution depuis le passage à la Région.

B. Bruxelles

Le comité bruxellois et sa situation particulière prennent sens lorsqu'on les replace en comparaison. La Flandre disposait déjà d'un service d'estimation et d'évaluation en place avant 2015 et a manifesté une volonté réformatrice très rapidement, la Wallonie a hérité des comités provinciaux avec leurs agents et leurs dossiers, et le niveau fédéral a simplement continué d'exister dans un périmètre de compétence réduit, mais Bruxelles a dû construire quelque chose de nouveau à partir d'un comité recomposé.

La raison en est structurelle : l'instrument bruxellois n'a jamais existé dans sa forme prévue. Deux éléments de continuité institutionnelle subsistent néanmoins. Le premier est le rattachement du comité au sein de Bruxelles Fiscalité, qui reproduit mécaniquement la logique d'indépendance héritée du fédéral, le rattachement aux Finances permettant une certaine indépendance par rapport aux donneurs d'ordres, et le second étant la continuation de la mission d'évaluation. Pour le reste, la négociation est intégrée directement dans les services des donneurs d'ordre, et la passation des actes revient aux bourgmestres ou aux notaires.

En l'absence de mécanismes de reproduction institutionnelle, le comité bruxellois a développé ses propres pratiques organisationnelles ex nihilo, comme le fonctionnement par pipeline dans l'attribution des dossiers. Il convient néanmoins de rappeler que cette absence de *path dependence* au niveau de l'instrument ne signifie pas une rupture au niveau de la politique immobilière elle-même : les objectifs, les fondements constitutionnels et le programme d'action demeurent identiques à ceux des autres entités.

C. Flandre

La Région flamande constitue un cas opposé à la Wallonie dans cette analyse comparative. Là où la Wallonie a laissé les logiques héritées du fédéral se reproduire, la Flandre a délibérément rompu avec le sentier institutionnel dès les premiers mois de la régionalisation. La Flandre a rompu avec son sentier au niveau de l'instrument ; elle en a construit un nouveau, mais il convient cependant de rappeler que cette rupture reste circonscrite à l'instrument : la politique

immobilière flamande dans ses objectifs, ses fondements institutionnels et son programme d'action demeure identique à celle des autres entités.

Le premier des facteurs permettant cette rupture est l'existence, avant même 2015, d'un service d'estimation et d'évaluation au sein de l'administration fiscale flamande, pareil au service « Mesures et évaluations » existant au niveau fédéral. Ce service préexistant a constitué un *lock-in* régional d'un type particulier, en faveur de la rupture, en rendant l'intégration des comités dans une structure existante immédiatement moins coûteuse que la reconduction du modèle fédéral.

Le deuxième facteur est la volonté centralisatrice qui s'est imposée très rapidement. La structure provinciale héritée du fédéral a été supprimée dès les premiers mois, remplacée par un service unique avec des commissaires répartis géographiquement mais sans autonomie décisionnelle locale. Le rôle de président a disparu au profit de *team leaders* managériaux. L'ensemble du corpus flamand fait état d'une centralisation extrêmement forte, tant au niveau des décisions que des méthodes de travail.

Dans ce contexte, la *path dependence* de l'instrument flamand est minime. Deux vestiges subsistent néanmoins. Le premier est l'ancrage local résiduel des agents à Hasselt, Anvers, Gand, Bruges, par exemple, à la fois pour des raisons pratiques et opérationnelles mais également par résistance individuelle face à la centralisation totale initialement prévue à Bruxelles. Comme le confie un commissaire, « *In het begin was het idee dat we allemaal naar Brussel moesten. Ik heb toen gezegd dat ik dat voor niets ter wereld zou doen* ». Cet ancrage purement géographique et pour des raisons opérationnelles ne correspond plus à aucune autonomie organisationnelle ou décisionnelle. Le second vestige est la culture professionnelle polyvalente des anciens commissaires, qui survit dans les individus mais ne se transmet plus dans la nouvelle structure où estimation et passage d'actes sont confiés à un service certes unique mais dans des cellules séparées.

