

**RAPPORT INTERMEDIAIRE**  
**DE LA SUBVENTION 2002-2003**  
**Mars 2003**

**Thème 3.1**

**RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE**

**Recyclage des espaces dégradés**



**RAPPORT INTERMEDIAIRE**  
**DE LA SUBVENTION 2002-2003**  
**Mars 2003**

**Thème 3.1**

**RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE**

**Recyclage des espaces dégradés**

**ETAT D'AVANCEMENT**

---

**Université Libre de  
Bruxelles**  
**GUIDE**

**Université Catholique  
de Louvain**  
**CREAT**

**Université  
de Liège**  
**LEPUR**  
**(ULg-FUSAGx)**

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Anne Timmermans

Tanguy Vanloqueren

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Bernadette Mérenne

Prof. Henri-Jean Gathon

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux

Jean-Marc Lambotte

Laurent Kessler

Benjamin Pirotte

Myriam Sluse

## THEME 3.1

# RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

### RECYCLAGE DES ESPACES DÉGRADÉS

## 1. RAPPEL DES OBJECTIFS

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés. Le départ des activités économiques, les migrations périphériques des classes moyennes et supérieures, le délabrement du cadre bâti, la paupérisation, la concentration de populations marginalisées, l'insécurité croissante, ... qui sont au cœur des débats, illustrent l'ampleur et la complexité d'une **crise urbaine** qui doit être appréhendée via de multiples points d'entrée.

Sans conteste, apporter des solutions durables à la crise urbaine ne pourra se réaliser que de manière transversale. Il s'agit là de la problématique globale du **renouvellement urbain**, renouvellement urbain que nous définissons comme le développement durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Un réel renouvellement urbain doit donc intégrer les dimensions architecturale, environnementale, économique, sociale et culturelle.

D'autre part, il est devenu évident pour beaucoup que la notion de « développement durable » des agglomérations renvoie à la nécessité de recycler les terrains urbains : il est nécessaire de reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de la laisser s'étendre à l'infini. Il s'agit là d'une dimension précise du renouvellement urbain, celle du **recyclage morphologique des tissus bâtis**.

Le programme de travail 2002/2005 du thème 3.1. « Reconstruire la ville sur la ville - recyclage des espaces dégradés » s'inscrit dans ce contexte de la crise urbaine et porte sur les deux thématiques du renouvellement urbain et du recyclage morphologique des tissus bâtis. Il s'agit de répondre aux questions suivantes :

*Quelles sont les causes de cet abandon progressif des espaces urbanisés ? Quels mécanismes favorisent ce processus et comment peut-on y remédier en conciliant les dimensions culturelles, sociales et économiques ? Il s'appuiera sur deux démarches indissociables et complémentaires :*

- ◆ *d'une part, la réalisation d'études plus fondamentales, permettant de mesurer l'ampleur des phénomènes, d'appréhender les mécanismes à l'origine de ces processus, le rôle des acteurs, les comportements des individus... ;*
- ◆ *d'autre part, des études plus ponctuelles et pragmatiques, qui s'appuient sur les acquis des études fondamentales, pour aboutir à des pistes d'action concrètes et « opérationnalisables ».*

L'étude portera sur plusieurs villes représentatives de la hiérarchie urbaine wallonne et situées dans des contextes de développement économique variés. La réflexion sera également alimentée par des expériences étrangères, afin d'identifier les outils mis en place et les résultats observés sur le terrain.

Au final, les travaux doivent conduire à l'élaboration de propositions concrètes. Ces propositions porteront sur les modalités d'un usage des outils publics susceptibles de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique. Elles devront apporter des solutions durables à la crise urbaine.

## 2. MÉTHODE DE TRAVAIL

### 2.1 LA DÉMARCHE GÉNÉRALE EN QUATRE GRANDS QUESTIONNEMENTS

Les recherches ont été scindées en quatre grands questionnements :

1. Comment soutenir le **renouvellement urbain** ?
2. Comment soutenir le **recyclage morphologique** des tissus urbains ?
3. Quels **sont les outils publics susceptibles** de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique ?
4. Comment **utiliser les outils publics** pour soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique ?

L'approche systémique et transversale sur le renouvellement urbain a pour objet d'intégrer les dimensions spatiale, sociale, culturelle et environnementale du développement urbain, cela via le fil conducteur de **la démarche du montage de projet**.

La thématique plus particulière du **recyclage morphologique** est appréhendée via les mécanismes économiques des marchés fonciers et immobiliers. Pour cette partie, la question de base est la suivante : comment réorienter les investissements privés (promoteurs et particuliers) vers les tissus urbains existants ?

La troisième partie du travail consistera dans **l'identification et dans l'analyse des outils publics** susceptibles de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique.

Alimentée par les recherches fondamentales des trois parties précédentes, la réflexion finale intégrera leurs apports via **l'élaboration de propositions**. Cette analyse à caractère appliqué devra, au final, définir des pistes de déblocage et établir des propositions de mesures opérationnelles, concrètes, et étayées par les apports des recherches.

### 2.2 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS

La partie du travail ayant trait au renouvellement urbain et au montage de projet prolonge les études de cas et d'expériences concrètes développées lors des subventions précédentes dans le cadre du thème 5.2. « Patrimoine bâti, outil de développement territorial ». Elle est organisée en trois points : premièrement, une publication à destination des acteurs locaux entamée sous la subvention précédente ; deuxièmement, l'élaboration de fiches opérationnelles abordant diverses situations susceptibles d'être rencontrées par les acteurs publics wallons ; troisièmement, l'accompagnement concret de communes désireuses de s'investir dans la gestion active de leur espace communal.

Pour rappel, **la publication**, qui pourrait être intitulée « Références pour la réhabilitation et la rénovation de l'espace bâti en Région wallonne », a pour objectif principal de proposer aux acteurs locaux une série de « références » qui concernent le montage de projet et qui visent à favoriser la réutilisation des espaces bâtis existants en lieu et place de la consommation de nouveaux espaces. Plus globalement, ce projet de publication s'inscrit dans la nécessité d'une prise de conscience culturelle de l'utilité de gérer, d'entretenir et de valoriser l'urbanisation existante.

Un premier projet de texte a été présenté en septembre 2002 dans le cadre du thème 5.2. Il s'agira tout d'abord de le retravailler pour le rendre plus attractif et plus didactique. Il s'agira également de revoir le choix des études de cas déjà présentées et de le compléter afin d'élargir l'éventail des situations pour intégrer les remarques et suggestions du Comité d'accompagnement.

Les nouvelles études de cas ainsi développées serviront par ailleurs à tester le canevas mis

au point pour **les fiches opérationnelles**, dont il est question ci-dessous.

Pour la constitution des fiches opérationnelles, une méthodologie systématique de collecte et de traitement de l'information sera établie en tenant compte, pour chaque projet étudié, d'un certain nombre d'éléments-clés : les contextes locaux, les acteurs, les échelles auxquelles se posent les problèmes et les échelles d'intervention.

Ces fiches opérationnelles reprendront les études de cas déjà abordées, mais concerneront également des montages de projets soit plus complexes, soit de plus grande envergure, soit non réussis ou non aboutis. L'objectif est d'étudier les différents blocages rencontrés et d'identifier des pistes de déblocage créatives, notamment au niveau des différentes formes de partenariat.

De plus, les fiches et la synthèse qui en découlera seront utiles lors de **l'accompagnement des communes**, grâce aux connaissances plus approfondies des différents types de situations, d'outils, d'acteurs, de partenariats, de projets... rencontrés sur le terrain. Toutefois, l'accompagnement concret de communes ne devrait débuter qu'en mars 2004.

## 2.3 LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS BÂTIS

Pour la thématique du recyclage morphologique des tissus bâtis, le programme de travail prévoit deux types de tâches : la réalisation d'un bilan documentaire et l'étude concrète des blocages économiques. Le bilan documentaire est développé en annexe de ce rapport intermédiaire. Il intègre à la fois la littérature scientifique, des rapports d'études techniques non publiés et des documents officiels liés à l'urbanisme et à la planification. En plus de la Wallonie, il porte également sur des pays étrangers et sur les régions voisines. Pour ce rapport intermédiaire, le thème des outils publics a également été intégré dans le bilan documentaire sur le recyclage immobilier.

Rappelons les objectifs du bilan documentaire sur le recyclage immobilier :

- préciser les articulations entre la thématique générale du renouvellement urbain et la thématique plus particulière du recyclage morphologique ;
- identifier les multiples acteurs intervenant dans le recyclage des tissus urbains ;
- construire une typologie des opérations immobilières participant au renouvellement urbain ;
- aborder le thème de la qualité de vie urbaine dans la perspective du renouvellement urbain et du recyclage morphologique ;
- mettre en évidence les mécanismes fonciers agissant dans les espaces centraux en déclin et en renouvellement ;
- établir une typologie sur les facteurs de blocage du recyclage des tissus traditionnels ;
- établir des premières pistes de déblocage du recyclage morphologique.

Pour la suite du travail, il est prévu de développer des travaux sur les blocages économiques du recyclage. Pour rappel, la réflexion sera menée à trois échelles distinctes : à l'échelle inter-marché (point 2.2.2.1. du cahier des charges), à l'échelle intra-marché (point 2.2.2.2. du cahier des charges) et à l'échelle du produit immobilier (point 2.2.2.3. du cahier des charges).

Le travail relatif à l'échelle du produit immobilier consiste à dépouiller des dossiers de montage de projets immobiliers publics afin d'aboutir à des ordres de grandeur quant au coût de production du mètre carré de logement suivant les trois scénarios de la réhabilitation, de la destruction - reconstruction et de la construction en terrain vierge. Concernant l'échelle inter-marché, l'objectif est d'expliquer comment les différentiels économiques entre grands marchés influencent le recyclage des tissus urbains traditionnels. Pour l'échelle intra-marché, il s'agit de produire des monographies communales qui, via la réalisation d'enquêtes, porteront sur les deux problématiques du logement abandonné et du montage

immobilier.

### **3. PRINCIPAUX RÉSULTATS**

#### **3.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS**

##### **3.1.1 La constitution des fiches opérationnelles**

Pour ce rapport intermédiaire, l'élaboration des fiches opérationnelles prévue par le cahier des charges fait l'objet d'une présentation méthodologique.

En premier lieu, les objectifs poursuivis par la constitution des fiches sont rappelés et précisés. Ensuite, on détermine les différentes étapes de leur élaboration, en fonction des cas d'études traités. Un canevas général qui servira à constituer les fiches est proposé, de manière à rendre compte des multiples aspects et de la grande diversité et complexité des cas envisagés. Enfin, un tableau synthétise les cas déjà étudiés et les propositions de nouveaux cas à investiguer dans le cadre de la publication. Il intègre les propositions d'ajouts et de modifications suggérées par les membres du Comité d'accompagnement ou fournies par les chercheurs eux-mêmes. L'analyse de ces cas suivra la méthodologie de la fiche opérationnelle et permettra de tester celle-ci et de l'adapter.

En ce qui concerne le choix des études de cas, une remarque s'impose. En effet, il existe une certaine marge entre un cas suggéré ou pressenti et la réelle intégration de celui-ci dans le projet de publication. En effet, le choix des cas retenus est parfois difficile. En cours de recherche, certains d'entre eux s'avèrent non conformes aux critères établis pour la publication (notamment le caractère achevé et « réussi »). Ceci implique parfois la nécessité de plusieurs démarches intermédiaires avant d'aboutir à la collection d'informations sur un cas correspondant aux critères de la publication. Cette remarque vaut, par exemple, pour des exemples de revitalisation urbaine ou d'aménagement en intérieur d'îlot.

##### **3.1.2 Recensement de projets wallons**

Afin de systématiser et d'objectiver le choix des cas, spécialement pour les fiches opérationnelles, les différents cas de montage de projet de réhabilitation de l'espace bâti dont nous avons connaissance sont systématiquement rassemblés dans un tableau. Cette liste reprend une série de projets récemment terminés, actuellement en cours, ou en prévision. Elle a été établie sur base des différentes sources à disposition (publications spécialisées, indications de personnes-ressources, articles de presse, etc.). Destinée à être amplifiée, cette liste constitue un document de travail qui, d'une part, pourra donner une idée assez claire de la diversité des projets développés, des objets, des acteurs, des sources de financement, ... concernés et qui, d'autre part, contribuera à affiner les propositions de projets pour la constitution des fiches. Une catégorisation permettra ensuite d'aider à déterminer, par type de projet, ceux qui seront retenus pour faire l'objet d'une analyse plus approfondie.

##### **3.1.3 Exemples de nouvelles études de cas**

Quelques nouveaux projets qui seront intégrés à la publication sont présentés à titre indicatif. Comme les autres cas présentés dans la proposition de publication, il s'agit encore d'une présentation non définitive. Celle-ci devra en effet être affinée et, à certains égards, précisée en vue d'une présentation attrayante. De même, l'iconographie devra être retravaillée. Il va de soi que d'autres projets ont été traités. Ils ne figurent pas en annexe, mais ils pourront être évoqués lors du prochain Comité d'accompagnement.

## 3.2 LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS BÂTIS

Pour le travail documentaire réalisé sur la thématique du recyclage morphologique, trois types de résultats peuvent être commentés : les principaux enseignements du travail, des recommandations sur les politiques publiques et des précisions quant à la poursuite de la recherche.

### 3.2.1 Les principaux enseignements du travail

#### 3.2.1.1 *Les deux problématiques de la gestion des produits immobiliers existants et de la création de nouveaux produits immobiliers*

Un objectif de notre travail était de préciser comment le montage d'opérations immobilières de recyclage peut concrètement concourir aux objectifs globaux du renouvellement urbain. A ce propos, le premier enseignement est qu'il est intellectuellement opportun de différencier, d'une part, la problématique de **la gestion des produits immobiliers existants**, et, d'autre part, la problématique de **la création de nouveaux produits immobiliers** (gestion de l'offre versus accroissement de l'offre).

Par gestion des produits existants, nous entendons à la fois la réhabilitation physique du parc et la réaffectation des locaux vacants. Sans conteste, ces opérations visant à assurer la gestion du patrimoine bâti participent au renouvellement de la ville. Néanmoins, si l'on tient à soutenir la croissance économique et à accueillir le développement démographique, la réhabilitation et la réaffectation ne suffiront pas. Il faudra, en plus, accroître l'offre. Par exemple, en dépit de la stagnation démographique globale, la réduction de la taille des ménages maintient les besoins en nouveaux logements. Concernant l'accroissement de l'offre, c'est ici en positionnant les nouveaux projets immobiliers au sein de la trame urbaine que des opérations immobilières de recyclage peuvent participer aux enjeux du développement urbain durable. En reconstruisant « la ville sur la ville », on dynamise les pôles traditionnels et, simultanément, on évite les nombreux surcoûts d'une extension périphérique trop souvent inorganisée.

L'analyse des données sur la production immobilière wallonne a établi que la situation actuelle n'est pas satisfaisante quant à la dimension morphologique du renouvellement de la ville. Contrairement à certaines idées reçues, les chiffres disponibles montrent que les deux évolutions structurelles du développement de la production d'immeubles collectifs et de la réhabilitation ne favorisent pas mécaniquement les principaux espaces urbanisés. Il s'agit là de résultats qui mériteraient d'être vérifiés à une échelle plus fine mais, pour la globalité wallonne appréhendée au niveau des 262 communes, on observe distinctement que **la réhabilitation bénéficie aux périphéries plutôt qu'aux villes**. En outre, **les immeubles à appartements sont de plus en plus souvent construits au sein d'espaces périurbains !** On peut donc suspecter qu'ils ne bénéficient pas systématiquement d'une bonne accessibilité par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.

La nécessité de mieux mobiliser les moyens privés afin de les faire correspondre aux objectifs du renouvellement urbain ressort également des données sur la production immobilière wallonne. A l'évidence, **les moyens publics sont trop faibles** pour répondre à l'ampleur des besoins en renouvellement. Par exemple, entre 1996 et 2002, les opérateurs publics ne représentent que 4,1 % des permis pour la construction de nouveaux logements et 2,5 % des permis pour la transformation de logements existants ! Si l'on tient à régénérer les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent tellement, **une meilleure mobilisation des moyens privés est donc indispensable**.

### 3.2.1.2 Les outils et les acteurs susceptibles de débloquent la crise du recyclage urbain

De notre analyse sur les outils publics, nous concluons que l'innovation en nouveaux dispositifs ne semble pas s'imposer pour amplifier et dynamiser les processus de réhabilitation au sein des principaux espaces urbains. C'est davantage **une meilleure modulation spatiale des moyens actuels qu'il faudrait mettre en oeuvre**. Sur ce thème, de multiples analyses ont précédemment été menées et des propositions ministérielles assez fines sont même désormais formulées, tant au niveau régional qu'au niveau fédéral. Pour la Région wallonne, il s'agit de la réflexion menée à l'initiative du Ministre Daerden sur les noyaux d'habitat et les aides au logement. Pour le niveau fédéral, c'est le Ministre Picqué qui a formulé différentes recommandations précises quant aux incitants fiscaux qui permettraient de dynamiser les investissements en réhabilitation au sein des espaces urbains traditionnels et dévalorisés.

Pour mieux faire correspondre la réalité de la réhabilitation immobilière aux besoins des principaux espaces urbains dégradés, le meilleur usage territorial des outils fiscaux et de la politique du logement pourra s'appuyer sur les seules initiatives et compétences techniques des particuliers. A ce propos, nous avons vérifié – via les données sur les transformations de logements – l'hypothèse selon laquelle la filière de « l'auto-promotion » est très dominante pour la réhabilitation du bâti existant. Par contre, si l'on cherche à convenablement localiser les nouveaux projets immobiliers, l'intervention des particuliers ne suffit plus. Même soutenus par la puissance publique, ces acteurs ne disposent pas de l'expertise suffisante, tant en termes de financement, de gestion ou de management de projets. C'est ici **l'action de promoteurs professionnels** qui permettrait de bien « territorialiser » les investissements. Au final, ce sont en effet les décisions d'implantation des promoteurs qui dictent la localisation des lotissements, des immeubles à appartements ou des sites d'activités économiques ; au final, ce sont donc les décisions d'implantations des promoteurs qui « aménagent » le territoire. Si l'on tient vraiment à recycler la ville et à limiter la désurbanisation, **c'est l'action de ces opérateurs qu'il faut piloter**.

La collectivité dispose de très nombreux outils potentiels pour orienter les choix spatiaux des maîtres d'ouvrage. Elle peut d'abord limiter la constructibilité des propriétés foncières et, dès lors, interdire certaines implantations. Plutôt que d'interdire, la puissance publique peut également pénaliser les comportements non désirés ou, au contraire, favoriser les comportements jugés en adéquation avec le bien commun. Pour le contexte wallon, nous observons que l'autorité publique n'intervient pas de manière manifeste pour orienter les décisions spatiales des promoteurs. Du point de vue réglementaire, la configuration des zones juridiquement urbanisables n'oblige pas ces derniers à se tourner vers les tissus urbains traditionnels. Si les implantations périphériques ne sont pas suffisamment limitées et interdites, il y a à cela une raison profonde : l'absence d'un consensus wallon quant à la nécessité d'une planification autoritaire qui limiterait fortement l'urbanisation sur de nouveaux terrains. Il est peu probable qu'une modification du rapport de force à ce sujet n'intervienne pas prochainement...

Si les promoteurs ne sont pas obligés de « centrer » leurs activités au sein des tissus urbains, on observe également qu'il n'existe quasi aucun dispositif qui les incite à procéder de la sorte. L'analyse des outils met ainsi clairement en évidence que les **incitants visant à orienter les investissements privés vers les tissus urbains sont destinés aux particuliers plutôt qu'aux professionnels**. C'est le cas pour les primes, pour les incitants fiscaux et pour les mécanismes favorisant l'accès aux prêts hypothécaires. Le dispositif de la revitalisation urbaine est, de ce point de vue, l'exception qui confirme la règle. C'est en grande partie l'histoire belge de la politique du logement et de son financement (notamment via la structuration du marché du crédit hypothécaire) qui explique cette situation. En effet, depuis la loi du 9 août 1889 inaugurant cette politique, l'action des pouvoirs publics belges a consisté en une aide rémanente aux particuliers plutôt qu'aux sociétés de construction ou de

promotion.

Aujourd'hui, l'on songe, à juste titre, à la modulation spatiale des dispositifs séculaires visant à aider les particuliers. Par contre, pour spatialement orienter l'action des promoteurs, rien n'est prévu puisque ces acteurs n'ont jamais attiré l'attention des pouvoirs publics. Pour mieux orienter les importants investissements immobiliers que canalisent ces opérateurs, ce sont donc **de nouveaux mécanismes de régénération** qu'il convient de mettre en place. Par mécanismes de régénération, nous entendons les différents processus publics de facilitation de l'investissement privé au sein des quartiers urbains traditionnels. Via un partenariat public-privé (PPP), il s'agit d'assurer la compétitivité des opérations en tissus urbains et débloquent le recyclage.

### 3.2.2 Propositions et recommandations

#### 3.2.2.1 La prise en compte de l'action des promoteurs via la mise en place de mécanismes de régénération et de partenariats public-privé

Le bilan bibliographique sur les mécanismes fonciers et immobiliers agissant dans les espaces urbains montre qu'il existe de très nombreux facteurs qui expliquent pourquoi les opérations immobilières de recyclage sont perçues par les promoteurs et leurs financiers comme des montages à hauts risques et, de plus, n'offrant qu'une rentabilité plutôt faible.

Nous avons identifié de nombreuses sources de blocage pour les différentes obligations à remplir avant d'aboutir à la finalisation d'un projet immobilier :

- pour l'acquisition du sol-support, la concurrence d'un foncier vierge périphérique moins coûteux et la fragmentation du parcellaire ;
- pour assurer la rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation, la faiblesse des niveaux de prix et l'incertitude quant à la commercialisation ;
- sur l'opération technique de construction, l'incertitude et les surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, congestion, règles relatives à la protection du patrimoine...) ;
- pour l'obtention des autorisations administratives, l'attention particulière des autorités pour des projets en milieu dense, les nombreuses populations potentiellement inquiètes et les mesures liées à la protection du patrimoine ;
- pour l'obtention des financements, la faible rentabilité à long terme pour de nombreux produits immobiliers locatifs et les difficultés pour convaincre des prêteurs à court terme en raison des multiples incertitudes.

Tous ces blocages découragent l'action des promoteurs désireux de lancer des projets visant à la création de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine existante. Cela les pousse à orienter leurs actions vers les périphéries et les terrains vierges.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les opérations immobilières de recyclage, la puissance publique devrait intervenir sur chacun des blocages venant d'être épinglés. C'est là précisément qu'il est essentiel de mettre en place **de nouveaux mécanismes de régénération**.

Dans une logique de PPP, **un des rôles majeurs des acteurs publics est de lever l'obstacle de l'acquisition du sol-support**. Pour les opérations importantes qui requièrent d'intervenir sur différentes propriétés et sur un parcellaire fragmenté, seule la puissance publique dispose des outils permettant d'y réussir. C'est donc à cette dernière qu'il revient d'acquiescer et de remembrer les terrains si l'on veut faire bénéficier le renouvellement urbain d'opérations immobilières nécessitant une modification de la trame foncière. Assurer ce rôle **de producteur foncier** ne sera pas une chose aisée pour nos collectivités. Cela nécessite,

en effet, de mobiliser les moyens financiers du portage et de développer un projet urbanistique pour le long terme. Si l'on veut réduire les frais du portage, ce défi de la transformation de l'existant pourrait s'appuyer sur une première phase de dévalorisation. Il s'agit ici d'éviter les contradictions entre les interventions d'une collectivité qui, en voulant valoriser l'existant sans nécessairement le transformer, rendent plus coûteuses les acquisitions engagées par une autre institution publique agissant dans la durée.

Le blocage de l'acquisition du sol-support ne concerne pas que les promoteurs privés. Il concerne également les intercommunales de développement économique (IDE). En effet, de par leurs modes de financement, les IDE grèveraient dangereusement leurs bilans financiers si elles procédaient à des acquisitions massives de gisements fonciers situés en dehors des zones non urbanisables du plan de secteur. Mobiliser les moyens de la collectivité pour acquérir et « porter » des terrains centraux ne doit donc pas bénéficier uniquement aux promoteurs privés, mais également à ces promoteurs publics que sont les IDE. Sans donner les moyens à ces opérateurs de se positionner sur des localisations centrales, il sera alors plus difficile d'éviter que des produits immobiliers – comme le bureau – susceptibles d'héberger des activités spatialement intensives ne continuent à se développer en des localisations périphériques. Or, nous savons que cette situation conduit à l'exurbanisation d'entreprises dont la présence au sein des tissus urbains est bénéfique au renouvellement de la ville.

En plus de la levée de l'obstacle foncier, les promoteurs – privés et publics – désireux de monter des opérations de recyclage doivent aussi faire face à des **surcoûts techniques de construction**. Sur cette thématique, signalons d'abord l'intéressant mécanisme britannique du « gap funding » (subvention des surcoûts), qui consiste à octroyer des subsides afin de combler les surcoûts techniques des opérations de recyclage. Si adapter ce dispositif au contexte wallon pourrait s'avérer intéressant, il faut signaler que cela nécessite de disposer d'une ingénierie considérable en matière de montage immobilier et, parallèlement, d'une culture de la transparence entre acteurs publics et acteurs privés. Pour le financement de ce mécanisme, c'est en première analyse l'établissement d'une taxation sur l'artificialisation des sols qui pourrait être organisée. Puisque nous savons aujourd'hui très clairement qu'une consommation de terrains périphériques pour de nouveaux bâtiments urbains finit par grever lourdement les budgets des institutions publiques, pourquoi ne pas instituer un mécanisme fiscal qui s'appuierait sur ce constat ? Parallèlement, d'autres mécanismes fiscaux susceptibles d'influencer l'action des promoteurs pourraient également être imaginés. Cela cadrerait avec l'idée générale selon laquelle les particuliers ne doivent pas être les seuls acteurs à prendre en compte pour dynamiser les investissements en recyclage urbain.

Pour solutionner le blocage relatif à l'**obtention des autorisations administratives**, nous recommandons tout d'abord de développer des documents de planification plus transparents quant aux possibilités offertes aux promoteurs. Pour attirer les opérateurs privés, il faut que l'autorité publique définisse clairement sa stratégie de renouvellement et d'investissement. En parallèle, il serait intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place des « voies rapides » administratives. Il s'agit ici de favoriser les procédures pour les opérations inscrites en trame urbaine, par exemple en y réduisant les délais officiels, en mobilisant prioritairement les moyens humains ou en mettant à la disposition des investisseurs un responsable unique. Philosophiquement, cette discrimination positive peut se justifier car la collectivité inciterait ainsi les promoteurs à monter des opérations qui, par rapport aux opérations de production sur site vierge, sont à la fois administrativement plus complexes et collectivement souhaitables.

Si le mécanisme britannique du « gap funding » peut être recommandé pour le blocage relatif aux surcoûts de construction, c'est maintenant le dispositif français mis en place par l'institution de la Caisse des dépôts et consignations que nous voudrions recommander, cela pour faire face au **blocage de l'obtention des financements**. En effet, l'accompagnement de la politique de la ville réalisé par cet organe public conduit à sécuriser des crédits

bancaires octroyés pour la mise en place d'opérations de recyclage dont il apparaît qu'elles présentent un caractère très aventureux pour les comités d'investissement des institutions financières. Sur le thème du financement, évoquons également la possibilité de mettre à disposition des promoteurs des financements publics via une Invest. En plus des critères traditionnellement pris en compte par les financiers privés, cette structure publique intégrerait les impacts collectifs des projets immobiliers pour sélectionner les prêts à octroyer.

### **3.2.2.2 *Recommandations sur l'usage des outils publics actuels***

En parallèle à la proposition générale visant à une meilleure prise en compte de l'orientation spatiale des promoteurs, différentes recommandations peuvent également être formulées quant à l'usage d'outils publics actuels. Il nous semble opportun d'épingler ici différentes propositions qui sont trop peu souvent répertoriées dans la littérature technique.

Sur le plan fiscal tout d'abord, un problème très précis est celui de la limitation dans le temps des réductions du revenu cadastral pour cause d'improductivité. Nous avons constaté à ce propos que les dispositions actuelles contribuent à limiter, de manière quelquefois illégitime, le coût du portage de biens inoccupés. Si l'on tient à faciliter la réaffectation et la réhabilitation de cette offre immobilière potentielle, il est donc important de légiférer sur ce point, à l'instar d'ailleurs des Région flamande et de Bruxelles-Capitale.

Une deuxième proposition concrète que nous voudrions évoquer est celle du financement de l'inventaire permanent des bâtiments vacants par les intercommunales de développement économique. Il s'agit ici aussi d'une mesure assez simple qui, en améliorant l'information des entrepreneurs à la recherche de locaux d'activités, permettrait de simultanément favoriser le développement économique, la gestion parcimonieuse du sol et la réhabilitation du bâti existant.

Concernant les outils actuels, nous voudrions également évoquer rapidement le thème de la qualité de vie et, plus précisément, les deux enjeux des équipements verts et des rapports entre environnement urbain et qualité de vie des familles avec enfants. En effet, alors que les acquis des recherches sur les motivations résidentielles mettent clairement en évidence que ces deux problématiques comptent parmi les facteurs les plus importants de la dépopulation des villes, nous n'observons pas de prise en compte structurelle de ces sujets par les autorités publiques. Force est en effet de constater que les besoins des enfants urbains et l'armature verte des villes sont rarement au cœur des enjeux territoriaux et des débats urbanistiques wallons.

### **3.2.3 Poursuite de la recherche**

#### **3.2.3.1 *La structuration de la recherche et la prise en compte des principaux enseignements***

L'objectif final de nos travaux est de formuler des propositions visant à apporter des solutions durables à la crise urbaine. Formuler et évaluer ces propositions implique d'améliorer nos connaissances dans les deux domaines des mécanismes de renouvellement (y compris le recyclage) et des modes de fonctionnement des outils publics. C'est d'ailleurs sur cette base que le cahier des charges a été rédigé et structuré. Les enseignements de ce rapport intermédiaire confirment la nécessité d'une double approche visant à simultanément prendre en compte les mécanismes en présence et les dispositifs publics susceptibles de les influencer.

La nécessité de la prise en compte simultanée des mécanismes de renouvellement et des outils publics ressort notamment de la conclusion selon laquelle il est urgent que la

puissance publique se préoccupe de l'action des promoteurs. Si l'on tient à spatialement orienter les investissements immobiliers que canalisent ces opérateurs, il est en effet nécessaire de mieux appréhender leurs comportements qui, au final, demeurent très mal connus. En Région wallonne, l'expérience du dispositif de la revitalisation urbaine montre à ce propos que le partenariat entre opérateurs publics et firmes privées de promotion nécessite une meilleure compréhension des objectifs et des stratégies réciproques.

S'il s'avère nécessaire d'aider les promoteurs lorsqu'ils désirent monter des projets de recyclage, il faut naturellement que cela se déroule **avec efficacité et avec maîtrise**.

L'efficacité implique de distribuer les moyens publics aux opérateurs qui le nécessitent le plus. La réflexion doit encore se poursuivre à ce propos, mais il est évidemment primordial de limiter les effets d'aubaine qui feraient bénéficier certains bilans financiers privés de moyens publics dont on connaît l'insuffisance. En outre, il sera sans doute opportun de favoriser des promoteurs « pionniers » susceptibles d'entraîner les quartiers dans le cercle vertueux du développement.

Parallèlement, si la puissance publique accepte de favoriser certains montages privés, il est essentiel qu'elle garde la maîtrise politique des projets. Ce sont les maîtres d'œuvre privés qui doivent être au service d'une stratégie publique de renouvellement urbain, non l'inverse.

Aujourd'hui, très peu de collectivités et d'institutions publiques sont capables de développer un partenariat avec des entreprises privées de promotion immobilière en assurant les deux conditions de l'efficacité et de la maîtrise. Elles manquent pour cela d'informations objectives et quantifiées sur les montages immobiliers et les décisions d'investissements. De plus, le niveau régional n'ayant pas réellement porté la réflexion sur cette thématique, nous sommes également dépourvus d'informations sur les dispositifs légaux et opérationnels potentiellement les plus efficaces. Il apparaît donc primordial d'enfin lever le voile sur ce monde fermé et complexe du secteur immobilier.

### **3.2.3.2 Etude économique des mécanismes de blocage**

Nous avons rappelé ci-dessus que le cahier des charges distingue trois approches quant au thème de l'étude économique des mécanismes de blocage : les blocages relatifs à l'échelle inter-marché, les blocages relatifs à l'échelle intra-marché et les blocages relatifs à l'échelle du produit immobilier.

Pour rappel, le travail relatif à l'échelle du produit immobilier consiste à dépouiller des dossiers de montage de projets immobiliers publics afin d'aboutir à des ordres de grandeur quant au coût de production du mètre carré de logement suivant les trois scénarios de la réhabilitation, de la destruction - reconstruction et de la construction en terrain vierge. C'est donc ici principalement la thématique du blocage relatif aux coûts de construction qui est appréhendée. Le travail est en cours et les premiers contacts ont été établis avec la SWL (plutôt pour l'analyse de chantiers groupés en construction neuve) et le Fonds du logement (plutôt pour la réhabilitation). Concernant l'échelle inter-marché, le travail est également en cours. Son objectif est d'expliquer comment les différentiels économiques entre grands marchés influencent le recyclage des tissus urbains traditionnels.

C'est sur base des enseignements présentés dans ce rapport intermédiaire que nous comptons maintenant lancer l'étude des blocages à l'échelle intra-marché. Pour rappel également, il s'agit de produire des monographies communales via la réalisation d'enquêtes. Un premier contact a été établi avec la Ville de Liège et notre objectif est de valoriser deux bases de données constituées par l'administration communale liégeoise. Il s'agit tout d'abord de la base de données sur les logements abandonnés. Cette dernière permettant de contacter les propriétaires des biens vacants, nous pourrions ainsi étudier les causes réelles de l'inoccupation (indivision, valeur symbolique et affective, absence de possibilité de vendre, inoccupation clandestine,...).

La seconde base de données est relative aux permis d'urbanisme. Nous l'utiliserons afin d'organiser une enquête auprès de maîtres d'ouvrage ayant sollicité les autorisations administratives pour construire de nouveaux logements (y compris la destruction - reconstruction) ou pour transformer des logements existants. Les informations seront collectées aussi bien auprès de particuliers (auto-promotion) qu'auprès de promoteurs professionnels. Si la méthodologie des enquêtes doit encore être précisée, relevons toutefois que le guide d'entretien sera structuré en fonction des enseignements présentés dans ce rapport intermédiaire. Nous pensons ici notamment à la grille d'analyse des blocages (acquisition du sol-support, surcoûts de construction, obtention du financement et des autorisations administratives). La thématique des blocages pourrait d'ailleurs être développée dès le premier contact d'enquête car, par la mise en évidence des problèmes rencontrés par les maîtres d'ouvrage, nous pourrions ainsi aviver leur intérêt et gagner leur confiance.

Comme le préconisent le cahier des charges général de la CPDT et le programme de travail adopté par le CAT, les enquêtes sur les logements inoccupés et le montage d'opérations de recyclage devront être réalisées au sein de plusieurs communes, représentatives de la hiérarchie urbaine wallonne et situées dans des contextes de développement économique variable. Les premières enquêtes menées à Liège devront donc être suivies par d'autres monographies, pour lesquelles nous n'avons pas encore identifié de communes précises. Au stade actuel de nos réflexions, nous préconisons de sélectionner une commune brabançonne caractérisée par une forte pression foncière et, parallèlement, une ville moyenne.

Après avoir établi des monographies communales permettant de dresser un bilan quant aux projets réalisés, nous pourrions mener une seconde investigation qui porterait sur la non-réalisation de certains investissements. La démarche consisterait à identifier des opportunités d'opérations potentielles pour ensuite obtenir l'avis de maîtres d'ouvrage locaux à leur propos. Par cette méthode, nous préciserions ainsi les raisons de certains non-investissements. Cette démarche, nécessitant d'établir des scénarios d'opérations immobilières, exige une excellente connaissance des terrains d'études et ne pourra dès lors être réalisée qu'à la suite du premier bilan sur les opérations effectivement réalisées.

### **3.2.3.3 Le fonctionnement des outils publics**

Il existe de très nombreuses politiques qui déterminent les évolutions territoriales. Chaque politique correspondant à une problématique, il nous apparaît désormais impossible de couvrir l'ensemble du spectre de manière pertinente. Après avoir appréhendé les choses de manière globale, nous préconisons donc maintenant de sélectionner certains dispositifs afin de les étudier de manière plus approfondie.

Nous l'avons précisé ci-dessus, l'analyse des outils publics montre que l'innovation en nouveaux dispositifs ne semble pas s'imposer pour amplifier et dynamiser les auto-promotions menées par les particuliers afin de réhabiliter les biens existants. Cette conclusion confirme d'ailleurs les constats antérieurs dressés par les chercheurs ayant travaillé sur la thématique du patrimoine bâti. Par contre, nous avons également relevé ci-dessus combien il est urgent de mettre en place de nouveaux mécanismes de régénération qui permettraient de spatialement orienter l'action des maîtres d'ouvrage professionnels. C'est dans cette optique que nous proposons d'orienter l'analyse des outils publics.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les opérations immobilières de recyclage, il faudra notamment porter attention au blocage lié aux surcoûts de construction. C'est dans ce cadre que nous proposons d'étudier l'institution britannique de « l'English Partnerships ». Pour rappel, il s'agit d'un organe qui a pour objet de stimuler le partenariat public-privé afin d'attirer des investissements dans des quartiers en panne d'opérations immobilières. Grâce à des études de marché, cette

institution calcule le « gap funding » (subvention des surcoûts) qui permet de compenser les surcoûts techniques.

Le thème des blocages liés au financement apparaît également comme une problématique essentielle et très peu prospectée. Il s'agirait ici de préciser nos propositions générales visant à l'octroi de prêts à court terme par une Invest publique et à la création d'un mécanisme d'assurances des risques spécifiques aux opérations de recyclage. Ce sont ici les bonnes pratiques développées par l'institution française de la Caisse des dépôts et consignations qui devraient notamment être analysées.

Bien que déjà très largement prospectés, les dispositifs fiscaux et les outils de la politique du logement pourraient également être étudiés. De nouveau, nous préconisons ici de traiter ces problématiques en analysant les dispositifs susceptibles d'orienter les investissements canalisés par les professionnels de l'immobilier plutôt que par les particuliers.

**RAPPORT INTERMEDIAIRE**  
**DE LA SUBVENTION 2002-2003**  
**Mars 2003**

**ANNEXE**

**Thème 3.1**

**RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE**  
**Recyclage des espaces dégradés**

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Anne Timmermans

Tanguy Vanloqueren

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Bernadette Mérenne

Prof. Henri-Jean Gathon

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux

Jean-Marc Lambotte

Laurent Kessler

Benjamin Pirotte

Myriam Sluse

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJET.....</b>	<b>1</b>
<b>1. INTRODUCTION .....</b>	<b>1</b>
<b>2. LA CONSTITUTION DE FICHES OPÉRATIONNELLES.....</b>	<b>2</b>
2.1 OBJECTIFS.....	2
2.2 LES CAS ÉTUDIÉS.....	2
2.2.1 <i>Études de cas dans le cadre de la publication</i> .....	2
2.2.2 <i>Fiches de montage de projet</i> .....	3
2.3 CANEVAS GÉNÉRAL POUR L'ÉLABORATION DES FICHES .....	3
2.4 PROPOSITIONS D'ÉTUDES DE CAS POUR LA PUBLICATION .....	5
<i>Propositions de nouveaux cas à étudier</i> .....	6
<b>3. RECENSEMENT DE PROJETS WALLONS.....</b>	<b>7</b>
<b>4. EXEMPLES DE NOUVELLES ÉTUDES DE CAS.....</b>	<b>18</b>
4.1 ASSAINISSEMENT ET RÉHABILITATION D'UN SAED : L'ANCIENNE USINE LAINIÈRE DHUEZ, À PÉRUWELZ	18
4.1.1 <i>Le contexte avant projet</i> .....	18
4.1.2 <i>Le projet</i> .....	18
4.1.3 <i>Commentaires</i> .....	19
4.2 HENRICOT 1 .....	20
4.2.1 <i>Le contexte avant projet</i> .....	20
4.2.2 <i>Le projet</i> .....	20
4.2.3 <i>L'après projet</i> .....	24
4.2.4 <i>Commentaires</i> .....	24
4.3 RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE CARRIÈRE D'OPPREBAIS .....	25
4.3.1 <i>Le contexte avant projet</i> .....	25
4.3.2 <i>Le projet</i> .....	26
4.3.3 <i>Commentaires</i> .....	29
4.4 RÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE BRAINE-L'ALLEUD .....	30
4.4.1 <i>Le contexte</i> .....	30
4.4.2 <i>L'outil proprement dit</i> .....	30
4.4.3 <i>Bilan</i> .....	31
4.4.4 <i>Commentaires</i> .....	32
<b>CHAPITRE II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS</b>	<b>33</b>
<b>INTRODUCTION GÉNÉRALE.....</b>	<b>33</b>
<b>1. INTRODUCTION À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE.....</b>	<b>35</b>
1.1 LA CRISE URBAINE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE .....	35
1.2 LE DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE : LA TRANSFORMATION DU SOL-SUPPORT EN PRODUITS FONCIERS ET IMMOBILIERS .....	36
1.3 LE RECYCLAGE URBAIN ET LA GESTION DE LA SURABONDANCE FONCIÈRE .....	42
1.3.1 <i>La crise urbaine et la surabondance foncière</i> .....	42
1.3.2 <i>Les deux types de mesures favorables au recyclage urbain</i> .....	43
1.4 PRÉCISION DE LA TERMINOLOGIE RELATIVE AU RECYCLAGE URBAIN.....	45
1.5 LES OPÉRATIONS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN WALLONIE .....	46
1.5.1 <i>Les données utilisées</i> .....	46
1.5.2 <i>Le développement de la réhabilitation et la part croissante du logement collectif</i> .....	47
1.5.3 <i>Une confirmation des tendances lourdes</i> .....	47
1.5.4 <i>Des évolutions favorables au recyclage et au renouvellement urbain ?</i> .....	49
1.5.5 <i>Les acteurs de la production immobilière wallonne</i> .....	51

<b>2. IDENTIFICATION DES BLOCAGES DU RECYCLAGE URBAIN : LE RÔLE DES PROMOTEURS PRIVÉS.....</b>	<b>54</b>
2.1 INTRODUCTION : LE COMPORTEMENT DES PROMOTEURS PRIVÉS.....	54
2.2 LES BLOCAGES LIÉS À L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT .....	55
2.2.1 <i>Le mécanisme du compte à rebours.....</i>	55
2.2.2 <i>Le coût du portage foncier et les difficultés de l'acquisition du sol-support spécifiques aux opérations de recyclage urbain .....</i>	59
2.2.3 <i>Le constat de la nécessité de l'intervention publique .....</i>	60
2.3 LES BLOCAGES LIÉS À LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION .....	61
2.3.1 <i>Les déterminants des niveaux de prix.....</i>	61
2.3.2 <i>L'intervention publique et l'antagonisme entre la levée des deux blocages de l'acquisition foncière et de la faiblesse des niveaux de commercialisation.....</i>	65
2.4 LES BLOCAGES LIÉS AUX SURCOÛTS DE CONSTRUCTION EN MILIEU BÂTI .....	66
2.4.1 <i>Les surcoûts de construction en milieu bâti et la différenciation entre les opérations de réhabilitation et de destruction - reconstruction .....</i>	66
2.4.2 <i>Le financement des surcoûts de construction en milieu bâti .....</i>	68
2.5 LES BLOCAGES LIÉS À L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES .....	69
2.6 LA DIFFICULTÉ DE L'OBTENTION DES FINANCEMENTS EN MILIEU URBAIN.....	70
<b>3. LES OUTILS PUBLICS CONTRIBUANT AU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE ET A L'ATTRAIT DES CENTRES URBAINS .....</b>	<b>73</b>
3.1 INTRODUCTION .....	73
3.1.1 <i>Les objectifs et les difficultés du bilan sur les outils.....</i>	73
3.1.2 <i>La démarche adoptée.....</i>	74
3.2 LES OUTILS LIÉS À L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT .....	75
3.2.1 <i>Les outils de lutte contre l'inoccupation.....</i>	75
3.2.2 <i>Les outils visant à améliorer l'information des opérateurs à la recherche d'une offre immobilière</i> <i>80</i>	
3.2.3 <i>Les outils permettant de réduire les coûts d'acquisition .....</i>	83
3.2.4 <i>Les outils de la politique foncière.....</i>	86
3.3 LES BLOCAGES LIÉS À LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION ET LE THÈME DE LA QUALITÉ DE VIE .....	92
3.3.1 <i>Les principaux facteurs explicatifs de la faible attractivité résidentielle des milieux urbains traditionnels.....</i>	92
3.3.2 <i>Les outils visant à lutter contre la pression automobile .....</i>	96
3.3.3 <i>Les outils relatifs à la qualité de l'espace public .....</i>	98
3.3.4 <i>Les dispositifs de lutte contre l'insécurité .....</i>	100
3.3.5 <i>La politique menée en matière d'espaces verts .....</i>	101
3.4 LES OUTILS LIÉS AUX COÛTS DE CONSTRUCTION.....	101
3.4.1 <i>Les primes.....</i>	102
3.4.2 <i>Les outils fiscaux : la situation actuelle et les propositions du Ministre Picqué.....</i>	104
3.4.3 <i>La déductibilité fiscale.....</i>	105
<b>4. CONCLUSIONS GÉNÉRALES : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS, RECOMMANDATIONS ET POURSUITE DE LA RECHERCHE .....</b>	<b>107</b>
4.1 LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU TRAVAIL.....	107
4.1.1 <i>Les deux problématiques de la gestion des produits immobiliers existants et de la création de nouveaux produits immobiliers.....</i>	107
4.1.2 <i>Les outils et les acteurs susceptibles de débloquent la crise du recyclage urbain.....</i>	108
4.2 PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS.....	109
4.2.1 <i>La prise en compte de l'action des promoteurs via la mise en place de mécanismes de régénération et de partenariats public-privé .....</i>	109
4.2.2 <i>Recommandations sur l'usage des outils publics actuels .....</i>	112
4.3 POURSUITE DE LA RECHERCHE .....	113
4.3.1 <i>La structuration de la recherche et la prise en compte des principaux enseignements.....</i>	113
4.3.2 <i>Etude économique des mécanismes de blocage.....</i>	113
4.3.3 <i>Le fonctionnement des outils publics.....</i>	115

# CHAPITRE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJET<sup>1</sup>

## 1. INTRODUCTION

En annexe de ce rapport intermédiaire, plusieurs documents sont rassemblés, rendant compte de l'état d'avancement pour la partie du travail relative au « renouvellement urbain et montage de projet ».

En premier lieu, l'élaboration des fiches opérationnelles prévues dans le cahier des charges fait l'objet d'une présentation méthodologique. Il s'agit de préciser l'objectif de ces fiches ; d'en distinguer les étapes en fonction des cas d'études traités ; de proposer un canevas commun qui servira à les constituer ; et enfin, de synthétiser dans un tableau les cas déjà étudiés et les propositions de nouveaux cas à investiguer.

Ensuite, une liste de projets de réaffectation ou de réhabilitation récemment terminés, actuellement en cours, ou en prévision a été établie sur base des différentes sources à disposition (publications spécialisées, indications de personnes-ressources, articles de presses, etc.). Cette liste, loin d'être complète et exhaustive, est un document de travail qui, d'une part, donne une idée assez claire de la diversité des projets développés, des objets, des acteurs, des sources de financement,... concernés et qui, d'autre part, contribuera à affiner les propositions de projets pour la publication à destination des communes. Cette liste, précisée et étoffée, fournira également les bases de l'enquête sur le montage de projet en Région wallonne.

Enfin, une série de cas nouveaux, complémentaires à ceux développés pour le projet de publication déposé en septembre 2002, font l'objet d'une première présentation. Ils seront retravaillés avec les autres afin de figurer dans la future publication à destination des acteurs locaux. Un certain nombre de cas, devant encore faire l'objet d'investigations dans un avenir proche, sont également proposés dans un tableau, à la suite du canevas d'élaboration des fiches.

---

<sup>1</sup> Travail réalisé par L. Gaiardo (GUIDE-ULB), A. Timmermans (CREAT-UCL) et T. Vanloqueren (CREAT-UCL)

## 2. LA CONSTITUTION DE FICHES OPÉRATIONNELLES

### 2.1 OBJECTIFS

L'élaboration de fiches opérationnelles abordant diverses situations susceptibles d'être rencontrées par les acteurs publics wallons a pour objectifs de :

- évaluer des projets réussis ou non, dans différents contextes ;
- comprendre le pourquoi des réussites et des échecs ;
- l'expliquer de manière pédagogique afin d'inciter les acteurs locaux à gérer leur espace bâti ;
- poser les jalons d'une réflexion approfondie sur le thème des montages de projets en Région wallonne, à des fins opérationnelles pour les acteurs régionaux.

Pour chaque fiche constituée, il s'agira de :

- étudier les facteurs de (dé)blocage d'un montage de projet ;
- analyser le pourquoi de ces facteurs de (dé)blocage ;
- dégager les facteurs de réussite ou d'échec et des pistes de solutions.

La synthèse dégagée de l'analyse de ces fiches permettra alors de :

- mieux comprendre les mécanismes de montage de projets ;
- identifier les facteurs de (dé)blocage en fonction des différents contextes ;
- élaborer des recommandations ;
- proposer de bonnes pratiques et des modifications d'outils.

### 2.2 LES CAS ÉTUDIÉS

#### 2.2.1 Études de cas dans le cadre de la publication

Il s'agit dans un premier temps de poursuivre les études de cas entamées lors de la subvention précédente (reprises dans la proposition de publication déposée en septembre 2002) en étudiant de nouvelles opérations relativement ponctuelles, terminées et réussies, développées en Région wallonne. Ces études de cas alimenteront la future publication qui devrait paraître fin 2003. Celle-ci est destinée à un large public, essentiellement des acteurs locaux et le but poursuivi est surtout « pédagogique », en pointant des exemples de montages de projet concrets, ciblés, réussis, aisément identifiables et ne nécessitant pas nécessairement de gros moyens.

Ces premières études de cas serviront également à tester le canevas mis au point pour l'élaboration des fiches. Même s'il peut apparaître, en filigrane, des mécanismes de blocage à ces montages de projet, le but n'est pas, à ce stade, de s'interroger sur ces mécanismes. Afin d'accrocher le lecteur, le point de départ est de soumettre aux acteurs locaux un problème simple et concret de dégradation de l'espace bâti et les solutions apportées. *Exemples* : réhabilitation d'un chancre ; occupation d'étages vides au-dessus des commerces ; problème des enseignes publicitaires et traitement de façades ; prise en compte d'intérieurs d'îlot dans des opérations de revitalisation ; réaffectation et réhabilitation d'immeubles existants ; etc.

### 2.2.2 Fiches de montage de projet

Dans un second temps, des fiches opérationnelles seront élaborées, reprenant les cas déjà étudiés et les élargissant à des montages de projet plus complexes ou de plus grande envergure. Les cas étudiés seront principalement puisés en Région wallonne, de façon à aborder des champs d'intervention les plus larges possible et à rendre compte des réalités diverses et multiples rencontrées en Wallonie. Certains cas flamands, bruxellois ou étrangers seront également développés, afin d'inclure une approche comparative en envisageant ce qui se passe ailleurs.

Ces projets seront analysés selon le canevas expérimenté auparavant. Il s'agira en outre de considérer des exemples de montages de projet non aboutis, ou ayant connu des blocages significatifs. Cette approche devra en effet permettre d'identifier les causes et la nature des blocages et, le cas échéant, des déblocages, et d'envisager les mesures susceptibles d'optimiser les montages de projet, notamment sur le plan des outils opérationnels à disposition des acteurs.

La synthèse qui ressortira de l'examen des fiches aboutira à une réflexion approfondie sur le montage de projet en Région wallonne. Cette réflexion, à destination des acteurs régionaux et d'un public spécialisé, pourra donner lieu à une publication à caractère scientifique sur la démarche de montage de projet.

En outre, elle devra permettre de poser une réflexion sur l'efficacité, les potentialités, les limites des outils du renouvellement urbain de la Région wallonne, d'en tirer les conclusions et d'émettre des propositions opérationnalisables d'amélioration possible de ces outils.

Enfin, les fiches, et la synthèse qui en découlera, seront utiles lors de l'accompagnement des communes grâce aux connaissances plus approfondies des différents types de situations, d'outils, d'acteurs, de partenariats, de projets... rencontrés sur le terrain.

## 2.3 CANEVAS GÉNÉRAL POUR L'ÉLABORATION DES FICHES

Le canevas d'analyse relatif aux fiches de montage de projet devra tenir compte de la grande diversité et complexité des cas envisagés. En effet, les démarches de projets sont loin d'être homogènes, que ce soit sur le plan des contextes généraux, des objectifs poursuivis, de l'objet et de l'échelle de l'intervention, des acteurs impliqués, des institutions concernées, des outils mis en œuvre, des fonctions associées au montage de projet, notamment dans le cas de projets immobiliers...

On peut distinguer deux grandes catégories de projets :

- des projets à caractère général, fondés sur une stratégie clairement énoncée de portée politique (la prise en compte de l'espace bâti comme levier du nouveau urbain), social (la volonté de suivre une démarche participative) ou culturel (la mise en place d'opérations de sensibilisation) ;
- des projets plus ciblés et concrets qui, bien qu'étant envisagés en relation avec leur contexte global et pouvant s'inscrire dans ou intégrer un projet plus général tel que décrit ci-dessus, concernent des actions plus ponctuelles, impliquant souvent des mécanismes de montage immobilier.

Selon l'un ou l'autre type de projet, les objets et échelles d'intervention diffèrent. Les études de cas envisagées tendent, sans toutefois prétendre à l'exhaustivité, à rendre compte de ces multiples aspects. Aussi, les fiches concernant les études de cas devront comprendre :

- **une approche préliminaire, (le contexte avant projet) avec :**
  - un bref **état des lieux** permettant de situer le contexte général du quartier, tant du point de vue socio-économique que de celui de l'intervention proprement dite, notamment en relation avec des outils déjà mis en œuvre par ailleurs. Par exemple, partant de l'échelle communale : existe-t-il un schéma de structure, des PCA en cours de révision, des périmètres de RU, un PCDR... et quel lien y-a-t-il entre ces outils et le projet ? Cet état des lieux plus général devrait permettre de déterminer s'il y a une vision stratégique à long terme des acteurs concernés ;
  - un bref **historique** du projet : la prise de conscience du problème, de la nécessité d'intervenir, du choix du *modus operandi*,... ;
  
- **un examen du projet proprement dit, (le projet) avec :**
  - l'identification de l'**objet** du montage de projet ;
  - l'identification des intentions et des **objectifs** poursuivis ;
  - l'identification de l'**échelle** spatiale ;
  - l'identification du **rôle** des pouvoirs publics (financement, incitation, coordination, etc.) ;
  - l'identification du(des) **maître(s) d'ouvrage** [= celui qui promeut l'opération et s'assure de sa faisabilité] ;
  - l'identification du(des) **maître(s) d'œuvre** [= celui qui est responsable de la conception technique du projet] ;
  - les **étapes** du montage de projet :
    - diagnostic, état des lieux préliminaire, avec notamment l'identification des propriétaires et des occupants (projet immobilier) ;
    - éventuels pré-projets ;
    - conception du projet proprement dit ;
    - mise en œuvre du projet, avec l'identification des facteurs de (dé)blocage, y compris conjoncture économique ;
  - l'**état d'avancement** du projet ;
  - l'identification des différents **acteurs** intervenant dans le montage de projet ou accompagnant celui-ci (acteurs privés et publics, institutions, associations, habitants, locataires,...) ;
  - l'identification de **partenariats** créés en vue de la réalisation du projet ;
  - l'existence d'une **démarche participative** et ses modalités ;
  - les **outils** mis en œuvre pour la réalisation du projet et leur degré d'efficacité pour l'objectif poursuivi ;
  - les **coûts** engendrés et les sources de **financement** ;

- dans le cadre du **projet finalisé** (l'après projet) :
  - l'identification des **propriétaires** et **occupants** (projet immobilier) ;
  - le suivi et la **gestion** du projet abouti ;
  - son éventuelle **évaluation** ;
  - **l'estimation quantitative** du projet (rapport coûts/recettes) ;
  - **l'estimation qualitative** du projet (impact socio-spatial ; effet d'entraînement,...) ;
- **commentaires** sur le projet, rapide **évaluation** et réflexion sur les **mécanismes** et **facteurs de (dé)blocage** du montage de projet (*commentaires*):
  - de la part des acteurs eux-mêmes ;
  - de la part des chercheurs chargés de l'enquête.

## 2.4 PROPOSITIONS D'ÉTUDES DE CAS POUR LA PUBLICATION

Les cas étudiés dans un premier temps sont destinés à alimenter la publication, prévue pour septembre 2003. Pour rappel, l'objectif de la publication est d'inciter les acteurs locaux à (ou leur donner envie de) gérer l'espace bâti existant, en les sensibilisant, les motivant, grâce à un aperçu, sur base de cas concrets, facilement identifiables et réussis, de la démarche nécessaire pour assurer une telle gestion.

Pour ce faire, il importe de clarifier les interventions possibles selon les échelles et la démarche de projet suivie dans les différents cas évoqués, depuis le diagnostic jusqu'à la réalisation concrète.

Le tableau ci-dessous reprend les cas déjà développés dans le premier projet de publication, accompagnés de propositions de modification et d'adaptation du choix de ceux-ci, ainsi que les nouveaux cas étudiés ou à étudier.

TITRE	OBJET	ACTEURS	REMARQUES ET PROPOSITIONS NOUVELLES
<b><i>Le patrimoine bâti, levier de développement urbain</i></b>	Cellule d'urbanisme ; vision globale et prise en compte du patrimoine bâti dans le développement urbain	La Cellule technique d'Urbanisme d'Ath et la Délégation au développement du pentagone (Bruxelles)	Voir aussi la ville de Dinant ; ne plus retenir la DDP (pour mémoire)
<b><i>Réhabilitation, réaffectation de chancres, comblement de dents creuses, outils de gestion durable de l'espace bâti</i></b>	Réaffectation de bâtiments et réhabilitation de logements	Exemples d'interventions publiques et privées ; interventions de la SWL et du FLFNW	Cas de la réhabilitation du site de l'ancienne usine lainière Dhuez à Péruwelz  Intervention privée : le couvent des Ursulines à Liège
<b><i>La gestion quotidienne du bâti : l'utilisation des outils réglementaires de l'urbanisme et du logement</i></b>	Base de donnée des logements collectifs, kots, logements inoccupés, insalubres, etc. et application des outils existants (permis de location, d'urbanisme, salubrité, sécurité incendie)	Ville d'Ath	Le recensement des immeubles vides par la Ville de La Louvière
<b><i>Mise en œuvre d'une action globale et gestion de la transversalité</i></b>	Réhabilitation d'un chancre : le site des anciennes fonderies Saint Joseph à Couvin et aménagement en espace public	Ville de Couvin et divers opérateurs publics	

<b>La « participation citoyenne » : l'aménagement et la gestion des espaces bâtis</b>	Mise en œuvre d'une participation citoyenne	Ville et habitants d'Ath	Le cas de la Brouchettere avec le rôle d'Espace Environnement
<b>Les intérieurs d'îlots, parties intégrantes de l'espace bâti</b>	Exemple de requalification d'un intérieur d'îlot dans le cadre d'une opération de réhabilitation en logements	CPAS de la Ville de Bruxelles et autres acteurs publics de la région de Bruxelles-Capitale	L'exemple bruxellois est abandonné ; contact a été pris avec M. Gomez, du département de l'urbanisme à Liège, mais sans avoir pu déterminer une intervention en intérieur d'îlot spécifique. Il faudra trouver un autre exemple

### Propositions de nouveaux cas à étudier

TITRE	OBJET	ACTEURS	REMARQUES ET PROPOSITIONS NOUVELLES
<b>Problématique des commerces</b>	Étages vides  Traitement des enseignes et des façades	Intervention « Planet Parfum » à Namur  Intervention de la brasserie Alken-Maes  Intervention dans la Ville de Marche	Sur ce point, une fiche « simplifiée » et adaptée a été transmise à M. Pierre Francis, de l'AMCV, qui doit prendre contact avec les opérateurs privés
<b>Réhabilitation en milieu rural</b>	Intervention sur l'espace public ; implantation d'activités économiques ; réaffectations d'immeubles en logements ou autres ; réhabilitation d'une ancienne carrière à Opprebais	Communes, Région, acteurs privés, intercommunales,...	Projets SPI+ (espaces entreprises à Comblain-au-Pont ; à Modave)
<b>Régies foncières, agences immobilières sociales</b>	Rôle des régies foncières et agences immobilières sociales dans le domaine du renouveau urbain : la régie Foncière de Braine-l'Alleud	Public Privé	Rôle de l' AIS de Liège (logements au-dessus de commerces)
<b>Opération de revitalisation urbaine</b>	Impact d'une opération de revitalisation urbaine réussie	Région, communes ; acteurs privés	Choix complexe. Prospection à Mons et Quaregnon
<b>Opération immobilière en milieu urbain</b>	Impact d'une opération immobilière réussie : la réhabilitation des usines Henricot à Court St Etienne	Privé Public	Opérations en grandes villes (échelle de quartier, cf. Liège) ; voir MM. Philippe Helleputte (CIB), Yves Baclène ou Marc Busine de (CIW filiale CIB) ; centre commercial Longdoz (Liège) (cf. Jean-Marie Halleux)
<b>Aménagement d'un espace public</b>	Impact d'un aménagement d'espace public réussi	Pouvoirs publics et habitants	Place publique (cf. Ath) ; Estinnes. (opération « Quartiers de Vie »)
<b>Projet d'économie sociale</b>	Réaffectation d'un ancien site charbonnier en site d'économie sociale	Associations, Union européenne, RW, intercommunale	Site de Monceau-Fontaine
<b>Réhabilitation d'un bâtiment désaffecté en site d'activité économique</b>	Réinsertion d'activités économiques sur un ancien site commercial désaffecté	Intercommunale, Région, Union Européenne	Centre d'entreprises d'Enghien (IDETA)

### 3. RECENSEMENT DE PROJETS WALLONS

Cette partie présente une liste de projets récemment terminés, actuellement en cours, ou en prévision, établie sur base des différentes sources à disposition (publications spécialisées, indications de personnes-ressources, articles de presses, etc.). Loin d'être complète et exhaustive, cette liste est un document de travail qui, d'une part, donne une idée assez claire de la diversité des projets développés, des objets, des acteurs, des sources de financement,... concernés et qui, d'autre part, contribuera à affiner les propositions de projets pour la constitution des fiches.

Bien que non exhaustive et provisoire, la liste actuelle permet déjà de relever le caractère souvent mixte des financements de projet. Ainsi, il apparaît, à l'examen des cas actuellement envisagés, qu'un projet financé à 100% par le secteur privé est rare, du moins à une certaine échelle ou dans des zones touchées par le « cercle vicieux » de la dégradation. Le pouvoir public a toujours un rôle à jouer, que ce soit comme pouvoir subsidiant à l'assainissement d'une friche industrielle ou à la restauration d'un bien classé, comme propriétaire vendant son bien au privé ou le cédant sous forme de bail emphytéotique, etc.... Une des questions centrales à relever sera précisément le rapport public / privé dans le cadre du montage de projet et, en particulier, la place que le pouvoir public tient dans le projet (incitateur, sensibilisateur, activateur d'idées, accompagnateur...). Répondre à cette question pourra contribuer à poser ou renforcer les fondements d'un partenariat solide et efficace entre public et privé. L'examen élargi de projets à partir des fiches proposées pourra, de ce point de vue, être d'un apport très utile.

N.B.1 : T = terminé

EC = en cours

EP = en projet

ES = en suspens

PM = pour mémoire

RF = régie foncière

N.B.2 : Il existe une grande quantité d'exemples de réaffectation en logements sociaux (données transmises par M. Degraeve); à ajouter dans le guide avec l'exemple du FLFNW...

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Anthisnes	Ferme d'Omalius	Bureaux (commune) et commerces	IPW	IPW	RW (70%) Commune Privé	EC	IPW	Peu avancé
Arlon	Anciennes casernes Callemeyn	Logements de standing ; pôles de loisirs et culture ; commerce	??	Sermélux (promoteur grand-ducal)	Privé Public (commune??)	EP		Gros projet ambitieux ; à suivre
Arlon	Place Didier Chancré ancien athénée	Logements, parkings, bureaux, espaces de loisir et de services, jardin-musée		Ville Idélux SA Espace Didier	Privé RW	T ?	M. Labranche, DGATLP  M. Delcominette, président d'Idélux	Opération de revitalisation urbaine  NB : démolition immeubles représentatifs d'un « patrimoine social » (ancien café « Le Progrès ») et reconstruction nouveaux immeubles
Ath	Anciens silos de la Dendre	Siège du Forem						
Ath	Ancienne usine Carton	Logements pour clientèle aisée (lofts)	??	?? (architecte Jean-Pierre Navez et associé gantois)	??	EP		
Beez	Anciens moulins	Centre d'archives et bureaux	RW (pv adjudicateur)	SA Immobilière des Moulins de Beez	RW (??)	T		RW (??)
Binche	Triage-lavoir ancien charbonnage						IPW	PM
Bouillon	Ancienne caserne Vauban	Logements sociaux et centre de santé	Ville de Bouillon (avec bail emphytéotique avec la SCBHBM et la province)	Société coopérative bouillonnaise pour Habitations à Bon Marché (SCBHBM) et la Province de Luxembourg	RW SWL Province	T		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Bouillon	Ancien couvent des Sépulcrines	Musée (archéosite)	Idélux	Idélux	RW UE CGT	T		
Boussu	Ancien couvent	Rénovation 23 logements	SLSP « Le Foyer Moderne » (Dour) ??	SLSP « Le Foyer Moderne » (Dour) ??	Public	T		Prix d'architecture de la SWL
Braine-l'Alleud	Centre-ville autour de la Grand-Place	Opération RU (logements, surfaces commerciales, parkings)			RW ???	EC		Rôle régie foncière
Braine-l'Alleud	Ancien bâtiment (n° 15 Grand-Place)	Démolition reconstruction appartements et surface commerciale			RW ???	EP		Opération revitalisation urbaine ??
Braine-l'Alleud	Arrière de l'hôtel de Ville	Aménagement logements, commerces, bureaux			RW ???	EP		Opération revitalisation urbaine
Braine-l'Alleud	Ancien immeuble Fortemps	Projet de démolition (au lieu de rénovation) ; Affectation inconnue	Ville		???	EP		
Braine-l'Alleud	Maison Desenfans (jouxte HdV)	Affectation inconnue	Ville		???	EP		Opération revitalisation urbaine
Charleroi	Ancien siège Société Générale	Bureaux	FLFNW	FLFNW	FLFNW (??)	T	FLFNW	
Charleroi	Ancien hôtel des Postes	Librairie, salle de conférence et d'exposition	Molière et Cie SA	Molière et Cie SA	RW Maître de l'ouvrage	T		
Charleroi	Ancienne piscine de la Broucheterre	Logements sociaux	Ville ???	La Carolorégienne ??	RW (+/- 50%) ???			

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Charleroi	Quartier de la Broucheterre.	Reconversion d'une petite friche en espace vert et parking sous-terrain	Promoteur privé	Partenariat entre habitants, ville, entreprises locales et propriétaire Espace Environnement Charleroi	Privé (entreprises locales pour la main-d'œuvre et les machines) Ville (semences)	EC	Najia Sakhi Maison de quartier rue Tourette, 122 6000 Charleroi Annick Marchal ou Serge Bastin (Espace Environnement Charleroi - EEC)	Opération « Quartier de Vie » (FRB) micro-projet, action au niveau local sur l'espace bâti dégradé, sans grands moyens, en faisant participer des partenaires privés locaux Rôle d'EEC pour la mise en place d'un processus participatif de conception de projet
Charleroi	Plan triennal logement	Accent sur rénovation de l'existant Création de logements moyens au dessus des commerces	Rachat d'immeubles par Ville (ex. taverne rue du Dauphin)					Tractations ville-propriétaires
Cheratte (Visé)	Ancien site minier « Charbonnage du Hasard »	Bureaux, commerces, logements, PME, parking, gare	IPW, ville de Cheratte, propriétaire privé	Société louvaniste « R&R Projects » pour mener projet de réaffectation, développement et commercialisation du site ; SPI+	Public Privé	EC ??	IPW SPI+ Martial Mullenders (1er échevin)	Aussi projet touristique autour du site
Cheratte (Visé)	Cité ouvrière du Vinâve	Rénovation	??	Société louvaniste « R&R Projects » pour schéma d'aménagement du quartier				
Ciney	Ancienne maison de maître	Rénovation et construction de logements et bureaux	SLSP « Le Foyer Cinacien » ??	SLSP « Le Foyer Cinacien » ??	Public	T		Prix d'architecture de la SWL
Comblain-au-Pont		Espace économique rural		SPI+ ??		EC		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Courcelles	Espace vert entre place Roosevelt et Hôtel de Ville	Parc public urbain	??	Partenariat habitants, commune, école, Espace Environnement Charleroi	Fond Gaz naturel pour la Nature (via Fondation Roi Baudouin)	T ??		« Microprojet » en partenariat
Court St Etienne	Réhabilitation des usines Henricot	Logements, commerces, équipements communautaires		Commune et privés (?)	Public et privé Combinaison de divers types de subsides : SAED (routes...), travaux subsidiés, subsides environnementaux pour les berges de la rivière, logement social...	Partiellement T	M. Piérard (commune, directeur du service de l'urbanisme) avec M. Ledoux  Martine Ridiaux (RW)	Le projet Henricot 1 est quasiment abouti
Couvain	Ancien collège Champagnat	Pôle social communal	CPAS et commune	CPAS et commune	Fonds propres	EC		
Couvain	Ancienne usine Somy	Forem Hall privé  Commune (projet de garage pour le charroi communal)	Forem Privé  Commune	??	RW (SAED)  ??	EP		NB : question des services administratifs communaux sur le site ?
Dalhem		Espace économique rural		SPI+ ??		EC		
Dinant	Centre-ville	Construction commerces, logements, parkings et espaces publics		??	RW Privé	EC ?	M. Labranche (DGATLP)	Opération de revitalisation urbaine autour de la place Patenier
Dinant	Ancienne filature « La Dinantaise »	Logements sociaux (54)	SLSP ??	SLSP ??	SWL	T ?		Opération de réhabilitation et de démolition reconstruction
Enghien	Ancienne usine pharmaceutique Perfecta	Logements sociaux	Commune ?? SLSP ??	??		T + EC		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Enghien	Espace vert en bordure de l'ancien site Prefecta et de l'ancien couvent des Capucins	Projet immobilier privé				EP	Jean Meunier (riverain) Florine Pary-Mille (commune)	Opposition des riverains soucieux de protéger espace vert ; commune plutôt favorable au projet (argument : RW encourage densification bâti en tissu urbain !)
Gosselies	Maison du Bailli	Opération de restauration ; + création d'allées dans le parc communal; assainissement d'un terrain rue St Eloi	Ville ?	Ville, avec Régie de quartier et Forem	UE RW Commune ???	EC	Gérard Monseux, échevin de l'urbanisme de Charleroi	Régie de quartier de rénovation urbaine Projet de réinsertion sociale avec Forem
Jambes (Namur)	Chancre impasse Baivy (moulin début XIXe ; entrepôt communal)	Rénovation : logements moyens et salle communautaire	Ville	??	RW (SAED) BEP	T	Alain Piette (service technique de la RF de Namur)	
Jambes (Namur)	Ancien halle industriel impasse Baivy (salle de sports)	Rénovation (même affectation)	Ville ??	??	??	EP		NB : rôle de la RF de Namur, gestionnaire de plus de 150 logements et active dans fin de rénovation de la rue des Brasseurs
Jumet	Cinéma Varia	Salle de spectacle et bureaux	IPW	IPW	UE (40%) RW Ville de Charleroi Communauté française IPW (acquisition)	EC		
Lasne	Ancien moulin	Logements et bureaux	Privé	Le Moulin de Lasne SA	Privé	T		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Libramont	Grand rue	Rénovation espace public (+ projet parking)		Commune	RW Commune	T		RU (??) ; espoir de relance du commerce de la Grand rue
Liège	Chapelle du Vertbois	Salle de réunion du CESRW	RW	SPI+	RW (70%) Province (10%) SPI+ (20%)	T		« Bateau »
Liège	Cour des Prébandiers	Logements d'insertion	CPAS Liège	CPAS Liège	RW (90%) Province (5,75%) Ville (1%) CPAS (3,5%)	T		
Liège	Ancien couvent des Ursulines	Logements, bureaux, atelier de restauration et commerce d'antiquités	Privés	Privés	Privé (49%) RW (44%) Ville (5%) Province (2%)	T		Intéressant ; à creuser
Liège	Maison de maître avec rez commercial	Maison de maître avec rez commercia)	Gentry sprl	Gentry sprl		T		
Liège	Quartier St-Léonard (ZIP) ; ancien site industriel des Forges	Construction 22 logements	Ville	??	RW Commune ??	EP		Revitalisation urbaine
Liège	Quartier St-Léonard (ZIP) ; ancienne brasserie Haecht	Espaces communautaires et culturels et, autour, espace économique	??	??	??	EP		Implication habitants
Malmédy	Maison Cavens (ancienne bibliothèque)	Espace entreprise (petits ateliers et bureaux)	??	SPI+ ??		EC		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Marche	Ancienne église des Jésuites	Complexe hôtelier	S.A. Quartier Latin	spri Hoyoux	RW Investsud Maître de l'ouvrage	T		
Marchienne-Monceau	Projet « Porte Ouest »	Opération « Entreprises citoyennes » (ex. garage Bullman, chaussée de Mons)						Création emplois de proximité et de « sociétés de quartier »
Marchin (province de Liège)	Projet FRB « Quartier de Vie »	Espace public, convivialité, sécurisation chaussée, aménagement espace vert, mise à disposition d'une salle		Moteur : ADL  Partenaires : habitants consultés, entreprises du quartier, AMO, centre culturel (apport de compétences)		EC		
Mettet	Château de Thozée	Centre d'études et de recherches ; musée Rops	Fondation Rops	Fondation Rops	RW (80%) Province (10%) Maître d'ouvrage (5%) Commune (5%)	EC		
Modave	Ancienne école	Espace entreprise (petits ateliers et bureaux)	??	SPI+ ??		EC		
Mons	Ancienne machine à eau	Salle d'exposition et salle de danse	Banque nationale de Belgique SA	Banque nationale de Belgique SA	RW Ville Province Propriétaire	T		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Mons	« Au Blan Levrié » : Maison particulière et commerce	Habitation et agence bancaire	BBL	BBL	RW Ville Province Propriétaire	T		
Mons	Friche industrielle des « Grands prés »	Hall multifonctionnel				T		
Mons	Centre ville	Projet de redéploiement commercial et touristique	Ville	Crédit communal (??)				
Namur	Immeuble Bibot	Bureaux d'administration	RW (pv adjudicateur)	Soficom SA (promoteur)	RW (??)	T		« Bateau »
Namur	Quartier Bomel Site ancien abattoir	Logements Parking		RF Promoteur privé	RW Privé	EP		Rôle RF ; opération revitalisation urbaine
Namur	Ilot des Capucins	Hôtel Ibis	??	Architectes de l'« Atelier de l'arbre d'or » pour Celes SA		T	Christian Dejardin et Jean-Pierre Wagnies, architectes	Atelier de l'Arbre d'or = auteur de projet désigné par la ville de Namur pour rénovation de tout l'îlot, au total 12 programmes dont logements sociaux, cabinet Foret, appartements, bureaux, maison de repos, espaces publics - Constructions neuves et rénovation immeubles anciens
Namur	Chancre rue Basse Marcelle	Logements, commerces et parking sous- terrain et réaménagement voirie	Ville, qui entend vendre terrains à promoteurs privés	Promoteurs privés ??	Privé ??  Public (pour réaménagement voirie)	EP		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Neufchâteau	Ancien « Café central »	Office du tourisme				EP		Projet d'achat par la commune pour y installer office du tourisme (café derrière hôtel de ville) ; dans cadre de RU
Nivelles	Ilot des Conceptionnistes	Ensemble immobilier	SA Chantiers			EC		
Nivelles	Chancre dit « le Phare », 100, rue de Namur (anciens cinéma et brasserie, ensuite occupés par services de la ville et caserne de pompiers)	Les « Jardins de Lalieux » : bureaux, logements, parkings	Ville ??	Promoteur privé (Charles Letier)	Privé Public (aménagement espaces publics), dans le cadre d'opération de revitalisation urbaine	EC	CREAT	NB : tension entre le FD et la ville au sujet du permis d'urbanisme ; recours au ministre Foret
Opprebais (Incourt)	Ancienne carrière	Logements, espaces d'activité (PME) et de loisirs		?? FRW ??	Commune ?? RW (SAED) ??	T	Claude Pilet, FRW	
Orp-Jauche	Centre villageois	Opération de rénovation		?? FRW ??	Commune ?? RW ??	EC	Martine Gilles, FRW	
Raeren	Ancienne agence douanière	Rénovation pour commerce	MET (souhaite confier gestion au privé après réaffectation)		Public Privé	EP		Maintien activités douanières et policières ; probable démolition de l'ancien bâtiment des douanes, au milieu du site
Rochefort	Ancien SAED le long de la Lhomme	Logements sociaux (construction)	SLSP « Ardenne et Lesse » ??	SLSP « Ardenne et Lesse » ??	Public	T		Prix d'architecture de la SWL
Saint-Hubert	Centre ville	Rénovation espace public			RW Commune	EC		

Localisation	Objet	Affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	État d'avancement	Contact(s)	Commentaires
Seraing	Château Val St Lambert	Espace touristique	Ville de Seraing	Ville de Seraing	UE (35%) RW (31%) Ville de Seraing (32%) Province (2%)	EC		
Soignies	« Maison espagnole »	Logements sociaux	IPW (bail emphytéotique avec société d'habitations sociales de Soignies)	IPW	RW Ville de Soignies Société d'habitations sociales de Soignies	EC	IPW	
Spa	Ancien hôtel Bourbon	Logements sociaux (projet)	IPW	A désigner (Régionale verviétoise ?)	RW Régionale verviétoise	EC		
Verviers	Ancienne usine Simonis	Logements sociaux	Ville de Verviers (bail emphytéotique avec Régionale verviétoise)	La Régionale verviétoise	RW (75%) Ville de Verviers (25%) payés en canon unique par Régionale verviétoise	T		
Wavre	Ancienne chapelle du collège ND de Basse-Wavre	Salle multimédia et bibliothèque	Collège ND de Basse-Wavre asbl	Collège ND de Basse-Wavre asbl	Collège ND de Basse-Wavre asbl	T		

## 4. EXEMPLES DE NOUVELLES ÉTUDES DE CAS

Cette partie présente à titre indicatif une série de cas nouveaux, complémentaires à ceux développés pour le projet de publication déposé en septembre 2002, qui font l'objet d'une première présentation sous forme de fiches.

Ils seront retravaillés avec les autres afin de figurer dans la future publication à destination des acteurs locaux et complétés par un certain nombre de cas devant encore faire l'objet d'investigations dans un avenir proche.

### 4.1 ASSAINISSEMENT ET RÉHABILITATION D'UN SAED : L'ANCIENNE USINE LAINIÈRE DHUEZ, À PÉRUWELZ <sup>1</sup>

#### 4.1.1 Le contexte avant projet

A proximité immédiate de la Grand Place de Péruwelz se situait une usine lainière (usine Dhuez), qui, après une longue activité, a connu des faillites successives de la fin des années '80 au début des années '90. Face à ce site de 1 ha 15 à l'abandon, la ville a élaboré un premier projet, comprenant des parkings, du logement et des surfaces commerciales, qui n'a pas abouti. Au début des années '90, la conjoncture devient favorable à la réhabilitation de bâtiments et d'espaces dans les tissus urbains. Sous la tutelle du ministre Collignon, qui avait le logement dans ses compétences, la réaffectation était encouragée. Il y avait là une belle opportunité de créer du logement social.

Ce site de localisation centrale étant particulièrement intéressant, le « Foyer péruwelzien » introduit, début 1992, un avant-projet qui, d'emblée, obtient le soutien du bourgmestre-sénateur de l'époque, très heureux de voir disparaître un chancre en plein centre-ville. De plus, le quartier, essentiellement commerçant, était inscrit en périmètre de rénovation urbaine.

#### 4.1.2 Le projet

Sur base d'un accord formel de l'organisme de tutelle, la SRWL, obtenu dès septembre 1992, le projet, qui prévoyait la construction de 60 logements, s'est alors enclenché très vite. En 1993, le « Foyer péruwelzien » rachète le site de l'ancienne lainière au curateur pour la somme de 10 millions de fb (à vérifier), qui comprenait encore la plupart des anciens bâtiments de l'usine. L'assainissement du site, dans le cadre des SAED, a duré 6 mois ; son financement s'est opéré à 50 % à charge de la Région et 50 % à charge du « Foyer péruwelzien ».

Vu leur mauvais état, la plupart des immeubles préexistants ont été démolis. Mr Vanhee a cependant veillé à ce que l'on en garde et réaffecte deux, outre les bâtiments en façade : l'ancien immeuble social, bâtiment allongé à l'entrée du site, aujourd'hui rebaptisé « bâtiment bleu » et un ancien hangar transformé en garage, avec 45 emplacements de voitures.

Maître d'œuvre, le « Foyer péruwelzien » a « morcelé » le projet en 3 parties, faisant appel à trois architectes différents. Le projet prévoyait de créer du logement social et quelques surfaces commerciales (agence immobilière, bureau d'assurance, salle d'exposition,...) louées par la société en relation avec l' AIS, afin d'assurer une certaine mixité. Les bâtiments de façade accueillent les bureaux du « Foyer péruwelzien ».

---

<sup>1</sup> Interview de Freddy Vanhee (Péruwelz, 26 février 2003), directeur-gérant de la SLSP « Le Foyer péruwelzien »

Le montage de projet a été très rapide, entre 1992 et 1993, du fait du rôle de Mr Vanhee et des critères du moment favorables à la réhabilitation. La réalisation du projet s'est étalée sur 5 années. La première brique a été posée en 1995 et l'opération était totalement terminée en 2000. Il s'agissait d'une « première » qui a suscité l'engouement de l'organisme de tutelle et de la Région. Cela explique aussi la réalisation assez rapide de l'opération, qui a le mérite de proposer du logement social en centre ville.

Le site accueille maintenant un ensemble agréable et verdurisé. Les logements à 1 chambre se situent au rez-de-chaussée. Ils sont destinés aux personnes âgées ou isolées. Les logements aux étages comportent 2 ou 3 chambres et sont destinés aux familles. Par cette variété, on a visé une certaine mixité de populations.

La réalisation du projet a nécessité la réalisation d'un PCA, en raison de la modification de l'affectation prévue par le plan de secteur (à préciser).

Vu le contexte général, le projet n'a pas rencontré de difficultés particulières, si ce n'est avec la direction extérieure de l'urbanisme de Mons, favorable à la démolition de l'ensemble des bâtiments et à la reconstruction, plutôt qu'à la réaffectation. Cependant, il était moins coûteux de maintenir et transformer certains immeubles existants, que de les démolir et reconstruire... Ainsi, les 6 logements aménagés dans le « bâtiment bleu » ont coûté en moyenne 1 million de fb par logement.

Au total, l'opération aura coûté 200 millions de fb, émanant essentiellement de la Région, mais aussi de la Ville (2 millions de fb) et du Fonds Brunfaut (4 millions de fb) pour l'aménagement des espaces publics, de la voirie et de l'égouttage. Les voiries intérieures ont été reprises par la Ville.

#### **4.1.3 Commentaires**

Le résultat correspond assez bien à la philosophie de départ, à savoir créer un logement social de qualité, agréable à vivre, qui ne soit pas en rupture avec son environnement immédiat... Toutefois, les critères actuels d'attribution des logements (système à points), risquent de poser problème à terme. En fait, le loyer moyen sur le site est actuellement de 7.340 fb... montant en nette diminution par rapport au loyer moyen d'il y a quelques années (+/- 10.000 fb) et qui ne permet pas de rentrées suffisantes pour un entretien correct du site. L'intervention de la société est donc indispensable. A terme, on pourrait assister à une dégradation. Une révision de calcul des loyers devrait être réalisée, de façon à éviter les fraudes...

## 4.2 HENRICOT 1

### 4.2.1 Le contexte avant projet

Tout au long du vingtième siècle, les usines Henricot rythmèrent la vie de Court-Saint-Etienne. En 1984, suite à la faillite, les bâtiments furent abandonnés, laissant deux vastes chancres, le premier de presque 2 hectares (Henricot 1), le second d'environ 20 hectares (Henricot 2). (N.B. : Ce dernier, dont il ne sera pas question ici, est séparé d'Henricot 1 par la voie ferrée et est un peu moins central. Son réaménagement a commencé beaucoup plus tardivement et est encore en phase de planification.)

La fermeture des usines et la chute des emplois du secteur secondaire ont progressivement fait passer Court-Saint-Etienne du statut de centre industriel à celui de commune tertiaire et résidentielle. L'emploi total a diminué tandis que la population active a augmenté. Dans les années qui suivirent la faillite, les finances de la commune furent très limitées.

Rapidement, l'ULB demande à la commune sa participation dans le cadre d'un travail d'étudiants sur Henricot 1. Ces travaux marquent le début d'une prise de conscience des potentialités du site au sein du conseil communal.

La Région Wallonne définit en 1987 le périmètre du SAED. En 1988, elle édicte un premier arrêté demandant de rénover le site. Progressivement des projets furent élaborés. Ils suscitèrent une réflexion sur le devenir de l'ensemble du centre. La commune acquiert le site Henricot 1 proche du centre et à proximité de la gare en 1989 et décide d'élaborer un PCA afin d'y réaliser les travaux nécessaires, auquel est joint un plan d'expropriation. Ce PCA déroge au plan de secteur, l'affectation industrielle étant convertie en affectations résidentielles et autres activités redynamisant le centre. Ce plan sera approuvé en 1997. Elle acquiert également la majeure partie de l'usine n°2, les terrains restants ayant déjà été vendus à des particuliers et réaffectés. Afin de poursuivre les actions de rénovation avec une vision d'ensemble cohérente, la commune entame un schéma directeur d'aménagement, approuvé en 1999. Les débats furent cependant longs, les retards et modifications de projets fréquents, notamment suite aux changements de majorité.

### 4.2.2 Le projet

Le projet dit « Henricot 1 » concerne la réhabilitation de la zone du centre, essentiellement occupée par l'ancienne usine et quelques autres bâtiments et terrains périphériques.

#### *Les objectifs*

Historiquement, le premier objectif de l'opération était de supprimer un chancre industriel à l'abandon, situé en plein centre de la commune. Un second objectif, qui vint un peu plus tard, fut de créer un vrai centre perceptible en tant que tel par la population, ce qui manquait à Court-Saint-Etienne.

D'autres objectifs furent ensuite ajoutés lors de l'élaboration du PCA qui commença en 1989 : accueillir de nouveaux habitants dans le centre, le dynamiser en donnant la priorité aux activités et à la création d'emplois avec une mixité des fonctions, améliorer la qualité de l'espace public. Enfin, l'objectif d'améliorer l'accessibilité du centre (créer une liaison entre les sites Henricot 1 et 2) vint plus tardivement.

Les fonctions prévues (par l'arrêté de rénovation du 23 octobre 1996) pour occuper l'espace de l'ancienne zone industrielle sont les suivantes :

- du logement de niveau moyen, tant mis en vente qu'en location, maisons et appartements, construits par des promoteurs privés et par la société de logement social « Roman País ». Le parcellaire est étroit, la construction est mitoyenne, la densité est relativement forte (au minimum deux ou trois niveaux sous corniche, au maximum quatre niveaux). Une attention particulière a été portée au respect de la typologie architecturale traditionnelle, à l'aménagement des vitrines commerciales et à l'intégration des garages dans le bâti ;
- 40 à 45 petites unités de commerces et bureaux, avec éventuellement des activités artisanales (le PCA permet également l'affectation de ces surfaces en logement, et la façade doit être conçue pour une éventuelle reconversion en logement) ;
- une moyenne surface commerciale à proximité du chemin de fer (qui sera occupée par Intermarché) ;
- bâtiments à usage de services publics et d'équipements communautaires (maison communale et ses dépendances, nouvelle place arborée à l'intérieur du quartier) ;
- nouvelles voiries avec des équipements et des choix de matériaux de qualité ;
- espaces de parcage ;
- extension des espaces verts existants le long de la Thyle, par le reprofilage et la verdurisation des berges et la création du parc du Werchai, prévus dans le PCA. Ces aménagements sont amenés à améliorer le cadre de vie, l'espace public et l'ambiance urbanistique et paysagère ;
- réaménagement du parc à conteneurs à proximité du site ;
- rénovation du hall n°11, place des Déportés (décidée plus tardivement et pour lequel aucun projet concret n'est encore prévu).