Au-delà de la simple structure du comité d'acquisition, c'est le rôle même du commissaire en tant qu'agent de l'administration publique qui est fondamentalement modifié. Dans le modèle original hérité du fédéral, le commissaire disposait d'un pouvoir de représentation et de décision quasi-illimité.

D. Fédéral

Le niveau fédéral est le seul des quatre cas étudiés où ni la politique publique ni l'instrument ne connaissent de transformation substantielle au terme de la régionalisation. Le comité fédéral a simplement continué d'exister, réduit dans son périmètre, mais inchangé dans sa forme.

Le premier mécanisme observable est celui du *lock-in* organisationnel. La composition du comité fédéral au lendemain de 2015 résulte de choix largement contraints. Du côté francophone, les commissaires ayant postulé au fédéral étaient principalement ceux qui travaillaient déjà à Bruxelles, cherchant avant tout à éviter d'être affectés à une région bruxelloise alors dépourvue de tout instrument opérationnel. Confronté à cette reconstitution forcée, le comité n'a pas saisi l'occasion de repenser son organisation. Il a au contraire redistribué les ressorts géographiques selon une logique qui reproduit les divisions provinciales antérieures, avec une justification avancée fonctionnelle : connaissance du marché de l'immobilier local, relations avec les acteurs de terrains ou d'autres entités, préférences personnelles des agents, ...

Le second mécanisme est la *stickiness* des pratiques professionnelles. Le commissaire fédéral demeure un véritable « couteau suisse », d'après une expression utilisée, recevant le dossier, vérifiant ou menant l'estimation, conduisant la négociation, rédigeant et signant l'acte.

Les transitions peuvent ainsi prendre la forme d'une continuité tranquille, dans laquelle rien, ni la politique, ni les acteurs, ni le contexte institutionnel immédiat, n'a créé les conditions d'un changement.

10. Changement à la marge ?

Si le point précédent a mis en évidence la robustesse des sentiers institutionnels hérités, il serait inexact d'en conclure que les comités d'acquisition sont figés. Cela confirme partiellement la première hypothèse de ce travail : la régionalisation n'a pas engendré de transformation substantielle des structures et des logiques administratives héritées. Mais les deuxième et troisième hypothèse invitent à aller plus loin. Lorsque des évolutions ont été observées, s'expliquent-elles par des ajustements progressifs et cumulatifs opérés à la marge du cadre institutionnel hérité, plutôt que par une réforme volontaire et planifiée ? Et dans quelle mesure les quatre entités ont-elles connu des trajectoires distinctes ? C'est à ces questions que cette partie tente de répondre. Les institutions évoluent, mais le plus souvent de manière lente et incrémentale, sans rupture franche avec le passé.

A. Wallonie

La Wallonie constitue un cas de *conversion* au sens de Mahoney et Thelen, comme développé dans le cadre théorique de ce mémoire. L'instrument n'a pas été remplacé, ses règles formelles n'ont pas été modifiées, et la politique publique qu'il met en œuvre est restée inchangée. Ce qui évolue, en revanche, c'est la logique organisationnelle selon laquelle cet instrument est structuré : une réinterprétation progressive de son architecture interne, qui substitue à une répartition territoriale historique une répartition sectorielle par type de donneur d'ordre.

Cette réforme est arrivée dans tous les entretiens menés avec des agents de la région wallonne, et prévoit de substituer au modèle existant et hérité du pouvoir fédéral un modèle hybride : trois comités territoriaux recentrés sur les pouvoirs locaux, trois comités sectoriels spécialisés par type de donneur d'ordre, le tout en conservant les mêmes agents, les mêmes implantations et les mêmes outils. L'instrument existant est réinterprété pour de nouveaux objectifs, l'efficacité, la spécialisation, l'uniformisation des pratiques, sans que son périmètre légal, sa mission ou ses procédures ne soient remis en cause.