#### *Les acteurs*

En tant que maître d'ouvrage, la commune a piloté l'opération. Des divergences de vue au sein du conseil communal ayant provoqué de nombreuses révisions des propositions de réhabilitation du site, le pilotage ne fut pas toujours évident. Par ailleurs, la commune disposait de peu de moyens et n'a pas pu affecter une personne à temps plein pour coordonner l'ensemble de l'opération. Mais la volonté d'aboutir permit avec le temps d'obtenir des solutions valables.

La commune est également intervenue comme financeur. Un montant d'approximativement 2.500.000 €, fut dégagé sur l'ensemble de la période par la commune pour l'achat des terrains et la réalisation de divers travaux d'aménagement.

Le troisième rôle joué par la commune fut d'inciter et de motiver les promoteurs privés à investir sur le site, ce qui contribua à des résultats fort satisfaisants en termes d'investissements privés. Elle a organisé à leur intention une réunion d'information sur les développements futurs du site et plusieurs promoteurs ont répondu à l'appel.

Au départ, chaque promoteur pensait pouvoir acheter un terrain, ce qui supposait un grand nombre de petits projets. La commune choisira finalement de ne pas mettre les terrains en vente de façon individuelle, mais bien de les regrouper par blocs homogènes. Ces blocs furent vendus à des promoteurs (sur base d'offres reçues sous plis scellés et non de vente publique), qui se voyaient imposer un phasage dans les travaux.

Le rôle de la Région wallonne fut tout aussi déterminant, en tant que financeur, pour la démolition des bâtiments désaffectés et le réaménagement du site. Globalement, depuis la faillite, la Région a apporté un montant similaire à celui de la commune. La commune et la Région (DGATLP, travaux subsidiés, voies hydrauliques) ont travaillé ensemble pendant plusieurs années de manière régulière (rencontres 5 fois par an).

Depuis les débuts du projet, c'est le bureau d'architecte et ingénieur ABR qui fut maître d'œuvre.

La participation des habitants s'est faite au travers la CCAT et d'associations veillant notamment à la défense du patrimoine local (et dont les pressions aboutirent au classement d'un des halls de l'ancienne usine, sans qu'il n'y ait encore de projet viable pour ce bâtiment.)

### *Les étapes*

Le travail des étudiants de l'ULB peu après la faillite constitua un début de réflexion sur le réaménagement du site Henricot 1. En 1989, le CREAT est choisi pour établir un PCA englobant le site et procède à l'état des lieux, à l'identification des propriétaires et occupants. Plusieurs pré-projets sont réalisés avant l'approbation définitive en 1997 : au total ce sont pas moins de quatre versions du PCA qui sont proposées au conseil, depuis 1991.

Le projet de PCA débouche sur une demande de révision partielle du plan de secteur, car les affectations projetées (logement, commerces, équipements communautaires, etc.) dérogent à ce dernier (industrie et espaces verts). La révision du plan de secteur n'ayant pas été réalisée, le PCA suit une procédure le qualifiant de dérogoire au plan de secteur. Il est approuvé par le ministre en 1999.

Il s'ensuit la démolition et l'assainissement du chancre, ce qui a fort contribué au changement d'image du centre de Court-Saint-Etienne.

### *Des blocages*

L'élaboration du projet sur plans fut relativement plus difficile que sa mise en oeuvre, une série de facteurs de blocage ayant renforcé la difficulté de la prise de décision. Ces facteurs incluent l'instabilité politique au niveau de la commune, ainsi qu'au niveau régional (modification de l'interprétation de la législation des subsides relatifs aux SAED). Il faut cependant rappeler que le projet était ambitieux et fort complexe, incluant des dimensions résidentielle, commerciale, environnementale, patrimoniale, de faisabilité financière, des problèmes de circulation, etc.

Le problème de la dépollution du site, accentué par l'absence de normes wallonnes de dépollution, a certainement ralenti la mise en oeuvre.

On peut également relever la longueur des procédures. La Région wallonne, qui a suivi le projet durant 13 ans (de 1987 à 2000), n'est cependant pas étonnée de la longueur de celles-ci. Mises à part les difficultés de prise de décision par la commune de 1987 à 1993, elle juge même la durée du dossier normale et inférieure à la moyenne.

Selon la commune, il y a eu également des blocages au niveau de la procédure : la commune aurait obtenu, fin des années '80, l'assurance de la part du ministre de l'époque d'une intervention régionale de 100% pour l'égouttage, le fond des voiries, la démolition et la dépollution et de 50% pour l'achat des terrains. Le ministre qui lui succède interprète différemment la législation concernant les SAED et soutient que l'achat des terrains n'entre pas en ligne de compte. La commune mettra finalement 5 ans à acheter ceux-ci sur fonds propres (15 millions de BEF). ( N.B. : Les subsides de 50% pour l'acquisition des terrains sont depuis lors à nouveau en vigueur et sont utilisés dans le cadre du site Henricot 2.)

*Outils mis en œuvre pour la réalisation du projet*

- SAED
- Schéma directeur d'aménagement
- PCA
- subsides « Travaux subsidiés »
- subsides « Voies navigables »

*Coûts engendrés et les sources de financement*

Il faut garder en mémoire que les différents coûts sont étalés sur une dizaine d'années.

assainissement et démolition	environ 300.000 € à charge de la commune (études et frais d'assainissement) et 700.000 € à charge de la Région (frais d'assainissement, de dépollution et de démolition)
découverte de la Thyle	faible coût pour la commune (75.000 à 100.000 €), plus subside de la DGATLP d'environ 213.000 € et des Voies Navigables d'environ 272.000 €.
voiries, trottoirs, équipements de voirie, éclairage	1.595.594 € à charge de la commune et environ 1.500.000 € à charge de la Région. Les voiries annexes furent reprises dans le plan triennal (60% de subventions régionales). La voirie centrale fut subsidiée à 80% par la Région (subside d'environ 250.000 €). Le mobilier urbain, de qualité, fut financé par la commune.
place	faible coût. Subsidié en partie par la Région.
achat des terrains (2 ha)	379.277 € : coûteux pour la commune, qui les a achetés seule à 100% avec un emprunt sur 20 ans, alors qu'actuellement des subsides à l'acquisition de terrains sont disponibles à hauteur de 50%
achat d'un immeuble	171.145 €
+ travaux de la voirie en cours et (...€) terrains encore à acheter	
Total :	à charge de la commune : environ 2.600.000 €, étalés sur plus d'une décennie à charge de la région : environ 3.600.000 €

Ces calculs fort schématisés montrent ainsi que les pouvoirs publics ont investi un peu plus de 6.000.000 € dans la réhabilitation du site de Henricot 1, dont environ 40% à charge de la commune. Ce chiffre est à mettre en relation avec le budget annuel total de la commune qui est de l'ordre de 8.000.000 € par an. Henricot 1 pèse pour environ 1/3 dans la dette communale. L'opération est dans l'ensemble un succès sur le plan urbanistique, et à long terme la commune estime que l'opération sera également financièrement rentable (de par la vente des terrains et l'augmentation des ressources via l'IPP et le précompte immobilier).

### 4.2.3 L'après projet

Plusieurs promoteurs ont débuté les constructions, et les unités se vendent progressivement à de nouveaux résidents et des commerces.

Un hall industriel (hall n°11) a été protégé par un arrêté de classement comme monument. Le PCA prévoit de l'affecter comme équipement communautaire. Mais aucun projet de réaffectation viable n'a encore été approuvé.

Il n'y a pas eu d'estimation de la totalité des coûts et des recettes engendrées par le projet. Des éléments de calcul sont cependant disponibles. Pour les coûts, voir tableau ci-dessus. Pour les recettes, l'investissement privé généré par cette opération initiée par les pouvoirs publics serait quant à lui de l'ordre de 20.000.000 à 25.000.000 €. Ce montant inclut les derniers développements qui restent à réaliser, lorsque l'entièreté du site sera bâti et occupé (dans 4 ou 5 ans).

D'un point de vue qualitatif, il est admis que le projet Henricot 1 remplira ses objectifs sur le plan du logement, du commerce et des bureaux (avec retard éventuel), de l'amélioration du cadre de vie et surtout de la structuration d'un vrai centre pour la commune.

### 4.2.4 Commentaires

(M. De Bocq)

Une procédure de réhabilitation d'un tel chancre est toujours longue et lourde et nécessite une réelle volonté politique.

Une étape-clé fut certainement la démolition du chancre. Le terrain vague avec les bâtiments laissés à l'abandon contribuait fortement à dégrader le cadre de vie des habitants. La démolition fut une bouffée d'oxygène très positive pour le moral de la population, qui a redécouvert des espaces verts, des collines et un paysage oublié.

L'opération sera sans doute à terme financièrement positive pour la commune. Trois facteurs contribuent à cette perspective : la vente des terrains (de 30 à 100 € / m<sup>2</sup>), le précompte immobilier de 30% du revenu cadastral, ce qui procure des rentrées non négligeables, et enfin l'impôt des personnes physiques des nouveaux habitants qui s'installeront dans les nouveaux logements de standing moyen. Cela aurait cependant été nettement plus compliqué si le chancre n'était pas situé au centre de la commune. Les frais (éclairage, voirie, égouttage, transports publics, etc.) auraient alors été plus élevés.

Afin de réhabiliter le site, il a fallu faire place nette et utiliser l'expropriation. Cela a posé des problèmes politiques (la commune est proche des résidents électeurs) et économiques.

#### Sources :

- CREAT (1997, mise à jour en 1999) Schéma directeur d'aménagement du centre de Court-Saint-Etienne, relevé et analyse de la situation existante, définition d'options d'aménagement et projet, 74 p.
- CREAT (2002) Schéma de structure, outil pour l'aménagement du territoire communal de Court-Saint-Etienne, 1<sup>ère</sup> partie : description et analyse de la situation existante, actualisation au 1<sup>er</sup> novembre 2001.
- Entretien avec M. De Bocq, secrétaire communal de Court-Saint-Etienne.
- Entretien avec M. Pierrard, service de l'urbanisme de Court-Saint-Etienne.

- Entretien avec M. Roger Hagelstein, chercheur au CREAT ayant participé au schéma directeur d'aménagement du centre de la commune et au schéma de structure.
- Entretien avec Mme Ridiaux, direction de l'aménagement actif, Région wallonne.

### 4.3 RÉHABILITATION DE L'ANCIENNE CARRIÈRE D'OPPREBAIS<sup>2</sup>

#### 4.3.1 Le contexte avant projet

Essentiellement rurale, la commune d'Incourt a été commune-pilote dans le cadre d'une opération de rénovation rurale, menée dans le cadre d'un Schéma directeur de Rénovation rurale (aujourd'hui, on dirait PCDR) réalisé entre 1979 et 1981. Ce Schéma directeur, dans le souci de mettre un terme au problème de l'exode rural, a identifié une série d'objectifs de développement et de projets. Ainsi, la revitalisation rurale passait notamment par la création de maisons de village, l'aménagement d'espaces publics, l'ébauche d'une approche environnementale de l'espace rural,...

Le projet d'aménagement des carrières d'Opprebais s'inscrivait également dans le cadre de ce Schéma directeur. Il s'agissait d'une carrière de pierre (quartzite) active depuis le XIXe siècle, ayant connu son heure de gloire dans les années '60 (chantiers routiers) et ayant cessé ses activités aux environs de 1970.

Après l'arrêt des activités, l'excavation incluse sur le site a été progressivement noyée, formant une vaste plan d'eau (10 ha sur les 19 que compte tout le site). Par ailleurs, les berges ont été colonisées par la flore qui confère au site un intérêt naturel particulier. Le risque d'une recolonisation par les bois n'est pas exclu ; aussi, il importe de veiller à maintenir la situation actuelle.

Au final, la commune se retrouvait donc avec un chancre industriel étendu et comportant de très vastes bâtiments industriels, comme le concasseur, et des terrains vagues. Il s'agissait d'un site non sécurisé, mais néanmoins très fréquenté par beau temps par des plongeurs, des habitants venant y pique-niquer, etc.... avec les risques que cela comportait, notamment lors de baignades (débris de bâtiments, anciens véhicules fonctionnels abandonnés dans l'excavation). Le site servait aussi, à l'occasion, de dépôt clandestin de déchets et continuait à être fréquenté malgré une interdiction d'accès.

Outre la qualité de la flore, le site de l'ancienne carrière se distinguait aussi par la qualité de son eau. Avant la régionalisation, le plan d'eau dépendait de la SNDE (district de Leuven, Flandre). Puis, à la suite d'une partition, la gestion des eaux est passée à la Vlaamse Maatschappij voor Water Verzitting (exploitation, vérifier) - VMWV, qui détient 98% des parts contre 2% pour la Région wallonne (NB : des échanges entre compagnies des eaux régionales seront probables dans les années à venir). Avant la mise en œuvre du projet, les propriétaires du site étaient donc la VMWV pour le plan d'eau, et la société d'exploitation de carrières Gralex, de Quenast, pour le reste.

A la question de la gestion d'un site laissé à l'abandon, non sécurisé et facteur de nuisances, en particulier pour les riverains (propriétés traversées par les usagers du site), s'ajoutait un autre problème rencontré par la commune : la nécessité de trouver un endroit pour créer un nouveau terrain de football. Le seul terrain dont disposait la commune était insuffisant pour accueillir les compétitions et entraînement des 9 équipes d'âge que comptait le club local. Celui-ci avait fait une demande pressante à la commune qui a dès lors envisagé d'utiliser les terrains inoccupés de l'ancienne carrière à cette fin.

---

<sup>2</sup> Interview de Claude Pilet (Incourt, 22 janvier 2003), agent de développement à la Fondation Rurale de Wallonie, équipe régionale de Hesbaye

Jusqu'alors, la commune n'avait jamais osé relever le défi de la réaffectation du site de l'ancienne carrière. Se référant au SDRR, la commune, avec l'aide de la FRW, a donc opté pour l'élaboration d'un projet pour le site de la carrière, projet très vaste dans le cadre d'une commune rurale.

### 4.3.2 Le projet

Bénéficiant de subsides dans la cadre du développement rural, la commune a acquis l'ensemble du site, à l'exception du plan d'eau et de 40 ares en bordure de voirie, terrains bâtissables et donc plus coûteux (subvention DR : 80% pour l'acquisition du site). Par ailleurs, la commune a demandé une étude de faisabilité en ce qui concerne l'implantation de terrains de football sur le site de la carrière. Le cahier des charges adressé à l'auteur de projet (bureau Alain Mariage, de Rocourt) prévoyait un comité d'accompagnement ainsi que la consultation systématique des habitants, au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Au départ, le projet d'assainissement du site a paradoxalement suscité une levée de bouclier de la part de certains riverains de la carrière (inquiétude, effet NIMBY). En réponse à cette réaction, la commune a organisé des visites de terrain avec les riverains, le chargé d'étude et les membres du comité d'accompagnement. Cette initiative a été positive à tous points de vue (meilleure connaissance du projet, démarche participative, implication des habitants) et montre qu'il est parfois nécessaire d'interpeller ou de provoquer les gens pour susciter des réactions.

Prenant conscience des possibilités offertes par le site pour d'autres fonctions que le seul aménagement de terrains de football, la commune a envisagé la construction d'une maison de village. Par ailleurs, dans le contexte foncier propre au Brabant wallon, les jeunes couples à revenus modestes ou moyens de la commune avaient des difficultés de trouver un logement à loyer modéré, en attendant d'accéder à la propriété, ce qui les amenait fréquemment à quitter la commune. La Commission locale de développement rural avait mis l'accent sur la nécessité d'aider ces jeunes et la commune avait déjà envisagé une formule de logements à loyers modérés pour jeunes (rachat et aménagement de l'ancienne maison d'instituteur, de l'ancienne gendarmerie). Dans ce cadre, la commune, propriétaire des bâtiments, gère les logements, fixe les règles et conditions d'attribution : jeunes couples, seuil « plafond » et « plancher » de revenus... Seuil plancher car il s'agissait de répondre au but de départ, à savoir aider de jeunes couples de la commune à devenir, à terme propriétaires... Aussi, l'occupation des logements mis en location a une durée maximale de 6 ans, afin de favoriser une rotation, grâce à une incitation financière pour l'acquisition d'un logement dans la commune (ristourne de 25% des loyers versés). La commune dispose de 10 logements à loyer modéré sur son territoire. Le système fonctionne bien et sans doute a-t-il contribué à favoriser l'augmentation de la population de la commune (actuellement 4200 habitants, avec augmentation significative en une dizaine d'années).

A côté du constat de besoin de logements pour les jeunes, existait aussi celui du besoin de logements pour personnes âgées ayant cessé toute activité et se retrouvant souvent dans des maisons trop grandes. De ce double besoin est née l'idée de créer des logements intergénérationnels sur le site de la carrière, avec logements à loyer modéré pour personnes âgées aux rez-de-chaussée et pour jeunes aux étages. Pensée dans le cadre du développement rural, cette opération s'avérait cependant assez lourde, d'autant que le développement rural ne concerne pas que le logement. Il a donc fallu se tourner vers les politiques sectorielles, le logement, et la société d'habitations sociales « Le Roman Païs », au sein de laquelle la commune s'inscrivait en faisant partie du conseil d'administration.

Le partenariat avec le « Roman Païs » a permis de reprendre le projet de la commune sur le site de la carrière et a débouché sur la création de 30 logements, sur base des plans élaborés par l'architecte choisi par la commune (M. Defrenne, voir documentation). Elle a donc permis de maintenir et de réaliser la structure projetée de logements intergénérationnels.

Progressivement, l'affectation du site s'est diversifiée, avec les logements, les terrains de football, auxquels ont été adjoints 3 terrains de tennis (deux de plein air, un couvert ; un troisième terrain de plein air est en prévision) pour un club local récemment créé, et le projet de maison de village.

L'aspect nature est aussi pris en compte, essentiellement centré sur le plan d'eau et les berges (propriétés de la société flamande des eaux). L'ancienne maison du garde de la carrière sera ainsi réaffectée en « Maison de la nature et des énergies renouvelables », avec une aire d'accueil. Les travaux doivent commencer dans les mois à venir. Par ailleurs, les espaces verts seront valorisés sur l'entièreté du site.

La multiplication de projets sur le site a nécessité l'achat des 40 ares en zone agricole non acquis au départ. Cette acquisition a pu se faire sous forme d'échanges de terrains avec le fermier propriétaire.

Le projet sur le site de l'ancienne carrière a fait l'objet d'une étude préalable de faisabilité, étude financée dans le cadre de l'opération pilote en développement rural centrée sur Incourt.

Sur le site, la plupart des anciens bâtiments d'exploitation, dont l'immense bascule, ont été démolis. Seule une partie de la maison du garde a été conservée. On a envisagé un moment à transformer le très vaste bâtiment du concasseur en maison de village, mais ce projet a dû être abandonné suite à une étude de faisabilité qui mettait en exergue des coûts très élevés requis pour la transformation (structure en béton du bâtiment). La commune a donc opté pour la démolition, à l'exception d'une arcade en béton, comme trace-témoin du concasseur.

En ce qui concerne les sources de financement, l'assainissement du site a fait l'objet d'une subvention à 100 % dans le cadre des SAED. Par ailleurs, les projets sur le site ont nécessité une révision du PS (transformation de la zone d'industrie en zone de logement et d'équipement communautaire). Quant au secteur privé, il n'a pas été sollicité car, s'agissant d'un projet pour et par les habitants, la commune n'a pas jugé utile d'y associer le privé. Les sources de financement sont donc essentiellement publiques : RW (développement rural, SAED, SWL via « Le Roman Païs ») et commune. Il est à remarquer que le recours au financement des SAED est assez rare en zone rurale.

La recherche de voies de subventionnement a parfois fait l'objet de difficultés. Ainsi, par exemple, en ce qui concerne les infrastructures sportives, on se trouvait confronté au cadre de financement imposé par la Communauté française (par la suite, les infrastructures sportives sont devenues compétence régionale) et par les opérations de rénovation rurale. Sur ce point, on s'est basé sur l'article 91 du décret sur la rénovation rurale, qui n'interdit pas ce type de financement. Ainsi, au début de l'opération de réhabilitation du site de la carrière (1<sup>ère</sup> phase), on est parvenu à un accord de cofinancement avec une prise en charge de 60 % des coûts par les infrastructures sportives ; 20 % par la rénovation rurale ; 20% par la commune.

Au total, 80 % des coûts ont été pris en charge par le Développement rural. La cohérence générale du projet a été déterminante, car il n'était pas évident de parvenir à faire cofinancer un projet d'infrastructures sportives créées ex nihilo. Ici, s'agissant d'un site particulier, il a été possible de convaincre les acteurs régionaux pour le subventionnement.

Une autre difficulté était liée au financement des équipements (voiries, égouttage,...) des infrastructures sportives. En effet, on pouvait se tourner vers le Fonds Brunfaut en ce qui concerne les équipements liés au logement (financement à 90 %), mais, en ce qui concerne les équipements liés infrastructures sportives, le financement était nettement moindre. Là aussi, au terme de tractations diverses, on est parvenu à un financement global de 100 % des équipements par le Fonds Brunfaut.

Il faut remarquer que la question du cofinancement par différentes directions régionales a nécessité un accord sur le calcul de subventionnement (cette question était assez complexe, étant donné que chaque direction avait ses propres critères de calcul).

Jusqu'à présent, les différentes réalisations (études préliminaires, infrastructures sportives, logements...) ont coûté 250.000.000 de FB (+/- 6.200.000 €), dont 20 % environ à charge de la commune.

Le projet a démarré au début des années '90, il était prévu qu'il s'étale sur 3 phases :

1<sup>ère</sup> phase : assainissement du site (terminée) ;

2<sup>ème</sup> phase : infrastructures sportives et 12 logements (terminée) ;

3<sup>ème</sup> phase : Maison de Village, Maison de la Nature et abords, sentier didactique et de promenade autour du plan d'eau, aire d'accueil avec 40 places de stationnement, 10 logements (début imminent des travaux).

La concertation avec les habitants a été permanente au fil des différents stades du projet. La participation se fait via la Commission locale de développement rural et via des séances plénières quand il s'agit d'étapes importantes, avec présentation de maquettes et adaptations, si nécessaire. Par exemple, on projetait au départ de faire une maison de village « classique », lieu de rencontre des habitants et associations locales. Toutefois, les expériences antérieures ont montré l'importance d'assurer la polyvalence des lieux, d'autant que le nombre d'associations à Incourt a augmenté au cours des années (actuellement : 70 associations sur l'entité). Il fallait donc prévoir, outre un comité de gestion des locaux socio-collectifs, des locaux diversifiés, des espaces de rangement,... Une salle de taille moyenne (capacité de 100 personnes) était aussi prévue pour certaines festivités. Jugée trop petite par d'aucuns lors d'une réunion de concertation, un habitant a suggéré de prévoir une terrasse, afin de pouvoir prolonger la salle, en cas de nécessité, par un chapiteau. Cet exemple montre l'intérêt des échanges avec les habitants. Grâce à cette idée, à laquelle l'architecte lui-même n'avait pas pensé, la superficie utile de la salle a pu être augmentée. Un local dans la future Maison du Village a également été réservé aux jeunes adolescents, avec une entrée particulière, ce qui permet à la fois une certaine autonomie et le maintien de contacts entre adultes et jeunes.

En ce qui concerne la future Maison de la Nature, il est prévu de conserver la structure du bâtiment existant. Cette initiative s'inscrit dans le cadre du programme européen « Leader + » (valorisation des ressources naturelles et culturelles), où Incourt est associée à 6 autres communes. L'espace naturel du site en pourtour du plan d'eau et des berges, serait géré en association avec le CRABE [???] qui s'occupe de former des gestionnaires de la nature. La société flamande des eaux a fait poser, pour des questions de sécurité et de préservation de la qualité des eaux et des points de captage<sup>3</sup>, une clôture autour du plan d'eau et des berges, dont elle est propriétaire. Actuellement, seules les activités de plongée sont autorisées ; sports moteurs, voile, baignade... sont formellement exclus. Il existe aujourd'hui 7 clubs de plongée à Opprebais et chacun d'entre eux possède un cabanon à proximité du plan d'eau, construit avec des matériaux de fortune (bois, tôles,...), ce qui n'est pas esthétique. Il est prévu de réserver des locaux avec douches, vestiaires, etc.... dans le sous-sol de la Maison de la Nature, à mettre à disposition des clubs de plongée.

Des plantations sur le site ont eu lieu lors de la 1<sup>ère</sup> phase du projet (dans le cadre de l'assainissement financées par les SAED) et lors de la 2<sup>ème</sup> phase (autour de la future Maison de la Nature, financées par le Développement rural).

Sur les 40 ares rachetés par la commune au fermier propriétaire, il est projeté de construire de nouveaux logements intergénérationnels de façon à faire la jonction entre l'habitat villageois existant et les logements créés sur le site de la carrière. Il faut remarquer que, dans un souci d'intégration des logements, chacun d'entre eux a été doté, dès le départ, d'un abri de jardin, afin d'éviter des traitements hétéroclites.

### 4.3.3 Commentaires

Le projet présente un grand intérêt sous différents aspects :

- sa transversalité : chapeauté par le Développement rural et la Fondation rurale de Wallonie, il a impliqué différents acteurs ; de ce point de vue, le projet fait figure de précurseur ;
- sa cohérence, qui a permis de relier harmonieusement différentes affectations sur un même site ;
- la participation des habitants, par ailleurs condition *sine qua non* des opérations de rénovation rurale.

Au total, grâce à une opération de rénovation rurale, le projet de réhabilitation du site de la carrière d'Opprebais a pu acquérir un haut degré de cohérence et de transversalité. L'aménagement de la carrière est en fait un mini PCDR en soi. Ceci permet une réflexion sur le rôle intégrateur du PCDR. Bien que le PCDR concerne d'autres points que l'aménagement du territoire, il est susceptible de fédérer les différents outils d'aménagement de la commune et d'éviter ainsi une dilution dans la multitude d'outils existants. De ce fait, il devrait bénéficier de moyens de subvention *ad hoc*.

---

<sup>3</sup> La préservation de la qualité des eaux a nécessité des infrastructures spéciales pour les logements, en matière d'égouttage, d'équipements (cuves à mazout), etc.

## 4.4 RÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DE BRAINE-L'ALLEUD

### 4.4.1 Le contexte

La Régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud fut décidée à une courte majorité en 1962 et créée pour sa souplesse de gestion. Elle fut chargée de la gestion du patrimoine privé communal. Un changement de majorité bloqua son développement dès 1965, pour plus de dix ans. En 1977, le Conseil communal fait à nouveau confiance à sa RFI et lui confie la rénovation des quartiers du centre. La régie sera ensuite active dans le développement d'autres activités : zone artisanale, centre commercial, lotissement, logements pour personnes âgées, tout en poursuivant la rénovation urbaine avec le soutien de la Région wallonne.

### 4.4.2 L'outil proprement dit

La RFI opère sur les marchés immobilier et foncier locaux, en vue de réaliser des objectifs publics communaux. Tout en étant en-dehors des services généraux de la commune, elle reste soumise à l'autorité du Collège échevinal et du Conseil communal.

La régie foncière est un service de production de terrains et d'immobilier de la commune. Ses objectifs sont définis par la commune et basés sur une analyse des besoins, qui débouchent sur une planification. La régie produit ensuite ce qui a été décidé et planifié.

Une commune peut s'adresser à différentes entités pour produire ce qu'elle a planifié : son service des travaux, des promoteurs privés, des sociétés de logement de service public ou créer une régie foncière, ce qu'a choisi Braine-l'Alleud. Elle offre comme avantages, par rapport aux autres possibilités, de maintenir à long terme une offre immobilière et foncière sous contrôle public, tout en ayant une souplesse de gestion beaucoup plus grande que les services internes à l'administration communale.

Grâce à la souplesse de son budget, la régie peut en effet réagir très vite (comparativement aux services des travaux de la commune). Pour la régie, la construction entre dans son budget ordinaire et les crédits sont non limitatifs. Il n'y a pas besoin de modification budgétaire, ce qui évite d'entraîner des retards de 2 à 3 mois dans un contexte où des décisions d'achat ou de vente rapide sont parfois nécessaires. Outre la souplesse, la régie dispose également d'une comptabilité séparée de celle de la commune et qui est de type privé (elle tient compte de la valeur des biens accumulés). Ceci a comme implication qu'à tout moment, la commune sait quel est le stock de la régie, à la valeur du marché, quelles sont ses dettes, etc., ce qui ne serait pas le cas si la commune faisait réaliser les travaux en interne.

Concrètement, la RFI a reçu pour missions de :

1) diminuer la pression sur les loyers et les prix des terrains en développant l'habitat, environ 10% meilleur marché que le secteur privé, ce qu'elle a fait surtout via la construction et la rénovation de logements dans le centre (majoritairement à louer) et le développement de lotissement en périphérie (mis en vente). Cette action, combinée à un service après vente plus développé que celui du secteur privé (exemple : le fusible du chauffage est remplacé gratuitement, la garantie locative peut être constituée en plusieurs étapes, etc.), constitue son rôle social ;

2) participer au développement économique et commercial de la commune en acquérant des terrains afin d'étendre une zone artisanale.

*Contribution de l'outil à la réhabilitation de l'espace bâti*

Aux objectifs de politiques sociale et économique s'ajoute celui de préserver et rénover certains bâtiments ayant une valeur patrimoniale marquée. Ce fut notamment le cas en centre-ville, particulièrement aux abords de la place Baudouin 1<sup>er</sup>.

Là où ce fut possible, la commune essaye de rénover en gardant la structure existante. Parmi les cas de réhabilitation en centre-ville, la moitié fut le fruit d'une rénovation, l'autre moitié fut réalisée via des travaux de démolition et reconstruction. Sur base des rapports de trois architectes différents, la régie décide de démolir et rénover en fonction de la valeur patrimoniale du bâtiment et de la faisabilité financière. C'est ainsi qu'un effort financier plus conséquent fut fait pour rénover les bâtiments autour de la grand-place, compte tenu de leur valeur patrimoniale particulière et leur visibilité, avec l'aide des subsides régionaux de la rénovation urbaine.

Au total, 53 logements furent réalisés par la régie en centre-ville ainsi que 10 bureaux et surfaces commerciales dans le cadre de la rénovation urbaine. La régie a également constitué un patrimoine de 95 logements, 12 bureaux et surfaces commerciales et 51 emplacements de parking en dehors du périmètre de rénovation urbaine.

La régie négocie actuellement un partenariat avec des promoteurs privés dans le cadre de la revitalisation urbaine, mais le processus n'en est qu'à son début. Le privé apporte au partenariat, outre des moyens financiers, sa créativité et son expertise que la régie n'a pas particulièrement pour des opérations d'envergure.

La participation des habitants se fait au travers de la rénovation urbaine, pour les logements situés au sein du périmètre de rénovation urbaine. Des représentants tant des locataires que des propriétaires participent aux projets. Il n'y a pas de pratique participative supplémentaire.

Une régie agit dans le long terme. Avec le temps, la régie a acquis une capacité d'autofinancement. La commune a investi dans la régie et a ensuite décidé que les bénéfices de sa régie seraient réinvestis dans le cadre d'opérations foncières ou immobilières. Cette stratégie a permis à la régie de détenir actuellement un capital de 15.270.000 € (616 millions BEF) sous forme de patrimoine mis en location. La commune avait progressivement investi 1.760.000 € (71 millions BEF), au cours actuel, et la Région wallonne a apporté des subsides d'un montant total de 4.859.000 € (196 millions BEF). Les recettes locatives compensent les charges (entretien du patrimoine, personnel, précompte immobilier, remboursement d'emprunts, ...) et génèrent des bénéfices qui sont réinvestis annuellement. Créer une régie est donc rentable, si elle est bien gérée, mais seulement sur le long terme.

#### 4.4.3 Bilan

Il n'y a pas eu d'évaluation rigoureuse ou indépendante, mais tant le Collège et le Conseil communal que les membres de la régie sont convaincus de l'action positive de la régie : elle met sur le marché une offre de logements et de terrains de qualité à un coût modéré, permet à la commune de donner corps à sa politique urbanistique, tout en étant globalement rentable.

Par ailleurs, la régie joue un rôle préventif : elle réhabilite des espaces dégradés parfois délaissés par le secteur privé lorsque les risques sont jugés trop importants (par exemple lors de la rénovation de bâtiments anciens ou encore lorsqu'un ancien bâtiment mitoyen doit être démoli et qu'il n'est pas facile d'évaluer les répercussions sur les constructions avoisinantes).

*Exemples de réalisations de la RFI :*

- place Baudouin 1<sup>er</sup>, 14 5 logements + 1 surface commerciale ;  
démolition-reconstruction  
25 millions BEF dont 15 reçus de la Région wallonne (rénovation urbaine) ;
- grand-place, 12 et 13 surface commerciale + 1 bureau + 2 appartements à 1 chambre  
rénovation en gardant la structure  
8,3 millions BEF dont 9 millions reçus de la Région wallonne ;
- rue des 3 Apôtres, 3-5-7 commerces  
structure des bâtiments préservée  
situé en zone urbanisées, hors du centre
- rue Scheepers, 6 12 appartements de logement moyen (année 2001)  
démolition-reconstruction (ancien athénée)

#### 4.4.4 Commentaires

Il est très important que la commune qui souhaite s'engager dans la constitution d'une RFI perçoive bien deux éléments : une vision à long terme, car une régie bien gérée ne donne de réels résultats et des bénéfices qu'après une longue période, et une bonne compréhension de l'importance potentielle de l'auto-financement pour le développement des activités de la régie.

Le travail de la régie serait facilité si l'outil qu'est le droit de préemption était activé par la Région. La régie formule aussi le souhait que le précompte immobilier soit supprimé pour les régies (cette matière est de compétence fédérale).

#### Sources :

Entretien avec M. Christian Branche, responsable de la RFI.

Brochure « La Régie Foncière et Immobilière communale de Braine-l'Alleud a 30 ans », RFI de Braine-l'Alleud, 1993, 15 p.

## Chapitre II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS<sup>1</sup>

### INTRODUCTION GÉNÉRALE

Cette partie du travail présente l'état d'avancement des recherches sur le volet « recyclage morphologique » des tissus urbains. Nous entendons par recyclage morphologique le recyclage immobilier du bâti existant. Il ne s'agit donc que d'une des multiples dimensions à prendre en compte dans la thématique plus globale et multidimensionnelle du renouvellement urbain.

Sur base de l'articulation chronologique adoptée via le cahier des charges, cet état d'avancement intègre les apports du bilan documentaire (point 2.2.1. du cahier des charges). Ce bilan documentaire a pour objectif :

- de préciser les articulations entre la thématique générale du renouvellement urbain et la thématique plus particulière du recyclage morphologique ;
- d'identifier les multiples acteurs intervenant dans le recyclage des tissus urbains ;
- de construire une typologie des opérations immobilières participant au renouvellement urbain ;
- d'aborder le thème de la qualité de vie urbaine dans la perspective du renouvellement urbain et du recyclage morphologique ;
- de mettre en évidence les mécanismes fonciers agissant dans les espaces centraux en déclin et en renouvellement ;
- d'établir une typologie sur les facteurs de blocage du recyclage des tissus traditionnels ;
- d'établir des premières pistes de déblocage du recyclage morphologique.

C'est afin d'aboutir à ces objectifs que le chapitre a été structuré en quatre sections. Au point 1, nous introduisons la problématique du recyclage morphologique. Y sont d'abord présentées les modalités de l'articulation entre le constat de la crise urbaine et le constat des blocages du recyclage. Ensuite, nous y commentons les différentes phases du déroulement des opérations immobilières, nous mettons en évidence le problème de la surabondance foncière et nous dressons une brève présentation de la terminologie relative au thème du recyclage morphologique des tissus bâtis. L'introduction à la problématique du recyclage morphologique intègre également un premier bilan quant aux données sur la production immobilière en Wallonie. Des données disponibles, il apparaît clairement que les seuls moyens publics ne permettront pas de régénérer les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent tellement.

C'est sur base de ce constat selon lequel il est primordial d'orienter les moyens privés afin d'accroître les investissements au sein des tissus urbains traditionnels que nous avons conçu le point 2. Il porte sur le comportement des promoteurs privés et sur les multiples raisons qui poussent ces opérateurs à orienter leur action vers les sites périphériques. Une première typologie des blocages a été établie à ce propos. Cinq principaux blocages susceptibles d'entraver le montage d'une opération de recyclage y ont été étudiés :

- les blocages liés à l'acquisition du sol-support ;
- les blocages liés à la faiblesse des niveaux de commercialisation ;
- les blocages liés aux surcoûts de construction en milieu bâti ;
- les blocages liés à l'obtention des autorisations administratives ;
- les blocages liés à l'obtention des financements.

<sup>1</sup> Travail réalisé par J.-M. Halleux\*, J.-M. Lambotte\*, L. Kessler\*, B. Pirotte\* et M. Sluze\*  
Sous la direction de J.-M. Halleux\*.

\* : LEPUR – ULg

Afin de suivre l'articulation générale préconisée par le cahier des charges, il est également essentiel de porter la réflexion sur les outils publics qui permettraient d'apporter des solutions durables à la crise urbaine. Cela est réalisé au point 3. Pour ce rapport, nous avons choisi de présenter une analyse des outils publics qui privilégie le thème des blocages du recyclage. Les outils ont ainsi été analysés au regard des trois blocages de l'acquisition du sol-support, de la faiblesse des niveaux de commercialisation et des surcoûts de construction en milieu bâti.

Au point 4, nous articulons la conclusion de ce chapitre en trois parties. Nous dressons d'abord les principaux enseignements du travail réalisé, nous poursuivons en recommandant différentes pistes de déblocage du recyclage morphologique et nous terminons par une proposition opérationnelle sur les éléments à développer pour la suite de cette recherche.

# 1. INTRODUCTION À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE

## 1.1 LA CRISE URBAINE, LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés. Le départ des activités économiques, les migrations périphériques des classes moyennes et supérieures, le délabrement du cadre bâti, la paupérisation, la concentration de populations marginalisées, l'insécurité croissante,... qui sont au cœur des débats, illustrent l'ampleur et la complexité d'une crise urbaine qui doit être appréhendée via de multiples points d'entrée. Les travaux de la CPDT sur la thématique de la dégradation des espaces bâtis illustrent parfaitement la nécessité d'appréhender ces mécanismes de manière systémiques (B. DECLÈVE ET AL., 2002, pp. 17-56). Sans conteste, apporter des solutions durables à la crise urbaine ne pourra donc se réaliser que de manière transversale. Il s'agit là de la problématique globale du **renouvellement urbain**, renouvellement urbain que nous définissons comme le développement durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Un réel renouvellement urbain doit donc intégrer les dimensions architecturale, environnementale, économique, sociale et culturelle.

Il est devenu évident pour beaucoup que la notion de « développement durable » des agglomérations renvoie à la nécessité de recycler les terrains urbains : il est nécessaire de reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de la laisser s'étendre à l'infini. Dans le cadre de nos travaux, nous focaliserons l'analyse sur cette dimension précise du renouvellement urbain, celle du **recyclage morphologique des tissus bâtis**. Prendre en compte la dimension morphologique consiste à étudier les formes construites de la ville et les modalités de leur production ou, en d'autres termes, les bâtiments et la production immobilière. Afin d'appréhender la crise urbaine via le volet morphologique, notre objet d'étude correspond aux mécanismes des montages **d'opération immobilière**, c'est-à-dire les actions visant à la production de « produits » immobiliers. Par produit immobilier, il faut principalement entendre : l'habitat individuel, l'habitat collectif, le parkings en ouvrage, le bureau, la cellule commerciale et le hall industriel.

Les opérations immobilières peuvent être classées dans deux catégories repères.

Une première catégorie correspond aux opérations de **production morphologique**. Il s'agit là d'opérations qui se réalisent sur terre vierge, c'est-à-dire sur un sol-support n'ayant jamais été occupé par des bâtiments. Ce sont les opérations de production morphologique qui conduisent à l'urbanisation morphologique du territoire, c'est-à-dire à la constitution et à l'extension spatiale des villes.

La seconde catégorie correspond aux opérations de **recyclage morphologique**. Avec les opérations de recyclage, nous sommes en présence d'opérations développées sur du foncier ayant précédemment été urbanisé et artificialisé. Deux grandes réutilisations des sites urbains sont possibles : l'une consiste à dégager les terrains de leurs constructions par des opérations de **destruction - reconstruction**, l'autre à conserver le bâti ancien via une **réhabilitation**.

Comme nous le développerons ci-dessous dans le sous-chapitre 3, il existe de nombreux facteurs qui, du point de vue de la promotion immobilière, favorisent la production sur site vierge aux dépens du recyclage.

Différents bénéfices peuvent être retirés d'opérations immobilières de recyclage. Sur ce thème, nous pouvons différencier, d'une part, les opérations qui consistent en une meilleure utilisation des produits immobiliers existants et, d'autre part, les opérations qui consistent à créer de nouveaux produits immobiliers. En d'autres termes, nous différencierons **la gestion**

**de l'offre immobilière** (gestion du stock) et **la création d'une nouvelle offre** immobilière (accroissement du stock).

La meilleure gestion de l'offre pourra notamment se traduire par une amélioration des caractéristiques physiques des bâtiments. Pour la fonction résidentielle, cela se traduira par un confort accru. Dans certains cas, la meilleure utilisation pourra s'inscrire dans une nouvelle occupation. Sur ce thème, pensons aux problématiques des cellules commerciales inoccupées ou des logements vides qui tendraient à se multiplier dans les quartiers urbains les plus dégradés (M. YERNA, 2002).

Au-delà de la réutilisation des produits immobiliers existants, le recyclage urbain doit également s'appréhender comme la possibilité d'accroître l'offre ; on le néglige sans doute trop souvent. A ce propos, pensons par exemple à la nécessité de créer de nouveaux logements en raison de la croissance du nombre de ménages. Plutôt que de continuer à produire ces nouveaux logements sur des sites éloignés des noyaux urbains, il est sans conteste préférable de les localiser en des lieux centraux, ce qui peut impliquer la réutilisation d'anciens sites d'activités économiques, la destruction d'anciens logements<sup>2</sup> ou encore la construction au sein de l'offre vierge résiduelle intra-urbaine.

Le questionnement de notre recherche portera sur les moyens opérationnels qui permettraient à la collectivité de bénéficier d'une meilleure utilisation du patrimoine bâti existant et de la création d'une nouvelle offre en réorientant les investissements immobiliers vers les tissus traditionnels. Il s'agit par-là d'éviter de perpétuellement « consommer » de nouveaux terrains périphériques encore vierges.

- Quels sont les blocages du recyclage morphologique des tissus urbains ?
- Comment réorienter l'action des promoteurs et des investisseurs vers les tissus existants ?
- Comment renforcer l'attractivité des noyaux traditionnels afin de soutenir la réhabilitation des particuliers ?

Telles sont les questions auxquelles nous nous efforcerons de répondre.

## **1.2 LE DÉROULEMENT DES OPÉRATIONS FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE : LA TRANSFORMATION DU SOL-SUPPORT EN PRODUITS FONCIERS ET IMMOBILIERS**

Afin de compléter notre définition de la notion de recyclage morphologique, nous pouvons maintenant préciser les modalités du déroulement des opérations foncières et immobilières. Nous avons vu précédemment que l'objectif d'une **opération immobilière** consiste à produire un bien immobilier à partir d'un sol-support. Dans le cas de la production morphologique, le sol-support n'a jamais été occupé par des bâtiments, à l'inverse du recyclage, où le sol-support est urbanisé. Préalablement à l'opération immobilière, il peut être nécessaire de procéder à une **opération foncière**, c'est-à-dire à une opération ayant pour objet de produire une parcelle de terrain viabilisé susceptible d'accueillir une opération immobilière. Une opération foncière est fréquemment nécessaire pour les deux situations de la production morphologique sur terrain vierge (via par exemple la procédure du lotissement ou via l'aménagement de zones d'activités par les intercommunales de développement économique) ou de la destruction - reconstruction (assainissement du terrain).

*L'examen empirique du déroulement d'opérations foncières et/ou immobilières fait apparaître une suite de décisions et d'activités qui s'enchaînent dans le temps de façon assez rigoureuse. Afin de transformer le sol-support en produit immobilier (ou foncier), on observe un ensemble de prestations de biens et de services, accompagnés de flux monétaires. L'analyse de ces mécanismes part d'une constatation : cet ensemble*

---

<sup>2</sup> Selon la Confédération de la Construction, il existerait, pour l'ensemble de la Belgique, près de 220 000 logements qui ne sont plus réhabilitables (approximativement 6 à 7 % du parc) et qui nécessiteraient donc une opération de destruction - reconstruction. Nous y reviendrons au point 3.4.1.

*d'opérations est réparti entre des acteurs et les modalités de la répartition ainsi que la nature et le nombre des acteurs concernés varient en fonction des époques, des produits et des contextes.*

Au cours de l'histoire, les acteurs ont changé : du couple *propriétaire du terrain – entrepreneur*, on est passé à une combinaison complexe de *financiers – promoteurs – architectes – bureaux d'études – entrepreneurs – vendeurs*. Cette diversification des acteurs n'a rien de naturel, la meilleure preuve en est que certains éléments de la liste sont parfois absents. A la limite, le promoteur peut rester seul à remplir toutes les tâches. Telle opération, nécessaire au processus, ne pouvant donc être attribuée de façon générale à un agent déterminé, il nous faut donc trouver un autre principe d'organisation des opérations que leur répartition empirique entre les agents. Quand les agents changent, la plupart des opérations demeurent et peuvent être réparties en des ensembles articulés que nous appellerons **fonctions** (tableaux 1 et 2) (CH. TOPALOV, 1974, p. 101).

Parmi les principales fonctions relatives à la production morphologique de la ville et à son recyclage, nous pouvons relever :

- les fonctions liées au sol-support, c'est-à-dire l'investissement et l'occupation ;
- la promotion (foncière et immobilière) ;
- le financement de la promotion (foncière et immobilière) ;
- la construction (foncière et immobilière) ;
- la commercialisation (foncière et immobilière) ;
- les fonctions liées au produit immobilier final, c'est-à-dire l'investissement et l'occupation.

### ***Les fonctions d'investissement et d'occupation***

En amont et en aval des opérations immobilières, deux catégories d'acteurs sont concernées par l'usage des biens fonciers et immobiliers : **les propriétaires** et **les occupants**. Ces deux types d'agents renvoient respectivement aux deux fonctions de l'investissement et de l'occupation. Il est bien sûr possible que les deux fonctions soient assurées par le même acteur. Nous sommes alors dans la configuration du propriétaire occupant. Pour le propriétaire, qu'il soit occupant ou non, l'investissement dans le foncier ou l'immobilier est susceptible, à l'instar des investissements mobiliers, de générer des revenus. C'est en ce sens que l'on parle de fonction d'investissement.

La catégorie des propriétaires (fonciers et / ou immobiliers) est relativement mal connue. Elle est sans conteste très hétérogène, notamment en termes de pouvoir d'information et de pouvoir financier. Une caractéristique commune de la plupart des propriétaires est que leur patrimoine possède souvent une valeur symbolique et affective. En d'autres termes, l'investissement dans le foncier ou dans l'immobilier ne peut être appréhendé par la seule grille financière de la rentabilité maximale.

### ***La promotion ou la maîtrise d'ouvrage***

Le promoteur d'une opération est l'acteur qui prend l'initiative de sa réalisation. Il s'agit du **maître d'ouvrage**. Personne morale ou physique, le maître d'ouvrage s'assure de la faisabilité de l'opération, en définissant le programme, sa localisation, ses objectifs et en déterminant le plan de financement prévisionnel. Il est en relation avec les maîtres d'œuvre et les entreprises, qu'il choisit. En résumé, il commande, réceptionne et paie les travaux (I. NAPPI-CHOULET, 1999, pp. 22-23).

La promotion peut concerner deux types de produits : soit des produits fonciers non bâtis et viabilisés (par des promoteurs fonciers ou lotisseurs), soit des produits immobiliers (par des promoteurs immobiliers). Concernant les produits immobiliers, l'opération peut se traduire par une nouvelle construction ou par la réhabilitation d'un immeuble existant.

Comme nous le développerons ci-dessous au point 2, la levée des blocages relatifs à une opération foncière et /ou immobilière est du ressort du promoteur. C'est notamment le promoteur qui devra gérer les deux conditions originales de fonctionnement de la filière économique construction que représente la fourniture du sol-support (levée de l'obstacle foncier ; lien avec les deux fonctions relatives au sol-support (investissement et occupation)) et l'obtention du financement (lien avec la fonction de financement). En outre, le promoteur devra également s'assurer de la tâche souvent délicate de l'obtention des autorisations administratives.

Les maîtres d'ouvrage peuvent être animés par deux objectifs distincts : soit l'auto-occupation (cas d'un particulier ou d'une entreprise), soit la commercialisation (cas d'un promoteur professionnel). Par définition, les promoteurs professionnels sont des maîtres d'ouvrage dont l'objectif est la commercialisation. Dans le cas de l'auto-occupation, on parlera alors d'auto-promotion. Parmi les professionnels, certains agissent de manière occasionnelle (par exemple le propriétaire foncier qui monte une opération simple de lotissement ou l'entrepreneur local qui entreprend un projet immobilier). Pour d'autres, par contre, la promotion correspond à une activité professionnelle principale.

### ***La fonction de financement***

On le néglige souvent, mais il est habituel que le maître d'ouvrage ne dispose pas de l'entièreté des capitaux nécessaires à la réalisation de son projet. En conséquence, afin de voir le jour, le projet nécessite l'intervention de financiers. Cette fonction de financement concerne les deux catégories de maîtres d'ouvrage : les utilisateurs comme les promoteurs professionnels.

Le financement peut s'opérer via des emprunts ou via des subsides. Pour les emprunts, il est opportun de différencier, d'une part, le financement à court terme de l'opération et, d'autre part, le financement à long terme de l'acquéreur.

Le financement à court terme est accordé au promoteur pour faire face à ses découverts de trésorerie durant le montage et la réalisation de l'opération immobilière. Son montant est déterminé lors d'un tour de table associant le promoteur, les financiers et éventuellement certains investisseurs intéressés (I. NAPPI-CHOLET, 1999, p. 26).

Le financement à long terme est destiné à l'acquéreur du produit immobilier. Un exemple de prêt à long terme correspond aux prêts hypothécaires destinés aux ménages désireux de devenir propriétaires de leur logement.

Concernant la fonction de financement, l'intervention de la puissance publique sur les marchés fonciers et immobiliers peut se traduire par des prêts, mais également par des subsides, c'est-à-dire des aides non remboursables. Par exemple, des subsides seront octroyés afin de faciliter l'accession des ménages à la propriété, mais aussi afin de financer les sociétés actives dans l'aide au logement ou les intercommunales de développement économique désireuses d'équiper des terrains à vocation économique.

### ***La construction***

La construction est du ressort du **maître d'œuvre**. Qu'il s'agisse d'une opération foncière ou immobilière, ce dernier est responsable de la conception technique, de la recherche des entreprises de travaux, du contrôle et du suivi des travaux d'exécution des ouvrages à réaliser. Il conçoit ainsi le projet pour le compte du maître d'ouvrage. Cette fonction est assurée en général par les architectes, mais elle peut concerner également d'autres professions, comme les entrepreneurs, les ingénieurs ou les bureaux d'études techniques (I. NAPPI-CHOLET, 1999, p. 23). Pour des opérations de réhabilitation, les particuliers peuvent également assumer la fonction de maître d'œuvre, notamment pour la réhabilitation légère.

***La fonction de commercialisation et les fonctions relatives au produit immobilier final***

Lorsqu'un bien a été mis en place par un promoteur, différents procédés de commercialisation existent : la vente à l'utilisateur, la location à l'utilisateur, ou encore la vente à un investisseur désireux de se constituer un patrimoine dans l'immobilier locatif. Pour les parcelles des lotissements ou pour les logements neufs – soit individuels, soit collectifs –, la commercialisation sera souvent réalisée par les services de vente des promoteurs – fonciers ou immobiliers. En revanche, les transactions de logements anciens sont effectuées, sinon par les particuliers eux-mêmes, par des agents immobiliers, des administrateurs de biens ou encore par des notaires qui peuvent, en plus de leur activité d'officier ministériel, intervenir comme mandataires du vendeur dans le cadre d'une transaction immobilière (I. NAPPI-CHOLET, 1999, p. 33).

**Insérer les deux tableaux sur les filières (Tableau 1)**

**Insérer les deux tableaux sur les filières (Tableau 2)**

## 1.3 LE RECYCLAGE URBAIN ET LA GESTION DE LA SURABONDANCE FONCIÈRE

### 1.3.1 La crise urbaine et la surabondance foncière

Du point de vue morphologique et immobilier, la cause essentielle de la crise urbaine qui s'est installée depuis maintenant plusieurs décennies correspond à la surabondance des terrains susceptibles d'intéresser les maîtres d'ouvrage. L'époque des pénuries en terrains accessibles et physiquement urbanisables est désormais révolue car, grâce au relâchement des freins techniques et financiers à la mobilité, le foncier potentiellement urbanisable est désormais surabondant, comme en rend compte l'encadré ci-dessous sur les rapports entre mobilité et morphologie urbaine.

#### Les rapports transports - territoire et l'histoire de la morphologie urbaine

On le néglige souvent, mais c'est tout d'abord la performance des réseaux de transports qui détermine si un terrain intéresse les opérateurs qui urbanisent le territoire. Loger des populations ou assurer le fonctionnement d'activités de production impose, en effet, la capacité d'accéder à la ressource physique qu'est le sol. En d'autres termes, c'est la performance des réseaux de transports qui va fixer la délimitation de l'offre foncière potentiellement urbaine.

Comprendre les relations entre l'actuelle crise urbaine et les rapports transports - territoire implique tout d'abord de considérer pourquoi l'humanité fait de la ville. Si les hommes se sont concentrés, se sont « agglomérés », c'est tout d'abord parce que la proximité physique était, jusque très récemment, nécessaire afin de satisfaire la demande socio-économique d'interactions. Intrinsèquement, la ville est donc un système, un facilitateur de contacts et de rencontres, un potentiel de proximité et d'accessibilité, une portion d'espace qui a été aménagée de manière à ce que les échanges puissent s'y réaliser sous l'intensité la plus grande. Depuis quelques décennies, la performance des systèmes de transport modifie profondément la notion de proximité. Grâce à la vitesse des déplacements, elle s'est désormais affranchie de la densité physique. Il en résulte un déséquilibre entre nos capacités aux déplacements et les formes urbaines héritées des périodes de mobilité restreinte.

Appréhender les transformations morphologiques de la ville nécessite également de considérer comment les activités quotidiennes structurent la ville-territoire : « *si l'on associe la notion de ville à celle de la quotidienneté, comme c'est fréquemment le cas, et dans les théories urbaines les plus sérieuses, alors la ville peut être comprise comme l'étendue territoriale à l'intérieur de laquelle tout le monde est en mesure de faire ce qu'il a à faire quotidiennement. Les limites de la ville vue de la sorte sont pratiquement déterminées par ce qu'un individu doit effectuer en une journée maximum, à savoir, se loger, travailler, consommer et se divertir, en se déplaçant d'un pôle à l'autre de ces fonctions* » (Y. CHALAS, 1997, p. 252).

In fine, pour chaque individu, ces limites déterminent l'aire de la quotidienneté urbaine, c'est-à-dire l'espace au sein duquel se déroule la vie quotidienne. Au niveau global, c'est également cette logique de l'espace-temps quotidien qui va définir les contours de l'offre foncière potentiellement urbaine.

L'histoire des formes urbaines nous apprend que le degré de concentration des hommes et la configuration des formes urbaines ont été influencés par deux relâchements des contraintes de la mobilité quotidienne. En relation avec la révolution industrielle du XIX<sup>ème</sup> siècle, la création de transports en commun motorisés a déterminé un premier accroissement des vitesses, autorisant par-là la mise en place d'une urbanisation dédensifiée par rapport à la ville piétonne traditionnelle. Depuis la Seconde Guerre Mondiale, nous connaissons un nouveau relâchement des contraintes de mobilité, celui induit par la banalisation de la voiture automobile. Avec ce nouvel accroissement des vitesses de déplacements, les territoires de la quotidienneté s'en sont trouvés considérablement élargis. En effet, lorsque l'automobile permet de se déplacer dix fois plus vite, elle autorise également des choix de localisation sur un **territoire potentiel centuplé** (P. LUSSON, 1997, p. 52). Aujourd'hui, cet élargissement est tel que les possibilités d'occupation de l'espace excèdent largement les besoins des fonctions urbaines. C'est en ce sens que l'on peut parler de *surabondance foncière*. Il s'agit donc d'une *surabondance de l'offre foncière accessible* et intégrable dans les aires de la quotidienneté urbaine.

Pendant des siècles d'histoire urbaine, les villes se sont reconstruites « sur elle-mêmes », sans faire d'histoires. Les immeubles vétustes étaient progressivement démolis et reconstruits, les voies publiques et les places redessinées ou élargies. Durant ces périodes, le recyclage urbain était automatique car, en raison des faibles capacités aux déplacements, les hommes étaient contraints à réhabiliter et à rebâtir sur les sites précédemment urbanisés. Aujourd'hui, ces contraintes sont moins pressantes et le temps du recyclage automatique est révolu. En termes de mécanismes immobiliers, cette situation s'explique parce que la concurrence du foncier vierge périphérique prive de nombreux quartiers urbains des nécessaires investissements.

Aujourd'hui, les marchés solvables des opérations immobilières se répartissent dans deux segments, d'une part les localisations périphériques, notamment pour les maisons individuelles neuves et, d'autre part, les quartiers anciens où les niveaux de commercialisation sont à un niveau suffisamment élevés pour couvrir les surcoûts du recyclage. Par contre, pour de nombreux quartiers anciens, le montage d'une opération de promotion immobilière est devenu impossible. Ils sont exclus des circuits de l'investissement et la spirale de la dégradation est enclenchée. Certes, l'immobilier ancien continue à y faire l'objet de transactions, mais les seuls mécanismes fonciers et immobiliers ne suffisent pas à éviter la lente dégradation : le quartier a basculé en dehors du marché car les niveaux de prix ne permettent pas de couvrir les surcoûts du recyclage. Si on ne modifie pas cette situation, on peut s'attendre à ce que la présence de nombreux sites abandonnés dans les quartiers centraux soit un trait durable des futures formes d'urbanisation...

### **1.3.2 Les deux types de mesures favorables au recyclage urbain**

Afin d'établir une première prise en compte des mesures publiques visant à favoriser le recyclage urbain, il nous semble opportun de différencier, d'une part, les mesures qui opèrent à l'échelle des agglomérations ou des bassins de vie et, d'autre part, les mesures qui se concentrent sur les bâtiments et sites à recycler (P. FILION, 1998, p. 64).

L'objectif des mesures à l'échelle des agglomérations ou des bassins de vie est d'aviver l'attrait pour les secteurs centraux et les tissus urbains traditionnels qui y sont généralement positionnés. Ces mesures visent notamment, par l'intermédiaire du droit des sols, à limiter l'offre foncière potentiellement urbanisable en périphérie. Par la limitation foncière, il s'agit donc d'accentuer la pression sur les sites urbains déjà occupés. En d'autres termes, il s'agit de se replacer artificiellement en période de mobilité restreinte. Pour le contexte wallon, force est de constater que l'offre foncière vierge inscrite au sein des zones potentiellement urbanisables demeure globalement surabondante, comme l'ont notamment montrés les travaux récents réalisés par la CPDT sur la configuration des plans de secteur.

La politique menée en matière de mobilité peut également influencer l'attrait exercé par les tissus urbains centraux. Sur ce plan également, il faut constater que la politique des transports menée en Wallonie et en Belgique est globalement très peu favorable au recyclage urbain. Sans conteste, de meilleurs services de transports en commun favoriseraient les secteurs centraux, car leurs parcours, d'ordinaire organisés de façon radiale, se prêtent à la canalisation d'un grand nombre de passagers vers ces secteurs. A l'inverse, toutes les mesures visant à favoriser la mobilité automobile déforcent l'attractivité des secteurs centraux et des tissus urbains traditionnels. Lorsque la puissance publique continue de développer les réseaux (auto)routiers, elle contribue aussi à renforcer la concurrence du foncier périphérique.

Des mesures publiques favorables au recyclage urbain peuvent aussi être élaborées pour opérer à l'échelle des sites et des bâtiments à recycler. A ce propos, pensons par exemple à des subsides que la puissance publique attribuerait aux promoteurs pour compenser les surcoûts de construction en milieu urbanisé. Dans le cadre de nos travaux sur les blocages du recyclage, ce sont ces outils liés à l'échelle des interventions sur site que nous privilégierons. A ce stade de l'analyse, nous pouvons nous interroger sur l'efficacité de ce type de mesure si, en renforcement, on n'agit pas sur l'attrait des secteurs centraux. De ce point de vue, les exemples étrangers de politiques urbaines abouties interpellent. En effet, au sein de pays comme les Pays-Bas et le Danemark, la politique territoriale joue sur les deux tableaux de l'échelle urbaine globale et de l'échelle du site. Pour ces deux pays fréquemment pris en exemple par la littérature scientifique et technique, on observe que, parallèlement aux importantes aides octroyées au secteur privé pour investir dans l'urbain ancien, il existe simultanément un consensus très fort pour une planification autoritaire qui empêche l'urbanisation de nouveaux terrains. Dans un contexte wallon où le consensus sur le bornage de l'urbanisation morphologique n'est pas aussi net, on ne peut que s'interroger sur l'efficacité de mesures visant à favoriser la réalisation d'opérations immobilières en tissu bâti. Afin d'illustrer ce questionnement, nous pouvons considérer l'exemple de la fonction commerciale présentée ci-dessous en encadré.

**Le recyclage urbain, l'urbanisme commercial et la future révision de la loi relative aux permis socio-économiques pour les implantations commerciales**

Sans conteste, les pays qui ont le mieux réussi à préserver la fonction commerciale de leurs tissus urbains traditionnels sont ceux qui ont cherché à régler la problématique de l'implantation des surfaces de commerce, non pas sur base de critères socio-économiques, comme la Belgique ou la France, mais en fonction de critères relevant plus directement de l'aménagement du territoire, comme l'Allemagne, les Pays-Bas ou le Danemark (J.-B. JEHIN, 2002, pp. 39-51). Dans ces pays, les critères utilisés sont relatifs à la protection des centres villes contre la concurrence périphérique, au respect de la hiérarchie des lieux centraux, à l'adéquation du profil d'accessibilité des lieux d'implantation avec le profil de mobilité des types de commerces. De manière concrète, cette politique se traduit par la quasi-impossibilité d'obtenir les autorisations administratives relatives à la production de cellules commerciales en dehors des noyaux commerçants traditionnels. En d'autres termes, on limite l'offre foncière pour ce type de produits immobiliers.

En matière d'urbanisme commercial, nous pouvons craindre que la future révision de la loi relative aux permis socio-économiques pour les implantations commerciales (ou loi « cadenas ») ne conduise à accentuer la concurrence des développements périphériques. En effet, la réforme devant renforcer l'autonomie des communes, le risque est grand de voir celles-ci prendre de nombreuses décisions d'autorisation pour des projets s'implantant sur site périphérique. Ce faisant, il faut craindre un effet négatif sur le recyclage car ces nouveaux développements se feraient automatiquement au détriment des centres-villes, des pôles secondaires traditionnels et des derniers commerces de proximité existant au sein des autres quartiers urbains et des villages. Dans un tel contexte, les multiples efforts développés – notamment par les structures de gestion des centres-villes – seraient sans doute bien peu efficaces pour convaincre les opérateurs actifs dans l'immobilier commercial de concentrer leurs investissements au sein des pôles traditionnels, qu'il s'agisse d'ailleurs de promoteurs professionnels ou de commerçants (auto-promotion).

Afin de favoriser l'investissement commercial au sein des polarités traditionnelles, il paraît ici essentiel de limiter fortement les nouvelles implantations sur site périphérique, cela par exemple en appliquant la grille d'analyse de l'adéquation entre le profil d'accessibilité des lieux et le profil de mobilité des projets commerciaux (plus grande latitude pour les commerces de biens pondéreux). En parallèle, afin de permettre au secteur commercial de continuer à évoluer, il est essentiel de faciliter l'installation de cellules commerciales dans les centres urbains, via par exemple des opérations de remembrement urbain ou d'assainissement de SAED.

## 1.4 PRÉCISION DE LA TERMINOLOGIE RELATIVE AU RECYCLAGE URBAIN

Afin de compléter la définition de la problématique du recyclage morphologique, il est maintenant opportun de préciser le sens que nous attribuons à différents termes fréquemment utilisés dans ce cadre.

### ***L'entretien et la réhabilitation***

L'entretien courant et la réhabilitation sont associés à des travaux de construction qui, tous deux, concernent des bâtiments qui ne sont pas neufs et pour lesquels on conserve les caractéristiques architecturales majeures. Il est difficile de clairement séparer ces deux notions mais, de manière schématique, on considère que les opérations d'entretien sont des opérations fréquentes, alors que les opérations de réhabilitation sont plus exceptionnelles. En parallèle, on réservera plutôt le vocable de réhabilitation aux travaux d'intervention sur le gros œuvre (F. NOËL, 1998, p. 9). On retrouve dans le Code wallon du logement une définition similaire. Au sens juridique, réhabiliter consiste à effectuer des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ou modifier fondamentalement la structure d'un logement améliorable (CWL, art. 1<sup>er</sup>, 26<sup>o</sup>).

Sur une base empirique, on estime que pour les seuls frais d'entretien, des dépenses annuelles représentant 1 % de la valeur sont nécessaires afin d'éviter la dégradation du bâtiment (M. SAUVEZ, 2001, p. 285).

La réhabilitation peut concerner l'ensemble d'un quartier, un immeuble ou même une partie d'immeuble. Suivant l'échelle de l'opération et l'importance des modifications apportées au bâtiment, on distinguera la réhabilitation légère de la réhabilitation lourde.

### ***La restauration***

La restauration est une opération exceptionnelle de réhabilitation visant à rétablir un immeuble dans ses caractéristiques initiales (F. NOËL, 1998, p. 9). Par rapport à la réhabilitation, ce concept fait intervenir une dynamique supplémentaire, qui est le respect architectural et patrimonial.

### ***La rénovation urbaine***

Par rapport à la réhabilitation, la rénovation urbaine concerne des interventions plus radicales et à portée plus large (F. NOËL, 1998, p. 9). Alors que la réhabilitation pourra concerner un produit immobilier (par exemple un logement) ou un bâtiment, la rénovation urbaine concernera plutôt l'ensemble d'un secteur urbain.

La définition juridique de la rénovation urbaine se rapproche de cette conception. Pour le CWATUP, l'opération de rénovation urbaine est une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres (CWATUP, art. 173, §1er).

### ***La revitalisation urbaine***

Nous appréhendons la définition de la revitalisation urbaine sur une base juridique. Selon le CWATUP, une opération de revitalisation urbaine est une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, à l'amélioration et au développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre des conventions associant la commune et le secteur privé (CWATUP, art. 172, §1er). Signalons que l'outil public de la revitalisation urbaine est commenté ci-dessous au point 3.3.3.2.

### **La régénération urbaine**

Nous avons relevé ci-dessus que, du point de vue immobilier, la crise urbaine se traduit par la concurrence du foncier vierge périphérique. C'est en effet cette concurrence qui prive de nombreux tissus urbains traditionnels des investissements nécessaires pour éviter la dégradation. C'est par rapport à ce constat général que nous voudrions définir le vocable de régénération urbaine.

Par régénération, nous entendons les processus publics de facilitation de l'investissement privé au sein des quartiers urbains traditionnels, processus devant permettre, via un partenariat public-privé (PPP), d'assurer la compétitivité des opérations de recyclage. Ces partenariats doivent permettre d'orienter les investissements vers des tissus urbains pour lesquels les seules logiques des marchés ne permettent plus d'enrayer la spirale de la dégradation. En d'autres termes, ce sont les mécanismes de régénération qui doivent permettre de débloquer le recyclage morphologique des tissus urbains. La régénération est donc à considérer comme un effort conjoint des secteurs public et privé, le premier intervenant comme facilitateur des investissements du second (A. ADAIR et al., 1999, p. 2031).

## **1.5 LES OPÉRATIONS D'IMMOBILIER RÉSIDENTIEL EN WALLONIE**

### **1.5.1 Les données utilisées**

Comme le précise le cahier des charges, le travail de bilan documentaire intègre une première réflexion sur les données permettant de suivre la réalité du recyclage urbain. Cette analyse a été établie à partir des données publiées par l'INS sur les autorisations administratives délivrées pour construire ou transformer des logements. Différents problèmes sont à épingleur concernant ces données.

Il nous faut tout d'abord regretter les délais nécessaires pour leur obtention. Entre la commande officielle et la réception, trois mois se sont écoulés. Il va sans dire que différents rappels ont été adressés à l'INS durant la période d'attente. Les excuses alors formulées portaient sur la difficile gestion des travaux relatifs à l'Enquête socio-économique 2001. De manière plus globale, nous devons observer que les difficultés éprouvées sont fréquemment soulignées par les utilisateurs de l'INS.

Un deuxième problème relatif aux données sur les permis tient à l'échelle de publication. L'échelle de publication la plus fine est celle de la commune et rien n'est malheureusement disponible à l'échelle du secteur statistique. En raison de la configuration hétérogène des communes wallonnes, le niveau communal ne permet malheureusement pas de suivre finement la réalité du recyclage morphologique des tissus urbains traditionnels. Afin de disposer de données plus fines, la seule alternative consisterait dans la production de monographies communales, via la collaboration d'administrations locales<sup>3</sup>.

Le troisième problème est relatif aux types d'autorisations administratives pour lesquelles les données sont disponibles et... fiables. Sans conteste, les meilleures données – c'est-à-dire les plus robustes et portant sur les séries temporelles les plus longues – sont relatives aux permis délivrés pour de nouvelles constructions. Par contre, les données relatives aux destructions sont apparues très douteuses. Pour certaines années, on épingle par exemple que le nombre de bâtiments résidentiels démolis est très nettement supérieur au nombre de logements démolis ; au stade actuel, nous ne pouvons y apporter aucune explication

---

<sup>3</sup> Il faut signaler que la DGATLP développe un projet en vue de positionner les demandes de permis à l'échelle de la parcelle cadastrale, cela sur base du PLI. Malheureusement, les résultats de ce projet ne sont pas encore accessibles.

cohérente. On observe également une très forte volatilité des données. Par exemple, pour la région de Bruxelles-Capitale, le nombre de bâtiments démolis annuellement peut varier du simple au quintuple. Pour les chiffres disponibles sur les transformations de logement, c'est ici le caractère incomplet des données publiées qu'il faut signaler. En effet, l'INS définit la « transformation » des logements de manière très restrictive<sup>4</sup> et de nombreux travaux de réhabilitation pour lesquels la source administrative des permis existe ne sont nullement valorisés.

Si l'on s'efforce d'identifier l'origine des problèmes rencontrés, c'est sans doute la prédominance des enjeux économiques sur les enjeux territoriaux qu'il faut signaler. L'usage premier des publications statistiques de l'INS sur les autorisations administratives liées à la construction est un usage économique. Plutôt que les quelques chercheurs ou professionnels actifs dans le développement territorial, ce sont ici les associations professionnelles du secteur de la construction qui en sont les premiers usagers. D'ailleurs, le personnel INS en charge de la gestion de ces données est rattaché au service « conjoncture ». Au final, il n'est donc guère étonnant de constater que des données publiées afin de suivre la conjoncture du secteur de la construction ne permettent que de très partiellement appréhender la réalité territoriale du recyclage immobilier des tissus bâtis.

### **1.5.2 Le développement de la réhabilitation et la part croissante du logement collectif**

#### **1.5.3 Une confirmation des tendances lourdes**

Le graphique 1 porte sur les demandes de permis pour de nouvelles constructions résidentielles, via une différenciation entre les logements unifamiliaux et les logements collectifs, cela pour la Région wallonne et la période 1975-2002. Lors de cette période, la chronologie de la demande des permis pour de nouvelles constructions résidentielles a été fortement déterminée par la crise économique de la décennie quatre-vingt. De ce graphique 1, retenons essentiellement qu'il confirme la tendance structurelle au développement du logement collectif. Par exemple, alors que le parc wallon était constitué de 18,6 % d'appartements en 1991, les statistiques indiquent que sur les 84000 nouveaux logements ayant fait l'objet d'une demande entre 1996 et 2002, 30 % correspondent à des projets d'immeubles à appartements.

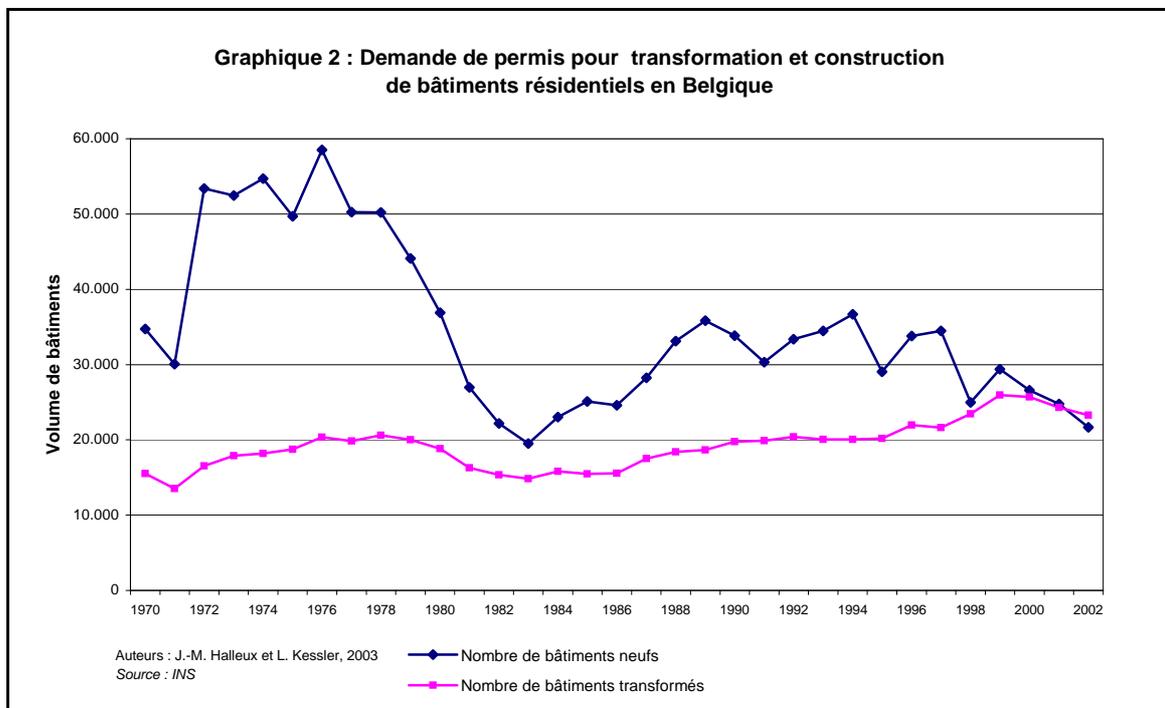
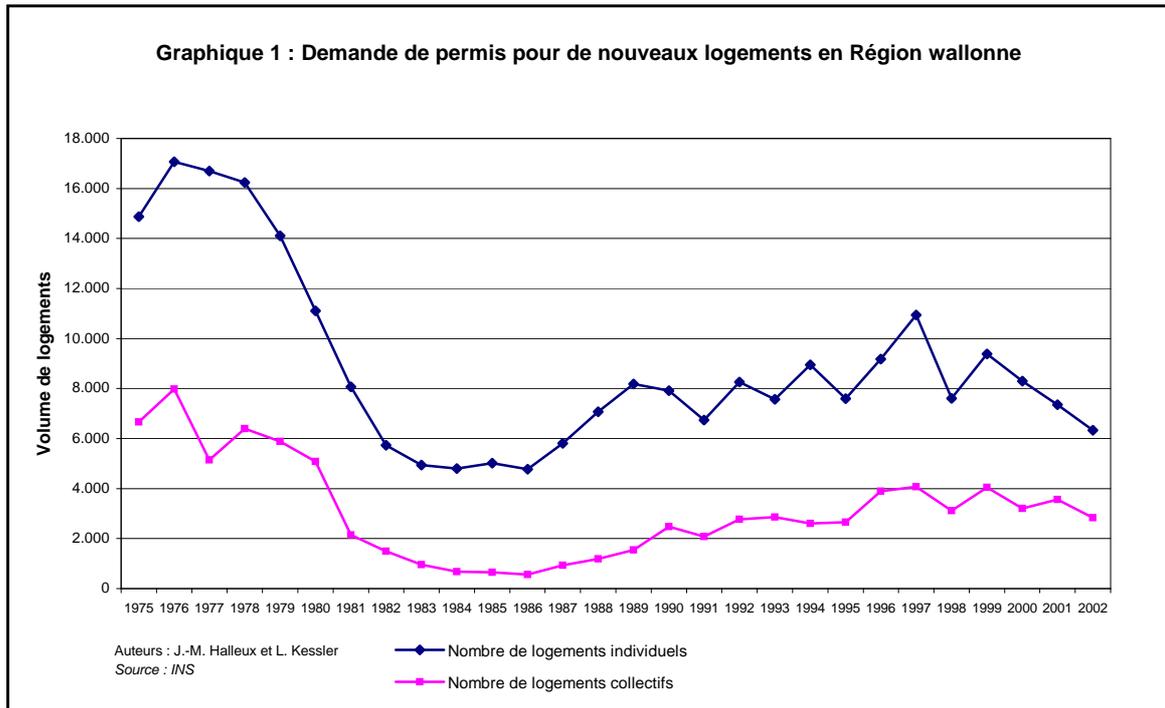
Les données rassemblées dans le graphique 1 montrent que la production immobilière tend donc à s'adapter aux évolutions socio-démographiques. Rappelons à ce propos les résultats des travaux récents de la CPDT sur les besoins résidentiels de la population wallonne. Ces derniers ont clairement mis en évidence la nécessité de constituer une offre adaptée à des ménages de petites tailles et à des changements de vie de plus en plus fréquents. (D. DEBAISE et AL., 2002).

Le graphique 2 porte sur les opérations de transformation des logements. La disponibilité en séries longues nous ont contraint ici à utiliser les données pour l'ensemble de la Belgique et pour les unités de bâtiments plutôt que pour les unités de logements (des données complètes sur la transformation ne sont disponibles que depuis 1996). Ici aussi, les données confirment une tendance lourde pressentie, à savoir la part de plus en plus importante de la transformation. Il est d'ailleurs significatif qu'en 2002, pour la première fois depuis 1970, le nombre de permis pour transformations dépasse le nombre de permis pour de nouvelles

---

<sup>4</sup> Sont reprises uniquement dans la statistique, les transformations qui répondent au moins à une des conditions suivantes : augmentation ou diminution de la surface ou du volume du bâtiment ; augmentation ou diminution du nombre de logements contenus dans le bâtiment ; changement dans la destination du bâtiment. Les transformations reprennent aussi bien les rénovations que les extensions d'un bâtiment ainsi que la construction d'annexes érigées sur la même parcelle de terrain.

constructions.



#### 1.5.4 Des évolutions favorables au recyclage et au renouvellement urbain ?

De traitements qui ne restent encore que partiels, il apparaît que, contrairement à certaines idées reçues, les deux évolutions structurelles que nous venons de commenter ne favorisent pas automatiquement le recyclage et le renouvellement urbain. Pour ce qui est tout d'abord de la production immobilière de logements collectifs, différentes indications montrent que l'association traditionnelle entre logement collectif et « ville » perd de sa prégnance. De plus en plus, les appartements sont construits en dehors des noyaux urbains. Quant aux transformations de logements, on observe que les principales agglomérations wallonnes représentent une part de moins en moins importante de l'activité.

Les cartes 1 et 2 représentent, à l'échelle communale, le rapport entre le nombre de logements collectifs dont la construction a été autorisée et le volume démographique (variable : nombre de logements pour 100 ménages). La figure 1 rassemble les données pour la période 1977-1978-1979, la figure 2 pour la période 1999-2000-2001. La discrétisation utilisée pour ces deux cartes est basée sur la méthode des « égales fréquences ». A partir de la série ordonnée des valeurs, cette méthode conduit à la répartition d'un même nombre d'observations au sein des différentes classes, ici six. La comparaison entre les deux figures permet donc de construire une analyse quant aux ordres des individus, c'est-à-dire, en l'occurrence, quant au classement des communes par rapport à l'intensité de la production immobilière en logements collectifs.

A la fin de la décennie septante, la construction d'immeubles à appartements est spatialement très corrélée au degré d'urbanisation. L'immeuble collectif demeure alors une spécificité urbaine. Au tournant du siècle, la production immobilière d'immeubles à appartements s'est fortement déconcentrée et périurbanisée. Une intensification de la production est notamment observée dans la grande zone métropolitaine de Bruxelles, principalement dans le Nord de la province de Namur et au sein des parties centrales et orientales du Brabant wallon (axe Braine-l'Alleud – Nivelles et polarité Wavre – Ottignies/LLN – Court-Saint-Etienne). La déconcentration de la construction d'immeubles collectifs est également présente dans le Luxembourg et en province de Liège, à la fois dans les communes de l'agglomération liégeoise et dans différentes petites villes. Par contre, pour le Hainaut, aucune évolution structurelle ne se dégage.

La carte 3 porte sur le rapport entre le nombre de logements transformés et le volume démographique (nombre de logements transformés pour 100 ménages résidents). Sans conteste, cette figure est interpellante quant à la problématique du renouvellement urbain. En effet, ce sont les espaces densément urbanisés qui sont caractérisés par les taux de transformation les moins élevés ! Parallèlement, les traitements des données sur longue période montrent que ces milieux urbains traditionnels représentent une part de moins en moins importante. Alors que les grandes villes wallonnes et leurs agglomérations représentaient approximativement 45 % des transformations à la fin des années 1970, la part relative de ces espaces est aujourd'hui tombée à 30 %.

Cartes 1, 2 et 3

### 1.5.5 Les acteurs de la production immobilière wallonne

Les données publiées par l'INS sur les permis précisent le maître d'ouvrage. Nous avons utilisé cette information en différenciant trois groupes : les particuliers, les promoteurs privés et les opérateurs publics. Le tableau 3 synthétise les informations pour la période 1996-2002.

**Tableau 3 : Permis octroyés en Wallonie en fonction du maître d'ouvrage (1996-2002)**

	Nouveaux logements individuels		Nouveaux logements collectifs		Nouveaux logements Total		Logements transformés	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Particulier	7261	86,7 %	1090	31,1 %	8351	70,3 %	5546	91,7 %
Promoteur privé	892	10,7 %	2153	61,4 %	3045	25,6 %	351	5,8 %
Opérateur public	223	2,7 %	263	7,5 %	486	4,1 %	150	2,5 %
Total	8377	100 %	3506	100 %	11882	100 %	6047	100 %

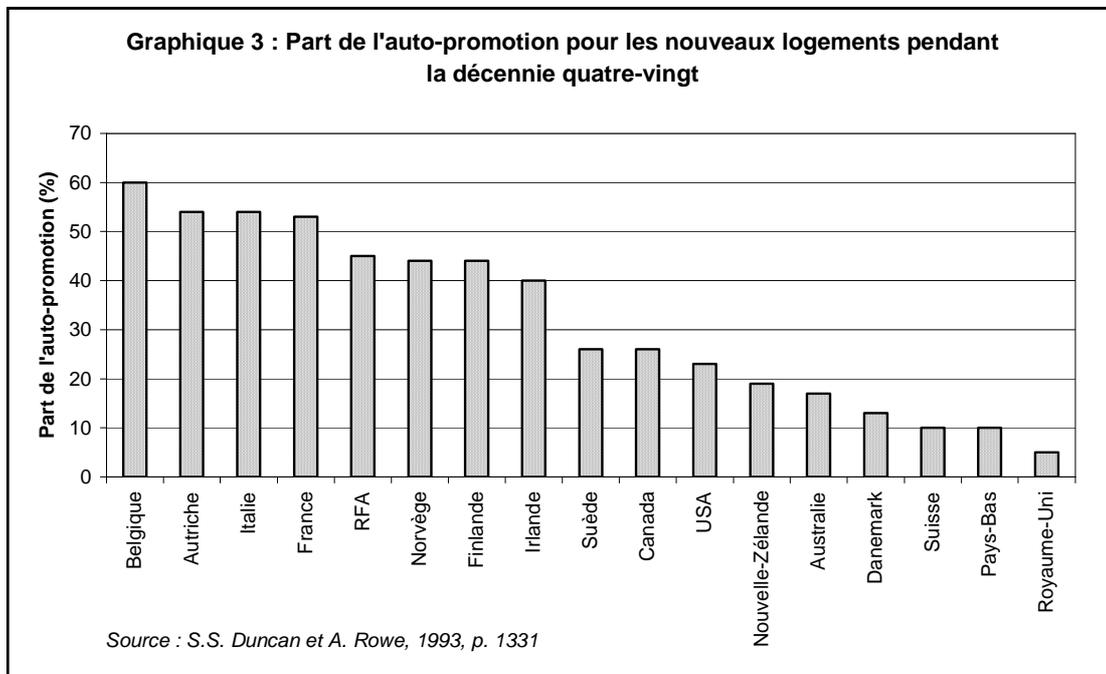
Source : INS

Différents éléments peuvent être relevés du tableau 3. Pour la transformation, nous vérifions clairement que la filière de « l'auto-promotion » est largement dominante : les promoteurs professionnels (privés ou publics) sont très peu actifs dans la réhabilitation. Pour les données sur la transformation de bâtiments, les statistiques sont disponibles à l'échelle provinciale. Un intéressant résultat ressort de cette différenciation entre les provinces, celui de l'activité plus importante de professionnels en province de Brabant wallon. Rendre compte de cette situation conduit à épinglez les mécanismes de formation des niveaux de prix. En effet, c'est sans doute parce que la « nouvelle province » est caractérisée par des niveaux immobiliers élevés que des professionnels décident de se lancer dans la réhabilitation.

Pour la construction de nouveaux logements individuels, la filière de « l'auto-promotion » est également largement dominante. Nous sommes ici en présence de ménages qui « font construire » leur propre immeuble résidentiel. Pour la construction neuve, nous savons que la dominance de l'auto-promotion est une spécificité belge. En effet, au sein des principaux pays occidentaux, c'est à la Belgique que revient la palme de l'auto-promotion (O. DUBOIS, 2001-2). A la différence de la Belgique, la filière promoteur est par contre largement majoritaire au Royaume-Uni, aux Pays-Bas et au Danemark. Dans ces pays, les nouveaux logements sont massivement construits via la maîtrise d'ouvrage des promoteurs professionnels.

Rendre compte de l'importance de l'auto-promotion en Belgique et en Wallonie pour la construction neuve oblige à commenter les mécanismes fonciers et à épinglez la tradition belge d'abondance des terres à bâtir. En effet, une configuration foncière avec une offre rare et des prix plus élevés aurait sans doute induit d'autres modalités puisque l'on observe que ces deux facteurs poussent les professionnels à se lancer dans la maîtrise d'ouvrage. Pour les entreprises de construction, l'acquisition du terrain peut devenir une nécessité lorsque les particuliers ne sont plus aptes à lever l'obstacle foncier. Dans certaines régions de Belgique, désormais marquées par une pénurie d'offre effective, c'est cette situation qui explique pourquoi des entrepreneurs-promoteurs désireux d'alimenter leur activité développent des acquisitions foncières au service de leur propre maîtrise d'ouvrage. Une hausse des prix fonciers peut également pousser les professionnels à se lancer dans la maîtrise d'ouvrage, cette fois via des promoteurs-spéculateurs, attirés par la possibilité de compléter la légitime

marge de promotion par l'adjonction d'un important volume de rente. Diverses analyses nationales confirment cette articulation entre les mécanismes fonciers et les acteurs qui prennent l'initiative de la construction résidentielle. Que ce soit en France, au Royaume-Uni ou en Belgique, ce sont les zones excentrées aux marchés fonciers abondants et détendus qui connaissent la plus faible intervention des promoteurs dans la constitution du cadre bâti. la plus faible intervention des promoteurs dans la constitution du cadre bâti.