Pour mettre en place cette réforme, on retrouve d'un côté, une volonté interne portée par la hiérarchie depuis 2017 qui vise certains objectifs : une harmonisation des pratiques divergentes, une rationalisation d'une organisation fragmentée en baronnies locales, et une démonstration de la valeur ajoutée de l'instrument face à des ministres successifs qui en envisageaient régulièrement la dissolution. De l'autre, une fenêtre d'opportunité politique : un ministre qui,

en tant qu'ancienne bourgmestre, constatait que les comités ne répondaient pas suffisamment aux besoins des communes. Ces deux logiques se sont rejointes pour rendre possible une réorganisation de l'instrument.

Il n'est pas anodin de noter que cette conversion s'inspire, au moins partiellement mais de manière tout à fait avouée par la hiérarchie wallonne, du modèle flamand : la spécialisation fonctionnelle et la centralisation des fonctions au sein de la hiérarchie par la création d'un comité d'appui et de support que la Wallonie amorce rappellent la logique que la Flandre a mise en œuvre de façon bien plus radicale au moment de la régionalisation.

B. Bruxelles

Bruxelles constitue, dans nos différents cas étudiés, un *displacement* au niveau de l'instrument. L'instrument y a été construit ex nihilo, avec une ambition initiale qui ne s'est jamais concrétisée. Les commissaires interrogées indiquent qu'à la suite d'un manque de budget, les missions dévolues d'habitude aux comités d'acquisition ont été progressivement abandonnées et l'instrument s'est recentré sur la seule estimation immobilière.

Ce retrait a mécaniquement produit cette modification « à la marge » dans les acteurs de la politique publique : les fonctions que le commissaire assurait autrefois dans le comité fédéral, négociation, passation d'actes, expropriation judiciaire, ont été reprises par d'autres acteurs. L'instrument existe encore, mais il a été vidé d'une partie substantielle de sa substance au profit d'acteurs qui lui sont extérieurs. De nouvelles règles sont venues remplacer les anciennes dans l'attribution des différentes étapes du programme d'action de cette politique.

La compétence de passation d'actes n'est pas formellement abandonnée, et les commissaires évoquent une possible réactivation future, mais disent que cela nécessitera une volonté budgétaire pour donner les moyens à ce service de fonctionner « comme prévu ».

C. Flandre

La Flandre illustre également un mécanisme de *conversion* au niveau de l'instrument, mais différente de celle observée en Wallonie. Là où la Wallonie amorce progressivement une spécialisation par donneur d'ordre, la Flandre a opéré une conversion structurelle de l'instrument

en scindant la fonction de commissaire en deux services distincts : un service d'estimation et d'évaluation, chargé des estimations et des négociations, et un service des transactions immobilières, chargé de la seule rédaction et signature des actes.

Cette conversion ne s'est pas produite au moment de la régionalisation elle-même. En 2015, la structure des anciens comités d'acquisition a d'abord été maintenue, puis progressivement absorbée dans l'architecture administrative flamande existante, avec un service d'estimation et d'évaluation déjà préexistant. Cette conversion n'est pas sans tensions internes. Les commissaires interrogés, ayant connu la structure fédérale précédente, soulignent une perte de compétence globale et une collaboration difficile entre des services désormais séparés dans leur organisation.

D. Fédéral

Le niveau fédéral présente lui aussi un mécanisme de *conversion* à venir, dans la même logique que celle proposée au niveau de la région wallonne. La restructuration annoncée pour janvier 2027 prévoit de substituer à l'organisation territoriale héritée une organisation thématique par type de donneur d'ordre. Comme en Wallonie, les agents, les implantations et les procédures resteront inchangés, mais la manière dont le travail est distribué et structuré sera réinterprétée.