Parallèlement à la tradition de l'abondance foncière, l'historique de l'aide publique à l'accession explique également les spécificités belges de l'auto-promotion et de la faible représentativité des promoteurs dans la construction neuve. En effet, cette politique a conduit à la tradition de la « petite propriété bailleuse ». A la sortie de la Seconde Guerre Mondiale, en plus d'avoir longtemps offert un substitut à un parc public très étroit, la maîtrise d'ouvrage des petits bailleurs particuliers aurait également retardé l'apparition du promoteur immobilier professionnel, contribuant par-là à limiter son degré d'influence dans la filière construction (PH. DOUCET, 1983, p. 10). C'est bien sûr pour les logements collectifs que l'intervention des promoteurs privés est la plus importante. On observe avec le tableau 3 que plus de 60 % des logements collectifs pour lesquels des permis ont été octroyés concernent ces opérateurs. Les promoteurs particuliers n'ayant pas créé de société en vue de la réalisation de leur projet représentent ici plus de 30 % des logements. Sans doute s'agit-il là de l'héritage de la formule du « petit propriétaire bailleur » qui a longtemps caractérisé la filière de la construction résidentielle belge ?

Une des conclusions essentielles à retenir des données rassemblées dans le tableau 3 correspond à la faiblesse de la production immobilière publique. Nous constatons que, pour la période 1996-2002, les initiatives publiques ne représentent que 4 % de l'offre nouvelle. Pour ce qui est des logements transformés, on aboutit ici à une valeur de 2,5 %. Ces quelques données mettent clairement en évidence que les seuls moyens publics ne permettront pas de répondre aux défis que rencontrent les tissus urbains traditionnels. Il est donc primordial de parvenir à mobiliser les moyens du secteur privé pour régénérer les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent tellement. Pour cela, il faut que les moyens privés projetés dans les secteurs économiques de l'immobilier et de la construction

cessent d'alimenter la désurbanisation. Au contraire, il faut qu'ils alimentent des montages souhaitables pour le long terme et le bien commun, c'est-à-dire des opérations immobilières de recyclage (réhabilitation du bâti existant et production d'une nouvelle offre en milieu urbain traditionnel).

## 2. IDENTIFICATION DES BLOCAGES DU RECYCLAGE URBAIN : LE RÔLE DES PROMOTEURS PRIVÉS

### 2.1 INTRODUCTION : LE COMPORTEMENT DES PROMOTEURS PRIVÉS

Nous venons de le constater en terminant le point précédant, le recyclage immobilier des tissus traditionnels ne pourra pas se faire sans une mobilisation forte des moyens privés. Pour la production immobilière neuve, ce sont d'abord les promoteurs professionnels qui sont susceptibles de mobiliser ces moyens. Au final, ce sont leurs décisions d'implantation qui dictent la localisation des lotissements, des immeubles à appartements ou des sites d'activités économiques. Débloquent la crise du recyclage morphologique des tissus urbains traditionnels ne pourra donc se réaliser qu'en orientant mieux l'action de ces opérateurs : il faut mieux faire correspondre leur action aux intérêts à long terme de la collectivité, à savoir le renouvellement urbain et la limitation de la désurbanisation.

Dans ce chapitre, notre objectif est de présenter les modes de raisonnement des promoteurs privés quant à leur choix d'investissement. Il s'agit surtout de présenter les différents blocages qui limitent leur participation effective à des projets de recyclage urbain et, parallèlement, d'établir les orientations susceptibles de favoriser la régénération (partenariat public-privé) par la levée de ces blocages. La suite de ce chapitre sera structurée sur base des cinq principaux blocages susceptibles d'entraver le montage d'une opération de recyclage :

- les blocages liés à l'acquisition du sol-support ;
- les blocages liés à la faiblesse des niveaux de commercialisation ;
- les blocages liés aux surcoûts de construction en milieu bâti ;
- les blocages liés à l'obtention des autorisations administratives ;
- les blocages liés à l'obtention des financements.

En termes de confrontation entre coûts et recettes, la logique de l'auto-promotion (exemple du ménage qui entreprend la réhabilitation d'un logement) est quasi similaire à la logique de la promotion. Pour ce qui est du volet « coût », le futur occupant doit faire face aux mêmes types de dépenses que le promoteur professionnel, notamment l'acquisition du sol-support et les charges de construction. Pour le volet « recette », les bénéfices ne vont pas se traduire par le chiffre d'affaire lié à la commercialisation, mais plutôt par l'utilité retirée de l'occupation du produit immobilier. Pour la fonction résidentielle, l'utilité va en fait être définie par la qualité de vie associée aux diverses caractéristiques du logement (voir ci-dessous le point 2.3.1.3. sur les déterminants de prix à l'échelle du marché).

La première constatation du bilan bibliographique sur lequel s'appuie ce chapitre est que le comportement des promoteurs privés est très mal connu. Pour les contextes belge et wallon, très peu d'informations sont disponibles sur leurs objectifs, sur leurs stratégies et sur leurs manières d'appréhender les risques inhérents aux secteurs économiques de la construction et de l'immobilier. De ce point de vue, la CPDT n'a pas encore permis de lever le voile sur ce monde relativement fermé et force est de constater que, des trois grandes catégories d'acteurs qui interviennent sur la production du territoire, les acteurs économiques privés sont nettement moins bien connus que les particuliers et que les acteurs publics. Seize années plus tard, nous pouvons ainsi parfaitement nous associer au constat dressé en 1987 par R. Schoonbrodt sur notre méconnaissance des promoteurs privés :

*« Pourquoi cette opacité ? Pourquoi ce silence ? Il s'agit certes d'un monde complexe, enchevêtré, où l'on retrouve les banques, les compagnies d'assurances, les constructeurs, ... dans des relations qui se nouent et se défont. Mais cette complexité n'explique pas tout : l'ordre capitalistique n'aime pas dévoiler les mécanismes de sa propre production et de sa permanence. Les conditions institutionnelles et financières des recherches ont servi à collecter le maximum d'informations sur les besoins en logements, sur les modes d'habiter,*

sur l'architecture, mais peu sur le secteur de la production de l'espace et ses règles de fonctionnement » (R. SCHOONBRODT, 1987, p. 52).

Globalement, la motivation des promoteurs à lancer des opérations et leur capacité à convaincre les financiers et les investisseurs peuvent s'appréhender via les deux objectifs de la maximisation du profit et de la limitation du risque. La rentabilité d'une opération dépendra naturellement des flux de recettes et de dépenses. A ce propos, les indications disponibles montrent que deux catégories de promoteurs peuvent être différenciées (H. TRACHE ET H. GREEN, 2001, p. 47).

Il existe tout d'abord une catégorie de grands promoteurs nationaux ou internationaux (BERNHEIM-COMOFI, CODIC, SOFICOM,...), qui ne sont disposés à lancer des opérations que pour des retours sur investissements élevés, que l'on estime entre 12 et 15 %. Il s'agit là de promoteurs intégrés à des groupes d'investisseurs institutionnels, qui possèdent une réelle sécurité financière et un portefeuille d'investissements diversifiés.

Il existe ensuite une seconde catégorie de « petits » promoteurs locaux, qui semblent prêts à accepter un retour sur investissement plus modéré, estimé entre 4 et 5 %. Par rapport à la problématique du recyclage urbain, c'est sans conteste sur ce type d'acteurs qu'il faut centrer l'analyse. En effet, en raison de leurs moindres exigences financières, ce sont ces acteurs qui sont susceptibles d'intervenir comme « pionniers » (H. TRACHE ET H. GREEN, 2001, p. 41) dans les nombreux quartiers de nos villes qui sont en panne de recyclage et d'investissement.

La possibilité de réaliser une marge bénéficiaire n'est pas le seul critère à prendre en compte pour rendre compte de l'action des promoteurs et de leurs financiers. Il en existe un second, également essentiel à analyser, qui correspond au risque. Comme tout agent économique, les opérateurs immobiliers sont supposés avoir une aversion face au risque et, entre deux opérations de même rentabilité, ils choisiront celle qui est la moins risquée. Les incertitudes liées à une opération foncière et / ou immobilière tiennent aux deux volets des recettes (risques de vacances, incertitude sur les niveaux de commercialisation,...) et des dépenses (possibles surcoûts de construction, frais financiers accrus en raison de l'allongement des délais administratifs,...). Comme nous le verrons ci-dessous, il existe de nombreux facteurs qui, par rapport aux opérations de production morphologique sur site vierge, rendent les opérations de recyclage urbain plus risquées.

## 2.2 LES BLOCAGES LIÉS À L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT

### 2.2.1 Le mécanisme du compte à rebours

Lorsque les promoteurs cherchent à acquérir les sol-supports nécessaires à la réalisation de leurs projets, leurs calculs financiers s'effectuent « **à compte à rebours** » (CH. TOPALOV, 1974, p. 202). Il est utile de s'arrêter sur ce mode d'action qui nécessite de prendre en compte la structure du prix d'un produit immobilier (ou foncier) (figure 1).

Les promoteurs étant en concurrence, ils doivent, s'ils veulent acquérir le sol-support sur lequel ils envisagent leur opération, offrir le montant maximum au propriétaire initial. Pour déterminer ce montant maximum économiquement supportable, le promoteur effectue un « compte à rebours », qui consiste à estimer la différence entre, d'une part, les recettes commerciales (sur base des niveaux escomptés pour la commercialisation) et, d'autre part, la marge bénéficiaire minimum et les dépenses (coûts d'aménagements, de construction, frais financiers,...).

**Insérer la figure 1 sur les composantes du prix d'un produit immobilier.**

Pour établir le compte à rebours, certains promoteurs professionnels vont jusqu'à utiliser des logiciels informatiques où ils encodent le prix de vente et les coûts connus (coût de construction, taxes,...). Le programme estime également les frais (honoraires, frais financiers) sur la base des ratios habituellement constatés et calcule ainsi le prix du sol-support maximal qui peut être assumé. Pour d'autres promoteurs moins aguerris, le mécanisme s'opèrera de manière moins explicite.

Si le propriétaire initial du sol-support n'accepte de vendre le bien qu'à un prix supérieur au prix maximal estimé, le promoteur ne sera pas en mesure d'enclencher l'opération. Par contre, si la transaction s'opère à un niveau inférieur, les estimations du promoteurs indiquent qu'il est susceptible de priver le propriétaire initial d'une partie du profit qu'il aurait pu capter s'il avait été mieux informé.

**Exemple de compte à rebours en région parisienne** (Source : J.-Y. MARTIN, 1993, p. 79)

**Caractéristiques du projet immobilier**

Surface du terrain : 4565 m<sup>2</sup>

Surface utile : 5752 m<sup>2</sup>

Nombre de logements : 88

Nombre de parkings : 88

**Estimation des recettes**

Logements : 5752 m<sup>2</sup> x 13 000 FF/m<sup>2</sup> = 74 780 KFF (Kilo Francs Français)

Parkings : 88 x 70 000 = 6160 KFF

Total recettes : 80 940 KFF

**Estimation des coûts et de la marge minimum**

Taxes, branchements et frais d'acquisition : 2241 KFF

Coût de la construction : 39 554 KFF

Honoraires (études, assurances) : 7730 KFF

Frais divers (publicité) : 3041 KFF

Frais financiers : 3238 KFF

Frais liés à la vente : 6679 KFF

Marge minimum : 6597 KFF

Total dépenses hors foncier : 69 080 KFF

**Calcul du prix maximal pour le terrain**

Prix du terrain : 80 940 KFF - 69 080 KFF = 11 860 KFF

### Le compte à rebours et la formation des niveaux fonciers en Flandre

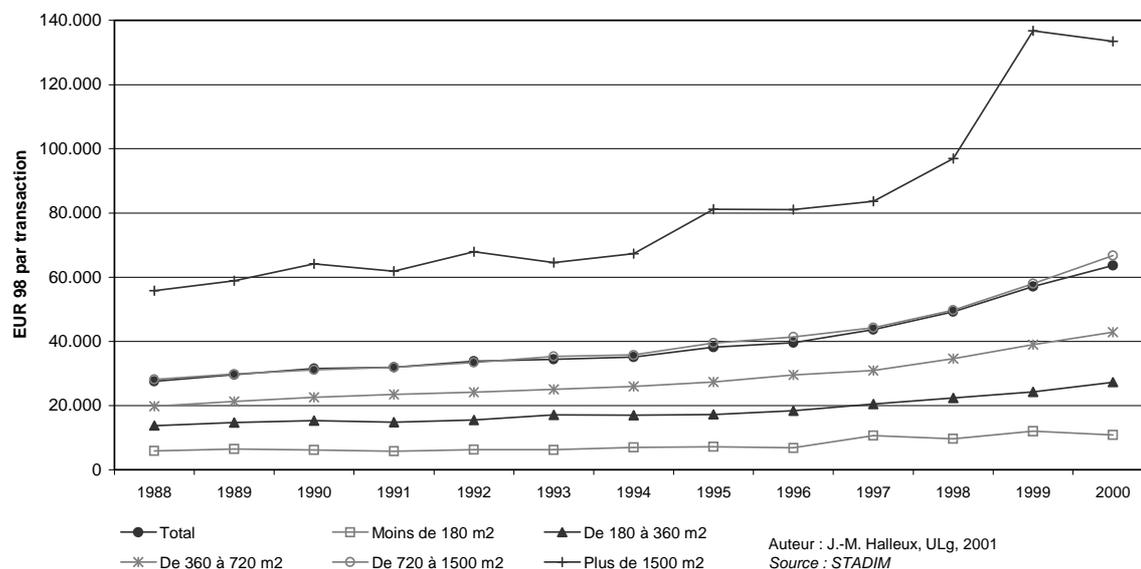
(Source : O. DUBOIS et al., 2002)

Le Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) a été adopté par le Gouvernement flamand en 1997. D'aucun n'hésite pas à lier l'adoption de ce plan d'aménagement, qui intègre les principes du développement durable dans ses objectifs, à la forte hausse des valeurs foncières observées au Nord du pays depuis quelques années. C'est particulièrement le cas des professionnels de l'immobilier et du monde de la construction, qui craignent pour leur activité dans la construction neuve, plus avantageuse financièrement que la rénovation de biens existants.

Afin d'expliquer la hausse foncière, il faut rappeler que le RSV impose des seuils de densité minimale pour les nouveaux quartiers (parcelles maximales de 4 ares par habitation urbaine et de 6,5 ares pour les autres). Sur base de l'hypothèse selon laquelle cet élément a été intégré par les promoteurs fonciers, la théorie du compte à rebours conduit à une première explication puisque, la réduction de la superficie des parcelles devant conduire à une croissance des recettes de commercialisation, les nouveaux calculs financiers des lotisseurs ont alors poussé ces derniers à accepter des niveaux d'enchères plus élevés. Si la réduction de la superficie des parcelles doit conduire à la croissance des recettes, c'est en raison de la contribution marginale décroissante des surfaces de terrain : si on réduit la superficie des parcelles d'une certaine proportion, leur prix va se réduire, mais dans une proportion moindre que la réduction de la surface.

L'hypothèse du compte à rebours semble confirmée par l'observation des statistiques. En effet, seules les parcelles de grande taille, correspondant souvent au marché primaire non viabilisé (transactions entre les promoteurs fonciers et les propriétaires initiaux), ont subi ces dernières années une croissance des prix qui s'inscrit en rupture par rapport aux années précédentes (graphique 4).

Graphique 4 : Prix des parcelles à bâtir en Flandre selon la superficie



### 2.2.2 Le coût du portage foncier et les difficultés de l'acquisition du sol-support spécifiques aux opérations de recyclage urbain

Lever l'obstacle foncier et acquérir un sol-support est une difficulté qui concerne la promotion sur site vierge comme la promotion sur site urbanisé. Pour appréhender ces coûts, il est opportun de faire référence à la notion de « portage foncier », c'est-à-dire le fait d'acquérir un terrain plus ou moins longtemps avant son aménagement ou sa construction. Il est primordial de constater que le portage a un coût, constitué, d'une part, du prix de l'argent et, d'autre part, du risque de non-réalisation de l'opération projetée (J. COMBY, 1999, p. 81).

Globalement, la configuration urbaine entraîne simultanément une augmentation des coûts de portage et une complexification de la tâche du promoteur à la recherche de gisements fonciers. Il y a à cela différentes raisons, dont une des plus importantes réside dans la valeur d'usage des sites urbanisés. Sur base du mécanisme du compte à rebours, on sait que l'on peut attribuer deux valeurs très différentes à un sol-support. D'un côté, V1, la valeur de l'usage économique initial du terrain, c'est-à-dire la valeur foncière du point de vue du propriétaire en place ; de l'autre, V2, la valeur maximale acceptable du point de vue du promoteur, acquéreur potentiel, telle qu'il l'estimera, explicitement ou implicitement, à travers le « compte à rebours » (J. COMBY, 1999, p. 84). Naturellement, la mutation ne peut se réaliser qu'à partir du moment où, au minimum, V2 devient supérieur à V1.

Prenons deux exemples de sol-supports pour illustrer le blocage relatif à la valeur d'usage, celui d'un entrepôt vétuste qui occupe un ancien bâtiment industriel et celui d'une maison initialement uni-familiale dégradée et divisée en studios. En raison de leurs fonctions d'occupation, ces sol-supports dégagent de forts profits pour les propriétaires, ce qui se traduit par des niveaux élevés pour V1. D'une manière plus générale, ces deux exemples montrent qu'en tissu urbain existant, y compris dans les quartiers déshérités, le foncier, qu'il soit bâti ou non bâti, conserve une valeur d'usage relativement forte par rapport à n'importe quelle valeur agricole de la périphérie, même pour des usages de faible qualité urbanistique. En outre, dans les villes, le logement est souvent une fonction faiblement rémunératrice et des activités commerciales ou des occupations administratives pourront, en général, générer des niveaux de prix plus élevés. Une telle concurrence apparaît moins dans les périphéries, où les fonctions ont tendance à être spatialement séparées (mouvement favorisé par le zonage des fonctions). Sur ce thème de la valeur d'usage liée aux fonctions urbaines, épinglons encore l'exemple du parc de stationnement sur terrain vague qui, dans une ville comme Toronto, rapporterait autant de revenus qu'un immeuble de huit étages (G. SANDS, 1998, p. 47).

Les fortes valeurs foncières des tissus urbains traditionnels s'expliquent également du fait de la rigidité des prix fonciers à la baisse. Il est rare que les valeurs foncières et immobilières baissent. En général, on assiste plutôt à un accroissement de valeurs qui, globalement, suit la hausse moyenne des niveaux de vie. Par contre, en situation de déclin économique, l'évolution est bloquée et on assiste alors à une contraction du nombre de transactions plutôt qu'à une baisse réelle des niveaux de prix. Ce phénomène suit un mécanisme qualifié « d'effet cliquet », effet traduisant le comportement de propriétaires qui ne souhaitent pas remettre leur bien sur le marché en-dessous d'un certain niveau attendu. Dans les quartiers traditionnels en déclin, les valeurs foncières et immobilières sont donc globalement surévaluées : elles sont héritières de la prospérité passée. De façon paradoxale, la dévalorisation des fonctions urbaines coexiste avec des valeurs foncières qui ne la reflètent pas (M. KASZYNSKI, 1998, p. 19).

Pour les tissus urbains hérités des périodes de mobilité restreinte, on observe fréquemment une inadéquation des formes aux exigences contemporaines, notamment en termes d'espaces intérieurs. Lorsque l'on étudie les flux résidentiels qui alimentent les lotissements périurbains, on s'aperçoit que l'inadéquation du logement correspond à la première cause de

départ, cela tout d'abord en raison de l'exiguïté (J.-M. HALLEUX, 1999). Lorsque l'on étudie les friches économiques dans les villes, on constate que les vides s'expliquent aussi par l'inadaptation aux exigences contemporaines. Dans le secteur du commerce de détail, cette inadaptation tient à l'exiguïté des anciennes cellules (J.-B. JEHIN, en cours de publication), rendant par-là impossible de développer un assortiment qui soutienne la comparaison par rapport aux vastes points de vente auxquels les consommateurs sont désormais habitués. En raison de cette inadaptation entre les formes bâties héritées et les fonctions urbaines actuelles, les promoteurs sont fréquemment obligés de négocier l'achat du sol-support auprès de plusieurs propriétaires. Dans ces conditions de fragmentation du parcellaire, ils devront fréquemment faire face à une inflation des exigences ou à un allongement des délais de négociation. En outre, les risques de refus de vendre seront multipliés par le nombre de propriétaires en présence.

### **2.2.3 Le constat de la nécessité de l'intervention publique**

Nous venons de le constater, il existe des raisons très lourdes qui expliquent que la levée de l'obstacle foncier soit, par rapport à la configuration du terrain périphérique vierge, bien plus complexe en milieu bâti. Clairement, la carence de terrains libres et bon marché est un facteur qui pousse les promoteurs à rechercher des opportunités en dehors des tissus urbains. Vu ces nombreuses difficultés, on observe que, dans le cadre d'opérations de recyclage nécessitant le remodelage de plusieurs propriétés foncières, l'intervention de la puissance publique est une réelle nécessité. Une étude européenne consacrée aux réussites d'investissements privés dans des projets immobiliers de renouvellement urbain a conduit à une vérification empirique de ce constat (H. TRACHE ET H. GREEN, 2001). Dans cette étude ayant été réalisées sur les villes de Manchester, Birmingham, Bruxelles, Rotterdam, Roubaix et Valenciennes, tous les exemples de réussites relatifs à des opérations ayant nécessité la disponibilité de plusieurs propriétés n'ont, en effet, pu voir le jour que grâce à une action foncière publique. Dans les différents exemples étudiés, un des rôles majeurs des collectivités locales a été d'acquérir, de démolir et de remembrer les terrains nécessaires aux opérations de recyclage.

L'exemple néerlandais présenté dans l'étude de H. TRACHE et H. GREEN insiste sur le fait que, sans l'action de production foncière des autorités publiques, l'opérationnalisation de la fameuse politique néerlandaise de l'ABC basée sur le développement des activités spatialement intensives (activités caractérisées par un profil de mobilité de type A, notamment le commerce de détail et les bureaux) à proximité des nœuds de transports en commun (lieux caractérisés par un profil d'accessibilité de type A) serait impossible. En général, cette production foncière est réalisée sur des terrains appartenant aux municipalités ou à la compagnie néerlandaise des chemins de fer. Ce sont l'Etat et les collectivités locales qui vont financer les travaux d'infrastructures nécessaires à la viabilisation de ces sites et à la décontamination des terrains pollués (réalisation d'opérations foncières). Après avoir été lotis par les municipalités, les terrains sont ensuite repris par des promoteurs privés, qui y développent une opération immobilière pour revendre leurs projets une fois terminés.

Dans l'exemple de la Ville de Valenciennes, l'opérateur foncier est la Chambre de Commerce et d'Industrie du Valenciennois (CCIV). La CCIV a acquis des terrains en friche, les a lotis et a investi dans la mise en place d'une infrastructure urbaine et dans la décontamination des sites pollués. Ensuite, ces terrains ont été proposés à des investisseurs privés à des prix relativement faibles. L'exemple de Valenciennes est à souligner car attirer des investisseurs privés via une action foncière a été un des éléments moteurs dans l'amélioration de l'image de différents quartiers de la ville. L'importance de la levée de l'obstacle foncier a également été relevée dans la réussite des opérations menées à Roubaix. Attirer au centre-ville des opérateurs immobiliers ayant mis en place des opérations aussi importantes que la construction d'un hypermarché et d'un multiplex cinéma n'y a été

possible que grâce au rôle actif de la municipalité dans la libération et la production du foncier.

Lorsqu'une collectivité publique procède à l'acquisition foncière afin d'aider les promoteurs à lever l'obstacle foncier, cela signifie qu'elle s'engage à immobiliser des moyens financiers importants pour assumer une partie des frais afférents au portage foncier et à la viabilisation technique. Une illustration concrète de cette difficulté est celle de la dette contractée par la commune de Court-Saint-Etienne en raison des moyens investis dans la rénovation du site Henricot (voir ci-dessus dans le chapitre sur le montage de projets). D'une manière plus générale, sans doute la non-institutionnalisation de réserves budgétaires pour le portage foncier est-elle une des causes importantes qui explique pourquoi la Wallonie continue à souffrir de l'absence d'une politique foncière active.

## **2.3 LES BLOCAGES LIÉS À LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION**

Nous savons désormais que, pour le promoteur, le montage d'opérations immobilières ou foncières implique la confrontation des coûts et des recettes. Plus précisément, le promoteur n'enclenchera l'opération que si les informations dont il dispose mettent en évidence que les recettes seront suffisantes pour simultanément garantir l'ensemble des coûts et sa marge bénéficiaire minimum. En ce sens, si les niveaux de commercialisation risquent d'être trop faibles – comme c'est malheureusement souvent le cas en milieu urbain traditionnel –, l'opération est impossible... Afin de rendre compte de ce blocage lié à la faiblesse des niveaux de commercialisation, suivons maintenant le fil rouge de la formation des niveaux de prix fonciers et immobiliers.

### **2.3.1 Les déterminants des niveaux de prix**

#### ***2.3.1.1 La différenciation inter-marché versus intra-marché***

À la lumière des théories de l'économie immobilière, il est opportun de différencier deux niveaux de structuration si l'on veut rendre compte des niveaux de prix d'un produit foncier et / ou immobilier : d'une part, le marché sur lequel le bien est susceptible d'être échangé et, d'autre part, les caractéristiques du bien. Le premier niveau de structuration rend compte de la différenciation **inter-marché**, le second de la différenciation **intra-marché**.

Préalablement à la prise en compte des facteurs de différenciation au sein d'un marché déterminé, rendre compte du prix d'un bien implique tout d'abord l'identification du marché sur lequel il est susceptible d'être échangé (A.W. EVANS, 1995, p. 19). Illustrons ainsi notre propos par l'exemple des appartements en relevant que, pour un bien identique, le prix de base va évidemment être dépendant de la ville – Bruxelles, Namur, Tournai – au sein de laquelle il est situé (du point de vue du demandeur, ce prix de base peut s'assimiler à un « droit d'entrée »).

En aval de la différenciation inter-marché, rendre compte des prix immobiliers et fonciers implique également d'analyser la différenciation intra-marché. Toujours pour le marché des appartements, nous pouvons par exemple évoquer la situation du centre-ville de Liège où la localisation le long d'un quai bruyant détermine automatiquement une moins-value (P.-A. COËME et S. MAERTENS DE NOORDHOUT, 1998, p. 13).

### **2.3.1.2 La délimitation des marchés et les déterminants globaux**

#### *a) La délimitation des marchés*

Il faut constater que la théorie économique ne définit pas ce qu'est un bien, ni par conséquent ce qu'est un marché. Le découpage des phénomènes économiques en bien / marché relève donc de la pratique. Dans le domaine des marchés fonciers et immobiliers, la délimitation des marchés peut s'opérer en fonction du produit et en fonction de la localisation. Rappelons que les principaux produits immobiliers correspondent à l'habitat individuel, à l'habitat collectif, au bureau, au commerce de détail et au semi-industriel. Relevons également les deux produits fonciers que sont la parcelle lotie pour immeuble résidentiel et la parcelle lotie pour accueillir des activités économiques.

Pour un même produit immobilier, le caractère localisé des biens doit bien sûr être pris en compte lorsque l'on porte la réflexion sur la délimitation des marchés. A ce propos, le critère de la substitution peut guider l'analyse. Un marché serait donc le lieu, au sens géographique du terme, où les éléments qui le composent sont relativement substituables. Ceci n'autorise pas à retenir n'importe quel espace géographique comme marché. Ainsi, deux agglomérations éloignées ne feront pas un seul marché parce que les localisations qui les constituent ne sont pas suffisamment substituables. En revanche, on ne sera pas fondé à isoler n'importe quelle partie d'agglomération pour l'ériger en marché s'il y a une trop forte substituabilité avec d'autres composantes de l'agglomération.

#### *b) Les déterminants des niveaux de prix à l'échelle inter-marché*

Il n'existe malheureusement pas de théories robustes susceptibles de rendre compte des différentiels fonciers entre marchés. A cette échelle, s'il est cohérent de considérer que les déterminants globaux dépendent de mécanismes économiques articulant les deux composantes de l'offre et de la demande, force est pourtant de constater qu'il n'existe aucun cadre conceptuel communément accepté (V. RENARD, 1998, p. 202), ni aucune théorie uniforme permettant d'identifier clairement les variables qui dictent la formation des prix (J. RUEGG, 2000, p. 168). En parallèle, il faut également constater que les travaux empiriques consistant dans l'observation des facteurs de prix à l'échelle inter-urbaine ont été bien moins nombreux que ceux portant sur l'échelle intra-urbaine (P.-H. DERYCKE, 1979, p. 310 ; M. CADWALLADER, 1993, p. 307).

La cause première des difficultés à construire un cadre théorique adapté aux déterminants « globaux » des prix réside dans les caractéristiques des biens fonciers et immobiliers qui, déterminant des formes de marchés très particulières, déroutent les économistes lorsqu'ils veulent appliquer leurs théories à l'espace. Il résulte en effet de ces caractéristiques que l'articulation offre - demande relève de mécanismes fort variables suivant les contextes et les acteurs concernés.

Même s'il n'existe aucun cadre conceptuel communément accepté pour rendre compte des déterminants globaux, certaines grandes lignes directrices existent toutefois et, parmi celles-ci, le volet « demande » apparaît comme le plus robuste. Ce volet « demande » se décompose en une influence qualitative et en une influence quantitative. Par influence quantitative, nous entendons la relation entre les niveaux de prix et l'importance du phénomène urbain. Il apparaît en effet que les niveaux fonciers sont d'autant plus élevés que les agglomérations sont importantes et peuplées (J.-J. GRANELLE, 1970).

Au-delà du volume quantitatif de la demande, l'aspect qualitatif de la capacité financière apparaît également comme un déterminant essentiel des niveaux de prix. Plus précisément, ce facteur est relevé comme le plus important par différentes études réalisées sur le thème des disparités inter-urbaines du prix du logement, notamment en Belgique (graphique 5). En Flandre comme en Wallonie, c'est tout d'abord la variabilité du pouvoir d'achat local qui dicte le prix des logements et des parcelles constructibles (O. DUBOIS et al., 2002).

### *c) Les blocages du recyclage liés à l'échelle inter-marché*

Nous avons relevé ci-dessus au point 1.5.5. que, par rapport aux autres provinces wallonnes, le Brabant wallon est caractérisé par une part plus importante de réhabilitations menées par des promoteurs professionnels. Malheureusement, la faible fiabilité des données sur les démolitions ne nous a pas permis de vérifier l'hypothèse complémentaire selon laquelle les professionnels sont également, par rapport aux autres parties du territoire, plus enclins à y monter des opérations de destruction - reconstruction. Pour autant, cette hypothèse apparaît cohérente au regard des informations qualitatives circulant entre témoins privilégiés.

Sans conteste, ces constats de l'intervention de professionnels dans des opérations de recyclage sont à mettre en relation avec l'influence des logiques immobilières insufflées par la Capitale. En effet, quels que soient les types de produits immobiliers, les niveaux de prix y sont considérablement plus élevés que dans les autres régions wallonnes. Cette partie du territoire régional étant intégrée au sein du grand marché bruxellois, c'est en fait la confiance en des niveaux de commercialisation élevés qui poussent les opérateurs privés à monter des opérations de recyclage. Les opérations de production morphologique sur site vierge y sont sans doute plus rentables encore, mais le recyclage est ici économiquement envisageable.

Cette hypothèse de l'influence des niveaux de prix globaux sur les mécanismes de recyclage corrobore les conclusions soulignées par B. MÉRENNE et G. DEVILLET (1999) quant au taux de réaffectation des sites industriels désaffectés. En effet, la synthèse établie par ces auteurs sur les tendances générales des réaffectations montre que le premier déterminant de remise sur le marché est le contexte économique régional. Plutôt que les caractéristiques des sites, c'est donc bien un marché caractérisé par de bonnes perspectives de commercialisation qui détermine les décisions d'investir dans la reconversion. Par contre, lorsque le marché global est déprimé ou marqué par de trop faibles niveaux de prix, les espérances de rentabilité régressent et les projets de recyclage sont les premiers à être abandonnés.

### **2.3.1.3 Les déterminants à l'échelle du marché et les blocages afférents**

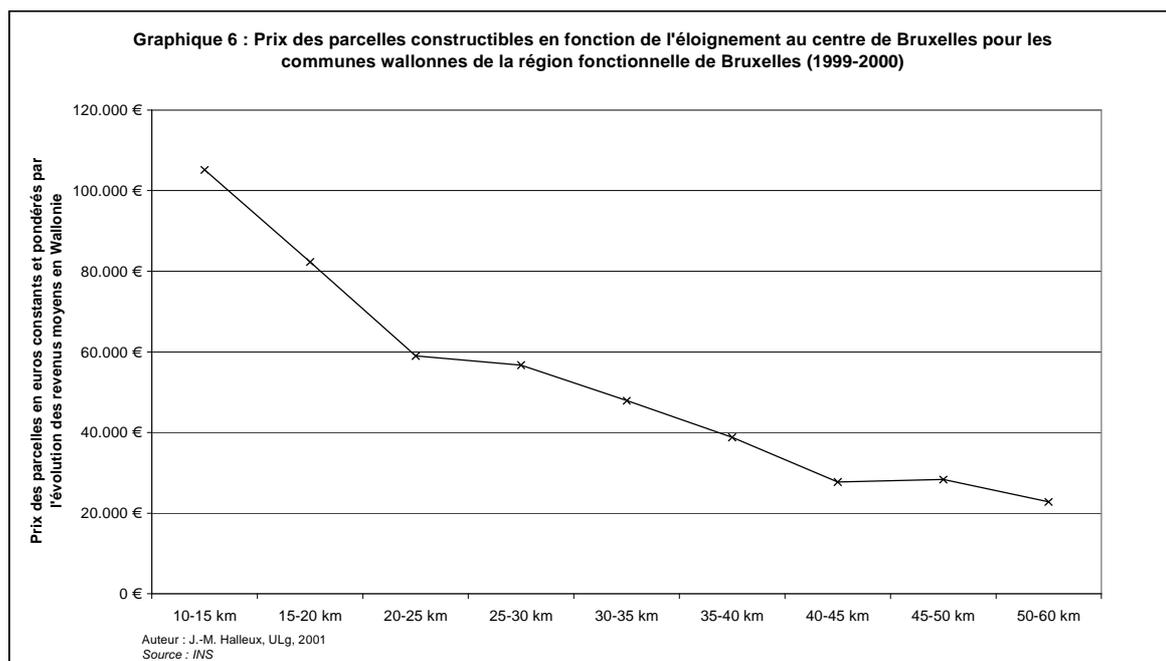
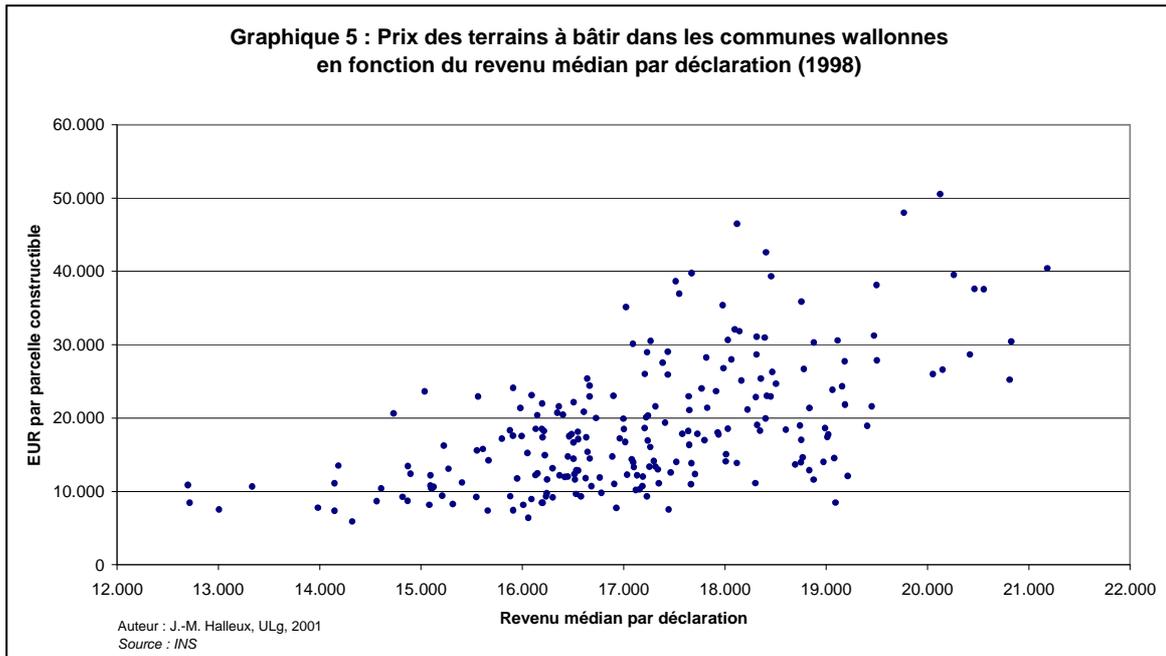
Au niveau intra-marché, il existe une relation entre les prix et l'utilité – en d'autres termes, la qualité de vie – que les ménages retirent de leur logement. C'est en effet parce que les ménages sont globalement désireux de résider dans des endroits à la fois accessibles et dotés de certains attributs environnementaux (faible densité, faible trafic, verdurisation,...) que les prix de l'immobilier résidentiel y sont élevés.

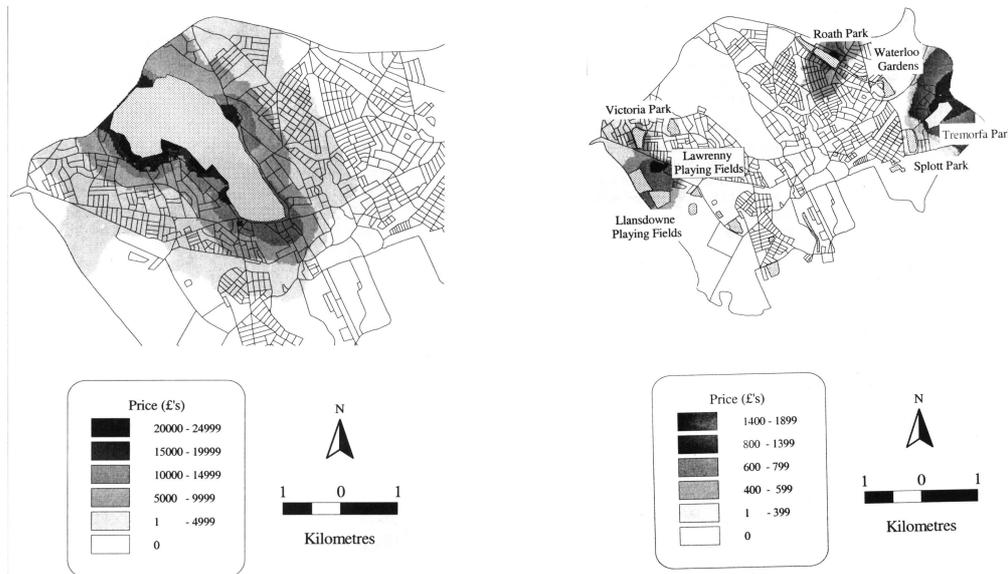
Pour appréhender la différenciation intra-marché des niveaux de prix, deux éléments distincts sont à considérer, d'une part les caractéristiques de la localisation du bien et, d'autre part, ses caractéristiques structurelles. Par caractéristiques structurelles, nous entendons les caractéristiques physiques. Pour un logement, il s'agit, par exemple, du nombre de pièces, de la présence d'un jardin, de l'âge de la construction,...

Concernant les caractéristiques de la localisation, deux grandes catégories de facteurs sont à différencier : d'une part l'accessibilité et, d'autre part, la qualité du voisinage.

Pour un logement, on observe généralement que, *toutes choses égales par ailleurs*, le bien sera d'autant plus coûteux qu'il est proche des principaux lieux d'activités ou, en d'autres termes, qu'il est accessible (graphique 6).

Toujours pour le logement, on entend par attribut du voisinage les différents facteurs qui contribuent à la qualité de vie, notamment la valorisation sociale des espaces (niveau de standing, quartier à la mode,...), la qualité de l'environnement physique (verdurisation générale, vue ouverte, absence de trafic routier,...) ou la proximité à des équipements de loisirs verts (figure 2 avec l'exemple de la ville de Cardiff).



**Figure 2 : L'impact des parcs sur l'immobilier résidentiel : l'exemple de Cardiff****Impact de Bute Park****Impact des parcs locaux**

Source : S. ORFORD, 1999

Nous avons précédemment commenté la relation entre le relâchement des freins à la mobilité et la dimension morphologique de la crise urbaine, à savoir le manque d'investissements immobiliers auquel de nombreux quartiers de nos villes ont à faire face. La prise en compte des déterminants de prix à l'échelle du marché permet d'illustrer cette problématique. En effet, si les quartiers centraux sont en manque d'investissement, cela résulte en grande partie de l'aplatissement du gradient des prix en fonction de l'éloignement aux lieux d'activités. Cet aplatissement découle simultanément de la montée des prix en périphérie et du fait qu'il n'y a plus aucune raison de payer une prime de localisation afin d'habiter un quartier central. Dans certains cas de forte dégradation urbaine, on peut même observer une inversion du gradient. Cela s'explique parce que les caractéristiques rébarbatives des attributs de voisinage (trafics automobiles, dégradation du cadre bâti, insécurité,...) génèrent une moins-value qui n'est pas compensée par le gain d'accessibilité.

### 2.3.2 L'intervention publique et l'antagonisme entre la levée des deux blocages de l'acquisition foncière et de la faiblesse des niveaux de commercialisation

Afin de lever les blocages du recyclage des tissus urbains, il semble à priori nécessaire de jouer sur un maximum de paramètres. De ce point de vue, une collectivité publique ambitieuse décidera d'agir simultanément sur l'acquisition foncière et sur l'attractivité du quartier, notamment en améliorant la qualité de vie des habitants. Malheureusement, on observe que cette stratégie conduit rapidement à une contradiction majeure. En effet, la stratégie de valorisation va rendre plus coûteuse l'acquisition des terrains et des immeubles. C'est sur base de cette constatation que J. COMBY (2001) différencie les deux stratégies de la valorisation et de la transformation.

La stratégie de la valorisation de l'existant est une stratégie à court et à moyen terme. Elle consiste à restaurer l'image du quartier, en y consacrant de l'argent public (mobilier urbain, traitement des espaces publics, plantations,...). En améliorant l'attractivité, il s'agit d'attirer, d'une part, des ménages auto-promoteurs susceptibles de bénéficier d'une meilleure qualité de vie et, d'autre part, des promoteurs professionnels escomptant retirer des niveaux de commercialisation accrus. Si tout se passe bien, ces opérations enclencheront un cercle vertueux et conforteront le processus de valorisation en attirant d'autres investisseurs.

La seconde stratégie de la transformation de l'existant nécessite de se projeter dans le long terme. Elle implique notamment une action publique importante pour l'acquisition foncière, en vue d'une restructuration du parcellaire et du remodelage des réseaux d'infrastructures ou de voiries. Pour la puissance publique, cette stratégie passe donc par une phase plus ou moins longue de « portage » du foncier. Comme nous l'avons vu ci-dessus, cela est coûteux (point 2.2.2. sur le coût du portage foncier).

De manière politiquement peu correcte, J. COMBY (2001) préconise d'asseoir la stratégie de transformation sur une première phase de dévalorisation, afin de faciliter la maîtrise foncière. Selon cet auteur, cette phase de dévalorisation est nécessaire car l'on rencontre fréquemment des contradictions majeures quant à l'action de la puissance publique. En effet, pendant qu'une autorité publique tente d'acquérir les sol-supports à restructurer, une autre réalise un équipement qui aura pour effet de rendre plus coûteuses les acquisitions engagées par la première. Pour le contexte wallon, ce type de contradiction risque en fait de s'amplifier si la politique de production foncière est réellement activée.

## **2.4 LES BLOCAGES LIÉS AUX SURCÔÛTS DE CONSTRUCTION EN MILIEU BÂTI**

### **2.4.1 Les surcoûts de construction en milieu bâti et la différenciation entre les opérations de réhabilitation et de destruction - reconstruction**

A notre connaissance, il n'existe pas d'études techniques des coûts de construction qui détaillent les surcharges liées à une intervention en tissu bâti. Sur ce sujet, pensons aux coûts de destruction et de dépollution, mais également aux frais de déviation du trafic, aux difficultés de manutention des appareils de chantiers, aux charges liées à l'évacuation des déchets, aux obligations liées à la restauration du patrimoine ou encore au contrôle de l'instabilité des bâtiments mitoyens. Comblar cette lacune sur les coûts techniques correspond précisément à un des objectifs que nous nous sommes assignés dans le cadre de cette étude sur le recyclage morphologique (point 2.1.4. du cahier des charges).

Nous ne connaissons pas non plus d'étude comparative qui, sur un nombre représentatif d'opérations, ait confronté les deux options de la réhabilitation et de la destruction - reconstruction. Selon les techniciens de la Confédération de la Construction, il devient opportun de procéder à la destruction lorsque les coûts de réhabilitation sont estimés à 70 % des coûts de la reconstruction neuve. Cela se justifierait notamment en raison du différentiel de performance énergétique entre la construction neuve et l'adaptation du bâti ancien. C'est d'ailleurs sur cette base que la Confédération préconise, pour l'ensemble de la Belgique, de procéder à la destruction - reconstruction de 220 000 logements, soit 6 à 7 % du parc (J.-F. LETOR, 2001, p. 16). Si ces chiffres présentent l'intérêt de dresser un premier ordre de grandeur quant aux besoins en destruction - reconstruction, leur provenance nécessite toutefois de les utiliser avec circonspection. En effet, les associations professionnelles liées à la construction affirment elle-mêmes que, par rapport à la réhabilitation, les profits des entreprises – de leurs membres – sont plus importants sur la construction neuve (VCB - VLAAMSE CONFEDERATIE BOUW, 2000, p. 24). En ce sens, il est probable que les chiffres communiqués aient notamment pour objet de modifier les arbitrages au profit de la

destruction - reconstruction. En outre, ces données sont fréquemment communiquées afin d'appuyer la proposition de réduire le taux de TVA sur la destruction - reconstruction.

Selon les témoins privilégiés actifs dans le secteur de la construction, on observe que l'essentiel des opérations de destruction - reconstruction s'inscrivent dans des projets à vocation économique (principalement des immeubles de bureaux) ou dans la réalisation d'immeubles à appartements. Ce constat est parfaitement cohérent avec la grille de lecture du compte à rebours (présentée ci-dessus au point 2.2.1.). En effet, les projets de maisons unifamiliales dégagent un chiffre d'affaire par unité de surface trop faible pour assurer les surcoûts techniques de la destruction. En parallèle, nous pouvons rappeler le constat de la surabondance foncière inscrite dans de nombreuses zones d'habitat : dans de nombreux bassins résidentiels wallons, lever l'obstacle foncier pour construire des maisons unifamiliales est relativement aisé. Si l'on se projette à l'échelle temporelle de plusieurs décennies, on ne peut que s'interroger sur les actuels mécanismes économiques qui rendent impossible de reconstituer le parc de logements individuels des tissus urbains traditionnels. En effet, le bâti n'étant pas éternel, que vont alors devenir ces quartiers ayant basculé en dehors des possibilités économiques de la reconstruction ? Vont-ils « mourir à petit feu » pendant des décennies ? A terme, la ville future va-elle retrouver une utilité à réellement recycler ces territoires ?

Concernant l'arbitrage entre réhabilitation et construction neuve, on évoque souvent le constat selon lequel les maîtres d'œuvre craignent fortement les incertitudes propres aux chantiers de réhabilitation. En conséquence, ils conseilleraient volontiers à leurs maîtres d'ouvrage de tout démolir pour repartir à zéro. Les nombreux dépassements des estimations initiales en réhabilitation sont à ce propos un argumentaire fréquemment évoqué, auquel il faut sans doute ajouter la difficulté de disposer d'une main d'œuvre qui bénéficie des qualifications spécifiques à la réhabilitation. En outre, les entreprises de « réhabilitation générale » sont encore très rares, ce qui implique que la coordination d'une opération de réhabilitation nécessite de gérer le travail de nombreuses équipes et entreprises. Sur la comparaison entre réhabilitation et destruction - reconstruction, relevons encore que s'il existe désormais un consensus certain pour conserver les « monuments historiques », les appréciations sur la valeur patrimoniale de bâtiments plus récents et plus modestes sont, par contre, souvent divergentes...

Des quelques données circulant entre témoins privilégiés, nous pouvons relever que la part de la destruction dans les opérations de destruction - reconstruction est généralement estimée entre 20 % et 30 % du poste « construction ». En conséquence, par rapport à une opération sur terre agricole viabilisée, le surcoût d'une construction neuve sur sol-support représentera au moins 20 % des coûts de construction. Cette seule raison explique que, pour éviter le blocage du recyclage, il faut que les acheteurs acceptent de payer le mètre carré de plancher près de 20 % plus cher que sur site périphérique précédemment vierge. Si, toutes choses égales par ailleurs, cette condition n'est pas remplie, le quartier bascule en dehors du marché de la construction neuve...

### 2.4.2 Le financement des surcoûts de construction en milieu bâti

Comme nous le savons, le relâchement des freins à la mobilité a profondément modifié les mécanismes qui dictent la formation des niveaux de prix immobiliers. Concrètement, cela signifie que les acheteurs potentiels n'acceptent plus de déboursier une surprime de localisation afin de disposer d'un produit immobilier situé en quartier central. En conséquence, nous sommes obligés de nous interroger sur la possibilité de financer les surcoûts techniques du recyclage par d'autres biais que les seuls niveaux de commercialisation. Sans conteste, la solution consiste à rapprocher le coût des opérations de recyclage des surcoûts induits par l'extension périphérique. Du point de vue conceptuel, ce rapprochement se justifie pleinement. En effet, la construction neuve en milieu bâti représente la seule alternative à la poursuite de l'étalement, tant en termes d'activités qu'en termes de logements. Sur ce sujet, rappelons une nouvelle fois que c'est tout d'abord l'exiguïté des anciens logements et locaux d'activités qui pousse les ménages et les entrepreneurs à coloniser les espaces périphériques. En assurant la reconstruction neuve au sein de tissus urbains préexistants, on pourrait donc ainsi cesser de perpétuellement allonger les réseaux d'infrastructures, dont nous connaissons désormais, grâce aux travaux de la CPDT réalisés sur les coûts de la désurbanisation, l'ampleur des dépenses que cela nécessite (J.-M. HALLEUX et al., 2002).

Si le rapprochement entre surcoûts du recyclage et surcoûts de la désurbanisation se justifie pleinement sur le plan de la cohérence intellectuelle, il est par contre plus difficile de préciser les modalités comptables de ce rapprochement. Bien qu'une très large partie des surcoûts de la désurbanisation finissent par être assumés par la collectivité, il n'existe aujourd'hui aucune institution ni aucun mécanisme qui permettrait d'encadrer un efficace mécanisme de redistribution. Sur ce thème, nous pouvons évoquer une proposition qui mériterait sans doute d'être évaluée et qui consisterait à financer les subsides de reconstruction par une taxation sur l'artificialisation du sol. Puisque nous savons aujourd'hui très clairement qu'une consommation de terrains périphériques pour de nouveaux bâtiments urbains finit par grever lourdement les budgets de la collectivité, pourquoi ne pas instituer un mécanisme fiscal qui s'appuierait sur ce constat ?

Concernant les modalités techniques du financement des surcoûts de construction en milieu urbanisé, nous pouvons évoquer le mécanisme de « gap funding » (subvention des surcoûts) pratiqué par l'agence britannique « English Partnerships ». Active dans six régions d'Angleterre, elle a pour objet de stimuler le partenariat public-privé afin d'attirer des investissements dans des quartiers en panne d'opérations immobilières (M. PATTINSON, 1998, p. 76). Cette agence réalise des études de marché en confrontant les caractéristiques des marchés locaux (en termes de niveaux de commercialisation) aux surcoûts techniques des opérations de recyclage. Ensuite, sur base des études, l'agence module les montants des subventions qui peuvent être octroyées aux opérateurs privés. La culture du partenariat public-privé que l'on retrouve dans le contexte culturel anglo-saxon conduit à établir une confiance et une transparence entre l'agence et les opérateurs privés. Par exemple, lorsque les opérations sont fructueuses, les risques financiers couverts et les retours sur investissements plus importants que prévus, les partenaires privés sont alors conduits à rembourser les aides précédemment octroyées au début de l'opération, comme cela a par exemple été le cas du projet « Birley Site » à Manchester (H. TRACHE ET H. GREEN, 2001, p. 43). Adapter ce fonctionnement au contexte wallon pourrait sans doute s'avérer intéressant. Pour autant, cela nécessiterait de disposer d'une ingénierie considérable en matière de montage immobilier et, parallèlement, des possibilités de disposer d'informations financières qui, dans le contexte culturel belge, sont difficilement diffusées et partagées. Sur ce thème, nous pouvons de nouveau faire référence au montage de projet « Henricot » présenté ci-dessus dans le chapitre 1, montage de projets pour lequel on observe une très faible transparence quant aux informations financières.

## 2.5 LES BLOCAGES LIÉS À L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

La multiplicité, la complexité et la longueur des démarches administratives nécessaires afin de monter une opération immobilière (permis d'urbanisme, d'environnement ou socio-économique ; risques de recours ;...) sont des constats fréquemment relevés par les opérateurs. Il s'agit d'ailleurs d'une problématique qui vient d'être longuement étudiée à l'occasion de l'optimisation du CWATUP. En parallèle, ce sujet a également été indirectement abordé au cours de la précédente législature, au travers d'une commission parlementaire relative au phénomène nimby. A l'époque, cette commission avait émis diverses recommandations, dont certaines ont été suivies à l'occasion des réformes évoquées ci-avant.

En relation avec la thématique du recyclage, il faut constater que les difficultés multiples liées à l'obtention des autorisations administratives sont en fait globalement proportionnelles à la densité d'occupation des sites d'implantation. En milieu urbain, il existe tout d'abord un volume plus important de populations potentiellement inquiètes et pour lesquelles il est essentiel d'assurer la participation et limiter le risque nimby. En outre, les autorités vont généralement porter une attention plus soutenue aux projets qui vont modifier les environnements densément peuplés et occupés, cela d'ailleurs à juste titre. En sus, il faut évidemment rappeler les préoccupations liées à la législation sur la protection du patrimoine. De manière concrète, les quelques éléments que nous venons d'évoquer impliquent que, pour une même produit immobilier – prenons l'exemple simple de l'immeuble à appartements –, les autorisations seront obtenues d'autant plus difficilement et lentement que le sol support occupe une localisation centrale.

Privilégier trop fortement la simplification des procédures en vue de l'obtention des autorisations irait, sans conteste, à l'encontre de différents objectifs à prendre en compte afin de favoriser les multiples dimensions du renouvellement urbain, notamment la nécessité de la participation citoyenne, la constitution d'un cadre de vie harmonieux, le respect du patrimoine architectural et archéologique ou encore la limitation des nuisances. Pour autant, du point de vue de la promotion immobilière, réaliser des projets rapidement et, surtout, dans les délais prévus, contribue à réduire le risque financier en limitant « l'immobilisation » du capital et, in fine, les frais financiers. En conséquence, le différentiel de facilité administrative entre les tissus urbains centraux et les sites périphériques est, parmi d'autres, un facteur qui contribue à priver les villes des nécessaires financements privés.

Dans le cadre de l'étude européenne menée par H. Trache et H. Green (2001) sur les réussites d'investissements privés dans des projets immobiliers de renouvellement urbain, une des conclusions du travail est que, pour favoriser le recyclage, il pourrait être opportun de créer des « voies rapides » (fast-tracks) administratives. Pour étayer cette conclusion, les auteurs démontrent que diverses opérations de recyclage menées en Angleterre n'ont pu voir le jour que grâce à un soutien administratif sans faille de la part des municipalités. Concrètement, cela s'est traduit par la finalisation de dossiers administratifs complexes (y compris l'obtention des autorisations) en moins de cinq semaines !

Par « voies rapides » administratives, ces auteurs préconisent en fait l'idée générale de la modulation spatiale des procédures. En d'autres termes, il s'agirait d'administrativement faciliter les opérations inscrites au sein de certains périmètres, par exemple en y réduisant les délais officiels, en mobilisant prioritairement les moyens humains disponibles ou en mettant à la disposition des investisseurs un responsable unique chargé de répondre à leurs questions. Certes, ce type de mesures demanderait à être analysé afin d'en préciser la transposition dans le contexte culturel, politique et institutionnel wallon. Pour autant, sur le plan philosophique, cette favorisation peut se justifier. En effet, la collectivité inciterait ainsi les promoteurs à monter des opérations qui, par rapport aux opérations de production sur site vierge, sont à la fois administrativement plus complexes et collectivement souhaitables

(aux regards des objectifs de long terme et aux principes du développement urbain durable : facilitation du renouvellement urbain et limitation des surcoûts de la désurbanisation).

En plus de la modulation spatiale des procédures administratives, favoriser les montages administratifs de projets de recyclage pourrait également passer par une transparence accrue quant aux possibilités de développements offertes aux promoteurs. Pour ce faire, la puissance publique devrait alors établir des documents de planification qui précisent, de manière plus explicite qu'aujourd'hui, les caractéristiques des investissements qui pourraient être admis sans entraîner de complexifications administratives (pensons notamment aux risques de recours quant à l'obtention des autorisations). Sur ce thème, nous pouvons évoquer les travaux actuellement menés en vue de la transposition dans la législation wallonne de la directive européenne SEA (Strategic Environment Assessment). Cette directive, qui est relative à la protection et à la requalification du patrimoine urbain, a notamment pour objectif de préciser les modalités des investissements réalisables au sein des espaces patrimoniaux. Une étude sur ce thème est actuellement en cours au sein du LEMA de l'ULg. Cette recherche complète un projet européen ayant été coordonné par ce même service (<http://www.lemma.ulg.ac.be/research/suit/>).

## 2.6 LA DIFFICULTÉ DE L'OBTENTION DES FINANCEMENTS EN MILIEU URBAIN

Financer des opérations immobilières de recyclage apparaît également comme un des principaux facteurs qui poussent les promoteurs à orienter leurs actions vers les périphéries. Sur le sujet du financement, il est tout d'abord opportun de revenir sur la différenciation entre le financement à court terme et le financement à long terme.

Pour le promoteur, obtenir un financement à court terme est fréquemment une nécessité afin de faire face à ses découverts de trésoreries. A ce propos, « on estime qu'une opération de promotion est financée en moyenne de 20 à 30 % du prix de revient sur les capitaux propres de l'entreprise de promotion, le reste étant financé par du crédit bancaire, par la vente en cours de construction ou par les délais de paiement accordés par les fournisseurs et entrepreneurs au promoteur » (R. SCHOONBRODT, 1987, pp. 52-53).

Rappelons que le financement à long terme est afférent à l'acquisition finale du produit immobilier. Sur base de la grille d'analyse des fonctions développée en introduction (point 1.2.), cela fait référence à la fonction d'investissement. Rappelons à ce propos qu'à l'instar des actifs mobiliers, le patrimoine immobilier (ou foncier) a notamment pour fonction de générer des revenus.

Pour la problématique du financement à long terme, nous pouvons épingler le consensus qu'expriment les acteurs du logement – tant les opérateurs publics, les entreprises privées que les associations de propriétaires ou de locataires – quant à la nécessité de redynamiser le secteur du logement locatif privé. En raison de l'étroitesse du parc locatif public, l'investissement dans ce secteur est, en effet, une nécessité urgente afin d'assurer une offre adaptée aux nombreux ménages pour lesquels l'acquisition n'est pas, pour des raisons financières ou personnelles, une alternative intéressante. Accroître le financement privé de l'offre résidentielle locative apporterait à la fois des avantages sociaux et des avantages territoriaux. Sur le plan social, cela permettrait de limiter les hauts loyers qui pénalisent aujourd'hui les locataires des logements les moins confortables. Sur le plan territorial, on peut ici pressentir que ces investissements favorisent plutôt la trame urbaine, et donc son recyclage.

Stimuler l'investissement à long terme dans l'offre locative pourrait s'opérer, d'une part, en ravivant la tradition belge du « petit propriétaire bailleur » (PH. DOUCET, 1983), et, d'autre part, en stimulant l'intervention d'investisseurs institutionnels pour lesquels, actuellement, l'immobilier résidentiel n'assure pas de suffisants retours sur investissement. Le retournement de cette situation et le ravivement de l'attrait des particuliers pour l'immobilier locatif

pourraient, dans une certaine mesure, se produire en réaction aux récentes turbulences boursières ... Parallèlement, il faudrait également veiller à ce qu'une fiscalité immobilière considérée par d'aucun comme excessive ne continue à détourner les détenteurs de fortune du patrimoine immobilier au profit de la détention d'actifs mobiliers. Sans conteste, il s'agit là d'une problématique qui mériterait d'être approfondie, cela notamment au regard du transfert récent des diverses compétences relatives à la fiscalité immobilière vers les régions.

Concernant l'obtention du financement à court terme, nous constatons qu'en comparaison des opérations immobilières de production morphologique sur site vierge, il est globalement plus difficile pour un promoteur de convaincre les banques et leurs comités d'investissement. Il y a à cela une raison fondamentale qui correspond aux risques inhérents aux opérations de recyclage. Comme nous l'avons constaté précédemment, une intervention en milieu urbanisé implique de nombreuses incertitudes. Rappelons les risques administratifs (délais, voire non-obtention des autorisations), les possibles dépassements des estimations établies pour les coûts de construction ou encore les inconnues sur les niveaux de commercialisation...

On constate également que lorsque des promoteurs « pionniers » développent des projets susceptibles de débloquer la spirale du déclin qui caractérise de nombreux quartiers, ils sont dans l'impossibilité de convaincre les financiers par des données objectives. En effet, dans ces territoires marqués par l'absence d'investissements préalables, il n'existe, par définition, aucune donnée fiable sur les niveaux de commercialisation. Cela effraie les institutions financières qui s'intéressent davantage aux interventions présentant un risque minimal dans des quartiers – notamment via les traditionnelles opérations de lotissement périphériques – où l'on sait que les conditions de marché offrent des opportunités. Et quand des fonds sont mis à la disposition des promoteurs pionniers, ils ne constituent généralement qu'une partie de ce qui est nécessaire pour réaliser l'opération. En outre, les frais financiers seront relativement élevés puisque la faible expérience des promoteurs pionniers et les risques inhérents au recyclage vont inmanquablement se traduire par une hausse des taux d'intérêt. L'exemple des projets de réhabilitation de bureaux vacants en lofts à Birmingham présenté ci-dessous illustre cette problématique.

L'étude européenne réalisée par H. Trache et H. Green (2001) aboutit à un constat intéressant quant à la possibilité de lever le blocage relatif à l'obtention du financement à court terme. Dans cette étude, ils établissent que ce blocage est plus facilement levé en France grâce à l'institution de la Caisse des dépôts et consignations. En effet, pour le contexte français, cet organe public chargé de gérer des dépôts financiers privés réclamant une protection particulière, accompagne la politique de la ville en minorant le risque que prennent les investisseurs privés lorsqu'ils montent des opérations immobilières en milieu urbain dévalorisé. De manière concrète, les crédits bancaires nécessaires à la mise en place des opérations de recyclage peuvent ainsi être couverts. Sans conteste, il apparaît opportun de porter la réflexion sur les modalités d'une application de ce principe au contexte wallon.

**La réhabilitation de bureaux vacants en lofts à Birmingham**

(Source : H. TRACHE ET H. GREEN, 2001, pp. 25-26)

L'exemple du projet « Millennium Apartments » développé à Birmingham illustre bien la difficulté qu'éprouve les promoteurs locaux à obtenir le financement pour développer une opération de recyclage en milieu urbain dévalorisé. Ce projet, qui visait à réhabiliter des immeubles de bureaux vacants en appartements et lofts d'habitation, a été entrepris par un investisseur local de petite taille, un promoteur immobilier « pionnier ». L'intention était d'amener les classes moyennes à résider dans le centre de Birmingham. Ce type d'aménagement étant inexistant dans cette ville, le projet fut difficile à financer, car considéré comme risqué de la part des institutions bancaires.

S'il avait bien identifié un réel marché émergent, le promoteur était malheureusement dépourvu d'expérience et de références. Par conséquent, les banques n'étaient pas disposées à financer l'entièreté de son projet, notamment parce qu'elles ne pouvaient pas estimer le niveau de commercialisation des appartements et des lofts. In fine, le promoteur pu heureusement trouver un financement complémentaire en s'associant à un partenaire privé investisseur.

Cet exemple met en lumière un certain nombre d'éléments qui peuvent dissuader des promoteurs « pionniers » d'entrer sur des marchés immobiliers émergents. Le fait de ne pas avoir réalisé de projets similaires a non seulement affecté la crédibilité de l'investisseur auprès de la banque, mais il a également contribué à augmenter le taux d'intérêt des emprunts, et donc les frais financiers. Pour assurer le risque financier, le promoteur pionnier a pu ici disposer d'un partenariat avec un partenaire privé complémentaire.

Le projet « Millennium Apartments » s'étant révélé être une réussite, il a permis d'établir ce nouveau marché des lofts à Birmingham. En raison du mécanisme du compte à rebours, cela a contribué à augmenter le prix des bâtiments vacants. En effet, les promoteurs institutionnels se sont ensuite intéressés à ce marché, ce qui a intensifié la concurrence et, au final, rendu difficile l'intervention des petits promoteurs locaux.

## 3. LES OUTILS PUBLICS CONTRIBUANT AU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE ET A L'ATTRAIT DES CENTRES URBAINS

### 3.1 INTRODUCTION

#### 3.1.1 Les objectifs et les difficultés du bilan sur les outils

Comme le préconisent le cahier des charges général de la CPDT et le programme de travail adopté par le CAT, les travaux menés sur le renouvellement urbain doivent, in fine, conduire à l'élaboration de propositions concrètes. Ces propositions porteront sur un usage des outils publics susceptibles de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique. Afin de formuler ces propositions, il est nécessaire d'améliorer nos connaissances dans deux domaines spécifiques : les mécanismes de renouvellement (y compris le recyclage) et les modes de fonctionnement des outils.

Cette section s'inscrit dans la seconde thématique des outils publics. Elle vise à rassembler un maximum d'informations sur les nombreuses politiques qui ont un impact sur la ville et le territoire. **Son premier objectif est de rendre ces informations aisément accessibles à l'ensemble de l'équipe**, les chercheurs comme les membres du CAT. Plutôt qu'une analyse fine de chaque thématique, on vise donc ici à informer. La nécessité de disposer d'une information de ce type nous est apparu important au regard des disparités que l'on constate quant à la connaissance pratiques des outils publics. Bien sûr, cette information n'est pas une finalité, mais davantage un moyen permettant de préparer le travail relatif à la formulation et à l'évaluation des propositions (point 4 du cahier des charges).

Nous venons de l'épingler, il existe de très nombreuses politiques publiques qui déterminent les évolutions territoriales et urbaines. Elles concernent une grande diversité de thématiques, de compétences, d'acteurs... Les outils utilisés à ces effets peuvent à la fois contribuer au développement durable des territoires urbains traditionnels ou, au contraire, concourir à leur crise et à l'alimentation des processus de désurbanisation. Lors du travail de recensement bibliographique, le nombre et la variété des politiques à prendre en compte est apparu comme une difficulté. Chaque politique correspondant à une problématique spécifique, le sujet est apparu particulièrement multiple.

De manière générale, les différentes politiques ayant un impact sur le territoire répondent à d'autres finalités premières que le renouvellement urbain (à l'exception, par exemple, de l'aménagement opérationnel). A ce propos, c'est la difficulté de procéder à une évaluation robuste et appropriée qui est apparue. Il est, en effet, délicat de naviguer entre les objectifs des politiques sectorielles et l'objectif territorial du renouvellement urbain. Evoquons par exemple les arbitrages inévitables entre les objectifs spatiaux des aménageurs et les objectifs sociaux de la politique du logement (notamment assurer le droit à un logement décent pour les catégories sociales les plus défavorisées, quels que soit les espaces considérés). Concernant la politique menée en matière de fiscalité, nous sommes ici en présence de trois grands objectifs qui rentrent aussi fréquemment en conflit : redistribuer les richesses, assurer le financement des pouvoirs publics et orienter les comportements en fonction des intérêts collectifs (notamment le renouvellement urbain). Au stade actuel de nos réflexions, la complexité induite par la multiplicité des objectifs sectoriels et territoriaux ne nous a pas permis de nous attacher efficacement à l'évaluation des politiques publiques. La difficulté consiste à se concentrer sur la participation de ces multiples outils et politiques au thème spécifique du renouvellement urbain.

Lors du travail bibliographique d'inventaire, nous avons toutefois pris connaissance de l'évaluation de certains outils publics. Malheureusement, l'objectif de ces évaluations coïncidait rarement avec l'objectif spécifique du renouvellement urbain (à l'image des travaux du Thème 7.5 de la CPDT : *Rationalisation des outils de développement local* ou de

*L'évaluation du prêt jeunes* réalisé par l'Institut de sociologie de l'ULB). Les évaluations dont certains instruments et politiques ont déjà fait l'objet peuvent avoir porté sur les procédures, les moyens financiers, temporels, ou humains utilisés, la mise en évidence de bonnes pratiques, les résultats en termes d'effets directs... à l'image du travail réalisé par le CREAT sur les outils d'aménagement opérationnel (P. GOVAERTS, 1997). Par contre, les évaluations n'ont en général pas étudié les effets d'entraînement sur le phénomène urbain, notamment en raison des difficultés inhérentes à ce type d'analyse.

### 3.1.2 La démarche adoptée

Face à la multiplicité des politiques à prendre en compte et face à la difficulté de produire des mesures objectives de leur évaluation, il nous a paru utile de chercher moins à atteindre l'exhaustivité qu'à utiliser un fil conducteur pertinent. Dans le prolongement des travaux menés sur les mécanismes fonciers et immobiliers, nous avons choisi de traiter des outils en utilisant la grille de lecture des blocages du recyclage.

La question de base est donc la suivante : au sein des politiques publiques que nous avons recensées et étudiées, quels sont les outils qui permettraient de lever les blocages du recyclage en orientant les investissements immobiliers privés vers les tissus urbains traditionnels ?

Les résultats de nos investigations nous ont conduit à l'analyse de trois types de blocages :

- les blocages liés à l'acquisition du sol-support ;
- les blocages liés à la faiblesse des niveaux de commercialisation ;
- les blocages liés aux surcoûts de construction en milieu bâti.

A ce stade, nous ne commenterons donc pas les deux blocages relatifs à l'obtention des autorisations administratives et du financement. En grande partie, ce non-traitement résulte de l'absence d'outils publics qui, pour le contexte institutionnel wallon actuel, permettraient de lever les difficultés spécifiques du recyclage urbain. Pour étudier comment lever ces blocages, nous aurons donc inévitablement à sortir des frontières régionales.

Certains volets importants des politiques publiques visant le renouvellement urbain ne seront donc pas encore abordés à ce stade. Ils sortent de la grille de sélection et de la logique venant d'être présentées. Relevons notamment les outils développés par la puissance publique pour, non pas orienter ou inciter l'action des acteurs privés (qu'il s'agisse de particuliers ou d'entreprises), mais s'y substituer. Pensons par exemple à l'offre en logements sociaux, à l'assainissement des SAED ou encore à la rénovation urbaine.

Le bilan qui n'est encore que partiel et provisoire ne porte pas exclusivement sur les outils activés en Région wallonne. Il tient donc compte d'outils rencontrés en dehors des frontières régionales ou d'outils qui, tout en n'étant pas encore appliqués, sont évoqués par la littérature technique ou juridique. Si la plupart des outils inventoriés relèvent des compétences régionales, nous ne nous sommes toutefois pas cantonnés strictement à cette limite.

## 3.2 LES OUTILS LIÉS À L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT

Nous présentons ci-dessous une douzaine d'outils dont l'usage permet de faciliter l'acquisition du sol-support. Ils ont été répartis en quatre catégories.

La première catégorie porte sur des dispositifs permettant de lutter contre l'inoccupation :

- la taxe sur les logements inoccupés ;
- la taxe sur les SAED ;
- la limitation des réductions du revenu cadastral pour cause d'inoccupation ou d'improductivité.

Nous reprenons ensuite deux dispositifs visant à améliorer l'information des opérateurs à la recherche d'une offre immobilière (en d'autres termes, d'un sol-support) :

- l'inventaire des bâtiments à vendre ou à louer pour les activités économiques ;
- la législation sur les sols précisant les responsabilités pour la prise en charge des pollutions historiques.

Avec la troisième catégorie, nous étudions divers mécanismes visant à réduire les coûts d'acquisition :

- la modulation spatiale des droits d'enregistrement ;
- la prime à l'acquisition ;
- les mesures favorisant l'accès aux prêts hypothécaires.

La dernière catégorie rassemble quatre instruments qui permettent (ou permettraient...) à la puissance publique d'intervenir sur le foncier. Il s'agit donc de quatre outils de politique foncière :

- le droit d'expropriation ;
- le droit de préemption ;
- le remembrement ou le relotissement (urbain) ;
- les subsides à l'équipement des parcs d'activité économique.

### 3.2.1 Les outils de lutte contre l'inoccupation

Rappelons les trois outils de lutte contre l'inoccupation :

- la taxe sur les logements inoccupés ;
- la taxe sur les SAED ;
- la limitation des réductions du revenu cadastral pour cause d'inoccupation ou d'improductivité.

Les mécanismes relatifs à ces outils sont purement économiques. On escompte ici qu'une hausse des coûts induits par la propriété d'une offre immobilière inoccupée (les coûts de portage) poussent les propriétaires à réoccuper le bien ou à le mettre en vente.

Lorsque l'on évoque la taxation sur les immeubles inoccupés (logements ou SAED), c'est l'idée de l'immédiate réhabilitation du bien qui, en général, surgit (avec ou sans échange entre propriétaires). Il s'agit là du bénéfice de l'efficace gestion du patrimoine. On le néglige sans doute trop souvent, mais on peut également espérer qu'une hausse des coûts de portage des biens inoccupés participe à une croissance quantitative de l'offre. Tel est par exemple le cas si des immeubles résidentiels unifamiliaux sont remplacés par des immeubles à appartements via une opération de destruction - reconstruction. En parallèle, on pourrait également intégrer les mécanismes économiques de hausse du portage dans des logiques foncières plus globales qui, en opérant sur le long terme, permettraient de lever la difficulté de la fragmentation foncière.

### 3.2.1.1 La taxe sur les biens inoccupés (logements vides et SAED)

C'est un décret daté du 19 novembre 1998 qui, en Région wallonne, institue les taxes sur les biens inoccupés. Deux types de biens sont concernés : les logements abandonnés et les sites d'activité économique désaffectés. Avant cette prise en main par la Région, certaines communes avaient déjà instauré ce type d'imposition. Suite à un accord visant à la paix fiscale entre communes et Région, cette dernière a obtenu le droit de prélever ces deux taxes en associant les communes au travail d'inventaire et aux bénéfices qui en résultent.

#### a) La taxe sur les logements inoccupés

Un recours en annulation de la de la Cour d'Arbitrage (intenté par le Syndicat National des Propriétaires et deux particuliers) a annulé plusieurs dispositions du décret du 19 novembre 1998 relatif à la taxe sur les logements inoccupés (les 3° et 4° de l'article 2.4 du décret). L'arrêt de la Cour d'Arbitrage précise que « en ce que ces dispositions réputent inoccupés, au sens du décret, des logements inoccupés pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire ou titulaire d'un droit réel sur ces logements ... comme telle, la mesure est disproportionnée par rapport à l'objectif poursuivi ».

Le 6 décembre 2001, un arrêté portant exécution du décret du 19 novembre 1998 a été adopté par le Gouvernement wallon. Celui-ci répond à l'argumentation de la Cour d'Arbitrage en soustrayant du champ d'application de la taxe certains propriétaires empêchés de réhabiliter ou d'occuper leur logement pour des circonstances indépendantes de leur volonté.

#### Les immeubles visés par la taxe

La taxe vise les logements « abandonnés », définis comme étant :

- les logements inachevés (décret du 19 novembre 1998, art. 2, 3°)
- les logements inoccupés.

Pour considérer qu'un logement est inoccupé au sens du décret, une seule des quatre conditions fixées à l'article 2.4 de ce décret doit être atteinte.

Est ainsi réputé inoccupé :

1°le logement déclaré inhabitable depuis au moins douze mois ;

2°le logement qui n'est pas garni du mobilier indispensable à son affectation pendant une période d'au moins douze mois consécutifs ;

3°le logement pour lequel la consommation d'eau ou d'électricité constatée pendant une période d'au moins douze mois consécutifs est inférieure à la consommation minimale fixée par le Gouvernement dans son arrêté du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements (5 m<sup>3</sup> d'eau et 10 kW/h) ;

4°le logement pour lequel aucune personne n'est inscrite dans les registres de la population pendant une période d'au moins douze mois consécutifs, sauf si le titulaire de droits réels justifie que le logement a servi effectivement soit d'habitation, soit de lieu d'exercice d'activités économiques, sociales ou autres. L'occupation sans droit ni titre par une personne n'interrompt pas l'inoccupation.

L'arrêt de la Cour d'arbitrage du 14 juin 2000 a modifié ces critères fixés lors du décret du 19 novembre 1998 en précisant qu'il ne peut y avoir de taxation si le constat qui génère le paiement de la taxe est indépendant de la volonté du redevable.

Il apparaît aussi que la taxe sur les logements inoccupés ne peut être perçue pour des étages inoccupés d'immeubles commerciaux (rez-de-chaussée commercial en activité) s'ils ne bénéficient pas d'entrée indépendante.

#### La procédure de recensement et le percement de la taxe

Il est prévu que le recensement des logements inoccupés est effectué par la commune. Pour ce faire, celle-ci se base sur une méthodologie mise au point par le Groupe d'Etude Habitat / Territoire de l'Institut de Sociologie de l'ULB en 1995-1996 et testée sur le terrain dans plusieurs communes. Une note relative à cette méthodologie est disponible sur le site internet de la DGATLP.

La procédure d'établissement de la taxe est basée sur des constats successifs notifiés au propriétaire, en lui laissant la faculté de faire valoir ses droits à chaque stade. Ces constats se font à l'aide de formulaires adoptés par l'Arrêté ministériel du 14 juin 2002. Après deux constats échelonnés à 12 mois d'intervalle, une taxe régionale est perçue par la Région (10 € par m<sup>2</sup> avec un minimum de 620 €). Une rémunération est versée à la commune (400 € pour le premier enrôlement et 300 € pour les enrôlements suivants).

Les premiers constats ont été réalisés au mois d'octobre 2002. La phase de recensement est donc toujours en cours. Les premières perceptions de la taxe sont à attendre pour 2005.

Avant même que les premiers percements de cette taxe soient obtenus, il est attendu que celle-ci aura un effet dissuasif. On escompte qu'un nombre significatif de propriétaires mettent fin à l'inoccupation avant la seconde notification, celle qui conditionne le percement de la taxe. En tout cas, un tel comportement a été observé pour d'autres contextes, comme celui du Pentagone bruxellois (ANONYME, 2000, pp. 167-174).

Un effet pervers potentiel lié de la taxe sur les logements inoccupés est qu'elle handicape la réhabilitation menée par des particuliers sur une longue période. Un délai de 5 ans est toutefois laissé aux propriétaires qui, à leurs heures de temps libre, réalisent des travaux qui ne nécessitent pas de permis d'urbanisme. Toutefois, les communes sont invitées à effectuer une vérification annuelle de l'état d'avancement. Au-delà des 5 ans, le logement est réputé inoccupé.

#### *b) La taxe sur les Sites d'Activité Economique Désaffectés*

##### L'absence d'application en Région wallonne

Le décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les SAED n'est toujours pas d'application. Pourtant, la fiche 37.3 du Contrat d'Avenir pour la Wallonie prévoit « d'activer la taxation des sites d'activités économiques désaffectés » (GOUVERNEMENT WALLON, 2000, p. 123). De plus, parmi les 20 mesures prioritaires quantifiées du CAWA, la sixième prévoit que le financement des travaux d'assainissement des SAED sera « couvert ... par l'activation du décret taxe sur les sites d'activité économique désaffectés » (GOUVERNEMENT WALLON, 2002, p. 17). Malgré ces intentions, le dossier a peu avancé depuis l'adoption du décret en 1998.

Tel quel, ce décret de 1998 serait inapplicable. Selon M. E. Mainil, coordinateur de la politique de la rénovation des SAED à la DGATLP, il laisse toujours place à nombre d'inconnues. Les principaux problèmes empêchant l'application du décret sont les suivants :

- La définition des SAED devrait être précisée (référence à l'article 167, 1<sup>o</sup> du CWATUP). Ces précisions devraient s'inspirer de ce qui a été réalisé en matière de logement abandonné. Pour autant, par rapport au logement, ce problème de définition semble plus complexe.

- La mise en place de la taxe présente des risques de pollution. En effet, en dehors d'une législation précise à ce sujet, les propriétaires pourraient faire procéder à la démolition des bâtiments soumis à la taxe. Il y aurait alors risques de dispersion des polluants et de perte d'informations quant à la localisation précise et à la nature des contaminations.
- L'article 2 du décret de 1998 exonère l'ensemble des terrains de cette taxe. Pourtant, certains terrains devraient toujours faire l'objet de travaux.
- La cellule administrative chargée au sein du ministère de la Région wallonne de l'application de cette taxe n'a jamais été mise sur pied.
- Le décret de 1998 ne précise pas si les SAED devant être soumis à cette taxe sont des SAED de fait (faisant donc simplement partie de l'inventaire des SAED) ou de droit (c'est-à-dire ayant fait l'objet d'un arrêté de désaffectation, ce qui imposerait une lourde charge administrative antérieure au percement de la taxe).
- Au cas où la taxe ne serait perçue que sur les sites ayant fait l'objet d'un arrêté de désaffectation, elle serait alors exigée sur des biens non désaffectés car, vu l'article 167, 1° du CWATUP, le périmètre sur lequel porte un grand nombre de ces arrêtés incorpore des immeubles non désaffectés en vue de mettre fin, par exemple, à l'enclavement du site.
- On risque un important contentieux lors de l'application de cette taxe ; cela d'autant plus si les imprécisions soulevées plus haut ne sont pas levées.

Ces divers problèmes ne semblent toutefois pas remettre en cause le principe même d'une taxe sur les SAED. Pour autant, elles demandent de procéder à divers éclaircissements, à l'image de ce qui a été opéré pour la taxe sur les logements abandonnés. Pour cela, une volonté politique forte est absolument nécessaire. Il faut toutefois signaler qu'un préalable à la taxation des SAED est l'établissement d'une législation sur les sols pollués. Il apparaît en effet nécessaire qu'un texte légal détermine notamment :

- les responsabilités en cas de pollution historique ;
- des objectifs quantitatifs à atteindre en matière de dépollution selon le type d'affectation projeté ;
- la procédure à suivre pour pratiquer ces travaux de dépollution.

La mise au point d'un décret sol ayant ces objectifs est précisément en préparation sous la responsabilité du ministre Foret (voir ci-dessous au point 3.2.2.2).

#### La situation en Flandre et à Bruxelles

Le principe d'une taxe sur les SAED a également été repris dans les deux autres régions du pays. En Région de Bruxelles-Capitale, l'Ordonnance du 13 avril 1995 relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés prévoit dans son article 33 une taxe annuelle de ces sites au profit de la Région. Cet article n'a toutefois fait l'objet d'aucun arrêté d'application, ce qui rend cette taxe inapplicable, à l'image de la situation wallonne.

En Région flamande, le Décret du 19 avril 1995 visant à lutter et à prévenir la désaffectation et l'abandon de sites d'activité économique a, dans son chapitre III, établi le principe d'une redevance annuelle sur les immeubles repris à l'inventaire des sites désaffectés et/ou abandonnés. En raison d'une réelle volonté politique d'appliquer cette taxe, la Communauté flamande a adopté une série de décrets et d'arrêtés d'application qui ont précisé ce qui relevait de la taxe ou en était exempté. A l'occasion des décrets et arrêtés les plus récents, le Gouvernement flamand a corrigé certains articles qui s'étaient avérés inapplicables ou susceptibles d'engendrer des effets disproportionnés par rapport aux buts recherchés.

### **3.2.1.2 La limitation dans le temps des réductions du revenu cadastral pour cause d'improductivité**

#### *a) Le principe de la réduction du revenu cadastral pour cause d'improductivité*

Le Code des impôts sur les revenus adopté le 10 avril 1992 prévoit en son article 15 § 1 la règle suivante : « Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité des revenus ... dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours durant le courant de l'année ». Le § 3 de ce même article précise toutefois que « l'improductivité doit revêtir un caractère involontaire ».

Dans ce même code, au point 4° de l'article 257, il est précisé que : « sur demande de l'intéressé, il est accordé ... remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 ».

#### *b) La limitation dans le temps*

Le caractère improductif d'un bien immobilier peut résulter de deux types de causes. Un premier type de causes correspond à des raisons de long terme, par exemple en raison de la vétusté du bâti ou en raison d'une absence réelle de demande. Un deuxième type de cause correspond aux délais de vacance liés à la transaction et à la négociation immobilière. A ce propos, on observe le problème suivant : certaines réductions du R.C. justifiées par les délais de transaction sont ensuite prolongées dans le temps. Naturellement, cette prolongation limite le coût du portage et, dès lors, réduit la probabilité que le bien soit réoccupé ou réellement mis en vente.

En parallèle, on observe que les deux Régions flamande et de Bruxelles-Capitale ont légiféré afin de limiter ce problème de l'allongement de la période où le bien est considéré comme improductif. En Flandre comme à Bruxelles, on considère désormais qu'en dehors d'un nombre limité de motifs, le prolongement dans le temps de l'inoccupation ne peut s'assimiler à une raison indépendante de la volonté des propriétaires. C'est pourquoi des conditions limitatives à cette règle générale issue du niveau fédéral (article 257, 4° du Code des impôts) y ont été adoptées.

#### Conditions valables pour la Région flamande

Pour la Région flamande, un décret du 13-07-2001 (en vigueur depuis le 01-01-2002) relatif à l'article 257 du code des impôts a prévu, dans son article 3, la mesure suivante :

« § 2bis. Il ne peut être accordé une remise ou une réduction proportionnelle, s'il n'a pas été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- 1° à un immeuble bâti non meublé, faisant l'objet d'un plan d'expropriation ;
- 2° à un immeuble bâti non meublé en voie de rénovation ou de transformation et ayant un but social ou culturel, exécutée par une société de logement social ou pour le compte d'une autorité. La durée de la remise ou de la réduction proportionnelle est plafonnée à 5 ans ;
- 3° à un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause d'une calamité, force majeure, une procédure judiciaire en cours ou une procédure d'héritage non finalisée. Le précompte immobilier est à nouveau dû à partir du 1<sup>er</sup> janvier de l'année d'imposition qui suit l'année dans laquelle disparaissent les circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble ».

### Conditions valables pour la Région de Bruxelles-Capitale

En Région de Bruxelles-Capitale, la remise ou réduction proportionnelle au prorata de l'inoccupation ou de l'improductivité de l'immeuble n'est octroyée qu'à des conditions spécifiques fixées dans l'Ordonnance du 13 avril 1995 modifiant l'Ordonnance du 23 juillet 1992 en matière de prélèvements immobiliers (M.B. du 13 juin 1995).

L'article 3 de cette Ordonnance précise que, par dérogation à l'article 257, 4° du Code des Impôts sur les Revenus 1992, cette remise ou modération « n'est accordée qu'aux conditions suivantes :

1° qu'il s'agisse d'un bien immobilier bâti, non meublé, resté totalement inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ;

2° que l'immeuble visé au 1° soit ... déclaré insalubre mais améliorable ... ;

3° que cet immeuble après travaux, réponde aux normes minimales d'habitabilité ... ;

4° que le contribuable ... justifie d'une occupation ininterrompue de neuf années. Les interruptions de nonante jours au maximum sont considérées comme des occupations ininterrompues ;

5° que le contribuable remette au Directeur régional de l'Administration des Contributions Directes compétent pour le lieu où est situé l'immeuble déclaré insalubre mais améliorable, une attestation délivrée par l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par l'administration communale selon le cas ».

L'article 4 de cette même Ordonnance fournit une limite supplémentaire en précisant que l'attestation dont il est fait mention ci-avant « ne sera octroyée que sur demande écrite du contribuable et ne pourra être renouvelée qu'une fois au cours d'une période de neuf années qui suit la délivrance de la première attestation. La durée totale de validité de deux attestations délivrées ne peut excéder deux années ».