Ce que révèle la mise en perspective des quatre entités et du « changement » au niveau de l'instrument, c'est une convergence : toutes les entités, par des mécanismes distincts et à des rythmes différents, s'éloignent du modèle originel du commissaire généraliste et polyvalent pour s'orienter vers une logique de spécialisation. La Flandre y est parvenue la première, par une conversion délibérée et désormais aboutie. La Wallonie et le fédéral l'amorcent simultanément, par la spécialisation de leurs commissaires en fonction des donneurs d'ordres. Bruxelles, enfin, y est arrivée par défaut, le déplacement progressif des fonctions vers d'autres acteurs produisant de facto une spécialisation de l'instrument sur la seule estimation. Cette convergence ne s'est pas produite par concertation ni par imitation explicite, même si l'influence flamande est perceptible dans les réflexions wallonnes et fédérales. Elle résulte plutôt de contraintes structurelles communes : réduction des effectifs, pression à l'efficience, nécessité de justifier l'existence de l'instrument face aux tutelles politiques, ...

11. Tableau comparatif synthétique

Le tableau synthétique qui suit propose une lecture comparée des principales dimensions analysées dans ce mémoire, en croisant les quatre entités étudiées avec les concepts mobilisés : les cinq dimensions de la politique publique, les mécanismes de *path dependence* observés au niveau de l'instrument, et les formes de changement incrémental identifiées. Il ne constitue pas un résultat en soi, mais un outil de mise en perspective, destiné à faciliter la lecture de l'analyse.

Tableau 1- Tableau de synthèse

CATÉGORIES D'ANALYSE	Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
VARIABLES DEPENDANTES					

CATÉGORIES D'ANALYSE		Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
POLITIQUE PUBLIQUE IMMOBILIÈRE RÉGIONALISÉE	Contenu	Comités d'acquisition fédéraux comme instrument central.	Comités d'acquisition wallons comme instrument central.	Comité d'acquisition fédéral comme instrument central.	Comité scindé en service notarial et service d'estimation comme instruments centraux	Comité d'acquisition existant uniquement pour l'évaluation.
		Cadre législatif : loi de 1962.	Cadre décretaal régional en 2018.	Cadre législatif : loi de 1962.	Cadre décretaal régional en 2017.	Pas de cadre réglementaire d'application.
		Intégré au SPF Finances	Rattachement au SPW Finances.	Reste au SPF Finances		Rattachement à Bruxelles Fiscalité.
		Organisation locale en « provinces ».	Organisation locale vers une	Organisation locale vers une organisation thématique.	Rattachement au Belastingdienst.	Organisation centralisée

CATÉGORIES D'ANALYSE		Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
			organisation thématique		Organisation centralisée	
	Coercition	Évaluation par un agent, négociation amiable préalable obligatoire, principe constitutionnel de juste et préalable indemnisation. Expropriation	Idem.	Idem.	Idem mais scindé entre plusieurs acteurs au sein de la même institution.	Idem mais scindé entre plusieurs acteurs institutionnels.

CATÉGORIES D'ANALYSE		Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
		judiciaire en dernier recours.				
	Programme	Demande → Estimation → Négociation amiable → Expropriation judiciaire le cas échéant.	Idem.	Idem.	Idem mais scindé entre plusieurs acteurs au sein de la même institution.	Idem mais scindé entre plusieurs acteurs institutionnels.
	Ressort social	Donneurs d'ordre : autres pouvoirs publics. Expropriés/clients : propriétaires privés.	Idem.	Idem, sauf donneurs d'ordre : uniquement fédéraux.	Idem.	Idem.

CATÉGORIES D'ANALYSE		Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
		Pas de relais				
	Orientation normative	Indépendance dans la fixation des estimations.	Indépendance dans la fixation des estimations. Uniformisation progressive des pratiques.	Indépendance dans la fixation des estimations. Efficience grâce à la spécialisation	Efficience grâce à la spécialisation Neutralité.	Indépendance dans la fixation des estimations Neutralité.
VARIABLES INDEPENDANTES						
<i>PATH DEPENDENCE</i>		/	Rendements croissants de trois ordres : - effets d'apprentissage	Absence de pression au changement et une <i>stickiness</i> des pratiques professionnelles	Lock-in régional préexistant : l'existence d'un service d'estimation et	Absence de lock-in : l'instrument n'ayant jamais existé dans sa forme prévue,