### Conditions valables pour la Région wallonne

Pour la Région wallonne, nous constatons (sur base d'une recherche effectuée sur le site internet relatif à la législation wallonne (wallex.wallonie.be)) qu'il n'existe pas encore de disposition limitative quant à la durée de la réduction du revenu cadastral. On peut donc émettre l'hypothèse que les conditions liées à cette réduction y sont assez généreuses. Bien sûr, il s'agit là d'une générosité qui est en parfaite contradiction avec les mesures prises sur la taxation des biens inoccupés. Il est en effet probable qu'elle se traduise par la non-réhabilitation d'immeubles ou par leur non-disponibilité effective sur le marché.

## **3.2.2 Les outils visant à améliorer l'information des opérateurs à la recherche d'une offre immobilière**

### **3.2.2.1 L'inventaire permanent des bâtiments vacants**

La méconnaissance de l'offre existante au sein des tissus urbains pousse de nombreux acteurs à se tourner vers la construction neuve périphérique. Ceci est particulièrement marquant pour l'immobilier à vocation économique. En effet, les entreprises qui désirent s'installer au sein de la trame urbaine plutôt qu'en parc d'activité doivent assumer des coûts de transaction importants. Elles doivent consulter une multitude de sources d'information (les annonces dans la presse écrite, les agences immobilières, les notaires...) et, à moins d'effectuer un très lourd travail de recherche, elles ne disposeront généralement que d'une vision limitée de l'offre. Le problème du manque d'informations quant aux bâtiments disponibles constituerait d'ailleurs un des freins majeurs à leur réutilisation. Cela a été illustré par différentes études, menées tant à l'étranger qu'en Belgique et en Wallonie (B. MÉRENNE-SCHOUMAKER, 1988, p. 30).

Par contre, pour le choix d'implantation en parc d'activités et la construction neuve, l'information est disponible auprès d'un unique interlocuteur : les intercommunales de développement économiques (IDE). Ceci facilite grandement les démarches des entrepreneurs et, sans conteste, cela constitue un facteur important de l'exurbanisation des activités économiques.

*a) Présentation de l'outil susceptible de combattre le blocage : l'inventaire permanent des bâtiments vacants*

Les intercommunales de développement économique sont les principaux interlocuteurs des entreprises à la recherche d'un site d'implantation. A côté de leur mission d'équipement de parcs, certaines ont pris conscience du besoin de leur intervention afin de faciliter le réemploi de nombreux bâtiments inoccupés destinés à l'accueil d'activités, cela via la constitution d'un inventaire permanent des bâtiments à vendre ou à louer. Elles peuvent ainsi combler le manque d'informations qui pénalise les entreprises à la recherche d'un immeuble existant.

Concernant le mode de fonctionnement de ce service d'information, signalons qu'il est sans doute inopportun d'informer les investisseurs potentiels de la globalité de l'offre existante. En effet, il est nécessaire d'en extraire les bâtiments les plus dégradés. Ces derniers doivent d'ailleurs être retirés complètement de ce fichier si leur délabrement est trop avancé. Ils risquent en fait de décourager les investisseurs quant à la réutilisation d'un bâtiment vacant. Pour de telles configurations, il conviendrait alors d'intégrer ces bâtiments en mauvais état dans l'inventaire des Sites d'Activités Economiques Désaffectés. Un lien entre les deux types d'inventaire semble donc opportun.

*L'exemple de la SDRB*

Un inventaire permanent des locaux vacants à vocation économique existe en Région de Bruxelles-Capitale. Pour chaque bâtiment libre recensé, une fiche aujourd'hui sur support informatique est constituée. Cette base de données étant accessible aux investisseurs potentiels, elle permet la réaffectation régulière d'un nombre important de bâtiments industriels, d'entrepôts et de bureaux (ces derniers doivent être situés en dehors des grands quartiers administratifs pour être repris). Initié en 1984 par Inter-Environnement-Bruxelles, cet inventaire a été repris en 1989 par la SDRB. Actuellement, il recense en permanence de l'ordre de 600 bâtiments et reçoit, sur une base annuelle, entre 1 500 et 2 000 demandes de renseignements. Ce service est entièrement gratuit, tant pour les propriétaires offreurs que pour les entreprises demandeuses. Son coût est supporté par la SDRB. Deux personnes à temps plein sont chargées de répondre aux demandes des investisseurs et de veiller à la mise à jour de la base de données. Les données sont accessibles sur le site internet de la SDRB (<http://www.sdrb.be/fr/expeco15.asp>).

Les effets de ce service dans la lutte contre l'accroissement du nombre de bâtiments vides et leur détérioration ne peuvent être mesurés. Toutefois, s'il permet d'empêcher chaque année la transformation de quelques bâtiments supplémentaires en friches, les pouvoirs publics éviteraient ainsi d'importants surcoûts. Sur le long terme, son existence semble donc se justifier amplement.

*L'exemple de la SPI+*

Depuis plusieurs années, la SPI+ dispose d'un fichier comparable couvrant l'ensemble de la province de Liège, que les biens renseignés soient situés au sein des parcs d'activité ou ailleurs. Cet inventaire comprend :

- des halls industriels et des entrepôts (à peu près 150 bâtiments recensés à l'heure actuelle) ;
- des surfaces de bureaux (environ 45 offres) ;
- des grandes surfaces commerciales (une dizaine) ;

- des maisons expropriées au sein de la zone A entourant Liège Airport et destinées à l'accueil de petites activités économiques (une vingtaine).

Ce fichier comprend à la fois des immeubles vides depuis très longtemps et d'autres qui le deviendront prochainement.

Le même type de travail pris en charge par deux personnes à la SDRB n'est réalisé à la SPI<sup>+</sup> que grâce à un quart temps. La base de données, informatisée depuis 1997 et couvrant l'ensemble de la province de Liège, ne présente donc pas un caractère exhaustif et n'est pas suffisamment fréquemment remise à jour. Par manque de moyens, elle n'est pas alimentée par une prospection active sur le terrain ou via les annonces. Les nouvelles offres y arrivent grâce aux agences immobilières ou via les propriétaires qui, grâce au bouche à oreille, s'adressent directement à la SPI<sup>+</sup>. En comparaison de la situation bruxelloise, l'intérêt des investisseurs est également moindre. Actuellement, ce service doit répondre à près de 500 demandes d'informations par an. Comme pour la SDRB, le site internet de la SPI<sup>+</sup> fournit un condensé des offres recensées (<http://www.spi.be>).

*b) Les causes économiques du faible usage de l'inventaire permanent des bâtiments vacants*

La SPI<sup>+</sup> n'est pas la seule IDE wallonne à offrir un inventaire des bâtiments vacants. Elle apparaît toutefois comme la plus active à cet égard. Certaines, comme le Bureau Economique de la province de Namur, possèdent également quelques fiches papier, reprenant l'offre immobilière dont elles ont connaissance. Tout comme à la SDRB ou à la SPI<sup>+</sup>, ces informations sont transmises aux investisseurs intéressés. Globalement, on constate toutefois que ce type de services n'est pas généralisé, cela en raison d'obstacles purement économiques.

Alors qu'il coûte, ce service ne rapporte rien directement à l'intercommunale. La SPI<sup>+</sup> justifie toutefois l'utilité d'un tel service en considérant qu'il sert de produit d'appel pour nombre d'entreprises, celles-ci finissant régulièrement par acquérir un terrain. En réalité, il semble aberrant que pour offrir un tel service avec qualité, les IDE sont dans l'obligation de générer du bénéfice grâce aux plus values réalisées sur les ventes de terrains périphériques (et donc sur les futures opérations de construction). Alors qu'un tel service favorise simultanément le développement économique, une gestion parcimonieuse du sol et le recyclage urbain, aucun financement spécifique n'est mis à la disposition des intercommunales wallonnes par la Région pour l'assurer. Nous le recommandons.

### **3.2.2.2 Une législation précisant les responsabilités pour la prise en charge des pollutions historiques et un cadastre des sols**

Via l'adoption d'une législation sur la pollution des sols, on peut espérer mettre fin à la méfiance des investisseurs face à l'acquisition de sites qui risquent d'être pollués. Ils redoutent bien sûr de devoir assumer tout ou partie des frais de dépollution dont ils ne sont pas responsables. Il apparaît utile que cette législation soit accompagnée d'une base de données reprenant l'ensemble des données disponibles sur la pollution avérée ou suspectée de tous les sites connus à risque en Région wallonne. Il s'avère aussi utile qu'une telle législation précise les modalités d'une mise à contribution des anciens propriétaires pollueurs.

#### a) *L'état d'avancement de l'outil en Région wallonne*

Il semble aujourd'hui urgent que la Région wallonne se dote d'une législation spécifique sur les sols afin de fournir aux investisseurs la sécurité juridique indispensable. Ce constat a été approuvé par le Gouvernement wallon, notamment à l'occasion du Contrat d'Avenir (Fiche 37.3 du CAW, GOUVERNEMENT WALLON, 2000, p.124).

L'élaboration d'un décret sols a été confiée au Ministre Foret. Il travaille en collaboration avec la DGRNE, la DGATLP, l'ISSEP et la SPAQuE. Une note ministérielle du 4 mai 2000 du Ministre Foret précise la méthodologie utilisée en vue de l'élaboration de ce Décret. Il était ainsi prévu qu'un délai de 24 mois soit nécessaire pour mener à bonne fin l'ensemble des actions à entreprendre, en ce compris l'audition de toutes les forces vives wallonnes.

Ce travail est encore en plein chantier. L'avant-projet, qui devrait prochainement être déposé au Gouvernement wallon, précise les définitions d'usage, instaure le régime de prise en charge des pollutions (identification des responsabilités, des obligations, des procédures à suivre). Il est également prévu qu'il refonde le régime d'assainissement des Sites d'Activités Economiques Désaffectés. Cette réglementation devra notamment établir la distinction entre pollution historique et pollution nouvelle et permettre, en vue de toute transaction immobilière, la délivrance d'une attestation de qualité.

Une telle législation existe déjà aux Pays-Bas et en Région Flamande. En Flandre, le décret relatif à l'assainissement du sol date déjà du 22 février 1995. Ce décret a depuis lors fait l'objet de plusieurs modifications et de 22 arrêtés d'exécution dont le principal est l'arrêté du Gouvernement flamand du 5 mars 1996.

Conjointement à la réalisation du Décret sol, l'élaboration d'un cadastre des sols s'avère un outil indispensable. Pour la Région wallonne, cette mission a été confiée à la SPAQuE. Dans un premier temps, elle implique de définir des normes de qualité pour les sols et de calculer les valeurs normatives à leur appliquer. Elle consiste, dans un deuxième temps, à mettre sur pied une banque de données des sols, préalablement identifiés et inventoriés. Dans un troisième temps, il est prévu d'établir la qualification des sols, notamment par la délivrance d'attestations de qualité.

### **3.2.3 Les outils permettant de réduire les coûts d'acquisition**

Lorsqu'ils désirent se lancer dans une opération immobilière de recyclage, les promoteurs et auto-promoteurs doivent parfois reculer en raison du coût trop élevé de l'acquisition du sol-support. Il existe pourtant différents outils qui permettent de limiter les nécessités financières liées à cette acquisition et nous allons maintenant en présenter trois :

- la modulation spatiale des droits d'enregistrement ;
- la prime à l'acquisition ;
- les mesures favorisant l'accès aux prêts hypothécaires.

Globalement, ces mesures sont destinées aux particuliers plutôt qu'aux promoteurs professionnels. Plutôt que les opérations lourdes (de destruction - reconstruction ou de réhabilitation), c'est donc la réhabilitation légère qui est favorisée ici.

### 3.2.3.1 La modulation spatiale des droits d'enregistrement

#### a) L'actuelle pénalisation des centres urbains

En Belgique, toute cession à titre onéreux d'un bien immobilier est soumise à la formalité de l'enregistrement. Pour la Région wallonne, cet « enregistrement » s'accompagne d'une taxe dont le montant représente 12,5 % de la valeur de la transaction. Si le bien immobilier est légalement qualifié de « modeste » (article 53 et suivants du Code des droits d'enregistrement), on peut bénéficier d'un taux de taxation réduit (6 % du prix en lieu et place de 12,5 %). Pour qu'un bien immobilier soit déclaré modeste, il faut que l'habitation acquise soit utilisée comme résidence principale et que le montant du revenu cadastral (R.C.) soit inférieur à 743,68 € (indexés et majorés de 100, 200 ou 300 € lorsque l'acheteur ou son conjoint a respectivement 3 ou 4, 5 ou 6, 7 ou plus d'enfants à charge).

Les règles en vigueur en matière de droits d'enregistrement pénalisent les acquéreurs de maisons sises en centres urbains. En effet, vu l'absence de péréquation, les habitations caractérisées par un R.C. inférieur à 744 € y sont très rares. Par contre, de spacieuses villas périphériques – dont la valeur vénale est plus élevée que celle des maisons « de ville » – bénéficient fréquemment d'un R.C. inférieur. Au regard de la problématique du renouvellement urbain, il est sans conteste opportun de modifier cette pénalisation des centres urbains. Au-delà, il faudrait également porter la réflexion sur les moyens permettant d'inverser ce déséquilibre en favorisant cette fois les villes. Sans conteste, cela inciterait les particuliers à réinvestir (dans) les noyaux traditionnels. Comme nous le verrons ci-dessous, les mesures actuellement envisagées en Région wallonne s'inscrivent dans cette logique.

#### b) Les mesures prises en Région flamande et en Région de Bruxelles-Capitale

C'est en Flandre qu'a démarré un mouvement de réforme fiscale consacré notamment aux droits d'enregistrement. Cette réforme a surtout visé à la réduction de la pression fiscale. Le 1<sup>er</sup> février 2002, le Gouvernement flamand a adopté un décret portant modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe. Ce dernier comprend entre autres trois mesures importantes.

1. Les articles 2 à 4 de ce décret ont réduit de façon généralisée le taux maximal de 12,5 % à 10 % et le taux réduit de 6 % à 5 %.
2. L'article 5 prévoit que les droits d'enregistrement déboursés à l'occasion du premier achat d'une maison qui sert de résidence principale pourront être récupérés sur les droits d'enregistrement dus à l'acquisition d'une autre résidence principale. L'acquéreur ne devra alors s'acquitter que de la différence entre les deux montants. Cette mesure de « transportabilité » est applicable pour autant que la nouvelle résidence se situe en Région flamande.
3. L'article 6 de ce décret prévoit un abattement (une exonération partielle) : il ne faut rien déboursier sur une première tranche de valeur vénale de l'habitation, fixée à 12500 €.

Nous constatons que ces trois types de mesure ne favorisent en rien l'investissement dans les centres urbains par rapport à la périphérie. Elles présentent toutefois l'intérêt de favoriser la mobilité résidentielle (en réduisant les coûts liés à cette mobilité (les coûts de « transaction »)), ce qui devrait contribuer à diminuer la demande en déplacements. On peut en effet supposer que de nombreux ménages adapteront plus fréquemment leur localisation résidentielle aux changements de lieux d'emplois.

En Région de Bruxelles-Capitale, le principe de la réforme des droits d'enregistrement adopté en juin 2002 utilise surtout la technique de l'abattement. Ils sont fixés à 60 000 € pour les transactions qui, d'une part, sont inférieures à 250 000 € et qui, d'autre part, correspondent à des localisations intra EDLR (ces Espaces de Développement renforcé du Logement et de la Rénovation sont l'équivalent des ZIP wallonnes). Dans les autres zones, l'abattement est limité à 45 000 € pour les logements coûtant moins de 175 000 €. La majoration de la réduction des droits d'enregistrement dans les zones défavorisées est une mesure qui devrait permettre d'y favoriser les investissements. Dans le même temps, il est prévu de supprimer le taux réduit de 6 %, très peu appliqué à Bruxelles en raison de la limite relative au R.C. de 744 €.

### *c) Les mesures envisagées en Région wallonne*

Sur proposition du Ministre Daerden, le principe de la réforme des droits d'enregistrement retenu par le Gouvernement wallon s'inscrit pleinement dans l'objectif du recyclage urbain. En effet, il s'agit de cibler les réductions des droits d'enregistrement sur les Zones d'Initiatives privilégiées (ZIP) et les noyaux d'habitat. Il est de plus prévu d'instaurer le même type d'incitants pour les indépendants qui acquièrent leur local d'activités dans les centres urbains. Cette réforme est toutefois encore en chantier et le taux applicable aux immeubles situés dans les noyaux d'habitat et dans les ZIP n'aurait pas encore été fixé.

Une telle réforme des droits d'enregistrement implique de procéder à une détermination précise et rigoureuse des zones bénéficiant des tels incitants. Au vu de la note d'orientation déposée au Gouvernement wallon par le Ministre Daerden en sa séance du 6 février 2003, ce travail est aujourd'hui en voie d'achèvement (GOUVERNEMENT WALLON, 2003). Il est également prévu que la réforme soit financièrement neutre pour le budget global de la Région, via une réorientation des crédits du Ministère du Logement d'une part, de l'Economie d'autre part. L'objectif politique est de rendre la réforme opérationnelle pour l'exercice fiscal 2004.

La réflexion du Ministre Picqué sur la fiscalité et la politique des grandes villes a conduit à une autre piste intéressante quant à l'usage des droits d'enregistrement en faveur du recyclage morphologique des tissus urbains les plus denses : la liaison du taux des droits d'enregistrement à la surface cadastrale du bien. Il propose en fait de subordonner le taux réduit à la superficie utile (donnée qui est déjà utilisée pour déterminer le R.C.) de l'habitation en question ; la superficie utile maximale pouvant être fixée par exemple à 200 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup> par personne à charge. (CH. PICQUÉ, 2001, p. 17). Signalons que cette proposition est en parfaite cohérence avec les travaux menés par la CPDT sur les coûts de la désurbanisation (J.-M. HALLEUX et al., 2002). En effet, ces derniers ont clairement mis en évidence que, toutes choses égales par ailleurs, une superficie parcellaire accrue implique des coûts accrus pour la collectivité.

### **3.2.3.2 La prime à l'acquisition**

Conformément à l'article 14 du Code Wallon du Logement, l'arrêté du 21 janvier 1999 instaure une prime à l'acquisition d'un logement neuf ou ancien appartenant à une personne de droit public (société de logement de service public, commune, CPAS,...). Pour bénéficier de cette prime, le demandeur doit occuper le logement à titre principal (pendant au moins 10 années) et disposer de revenus modestes. Les propriétaires bailleurs sont donc exclus de cette prime. Une fois soustrait 1 860 € par enfant à charge ainsi que par personne handicapée faisant partie du ménage, les revenus imposables doivent être inférieurs ou égaux à 31 000 € pour un isolé ou 37 500 € pour un couple. Cette aide se monte à une somme forfaitaire de 745 €.

Cette mesure n'a donc pas pour finalité première de favoriser le recyclage urbain. Elle peut toutefois, pour les ménages à revenus modestes, faciliter l'acquisition de certains biens présents au sein des noyaux d'habitat. Elle trouve toutefois son application principale dans les quartiers constitués de logements sociaux (M.-L. DE KEERSMACKER et P. FELTESSE, 1999, pp. 67-68), qui sont fréquemment situés à la périphérie des villes.

### **3.2.3.3 Les mesures favorisant l'accès aux prêts hypothécaires**

En Belgique, la structuration et le développement du marché du crédit hypothécaire est un des éléments historiques ayant conduit à faciliter l'accès des ménages à la propriété ou, en d'autres termes, à la fameuse « brique dans le ventre » qui caractérise aujourd'hui la population belge (O. DUBOIS, 2003). Depuis la régionalisation de la politique du logement, la Région wallonne a repris à son compte différents outils qui visent à faciliter l'accès des ménages aux prêts hypothécaires :

- les prêts hypothécaires du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie ;
- les prêts de la Société Wallonne de Crédit Social (SWCS) ;
- l'assurance gratuite contre la perte de revenus ;
- la garantie octroyée au remboursement de prêts hypothécaires consentis par des sociétés de crédit social (ou garantie de bonne fin) ;
- le prêts jeunes (intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement).

Ces mesures ne sont favorables au recyclage urbain que si elles favorisent les tissus bâtis via une modulation spatiale. En l'absence de telles règles, ces outils favorisent probablement les processus de désurbanisation. En effet, dans la pratique, l'accession à la propriété demeure fréquemment synonyme de construction neuve sur site périphérique. Actuellement, la plus grande partie de ces outils n'offrent aucune faveur particulière à un ménage s'installant dans une habitation située dans un noyau d'habitat ou au sein de ZIP (par rapport à un ménage s'installant à la périphérie). Néanmoins, il faut souligner que, dans le cas des prêts hypothécaires octroyés par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses, l'article 8 §2 2° de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 prévoit que les taux d'intérêt fixés sont diminués de 0,50 % par an lorsque le logement est situé :

- soit dans un périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme ;
- soit dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier
- soit dans un périmètre de rénovation urbaine ;
- soit dans une ZIP.

### **3.2.4 Les outils de la politique foncière**

Nous allons maintenant brièvement présenter quatre outils de la politique foncière :

- le droit d'expropriation ;
- le droit de préemption ;
- le remembrement ou le relotissement (urbain) ;
- les subsides à l'équipement des parcs d'activité économique.

L'usage de ces outils permet à la puissance publique d'intervenir sur le foncier afin de faciliter le montage d'opérations immobilières. La facilitation du travail des promoteurs peut notamment résulter d'un remodelage du parcellaire. Nous avons en effet constaté ci-dessus que la fragmentation foncière est, parmi d'autres, un facteur qui complexifie les montages immobiliers de recyclage. Les trois outils de l'expropriation, de la préemption et du remembrement-relotissement peuvent jouer ce rôle du remodelage foncier. Avec les subsides à l'équipement des parcs, on est ici en présence d'un dispositif de production foncière. En effet, c'est ici la puissance publique qui, via les intercommunales de développement économique, réalise une opération foncière. Rappelons que ces subsides, octroyés dans le cadre des lois d'expansion économique, ont pour finalité d'offrir sur le marché des parcelles constructibles à vocation économique

Tous les types de promoteurs sont susceptibles de bénéficier de l'usage de ces outils. Il peut s'agir de promoteurs privés professionnels, cela dans le cadre d'un partenariat public-privé (PPP). Il peut s'agir aussi d'« auto-promoteurs » ; pensons à ce propos à l'entrepreneur qui acquiert une parcelle afin d'y « faire construire » un hall industriel. Bien sûr, il pourrait également s'agir d'une collectivité ou d'une institution publique.

#### **3.2.4.1 Le droit d'expropriation**

Le droit d'expropriation peut être utilisé par un pouvoir public pour disposer de biens immobiliers sur lesquels il compte mener une opération d'utilité publique. Lorsque l'utilité publique est avérée, la liberté du propriétaire initial de consentir ou non à la transaction proposée se limite à contester le prix de vente.

Ce droit ne bénéficiant qu'aux pouvoirs publics, on peut imaginer que, dans le cadre d'un PPP (Partenariat Public-Privé), un pouvoir public exproprie différents propriétaires afin d'ensuite revendre le tout à un promoteur. En disposant ainsi de plusieurs propriétés, le promoteur est ensuite susceptible de monter une opération de recyclage (réhabilitation ou démolition-reconstruction) sur un terrain suffisamment vaste pour offrir aux demandeurs des produits immobiliers adaptés à leurs besoins. Si la procédure d'expropriation est souvent utilisée en vue de la création de nouvelles infrastructures de transport ou de parcs d'activités, elle est donc d'une grande utilité potentielle pour mener à bien un projet de recyclage (rénovation urbaine, assainissement de friches industrielles,...).

Bien sûr, l'exercice du droit d'expropriation nécessite l'aboutissement d'une procédure juridique fort lourde. Pour plus d'informations à ce sujet, on peut se référer au rapport de février 2001 du Thème 1.4 de la CPDT consacré à la Politique foncière - *Les instruments juridique d'action foncière : inventaire* (I. GABRIEL ET Q. MICHEL, 2001, pp. 90-100).

#### **3.2.4.2 Le droit de préemption**

Le droit de préemption peut se définir comme le droit légalement reconnu à son titulaire de prendre la place de l'acheteur initialement pressenti. Il se distingue de l'expropriation en ce qu'il n'implique aucune obligation pour le propriétaire d'un bien d'en céder la propriété, ce qui n'empêche pas certaines atteintes au droit de propriété, dont la principale est de limiter le choix de l'acquéreur. En outre, le vendeur est également soumis à l'obligation de déclarer l'intention d'aliéner.

Depuis la réforme de 1997, le droit de préemption est inscrit dans le CWATUP (articles 175 à 180). Mais si le code mentionne ce droit, il stipule aussi que son exercice nécessite des arrêtés d'application, arrêtés qui n'ont jamais été adoptés... Chaque arrêté désignant un périmètre de préemption devra en outre indiquer le but pour lequel le droit de préemption peut être exercé. Il déterminera également, parmi les bénéficiaires potentiels, ceux qui peuvent effectivement s'en prévaloir et l'ordre de priorité accordé à chacun d'eux (F. HAUMONT, 2000, pp. 39-40).

L'article 175 du CWATUP prévoit que le droit de préemption peut être appliqué dans 7 types de zones ou périmètres :

- les zones d'aménagement différé (ZAD) ;
- les zones d'aménagement différé à caractère industriel (ZADI) ;
- le périmètre d'un plan communal d'aménagement ;
- le périmètre d'un SAED ;
- le périmètres de revitalisation urbaine ;
- le périmètre de rénovation urbaine ;
- tout autre périmètre visé par une révision de plan de secteur relative à l'inscription d'une nouvelle zone d'activité.

Au vu des types de périmètres choisis par le législateur, il est donc bien prévu de se servir de l'outil de la préemption en vue de favoriser l'aboutissement de projets de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine ou d'assainissement de SAED. On retrouve donc ici la logique présentée pour l'expropriation selon laquelle la préemption par une institution publique est notamment susceptible d'aider des promoteurs embarrassés par la fragmentation foncière.

Nous l'avons constaté ci-dessus, en comparaison du droit d'expropriation, le droit de préemption n'implique aucune obligation pour le propriétaire d'un bien d'en céder la propriété. Dès lors, si la puissance publique décide d'utiliser la préemption, cela nécessitera une action à long terme. Concrètement, il faut attendre que les biens soient effectivement proposés sur le marché. Sans doute la non-utilisation effective du droit de préemption est-elle à trouver dans la nécessité d'inscrire le mécanisme dans le long terme. Agir sur le long terme nécessite ici de poursuivre un projet urbanistique bien déterminé et, parallèlement, de s'en donner les moyens financiers. Ce sont ici en fait les moyens du portage foncier qui sont nécessaires (voir ci-dessus au point 2.2.2.).

Pour plus d'informations au sujet des aspects juridiques liés à ce droit de préemption, il est utile de consulter le rapport de février 2001 du Thème 1.4 de la CPDT consacré à la Politique foncière – Les instruments juridique d'action foncière : inventaire (I. GABRIEL I ET Q. MICHEL, 2001, pp. 100-109).

### **L'application du droit de préemption en Région flamande**

En Flandre, le droit de préemption est inscrit dans le Code du Logement (décret du 15 juillet 1997, Vlaamse Wooncode). Il a été mis en application par l'arrêté du Gouvernement flamand du 6 octobre 1998. Il est prévu que les sociétés de logement social et les communes puissent préempter toute parcelle destinée à la construction dans un périmètre spécialement déterminé par le gouvernement. C'est l'arrêté du gouvernement du 6 octobre 1998 qui les détermine en retenant, pour l'essentiel, les zones de rénovation ou de construction de certaines communes. Initialement, 26 communes situées en périphérie bruxelloise, ainsi qu'à Fourons, Renaix, Biévène et Messines étaient concernées ; ce nombre s'est étendu par la suite. Outre son objectif social, ce droit de préemption est ici utilisé comme une mesure destinée à filtrer les mouvements de population dans les zones les plus sensibles de la frontière linguistique (les candidats acheteurs devant signer un formulaire reprenant une série d'engagements en matière d'intégration dans la Région flamande).

Toutefois, il semble que « cette opération à connotation politique ne rencontre pas le succès attendu par l'ancien gouvernement flamand puisque, entre le 1<sup>er</sup> novembre 1998 et le 1<sup>er</sup> novembre 1999, sur 4 671 déclarations d'intention d'aliéner, il n'y a eu que quatre préemptions » (F. HAUMONT, 2000, p. 40). Deux raisons sont à l'origine de ce très faible nombre :

- le manque de budget prévu pour ce droit relativement récent ;
- la rareté des biens correspondant à la définition de logements sociaux dans une périphérie plutôt aisée.

### **3.2.4.3 Le remembrement ou le relotissement (urbain)**

Dans son analyse du remembrement-relotissement urbain, O. Dubois (2002, pp. 102-132) distingue trois types de finalités :

- l'échange foncier urbain ;
- le remembrement périurbain ;
- la rationalisation du patrimoine foncier.

L'échange foncier urbain consiste en un échange au sein même du potentiel foncier légalement existant, sans modification du parcellaire. Cet outil servirait notamment à lutter contre la rétention foncière au sein du tissu urbain existant.

Le remembrement périurbain est envisagé comme un instrument de recentrage du potentiel foncier encore libre de construction. Il s'agit alors d'organiser un échange de terres en proposant à un propriétaire d'une parcelle située en périphérie un autre bien localisé plus près du centre ; la parcelle périphérique étant, in fine, sortie du potentiel constructible existant. Ce processus d'échange inclut des terrains caractérisés par des affectations légales différentes (selon les configurations du plan de secteur).

La rationalisation du patrimoine foncier se rapproche le plus du remembrement des biens ruraux. Dans ce cas, le remembrement urbain serait utilisé pour, au départ d'un patrimoine morcelé, disposer de grandes parcelles à bâtir ou à réhabiliter. C'est cette dernière finalité qui nous intéresse ici, à la nuance près qu'il s'agit autant d'envisager un remembrement foncier qu'un remembrement immobilier. Il s'agit en fait d'utiliser cet outil pour lever le blocage de la fragmentation du parcellaire. La partie du SDER consacrée à la politique foncière (p. 156) comprend quelques lignes spécifiques au « remembrement des biens », qui lui associent d'ailleurs cette finalité de lutte contre la fragmentation du parcellaire :

« Un autre problème foncier se rencontre également lorsqu'on est en présence d'un parcellaire fort découpé et entremêlé dans un tissu bâti, ce qui rend l'élaboration d'un projet urbanistique particulièrement complexe, voire impossible. Le remembrement des biens peut s'avérer dans ce cas une technique appropriée. ... Cette technique doit être bien maîtrisée et la Région aidera les communes à la mettre en œuvre. »

De manière plus précise, il nous semble utile d'envisager l'application de cet outil dans les centres urbains là où, pour mener à bien des projets urbanistiques, il convient d'opérer de lourdes opérations sur un parcellaire très morcelé. Deux types de situations nous semblent particulièrement adaptées à cela :

- les parties commerçantes des centres urbains où se concentrent un grand nombre de logements inoccupés aux étages et de surfaces commerciales vides dont le déclin est lié au parcellaire (trop petites surfaces de vente pour développer un assortiment compétitif) ;
- les zones d'imbrication entre SAED et habitat.

Diverses études mettent en évidence la nécessité d'obtenir l'assentiment des divers propriétaires fonciers pour assurer la réussite d'une opération de remembrement. Ceci suppose qu'une telle opération rencontre l'intérêt particulier des divers propriétaires (ce qui nécessiterait probablement la mise en place d'incitants divers).

Il est important de constater que l'accueil des propriétaires face à une proposition d'échange varie en fonction de l'ampleur du patrimoine possédé par chacun (O. DUBOIS, 2002, p. 110). Dans le cas d'un remembrement urbain, les grands propriétaires fonciers, plus susceptibles d'avoir une stratégie de valorisation et de développement de leur patrimoine, adopteront un comportement plus rationnel lorsqu'une proposition d'échange leur sera soumise. Les petits propriétaires, par contre, réagiront plus à l'affectif et seront souvent réticents à ce type d'échange. Remarquons à ce sujet l'existence dans les centres commerçants de multipropriétaires gérant leur patrimoine de façon économiquement rationnelle. Les immeubles commerciaux dont ils ont la propriété ont cependant tendance à se concentrer dans les parties les plus dynamiques des hypercentres.

Comme le souligne le SDER, il faut constater que la technique du remembrement urbain « est pratiquement inusitée ». Pourtant, une base légale existe. Les articles 72 à 75 du CWATUP sont ainsi spécifiquement consacrés au remembrement et au relotissement. L'article 49, 4° relatif à la composition d'un Plan Communal d'Aménagement précise aussi que ce dernier comporte, « si un remembrement ou un relotissement s'avère nécessaire, les limites des nouveaux lots ». L'article 66 relatif aux attributions des comités d'acquisitions d'immeubles est aussi concerné par cet outil.

Pour de plus amples informations à ce sujet, signalons que l'analyse des dispositions juridiques actuelles relatives à cet outil ont fait l'objet d'une analyse fouillée dans le rapport de février 2001 du Thème 1.4 de la CPDT consacré à la Politique foncière - Les instruments juridique d'action foncière : inventaire (I. GABRIEL ET Q. MICHEL, 2001, pp. 109-113). On peut également se reporter au rapport de septembre 2002 du Thème 1 de la CPDT - Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation (O. DUBOIS, 2002, pp. 102-132).

#### ***3.2.4.4 Les subsides à l'équipement des parcs d'activités économiques dans le cadre des lois d'expansion économique***

Sur base de la loi du 30 décembre 1970 sur l'expansion économique et de l'arrêté du 19 décembre 1991, la Région wallonne accorde aux communes et intercommunales en charge du développement économique (IDE) des subventions pour les travaux visant à aménager et à équiper des terrains destinés aux activités économiques. Le taux de subventionnement de ces travaux est fixé à 80 %. Cet arrêté de 1991 est en cours de révision. Le communiqué de presse du Gouvernement du 5 septembre 2002 indique que le nouvel arrêté relatif aux infrastructures mettra l'accent sur la volonté de réhabiliter les SAED. Cela se traduirait par une majoration du taux de subventionnement, celui-ci pouvant, dans ce cas précis d'assainissement des SAED, être porté pour l'équipement à 95 %. Remarquons encore que ces subsides pour l'équipement peuvent s'ajouter aux aides liés à l'assainissement ou la rénovation des SAED.

Grâce aux subsides à l'équipement, les intercommunales de développement économique et les communes favorisent l'acquisition par des entreprises de parcelles à bâtir équipées et vendues à bon marché (production foncière). Si un tel outil est surtout utilisé en dehors des centres urbains et ruraux, il est aussi possible de l'appliquer dans la trame urbaine, notamment via l'équipement de terrains vierges résiduaux ou suite à l'assainissement de SAED. Parmi les diverses intercommunales de développement économique actives en Région wallonne, la SPI<sup>+</sup> semble être l'une des plus actives dans l'utilisation de ces subsides au service du renouvellement urbain. Les parcs Collard et de l'Acierie LD à Seraing sont là pour en attester. De même, pour le parc de Comblain-au-Pont, ces subsides ont été utilisés pour réaliser un projet de zones d'activités s'inscrivant dans la trame urbaine d'un pôle rural.

Au regard des objectifs du renouvellement urbain et du recyclage des tissus traditionnels, le système de financement de l'équipement des parcs d'activité économique n'est cependant pas exempt de critiques. Cela résulte notamment de la possibilité de pratiquer une révision partielle du plan de secteur lorsque les IDE procèdent à la création ou à l'extension d'un parc d'activités économiques. Cette pratique permet de faire bénéficier ces opérateurs d'une importante plus-value (en fait une rente foncière d'urbanisation) car les terrains sont acquis sur le marché des terres agricoles (via usage de l'expropriation, cela au nom du développement économique) pour être in fine revendues sur le marché des zones industrielles. Cette plus-value constituant la principale source de financements des IDE, elles sont donc peu prédisposées à acquérir pour viabilisation des terrains dont le classement en zone urbanisable est antérieur. En effet, si le classement en zone urbanisable est antérieur à l'acquisition, les prix d'achat seront sans commune mesure avec le coût de l'expropriation de terres agricoles (même en cas de friche industrielle). On retrouve donc ici le blocage de la valeur d'usage des terrains urbains commentés au point 2.2.2. La problématique peut également s'appréhender via la grille de lecture du compte à rebours (voir ci-dessus au point 2.2.1.) car, au vu des prix de vente pratiqués par les IDE, il leur est tout simplement financièrement impossible de maintenir une rentabilité en acquérant certains sol-supports ayant précédemment été urbanisés.

Une grande part des nouvelles installations d'entreprises s'opèrera dès lors sur des vastes étendues prises à la fonction agricole et équipées aux frais de la Région. Parallèlement, les IDE mèneront peu d'opérations de production foncière dans les noyaux urbains ou ruraux. Si cette situation se justifie pour les entreprises dont la présence au sein des tissus traditionnels serait source de nuisances, elle est par contre dommageable lorsque l'on assiste à l'exurbanisation d'entreprises qu'il serait, du point de vue collectif, salutaire de conserver dans les localisations centrales. Malheureusement, il est à craindre qu'une simple majoration du financement pour coûts d'infrastructures ne soit suffisant pour limiter ce problème. Comme pour les promoteurs privés, la rentabilité du recyclage demeurera moindre que la rentabilité d'une opération de production sur site vierge. La conséquence à tirer est qu'il est essentiel de porter la réflexion sur les modes de financements des IDE.

Au final, nous relevons que les actuels mécanismes de subventionnement des IDE wallonnes présentent des accrochages par rapport aux objectifs du renouvellement et du recyclage urbain. Cependant, les quelques exemples évoqués ci-dessus prouvent que, bien utilisé, cet outil peut également, et cela dès aujourd'hui, être au service de la compacité urbaine et donc des intérêts à long terme de la collectivité.

### 3.3 LES BLOCAGES LIÉS À LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION ET LE THÈME DE LA QUALITÉ DE VIE

Dans ce chapitre, nous allons présenter différents outils et politiques qui permettent d'améliorer la qualité de vie au sein des espaces urbains traditionnels. Quatre thématiques vont être abordées :

- les outils visant à lutter contre la pression automobile ;
- les outils relatifs à la qualité de l'espace public et à la propreté ;
- les dispositifs de lutte contre l'insécurité ;
- la politique menée en matière d'espaces verts publics ;

Si l'on s'attache à la thématique immobilière, ces outils et politiques peuvent être considérés comme susceptibles de lever le blocage de la faiblesse des niveaux de prix. En effet, nous avons relevé ci-dessus que la micro géographie des valeurs foncières et immobilières est très largement déterminées par les facteurs influençant la qualité de vie (ou l'utilité pour reprendre le vocable des théories économiques).

Avant de commenter ces quatre thématiques relatives à la qualité de vie, nous allons tout d'abord présenter les principaux facteurs qui permettent de rendre compte de la dépopulation urbaine et de la faible attractivité résidentielle des milieux urbains traditionnels. Les acquis sur ces problèmes permettent, en effet, de préciser comment la qualité de vie intervient sur les choix résidentiels des populations.

#### 3.3.1 Les principaux facteurs explicatifs de la faible attractivité résidentielle des milieux urbains traditionnels

Trois types de facteurs explicatifs sont généralement épinglés par les analystes désireux de rendre compte de la dépopulation des villes et, plus généralement, de la faible attractivité résidentielle des milieux urbains traditionnels :

- les relations entre les cycles de vie et les choix résidentiels ;
- l'inadaptation des caractéristiques des logements aux besoins de la demande ;
- les caractéristiques rébarbatives de l'environnement urbain (attributs de voisinage).

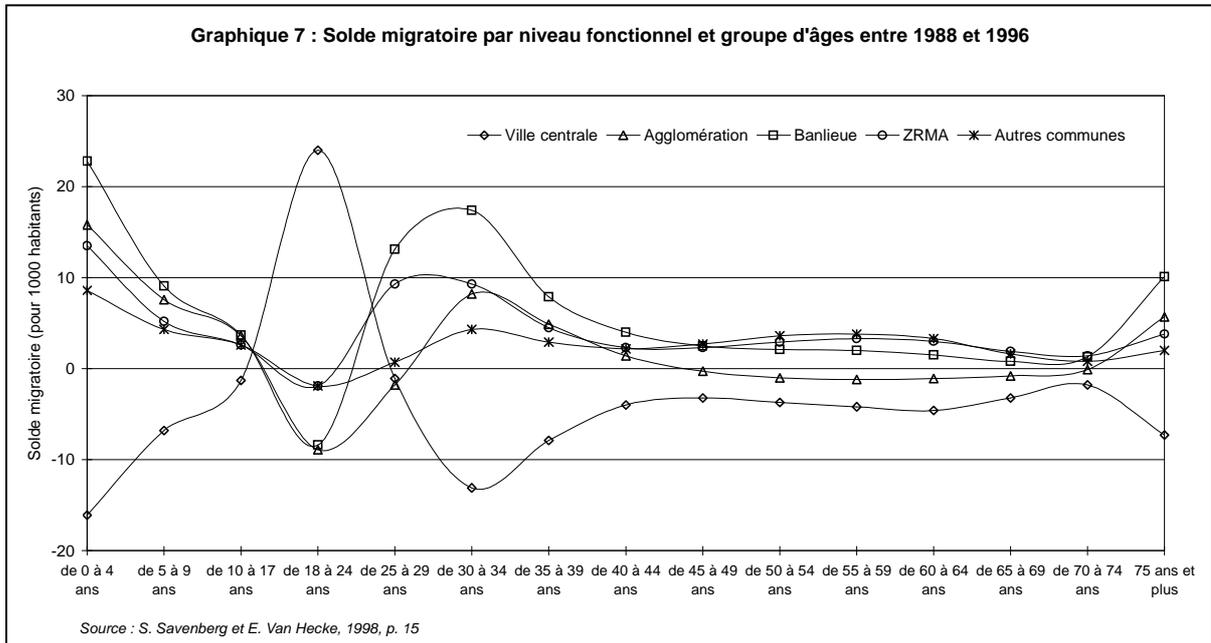
Le problème de l'inadaptation des logements ayant été précédemment commenté, nous allons centrer nos développements sur les deux thématiques des attributs de voisinage et de l'articulation entre cycle de vie et mobilité résidentielle.

##### 3.3.1.1 Les relations entre cycle de vie et choix résidentiels

Construit à partir de données du Registre National rassemblées, présentées et commentées par S. Savenberg et E. Van Hecke (1998), le graphique 7 identifie, pour l'ensemble de la Belgique et pour la période 1988-1996, le solde migratoire en fonction des classes d'âges des migrants et en fonction du degré d'urbanisation des communes. Le degré d'urbanisation est basé sur une typologie concentrique des 589 communes belges (H. VAN DER HAEGEN ET AL., 1996), typologie prenant en compte les 17 régions urbaines du Royaume en différenciant cinq groupes annulaires :

- les *villes centrales*, soit les municipalités correspondant aux centres-villes traditionnels ;
- les *communes d'agglomérations*, c'est-à-dire les entités marquées par une urbanisation morphologique continue depuis la ville centrale ;
- la *banlieue périurbaine*, formée des communes dont la croissance démographique des dernières décennies a été alimentée par le déversement en provenance de l'agglomération et de la ville centrale ;

- la *zone résidentielle des migrants alternants*, rattachée à la région urbaine en raison d'un fort développement de navettes pendulaires autochtones vers l'agglomération et la ville centrale ;
- la catégorie *autres communes*, formée des 214 municipalités situées hors régions urbaines.



La prise en compte croisée de l'âge des migrants et du degré d'urbanisation des communes conduit à l'identification de trois mécanismes migratoires : *les migrations centripètes des jeunes adultes, les migrations liées à l'agrandissement du ménage et les migrations des personnes âgées.*

a) *L'attractivité des villes centrales pour les jeunes adultes*

On observe que les jeunes adultes de 18 à 24 ans forment le seul groupe pour lequel le solde migratoire des villes centrales est positif. Les mouvements « centripètes » marquent en fait les espaces situés près des centres-villes. Généralement proches des institutions d'enseignement supérieur, ces quartiers disposent notamment d'une offre locative abondante. Nonobstant la crise urbaine, les tissus urbains centraux demeurent donc toujours attractifs pour le segment démographique des jeunes adultes.

b) *L'agrandissement du ménage et la périurbanisation*

A la suite du mouvement centripète du groupe 18-24, tous les autres mouvements migratoires sont centrifuges. Cela débute avec les migrations liées à l'agrandissement du ménage. C'est dans ce cadre que se déroule l'essentiel des processus d'exurbanisation et de périurbanisation, que nous pouvons définir ici comme, d'une part, le départ des villes centrales et, d'autre part, le peuplement de la banlieue périurbaine et de la zone résidentielle des migrants alternants. Avec le graphique 6, on vérifie que la périurbanisation est alimentée par les groupes d'âges compris entre 25 et 39 ans. On y observe également le mouvement des enfants quittant les villes avec leurs parents. C'est d'ailleurs pour le groupe des 0-4 ans que l'exode urbain est le plus intense. Tout cela confirme le stéréotype du jeune couple avec enfants à la recherche d'un cadre périphérique mieux adapté à la vie familiale d'un ménage agrandi.