CATÉGORIES D'ANALYSE	Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
		- effets de coordination, - résistance collective Résultat : reproduction du modèle provincial hérité du fédéral	(commissaire polyvalent)	d'évaluation au sein du Belastingdienst rendait l'intégration moins coûteuse que la reconduction du modèle fédéral	reconstruction ex nihilo, avec deux éléments de continuité résiduels : rattachement fiscal et mission d'évaluation.
CHANGEMENT INCRÉMENTAL (au niveau de l'instrument)	/	Conversion (relecture des règles existantes au niveau de l'instrument pour pousser	Conversion (relecture des règles existantes au niveau de l'instrument pour pousser	Conversion (réinterprétation des règles au niveau de l'instrument pour scinder le fait de mener la	Displacement en cours (remplacement de certains acteurs par d'autres pour mener la

CATÉGORIES D'ANALYSE	Comité fédéral (avant 2015)	Région wallonne	Comité fédéral (après 2015)	Région flamande	Région bruxelloise
		vers une spécialisation des pratiques)	vers une spécialisation des pratiques)	politique publique dans des buts de spécialisation des pratiques).	politique publique.)

12. Conclusion

Dix ans après sa régionalisation au sein des différentes entités de l'État belge, la politique publique immobilière offre finalement un terrain d'observation singulier. Ce qui est révélé, c'est une politique publique remarquablement stable dans ses fondements, portée par des instruments dont les trajectoires ont peu divergé malgré des logiques propres à chaque niveau de pouvoir, qui convergent vers un même modèle final.

La première hypothèse postulait que les mécanismes de dépendance au sentier contraignent suffisamment les acteurs institutionnels pour que la régionalisation n'engendre pas de transformation substantielle des structures, des pratiques et des logiques administratives héritées. Elle est largement confirmée au niveau de la politique publique : les cinq dimensions analysées présentent une forte stabilité dans l'ensemble des quatre entités. La régionalisation a reproduit quatre déclinaisons d'une même politique héritée. Au niveau des instruments, la confirmation est plus nuancée. Si la Wallonie et le niveau fédéral illustrent effectivement une forte continuité institutionnelle, la Flandre constitue un contre-exemple partiel, la rupture délibérée opérée sur l'instrument n'invalide cependant pas l'hypothèse sur la politique publique elle-même. Il en va de même pour Bruxelles, malgré la création d'un nouvel instrument, qui ne voit pas la politique immobilière changer.

La deuxième hypothèse postulait que, dans la mesure où des évolutions auraient pu être observées, celles-ci résulteraient non d'une réforme volontaire et planifiée, mais d'ajustements progressifs et cumulatifs opérés à la marge du cadre institutionnel hérité. Au niveau de l'instrument, toujours, elle est confirmée pour la Wallonie et le niveau fédéral, où les conversions en cours procèdent effectivement d'une accumulation d'ajustements progressifs plutôt que d'une réforme délibérée, et à Bruxelles où l'instrument confirme cela par défaut suite à des contraintes budgétaires. Elle est en revanche partiellement infirmée pour la Flandre, où la scission de l'instrument semble résulter d'une volonté explicite de la part de l'administration.

La troisième hypothèse postulait que les effets de la régionalisation n'ont pas été uniformes, les quatre entités ayant connu des trajectoires institutionnelles distinctes. Si les points de départ diffèrent, les trajectoires convergent vers une même logique de spécialisation de l'instrument. Que ce soit par *conversion* ou *displacement*, le modèle du commissaire généraliste est partout

en recul. La régionalisation, qui aurait pu produire une différenciation dans les différentes entités, a finalement engendré une uniformisation.

Ce mémoire s'intéresse au changement dans l'instrument. Ce dernier va changer au fur et à mesure de son train de vie administratif, sans pour autant que cela n'impacte durablement ou profondément la politique publique. Il illustre également le fait que la *path dependence* ne produit pas l'immobilisme, mais détermine la forme du changement, avec des sentiers distincts mais inspirés de la même mouture d'origine, et que la convergence des mécanismes observée, malgré ces sentiers différents et ces choix différents au sein des instruments, constitue en elle-même un résultat théoriquement significatif.

Ces apports appellent une petite nuance : le néo-institutionnalisme historique permet des explications mais d'autres éléments viennent nuancer la lecture par ce seul biais. Une autre variable semble venir jouer un rôle dans la modification des instruments : le rôle de l'acteur, qui n'est pas du tout envisagé dans le cadre théorique mais qui joue un rôle important dans la réforme des instruments au sein de notre cas. Le management n'est pas neutre : dans certains cas, il constitue l'un des leviers par lesquels une fenêtre d'opportunité peut s'ouvrir.

Ce mémoire comporte plusieurs limites. La première tient à l'accès au terrain : les entretiens flamands, moins nombreux et conduits en néerlandais, ont été moins exploités que les entretiens francophones. Une analyse plus symétrique aurait nécessité un terrain plus équilibré entre entités. La deuxième limite est temporelle : plusieurs réformes documentées étaient en cours au moment des entretiens, et ce mémoire capte un moment de transition, pas un état stabilisé.

Ces limites ouvrent autant de pistes pour des recherches futures. La première serait un suivi longitudinal des réformes en cours : la mise en œuvre effective des restructurations wallonne et fédérale en 2027, ou la reprise éventuelle de la passation d'actes à Bruxelles, permettrait de tester si les convergences observées se confirment ou si de nouvelles divergences émergent. La deuxième piste serait comparative : d'autres politiques régionalisées en 2015 ont-elles connu des dynamiques similaires ? Une troisième piste, plus appliquée, concernerait les implications managériales de ces trajectoires : comment piloter une réforme organisationnelle dans un contexte de forte dépendance au sentier, et quelles conditions favorisent l'acceptation du changement par les agents ?

13. Bibliographie

a. Articles

- Bozouls, L., & Delon, M. (2025). Faire boule de neige : Enjeux méthodologiques et apports heuristiques des recommandations successives dans le cadre de deux enquêtes qualitatives par entretiens. *Revue française de sociologie*, 66(2), (pp. 339-364)
- Capoccia, G., & Kelemen, R. (2007). The study of critical junctures: Theory, narrative and counterfactuals in historical institutionalism. *World Politics*, 59(3), (pp. 341-369). <https://doi.org/10.1017/S0043887100020852>
- François, A. et Laconte, P. (1984). L'investissement immobilier en Belgique : 10 ans de politique. *Courrier hebdomadaire du CRISP*, 1048(23), (pp. 1-35)
- Hall, P. et Taylor, R. (1997), La science politique et les trois néo-institutionnalismes, *Revue française de science politique*, 47^{ème} année, (n°3-4), (pp.469-496)
- Lecours, A. (2002), L'approche néo-institutionnaliste en science politique : unité ou diversité ? *Politiques et sociétés*, 21(3), (pp.3-19)
- Lindblom, C. E. (1959). The science of "muddling through". *Public Administration Review*, 19(2), (pp. 79-88)
- Mahoney, J. (2000). Path dependence in historical sociology. *Theory and Society*, 29(4), (pp. 507-548)
- Pâques, M. (1996). Comités d'acquisition et authentification des actes. *Chronique de Droit À L'usage du Notariat*, XXIV, (pp. 351-363).
- Pierson, P. (2000). Increasing returns, path dependence, and the study of politics. *American Political Science Review*, 94(2), (pp. 251-267)
- Wéry, O. (2014). L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – Première partie. *Journal des Tribunaux*, 2014(40), (pp. 1-15)
- Wery, O., (2014), L'expropriation pour cause d'utilité publique : chronique de jurisprudence (2000-2014) – (Seconde partie), *Journal des Tribunaux*, 2014(41), n°6585, (pp. 1-18)

b. Ouvrages

- Causin, E. (2013). Les indemnités d'expropriation. Dans D. Renders (dir.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, (pp. 428-562). Bruylant.
- Collier, D., & Collier, R. (1991). Critical junctures and historical legacies. Dans D. Collier & R. Collier, *Shaping the political arena: Critical junctures, the labor movement, and regime dynamics in Latin America* (pp. 27-39). Princeton University Press.
- Combessie, J.-C. (2007). L'entretien semi-directif. Dans J.-C. Combessie, *La méthode en sociologie* (pp. 24-32). La Découverte.
- Coron, C. (2020). Outil 1 : Approche quantitative ou qualitative ? Dans C. Coron, *La boîte à outils de l'analyse de données en entreprise* (pp. 12-13). Dunod.
- Jönsson-Leclerc, A. (2019). Incrémentalisme. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), *Dictionnaire des politiques publiques : 5e édition entièrement revue et corrigée* (pp. 313-321). Presses de Sciences Po.
- Mahoney, J., & Thelen, K. (2009). A theory of gradual institutional change. Dans J. Mahoney & K. Thelen (Eds.), *Explaining institutional change: Ambiguity, agency, and power* (pp. 1-37). Cambridge University Press
- Mény, Y. & Thoenig, J.C., (1989), *Politiques Publiques*, Presses Universitaires de France (391 p.)
- Pâques, M., Charlier, S., & Vanderheyden, M. (2020). Chapitre VII – Expropriation. Dans Y.-H. Leleu (dir.), *Chroniques notariales – Volume 71*, pp. 218-225, Larcier.
- Pâques, M., Donnay, L. et Vercheval, C., (2013), La cause d'utilité publique, Dans D. Renders (dir.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique*, Bruylant, pp.228-229
- Palier, B. (2019). Path dependence. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), *Dictionnaire des politiques publiques : 5e édition entièrement revue et corrigée*, (pp. 446-453). Presses de Sciences Po.
- Renders, D., Ben Messaoud, S., & Ganty, S. (2013). Les acteurs de l'expropriation. Dans D. Renders (ed.), *L'expropriation pour cause d'utilité publique* (pp. 65-208). Bruylant. <https://hdl.handle.net/2078.5/205801>
- Steinmo, S. (2019), Néo-institutionnalisme historique. Dans Boussaguet, L., Jacquot, S. et Ravinet, P., *Dictionnaire des politiques publiques : 5e édition actualisée et augmentée*, (pp. 367-374), Presses de Sciences Po

- Steinmo, S., & Thelen, K. (1992). Historical institutionalism in comparative politics. Dans S. Steinmo, K. Thelen, & F. Longstreth (Eds.), *Structuring politics: Historical institutionalism in comparative analysis* (pp. 1-32). Cambridge University Press.
- Thoenig, J.-C. (2019). Politique publique. Dans L. Boussaguet, S. Jacquot, & P. Ravinet (dirs.), *Dictionnaire des politiques publiques*, 5^e édition entièrement revue et corrigée, (pp. 462-468). Presses de Sciences Po
- Streeck, W., & Thelen, K. (2005). Introduction: Institutional change in advanced political economies. In W. Streeck & K. Thelen (Eds.), *Beyond continuity: Institutional change in advanced political economies* (pp. 3-39). Oxford University Press.

c. Sitographie

- <https://be.brussels/fr/propos-de-la-region/structure-et-organisation/administrations-et-institutions-de-la-region/le-service-public-regional-de-bruxelles#Qui-sommes-nous-9298>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026
- <https://ccf.brussels/qui-sommes-nous/service-patrimoine-infrastructure-et-gestion-des-batiments/>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026
- <https://finances.belgium.be/fr/pai/expropriation>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026
- <https://www.regiedesbatiments.be/fr>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026
- <https://www.vlaanderen.be/het-facilitair-bedrijf/vastgoed-en-bouwprojecten>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026
- <https://www.wallonie.be/fr/acteurs-et-institutions/wallonie/spw-support/departement-de-la-gestion-immobiliere>, consulté pour la dernière fois le 10-05-2026

d. Textes de loi

- Constitution belge
- C.C., 21 décembre 1990, n°42/90
- C.C., 14 juillet 1992, n°57/92
- Cass., 3 mars 1972, Pas., 1972, I, p. 601