Même si ce sont les banlieues périurbaines qui accueillent le plus de migrants durant la période d'agrandissement du ménage, les flux sont également conséquents vers l'agglomération et vers la zone résidentielle des migrants alternants. On observe en fait que les trentenaires optent plutôt pour les deux couronnes de l'agglomération et de la banlieue périurbaine, alors que les 25-29 ans sont proportionnellement plus nombreux à s'éloigner pour peupler la zone résidentielle des migrants alternants. Puisqu'une migration d'agrandissement du ménage est généralement synonyme d'acquisition du logement, cet éloignement est à relier aux mécanismes de l'immobilier résidentiel. Pour ces jeunes ménages, globalement peu fortunés, la volonté d'accéder à la propriété d'une maison unifamiliale oblige, désormais, à dépasser une première couronne devenue inabordable. En d'autres termes, les mécanismes de l'immobilier résidentiel engendrent un étalement de la périurbanisation.

Par rapport à la globalité des flux résidentiels, les migrations d'agrandissement du ménage à caractère périurbain sont largement dominantes en Belgique. Différentes enquêtes ont donc été menées afin de préciser le profil et les motivations des migrants concernés (J.-M. HALLEUX, 1999 ; L. BRÜCK et al., 2000). Comme nous venons de le voir, la décision effective de l'exurbanisation et de l'installation en périphérie est très généralement liée aux étapes du parcours de vie. Une autre conclusion importante des enquêtes menées sur les choix périurbains est qu'ils s'inscrivent dans une pensée collective très forte qui considère la « campagne » comme la localisation résidentielle idéale. Les personnes attirées par la campagne ne rejettent d'ailleurs pas nécessairement la « ville », mais cette dernière est considérée comme un lieu d'activité plutôt que comme un lieu de vie, surtout s'il s'agit d'élever des enfants. Lorsque le ménage quitte une localisation centrale pour s'établir en périphérie, la structure familiale est déjà formée et le lieu de départ est, en général, quitté par un couple. Nous le savons, l'insatisfaction par rapport aux caractéristiques du logement apparaît comme un facteur important de l'exurbanisation. Pensons au désir de quitter un intérieur trop petit, d'échanger un appartement pour une maison unifamiliale et de disposer d'un jardin. Ces éléments sont bien sûr en parfaite cohérence avec les besoins d'espaces intérieurs découlant d'événements comme le mariage ou la parenté.

### *c) Les migrations des personnes âgées*

Pour les tranches d'âges plus avancées, le solde migratoire des villes centrales demeure négatif. Contrairement à une idée reçue, les principales villes belges ne sont donc pas attractives pour les populations âgées et il n'est « jamais trop tard » pour s'exurbaniser. En outre, à partir de 45 ans, on observe aussi un solde migratoire négatif pour les communes d'agglomération. Si les migrations résidentielles des personnes âgées sont centrifuges et plus diffuses encore que les migrations d'agrandissement du ménage, cela s'explique par la disparition de la contrainte d'accessibilité à l'emploi. Ce relâchement des contraintes de la mobilité pendulaire permet d'optimiser les deux autres facteurs de localisation du caractère attractif du lieu de vie et de la proximité du milieu d'origine.

### 3.3.1.2 La qualité de vie

Nous venons de le constater, les principaux flux résidentiels qui concourent à la dépopulation urbaine sont le fait des mouvements d'agrandissement du ménage. Si l'on tient à maintenir « en ville » des familles susceptibles d'alimenter les finances communales et, complémentaiement, la mixité générationnelle de la trame urbaine, il est donc essentiel de porter la réflexion sur le thème « les enfants et la ville ». A ce propos, remarquons la pertinence de la publication européenne *Villes d'enfants, Villes d'avenir* (U. SCHOLLAERT, 2002), qui met clairement en évidence que le futur des villes passe par une adéquation aux besoins des enfants. Naturellement, la qualité de l'environnement résidentiel urbain est à ce propos un élément essentiel. Bien que ce constat puisse sembler trivial, force est pourtant de constater que les besoins des enfants sont rarement au cœur des principaux enjeux territoriaux et urbanistiques.

Sans conteste, la pression automobile sur les villes est une des causes essentielles qui, en termes de qualité de vie, pousse les familles à s'orienter vers les lotissements périphériques. Dans ce domaine, le constat est que ville et voiture présentent des intérêts discordants. Globalement, en favoriser l'une ne peut sans doute se faire qu'au détriment de l'autre. Des enquêtes sur l'exurbanisation des ménages, il ressort notamment que les nuisances sonores générées par le trafic sont une des raisons majeures du départ vers les périphéries. Parallèlement, selon les enquêtes menées en 2000 et 2002 par le Ministère de l'intérieur et dénommées « Moniteur de Sécurité », la vitesse non adaptée et la conduite agressive sont ressentis comme des facteurs d'insécurité très importants. Ces deux sondages indiquent que, pour plus de 40 % de la population wallonne, une réelle insécurité est associée à ces deux motifs. Naturellement, ce type d'insécurité est particulièrement marqué au sein des pôles urbains, en raison de la densité des trafics automobiles et de l'intensité des flux piétons. En ville, la pression automobile conduit d'ailleurs à un cercle vicieux très défavorable aux renouvellement et au recyclage urbains. En effet, cette pression automobile conduit de nombreux parents à ne plus laisser les enfants se déplacer seuls. En réponse à cette situation, il existe alors deux alternatives, soit l'on migre vers le lotissement périphérique, soit les parents se transforment en taxi, ... augmentent le trafic et amplifient le cercle vicieux.

Les problèmes d'insécurité figurent en bonne place parmi les raisons qui poussent, tant les ménages que certaines activités, à désertier les centres urbains. Globalement, ces problèmes d'insécurité sont d'une acuité particulière en ville, lieux d'attraction pour les délinquants de tout genre et, parallèlement, désormais lieux de concentration des populations socio-économiquement les moins favorisées. Les problèmes liés au manque de propreté sont un autre grand motif d'insatisfaction pour les habitants des centres urbains. Au même titre que l'insécurité routière, les dépôts clandestins, les tags et l'abandon de déchets sur la voie publique sont d'autres incivilités qui amplifient à la crise urbaine.

Si les familles choisissent aussi massivement de quitter les villes pour la périphérie, c'est également pour bénéficier d'aménités naturelles. En lotissement périphérique, on peut simultanément jouir d'un espace vert sur sa propre parcelle et de la présence de la nature dans les environs. Par rapport à la périphérie, une grande proportion de logements urbains ne disposent pas de jardin ou de potager. De plus, pour ceux qui en disposent, ces derniers n'y ont qu'une superficie très limitée. Pour compenser le manque d'espaces verts disponibles à l'échelle individuelle, la solution est collective. C'est ici le thème des équipements verts qu'il faut signaler et, pour améliorer l'attractivité des tissus urbains traditionnels, il convient donc d'aménager et d'entretenir une offre d'espaces verts publics, en quantité et en qualité. Signalons à ce propos un intéressant résultat constaté au sein des villes flamandes d'Anvers, Gand, Courtrai et Alost où A. Van Herzele (2000) observe que les espaces proches des équipements verts ont bénéficié d'une évolution démographique plus favorable que les autres quartiers urbains. De nouveau, si le plaidoyer pour le développement des équipements de loisirs verts peut sembler trivial, force est pourtant de constater que le thème des « structures vertes » (voir le site internet de l'action européenne « Green

Structure and Urban Planning : <http://www.map21ltd.com/COSTC11/index.htm>) n'est pas fréquemment au cœur des débats territoriaux et urbanistiques.

### **3.3.2 Les outils visant à lutter contre la pression automobile**

#### **3.3.2.1 Les Plans Communaux de Mobilité**

Par définition, la ville est un lieu de communication. La ville est également un lieu multifonctionnel où cohabitent différents types d'usagers (les résidents, les clients, les commerçants, les travailleurs,...) et différentes pratiques de mobilité (piéton, cycliste, usager des transports en commun, automobiliste, camionneur...). Naturellement, les besoins des différents usagers et des différentes pratiques sont fréquemment contradictoires. Outre cette multiplicité d'acteurs et de pratiques, il existe également une multiplicité d'institutions dont la mission est de gérer l'espace public et la fonction transports (les services travaux des communes, le MET, la DGATLP, la police, les sociétés des TEC, la SNCB,...).

Face à cette diversité d'enjeux et d'acteurs, il est donc essentiel de coordonner l'action de la puissance publique en matière de mobilité, notamment au regard de l'attractivité urbaine. L'élaboration d'un Plan Communal de Mobilité est prévu à cet effet.

Initialement, l'outil PCM fonctionnait à l'échelle communale. Depuis peu, il fonctionne également à l'échelon intercommunal. Son usage est relativement neuf, mais il a cependant déjà fait l'objet d'une évaluation, dans le cadre du rapport intermédiaire de la subvention 1999 du thème 7.5. Rationalisation des outils de développement local (D. DECOSTER, 2000-1, pp. 305-344). A cette époque, coexistaient deux outils initiés séparément par la DGPL (cet outil s'appelait déjà Plan Communal de Mobilité) et par le MET (Plan de Déplacement et de Stationnement). Aujourd'hui fusionné en une approche commune, la pratique des Plans Communaux de Mobilité s'est largement répandue. Une cinquantaine de villes et communes de Wallonie se sont déjà engagées dans une démarche de conception puis de réalisation d'un PCM. Les autorités locales semblent aujourd'hui très largement intéressées par cet outil. Cette attitude a d'ailleurs été évaluée en 2002, en vue de la tenue des premiers Etats Généraux des Villes et Communes PCM (ERNST & YOUNG ENTREPRENEURS, 2002).

Le Cabinet du Ministre Daras a initié un projet de décret « mobilité locale » en vue de légalement encadrer l'outil des Plans communaux de Mobilité. Celui-ci prévoit divers objectifs liés à l'attractivité des centres urbains :

- contribuer à localiser au mieux les lieux de vie et d'activités ;
- améliorer la convivialité des espaces publics et y favoriser le développement des activités dites « de séjour » dans les noyaux urbanisés ;
- diminuer les nuisances liées à la mobilité (bruit, pollution atmosphérique, etc...).

#### **3.3.2.2 La gestion du stationnement**

Dans les centres urbains et ruraux, une partie importante de l'espace public est à usage du stationnement automobile. En général, il s'agit d'aménagement de faible qualité urbanistique. L'offre en voirie s'ajoute à celle des parkings en ouvrage et des garages privatifs (au sein des immeubles de bureaux et des immeubles résidentiels). Sur base d'études récentes (V. KAUFMAN, 2000), il apparaît que l'abondance de cette offre est un des principaux facteurs expliquant le choix du mode de transport. Pour améliorer l'espace public et, simultanément, réduire l'usage de la voiture et les nuisances qui l'accompagnent, il apparaît donc utile, du point de vue de la collectivité, de limiter les facilités de stationnement. Bien sûr, une telle réduction doit d'abord concerner les lieux disposant d'une bonne accessibilité par les alternatives à la voiture individuelle.

Malgré l'offre de stationnement relativement abondante, on observe fréquemment des problèmes de saturation, heureusement limités dans l'espace et dans le temps. De plus, cette saturation ne concerne le plus souvent que les places de stationnement en voirie ; les parkings en ouvrage n'étant qu'exceptionnellement saturés. La saturation des voiries est, parmi d'autres, un motif poussant les habitants automobilistes à préférer la périphérie, cela notamment pour l'implantation résidentielle et pour les fréquentations commerciales. Les entreprises nécessitant des livraisons régulières ou des déplacements professionnels des travailleurs sont également pénalisées par ces problèmes de saturation du parking. Ce motif joue donc un rôle important dans leur choix de quitter les villes pour s'installer en périphérie. Au final, on observe donc une contradiction entre les objectifs collectifs de l'attractivité urbaine et les besoins individuels des particuliers et des entreprises. Il revient bien sûr à la puissance publique de la gérer.

Une large palette d'outils est à disposition des pouvoirs publics afin de limiter l'usage de la voiture par une gestion du stationnement :

- la limitation de la durée et la tarification du stationnement sur l'espace public dans les zones soumises à de fortes pressions avec facilités accordées pour les résidents et les clients des commerces ;
- le développement des parkings de dissuasion (Park and Ride) ;
- la promotion du car-sharing ;
- la gestion dynamique du stationnement dans les parkings en ouvrage ;
- les normes d'offre de stationnement privé.

Globalement, on agit assez peu pour réduire la pression de la voiture dans nos centres urbains. Par rapport aux villes wallonnes, de nombreuses villes comparables de Flandre ou de l'étranger (au Pays-Bas, en Allemagne, en Suisse, au Danemark,...) exercent une gestion du stationnement bien plus rigoureuse et volontariste. L'extension des mesures de tarification et de limitation de la durée de stationnement en dehors des seuls axes les plus commerçants des centres villes est une pratique assez récente chez nous. De plus, elle est encore utilisée avec une grande parcimonie. En Wallonie, le car-sharing n'en est toujours qu'à ses débuts et l'aménagement de parkings de dissuasion demeure une pratique très rare (si l'on excepte les implantations proches des gares SNCB). On remarque aussi que, dans les villes wallonnes, les parkings en ouvrage font rarement l'objet d'une signalisation dynamique, à l'image de ce qui se pratique pourtant couramment à l'étranger.

Par rapport aux situations étrangères, il est frappant de constater que l'indulgence wallonne vis-à-vis du stationnement ne se traduit pas par une meilleure vitalité économique des centres urbains. En comparaison de nos villes, la fonction commerciale est ainsi bien plus dynamique dans des pôles tels que Hasselt, Courtrai, Gand, Maastricht ou Aix-la-Chapelle. L'abondance de l'offre commerciale en périphérie dans le cas des villes wallonnes est, sans conteste, la principale explication à ce différentiel (J.-B. JEHIN, 2002, pp. 39-51).

#### Les circulaires de Saeger et Draps

En Région wallonne, aucune norme régionale d'offre de stationnement au sein des immeubles n'est d'application. Une circulaire a bien été prise à ce propos (par le Ministre des Travaux Publics De Saeger en 1970), mais elle n'est toutefois pas appliquée. Cette circulaire fixant la norme minimale d'un emplacement de parking pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux, son exécution renforcerait encore le développement de la voiture en ville !

Dans l'accord de majorité de 1999, le Gouvernement bruxellois a souhaité revoir les critères fixés par la Circulaire De Saeger, cela à la baisse. Le 12 novembre 2002, à l'initiative du Secrétaire d'Etat Draps, en charge de l'Aménagement du Territoire, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté une nouvelle circulaire. Elle établit des critères de décision fixant des quotas maximums applicables à tout nouveau projet immobilier (constructions neuves et réhabilitations). Ces règles varient en fonction de critères relatifs à la nature de l'affectation (logement / bureaux / autres activités économiques, taille de l'entreprise...) et à l'accessibilité en transport public (découpage de la région en quatre zones selon la qualité de cette desserte).

La Circulaire Draps se base sur le principe suivant : les normes de parking sont les plus restrictives dans les zones les mieux desservies par les transports publics. Le texte de cette Circulaire n°18 est accompagné d'une carte fixant précisément les limites du territoire exact des quatre zones concernées.

### **3.3.3 Les outils relatifs à la qualité de l'espace public**

#### ***3.3.3.1 La multiplicité des outils relatifs à la qualité de l'espace public***

Pour orienter les investissements immobiliers vers les centres urbains en y ré-attirant les ménages à revenu moyen ou élevé, il est essentiel d'améliorer la qualité des espaces publics. A travers les aménagements de l'espace public, il apparaît notamment nécessaire de maîtriser sa principale utilisation actuelle, qui consiste à servir de support au trafic automobile.

Les travaux visant à améliorer la qualité, la convivialité et la multifonctionnalité de l'espace public font l'objet d'une assez grande diversité de sources de financement :

- les subventions de la Région pour l'aménagement de l'espace public dans le cadre de la revitalisation urbaine (voir ci-dessous le point 3.3.3.2.) ou de la rénovation urbaine ;
- les plans triennaux ;
- le budget du MET consacré au réaménagement des routes régionales ;
- les aménagements réalisés dans le cadre de PCDR ;
- les aménagements réalisés dans le cadre du Plan Fédéral des Grandes Villes ;
- les aménagements réalisés sur base de subventions spéciales octroyées dans le cadre du Plan Zen initié par le Ministre des Affaires intérieures, Charles Michel, ou liées à des projets pilotes en matière de mobilité ou de sécurité routière (abords des écoles, coussins berlinois, itinéraires cyclables...) ;
- le budget de la SRWT consacré au réaménagement des gares de bus.

A moins que ces travaux ne s'inscrivent dans un cadre cohérent (à l'image de ce qui a été développé via le Plan Communal de Mobilité), la multiplicité de ces sources de financement et des logiques qui y sont liées n'assurent pas une grande efficacité par rapport aux enjeux évoqués ci-dessus.

Différents outils que nous venons d'évoquer ont fait l'objet d'évaluations. C'est notamment le cas des PCDR et des plans triennaux. Ils ont été étudiés dans le cadre de la subvention 1999 du thème 7.5. Rationalisation des outils de développement local (D. DECOSTER, 2000-1, pp. 113-249 et D. DECOSTER, 2000-2, pp. 95-170). Cette étude n'avait cependant pas pour objectif d'étudier ces outils sous l'angle de leur participation à l'objectif du renouvellement urbain. Relevons que cette étude met notamment l'accent sur la nécessité de promouvoir des liens entre le programme triennal de travaux et le Plan Communal de Mobilité.

La lutte pour la propreté des centres urbains est également à mettre en relation avec de nombreux outils :

- les aides financières au profit des communes pour assurer la propreté publique dans le

cadre du Plan Zen (acquisition de matériel spécifique : aspirateur urbain, balayeuses, tondeuses...);

- les règles relatives à la collecte des déchets (sacs payants) ;
- l'éducation à l'environnement ;
- les stewards urbains auprès des cellules de gestion de centre-ville ;
- le financement des communes qui conditionne l'ampleur du travail effectué par leur service travaux ;
- la lutte contre les infractions en matière de dépôts clandestins via, notamment, la Police de l'Environnement ; ...

### **3.3.3.2 La revitalisation urbaine**

Rappelons que la politique de revitalisation urbaine vise à stimuler l'investissement privé au sein d'espaces urbains, cela pour leur « rendre vie ». Le principe général est donc en parfaite cohérence avec les constats que nous développons sur la nécessité d'orienter les investissements immobiliers privés vers la trame urbaine.

Le mécanisme de la revitalisation repose sur un double principe :

la Région accepte de financer l'aménagement du domaine public proche d'un projet immobilier privé si, pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes physiques ou morales de droit privé investissent deux euros minimum, dont au moins un pour la fonction résidentielle (construction ou transformation de logements).

Bien qu'en parfaite cohérence avec les problématiques de nos travaux, nous ne nous étendrons pas ici sur la politique de la revitalisation urbaine. En effet, elle a fait l'objet d'une évaluation fouillée dans le cadre d'une recherche ayant pour but de dégager des pistes en vue d'améliorer l'efficacité des outils d'aménagement opérationnel (P. GOVAERTS et al., 1997-2 et 3). Il faut toutefois noter que, pour cet outil précis de la revitalisation, l'étude du CREAT n'a pu bénéficier d'un recul important. En effet, les premiers budgets affectés dataient de 1992 (entre 1992 et 1996, 33 dossiers ont été ouverts et 12 ont atteint le stade de l'arrêté ministériel) et, lors de l'étude, il n'y avait encore que deux dossiers finalisés. Depuis lors, 43 opérations ont fait l'objet d'un arrêté ministériel et 23 supplémentaires en sont au stade de projet (situation au 31 décembre 2002). Il faut également souligner que les budgets consacrés à cette politique n'ont cessé d'augmenter ces dernières années (de 3 141 000 € en 1996 à 5 949 000 € en 2001) (COLLECTIF, 2002, p. 15).

L'étude du CREAT relève deux problèmes importants quant au mécanisme de la revitalisation urbaine : les effets d'aubaine et le caractère privatif.

#### a) *Les effets d'aubaine*

Les opérations de revitalisation semblent parfois sources d'effet d'aubaine, que ce soit pour l'opérateur privé ou pour la commune. Un premier élément qui tend à montrer que les moyens publics dépensés pour la revitalisation peuvent contribuer à alimenter injustement les bilans financiers des opérateurs privés est que ces derniers sont souvent à l'initiative des démarches, cela d'ailleurs en opposition à un des principes de base du mécanisme de la revitalisation selon lequel c'est à la commune qu'il appartient de prendre les initiatives. Il s'agit là d'un premier indice qui tend à montrer que certaines opérations auraient pu voir le jour sans financements publics complémentaires. Un second élément s'inscrivant dans l'hypothèse des effets d'aubaine bénéficiant au privé est que certains projets immobiliers concernés par la revitalisation apparaissent être des opérations très rentables. Nous manquons bien sûr d'éléments pour objectiver ce constat, mais tels semblent notamment être le cas des développements actuels de la Place Saint-Lambert à Liège (opération de revitalisation « Gérardie ») et des investissements développés dans le centre d'Ottignies (opération de revitalisation « Cœur de Ville »).

Certaines autorités communales semblent également tirer un bénéfice financier injustifié des opérations de revitalisation. Pour ces autorités, un des intérêts de l'outil revitalisation est qu'il donne lieu à un subside de 100 %. On observe ainsi la volonté de faire financer par la revitalisation un maximum de travaux en élargissant le périmètre bien au-delà du site sur lequel l'opérateur privé réalise son opération.

#### b) *Le caractère privatif des investissements publics*

Les opérations de revitalisation impliquent parfois le financement public de l'aménagement d'espaces « publics » quasi privatifs : financements d'intérieur d'îlots, de cheminements piétons internes au projet peu accessible depuis la voirie ; pose de grilles à l'entrée de cet espace réputé « public »,... Le mécanisme de la revitalisation s'apparente alors à une aide à la construction privée plutôt qu'à un outil permettant d'améliorer la qualité de l'espace public. De ce point de vue, on pourrait donc le considérer parmi les dispositifs susceptibles de lever le blocage des coûts techniques de construction (point 2.4 et point 3.4).

### 3.3.4 Les dispositifs de lutte contre l'insécurité

La problématique de l'insécurité est très vaste. En termes de prévention comme en termes de répression, elle concerne surtout d'autres niveaux de pouvoirs que la Région wallonne. Ainsi, le volet répressif sort complètement du champ des compétences régionales. Toutefois, la Région wallonne subventionne différentes actions de prévention de proximité. Ces subventions permettent de financer des éducateurs de rue et des assistants sociaux, cela en particulier au sein des quartiers les plus difficiles. Leur travail consiste à lutter contre les situations de décrochage social et à participer à la diminution des incivilités et des actes de délinquance.

Le cadre régional des actions menées dans ces domaines comprend trois dispositifs essentiels :

- les Plans Sociaux Intégrés (en 2002, 105 communes bénéficient d'une subvention) ;
- les contrats de sécurité et de prévention (présents dans 8 villes de Wallonie) ;
- l'accompagnement social des victimes dans les zones de police (66 zones de police sur 72 bénéficient d'une telle subvention).

Jusqu'à aujourd'hui, ces dispositifs relèvent d'un statut précaire. Le budget afférent, qui représente 13 417 000 € pour 2002, est renouvelée chaque année par une décision du Gouvernement wallon.

Un projet de décret visant à clarifier ces différents dispositifs, à donner une cohérence et à pérenniser les actions et les emplois des acteurs de terrain est en cours d'élaboration, à l'initiative du Ministre des Affaires intérieures. Il devrait être très prochainement soumis au Parlement wallon.

Soulignons que le Plan Social Intégré est un dispositif qui a été analysé dans le cadre du thème 7.5 de la CPDT (subvention 1999) consacré à la Rationalisation des outils de développement local (D. DECOSTER, 2000-2, pp. 59-93).

### **3.3.5 La politique menée en matière d'espaces verts**

L'offre en espaces verts urbains est souvent liée à l'histoire de l'urbanisation. On constate à ce propos que ce sont les quartiers populaires et de tradition industrielle qui sont caractérisés par les déficits les plus marqués. Des cités comme Seraing ou Châtelet n'offrent ainsi des tels équipements que dans leur périphérie.

Un arrêté royal du 24 avril 1980 prévoit l'octroi aux communes par la Région wallonne d'un subside pour :

- l'acquisition de terrains en vue de la conservation, de la création ou de l'aménagement d'espaces verts publics ;
- l'aménagement d'espaces verts.

Ces subsides sont gérés par la Division de la Nature et des Forêts de la DGRNE (M. BOVERIE, 2001, pp. 54-55). Pour bénéficier du subside relatif à l'aménagement, la commune doit réaliser des travaux d'un montant supérieur à 50 000 BEF. La subvention est de 65 % de la dépense effectuée. Pour les subsides à l'acquisition, le taux de subventionnement est compris entre 50 et 65 %. On notera que si l'opération s'inscrit dans le cadre d'une rénovation urbaine, la subvention est plus importante. Il est utile que cette règle existe car les besoins en espaces verts publics sont inégalement répartis dans l'espace ; cela au détriment des quartiers les plus défavorisés.

A de rares exceptions près, l'entretien des espaces verts publics urbains est à la charge des communes. La problématique de l'entretien de ces espaces est donc indissociable de la problématique du financement des collectivités locales. A ce propos, il apparaît que les difficultés financières rencontrées par nos principales municipalités aient, pour ce secteur des équipements verts, entraînés différentes « coupes » budgétaires.

## **3.4 LES OUTILS LIÉS AUX COÛTS DE CONSTRUCTION**

Nous l'avons vu ci-dessus dans la partie consacrée aux blocages, en comparaison des opérations immobilières développées sur site vierge, les opérations de recyclage sont fréquemment caractérisées par des surcoûts techniques de construction. Dans ce chapitre, nous allons aborder cette thématique des coûts de construction. Nous y présenterons tout d'abord le mécanisme des primes, c'est-à-dire des subsides octroyés par la puissance publique. Plusieurs outils de ce type existent en Région wallonne et nous distinguerons ceux qui relèvent de la politique du logement (primes aux particuliers et primes à la création de logements conventionnés) de ceux qui relèvent de la politique du patrimoine. Nous poursuivrons ensuite notre analyse relative à la construction par les aides indirectes liées à des incitants fiscaux : abaissement des taux de TVA et déductibilité fiscale des coûts supportés à l'occasion de travaux de rénovation.

### 3.4.1 Les primes

#### 3.4.1.1 Les aides aux particuliers dans le cadre de la politique du logement

Le Code wallon du Logement recense différents types d'aides aux personnes physiques qui permettent de réduire le coût de travaux visant à créer ou à améliorer un logement :

- à l'article 15, les primes à la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et les primes à la démolition-reconstruction ;
- à l'article 16, les primes à la réhabilitation ;
- à l'article 17, les primes à la restructuration ;
- à l'article 19, les primes à la démolition.

Ces outils ont pour première finalité de faciliter l'accès à un logement décent pour les ménages à bas revenus. L'octroi et le montant des primes sont donc largement déterminés par des critères de revenus maximal. Toutefois, dans certains cas, un critère complémentaire relatif à la localisation est pris en compte.

Toutes ces primes sont favorables au renouvellement urbain. Pour expliquer ce constat, remarquons d'abord qu'à l'exception des primes à la construction, tous les dispositifs facilitent une intervention sur le bâti existant, et donc le recyclage. Pour ce qui est ensuite des primes à la construction, il faut remarquer qu'elles ne sont octroyées qu'au sein des noyaux d'habitat. Cette règle limite donc leurs contributions à la désurbanisation.

##### a) Prime à la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat

Cette prime est accordée aux personnes physiques qui construisent un logement sur un terrain situé à l'intérieur d'un noyau d'habitat ou qui acquièrent, auprès d'une entreprise privée, la propriété d'un logement situé à l'intérieur d'un noyau d'habitat, pour autant que ce logement n'ait jamais été occupé précédemment (arrêté du 21 janvier 1999). Nous pouvons constater que cette prime favorise la filière de l'auto-promotion (diminution des coûts de construction pour le ménage qui « fait construire ») et la filière « promoteur » (croissance des niveaux de prix pour les promoteurs car le montant de la prime s'additionne au montant susceptible d'être déboursé par le ménage qui acquiert le bien).

Le montant de cette prime s'élève à :

- 2 480 € si les revenus ne dépassent pas 31 000 € quand le demandeur est isolé ou 37 500 € quand il vit en couple ;
- 4 960 € si les revenus ne dépassent pas 20 000 € quand le demandeur est isolé ou 25 500 € quand il vit en couple.

Par enfant à charge, le montant de la prime est majoré de 20 % et les conditions maximales de revenus diminuées de 1 860 €.

En vertu de l'article 7 § 3 de l'arrêté du 21 janvier 1999, le montant de la prime est majoré de 50 % si le terrain est situé :

- soit dans une ZIP autre qu'une zone à forte pression immobilière ;
- soit dans un périmètre de rénovation urbaine (visé à l'article 173 du CWATUP) ;
- soit dans un périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme ;
- soit dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier.

##### b) Primes à la reconstruction d'un logement non améliorable, à la réhabilitation et à la restructuration

La prime à la reconstruction d'un logement non améliorable est accordée aux personnes physiques qui démolissent au ras du sol un ou plusieurs logements reconnus non améliorables et reconstruisent un logement sur la ou les parcelles ainsi libérées.

La prime à la restructuration est destinée :

- aux personnes physiques qui effectuent des travaux sur un bâtiment dont la vocation initiale n'était pas résidentielle, afin d'y créer un logement
- qui modifient fondamentalement la structure d'un logement améliorable.

La Région accorde une aide à la réhabilitation aux ménages qui :

- soit effectuent des travaux visant à supprimer une ou plusieurs causes d'insalubrité existantes dans un logement améliorable ;
- soit agrandissent un logement surpeuplé en raison de la composition du ménage.

Au sujet des primes à la réhabilitation, il convient ici de distinguer deux mesures différentes : l'une concerne les propriétaires, l'autre concerne les travaux effectués par les locataires dans le cadre d'un bail à réhabilitation.

Bien que ces trois types de primes aient des règles propres, elles prévoient toutes que leur montant soit majoré de 50 % si le logement est situé :

- soit dans une ZIP autre qu'une zone à forte pression immobilière ;
- soit dans un périmètre de rénovation urbaine (visé à l'article 173 du CWATUP) ;
- soit dans un périmètre d'une zone protégée en matière d'urbanisme ;
- soit dans un ensemble architectural ou dans les limites d'une zone de protection du patrimoine culturel immobilier.

A l'opposé de la prime à la construction, il n'est par contre pas impératif que l'immeuble soit situé au sein d'un noyau d'habitat.

#### *c) Prime à la démolition*

Cette prime est octroyée aux personnes physiques qui entreprennent la démolition de logements non améliorables. Parmi les diverses primes portant sur les coûts de construction, elle est la seule évoquée qui ne bénéficie pas d'une majoration dans le cas où le bien se situe à l'intérieur d'un périmètre particulier tel qu'une ZIP. Elle est de plus octroyée indépendamment du niveau de revenus.

#### **3.4.1.2 La prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.**

Conformément à l'article 20 du Code wallon du Logement, l'arrêté du 21 janvier 1999 a instauré une prime au particulier qui crée un logement conventionné. Ce logement conventionné est destiné à être donné en location : soit à une société de logement de service public, soit à une agence immobilière sociale, soit au Fonds du Logement des Familles nombreuses. Cet opérateur sous-loue alors celui-ci à titre de résidence principale, pour un loyer modéré, à un ménage en état de précarité ou disposant de revenus modestes.

Cette prime porte à la fois sur :

- la construction d'un logement ;
- l'acquisition d'un logement salubre ;
- l'acquisition d'un logement améliorable, et rénovation et/ou division de celui-ci en plusieurs logements rénovés ;
- l'acquisition d'un bâtiment à usage non résidentiel, et création dans celui-ci d'un ou plusieurs logements.

Le montant est fixé à 20 % de l'investissement (hors TVA et droits d'enregistrement), avec un maximum de 14 880 €.

Dans son principe actuel, l'outil du logement conventionné vise surtout à accroître l'importance du parc de logements à vocation sociale. De plus, aucune condition de localisation relative au logement n'est fixée pour son application. Les primes à la création de tels logements conventionnés ne sont ainsi nullement majorées dans les noyaux d'habitat ou les quartiers défavorisés. On peut toutefois considérer que le mécanisme soit favorable au recyclage morphologique des tissus bâtis. Il est en effet probable qu'il soit utilisé dans les tissus urbains puisque ce sont ces espaces qui concentrent les populations précarisées.

Il convient de remarquer que l'usage de ce outil est tout à fait neuf. En effet, c'est dans le budget 2003 que, pour la première fois, un montant à l'article budgétaire relatif aux Primes logements conventionnés (A.B. 53.03) apparaît. De plus, ce premier montant est très réduit (50 000 €). Selon différents témoins privilégiés, il semble que la faiblesse du montant à respecter pour être dans les conditions d'un loyer modéré soit en partie responsable du manque de popularité de cette mesure. En effet, en comparaison des prix pratiqués par le secteur privé pour des biens neufs ou rénovés, ces niveaux de loyers apparaissent assez faibles.

### **3.4.1.3 Les aides aux particuliers dans le cadre de la politique du patrimoine**

Dans la logique suivie de mise en relation entre les outils publics et les blocages du recyclage, nous pouvons associer ces aides pour les biens bénéficiant d'une protection dans le cadre de la législation sur le patrimoine avec les surcoûts liés à cette même protection (utilisation de matériaux nobles, de techniques réclamant une importante main d'œuvre très spécialisée, l'obligation de faire du « sur mesure »...).

#### *a) Subvention pour la restauration*

Une intervention financière de la Région wallonne est prévue pour l'entretien et la restauration des parties classées d'un monument classé. Cette intervention, d'un montant de 60 % maximum, peut s'élever à 95 % dans le cas d'un monument repris dans la liste du patrimoine exceptionnel de Wallonie.

#### *b) Subvention pour la maintenance*

Une intervention financière de la Région wallonne est prévue pour l'ensemble des opérations d'entretien, préventives ou curatives, provisoires ou définitives, entreprises sur un bien immobilier classé comme monument, inscrit sur la liste de sauvegarde ou en instance de classement. Cette prime s'élève à 60 % du montant des travaux. Elle est toutefois plafonnée à 5 949,44 €.

#### *c) Prime à la rénovation de façade*

Le propriétaire d'un immeuble destiné en priorité au logement et situé dans une zone protégée en vertu de la législation sur le patrimoine peut bénéficier d'une prime à la rénovation de la façade. Pour bénéficier de celle-ci, les travaux doivent s'intégrer dans le contexte urbanistique local. Cette prime s'élève à 50 % du montant des travaux. Elle est plafonnée à 4 957,87 €.

### **3.4.2 Les outils fiscaux : la situation actuelle et les propositions du Ministre Picqué**

Nous allons maintenant traiter de deux mécanismes fiscaux qui permettent de modifier la charge financière que représente une opération de construction : la modulation des taux de TVA et la déductibilité fiscale. Si l'on tient à favoriser les investissements immobiliers de

recyclage urbain, il s'agit donc de modifier ces mécanismes afin de favoriser les investissements au sein des tissus urbains traditionnels. Bien sûr, de telles modifications pourront conduire à une réduction des montants perçus par les caisses du Ministère des Finances.

### **3.4.2.1 L'abaissement des taux de TVA**

Il convient de préciser que la fixation du taux de TVA dépend à la fois du niveau fédéral et de l'Union européenne. Depuis de nombreuses années, un taux de TVA réduit à 6 % (au lieu de 21%) est d'application pour les travaux de rénovation sur les bâtiments privés de plus de 15 ans. En 2000, en application d'une directive européenne, cette mesure a été étendue temporairement aux travaux de rénovation sur les bâtiments privés de plus de 5 ans. Prévus au départ pour deux ans, cette baisse a été prolongée de un an, conformément à ce qui était accordé par la directive. Il est de plus envisagé de pousser à une révision de cette directive afin de prolonger la baisse dans le long terme.

Il faut constater que différents travaux de construction (au sens large) intervenant dans le recyclage morphologique sont encore soumis à un taux de TVA de 21 % : les travaux de dépollution et de démolition-reconstruction (tout comme la construction neuve sur des terrains urbains résiduels). L'application d'un taux réduit à 6 % pour les constructions nouvelles dans les zones défavorisées fait toutefois partie des propositions défendues par le Cabinet du Ministre Picqué dans sa note sur la Politique des grandes villes et fiscalité (CH. PICQUÉ, 2001, pp. 26-27).

### **3.4.3 La déductibilité fiscale**

#### **3.4.3.1 Les déductions fiscales pour travaux de rénovation dans les quartiers en difficulté.**

Les règles relatives à la déduction fiscale sont essentiellement de compétence fédérale. Actuellement, il est possible de déduire fiscalement le coût lié à un emprunt hypothécaire servant à l'acquisition d'un bien immobilier, à la construction d'un logement ou à sa rénovation. Il apparaît que ce dispositif ne favorise pas les tissus urbains. En effet, à la différence de la construction neuve, la réhabilitation ne se réalise pas systématiquement via un emprunt hypothécaire. Dans ces conditions, il est apparu opportun au Ministre Picqué, dans sa note sur la Politique des grandes villes et la fiscalité (CH. PICQUÉ, 2001, pp. 24-26), de proposer deux mesures portant sur les règles relatives à la déductibilité fiscale.

Le vendredi 21 février dernier, une de ces deux mesures a obtenu l'accord du Gouvernement fédéral. Il s'agit d'accorder une réduction d'impôt de 500 € pour les rénovations (d'au moins 2 500 €) d'habitations de plus de quinze ans dans les quartiers défavorisés retenus dans l'étude IGEAT-ISEG (A. DE TURCK et al., 2001). Cette déduction est donc également valable pour un ménage n'ayant pas recours à un emprunt hypothécaire pour financer ces travaux.

L'autre mesure proposée par le Ministre Picqué est d'appliquer, pour certaines zones des grandes villes, des tranches de déductibilité plus élevées pour la réduction pour épargne logement et pour réduction complémentaire d'intérêts. Cette proposition n'a pas encore fait l'objet d'un accord politique.

Pour ce qui concerne les travaux exécutés par des entreprises ou tout autre propriétaire dans des bâtiments destinés à des activités économiques et situés dans un centre urbain ou rural, il n'existe pas de déduction fiscale spécifique. Aucune n'est d'ailleurs prévue dans la note du Ministre Picqué.

### **3.4.3.2 La déductibilité fiscale de certaines dépenses relatives à un bien classé comme monument, ensemble architectural ou site**

En vertu de la Loi du 27 décembre 1984, de l'arrêté royal du 14 octobre 1985 et de la loi du 4 juin 1997, le propriétaire d'un bien classé comme monument ou comme site peut chaque année déduire de ses revenus imposables la moitié des frais exposés pour l'entretien, la conservation, la mise en valeur ou l'accessibilité de ce bien. Depuis le 4 juin 1997, le maximum déductible est de  $49\,578,7 \text{ €} / 2 = 24\,789,35 \text{ €}$ .

Pour que la procédure puisse être engagée, il est nécessaire :

- que le demandeur soit propriétaire du bien ;
- que le demandeur soit soumis à l'impôt des personnes physiques ;
- que le bien en question ne soit pas donné en location, que cette location porte sur tout ou partie du bien et / ou sur tout ou partie de la période imposable ; une mise à disposition occasionnelle et à titre gratuit n'empêche toutefois pas la recevabilité de la demande.

De plus, le bien doit être préalablement reconnu accessible au public par le Ministère des Finances.

## 4. CONCLUSIONS GÉNÉRALES : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS, RECOMMANDATIONS ET POURSUITE DE LA RECHERCHE

### 4.1 LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU TRAVAIL

#### 4.1.1 Les deux problématiques de la gestion des produits immobiliers existants et de la création de nouveaux produits immobiliers

Un objectif de notre travail est de préciser comment le montage d'opérations immobilières de recyclage peut concrètement concourir aux objectifs globaux du renouvellement urbain. A ce propos, le premier enseignement est qu'il est intellectuellement opportun de différencier, d'une part, la problématique de **la gestion des produits immobiliers existants**, et, d'autre part, la problématique de **la création de nouveaux produits immobiliers** (gestion de l'offre versus accroissement de l'offre).

Par gestion des produits existants, nous entendons à la fois la réhabilitation physique du parc et la réaffectation des locaux vacants. Sans conteste, ces opérations visant à assurer la gestion du patrimoine bâti participent au renouvellement de la ville. Néanmoins, si l'on tient à soutenir la croissance économique et à accueillir le développement démographique, la réhabilitation et la réaffectation ne suffiront pas. Il faudra, en plus, **accroître l'offre**. Par exemple, en dépit de la stagnation démographique globale, la réduction de la taille des ménages maintient les besoins en nouveaux logements. Pour l'horizon 2015, ce sont 118 000 nouveaux logements qui devraient être construits sur le sol wallon (D. DEBAISE, 2002, p. 180). Concernant l'accroissement de l'offre, c'est ici en positionnant les nouveaux produits immobiliers au sein de la trame urbaine que des opérations immobilières de recyclage peuvent participer aux enjeux du développement urbain durable. En reconstruisant « la ville sur la ville », on dynamise les pôles traditionnels et, simultanément, on évite les nombreux surcoûts d'une extension périphérique trop souvent inorganisée.

L'analyse des données sur la production immobilière wallonne établit que la situation actuelle n'est pas satisfaisante quant à la dimension morphologique du renouvellement de la ville. Nous vérifions donc l'hypothèse de la crise du recyclage immobilier des tissus urbains. Contrairement à certaines idées reçues, les chiffres disponibles montrent que les deux évolutions structurelles du développement de la production d'immeubles collectifs et de la réhabilitation ne favorisent pas mécaniquement les principaux espaces urbanisés. Il s'agit là de résultats qui mériteraient d'être vérifiés à une échelle plus fine mais, pour la globalité wallonne appréhendée au niveau des 262 communes, on observe distinctement que **la réhabilitation bénéficie aux périphéries plutôt qu'aux villes**. En outre, **les immeubles à appartements sont de plus en plus souvent construits au sein d'espaces périurbains !** On peut donc suspecter qu'ils ne bénéficient pas systématiquement d'une bonne accessibilité par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.

La nécessité de mieux mobiliser les moyens privés afin de les faire correspondre aux objectifs du renouvellement urbain ressort également des données sur la production immobilière wallonne. A l'évidence, **les moyens publics sont trop faibles** pour répondre à l'ampleur des besoins en renouvellement. Rappelons qu'entre 1996 et 2002, les opérateurs publics ne représentent que 4,1 % des permis pour la construction de nouveaux logements et 2,5 % des permis pour la transformation de logements existants ! Si l'on tient à régénérer les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent tellement, **une meilleure mobilisation des moyens privés est donc indispensable**.

#### 4.1.2 Les outils et les acteurs susceptibles de débloquent la crise du recyclage urbain

L'innovation en nouveaux outils publics ne semble pas s'imposer pour amplifier et dynamiser les processus de réhabilitation au sein des principaux espaces urbains. C'est davantage **une meilleure modulation spatiale des dispositifs actuels qu'il faudrait mettre en oeuvre**. Sur ce thème, de multiples analyses ont précédemment été menées et des propositions ministérielles assez fines sont même désormais formulées, tant au niveau régional qu'au niveau fédéral. Pour la Région wallonne, il s'agit de la réflexion menée à l'initiative du Ministre Daerden sur les noyaux d'habitat et les aides au logement (GOUVERNEMENT WALLON, 2003). Pour le niveau fédéral, c'est le Ministre Picqué (CH. PICQUÉ, 2001) qui a formulé différentes recommandations précises quant aux incitants fiscaux qui permettraient de dynamiser les investissements en réhabilitation au sein des espaces urbains traditionnels et dévalorisés.

Pour mieux faire correspondre la réalité de la réhabilitation immobilière aux besoins des principaux espaces urbains dégradés, le meilleur usage territorial des outils fiscaux et de la politique du logement pourra s'appuyer sur les seules initiatives et compétences techniques des particuliers. Rappelons que les données sur les transformations de logements confirment que la filière de « l'auto-promotion » est très dominante pour la réhabilitation du bâti existant. Par contre, si l'on cherche à convenablement localiser les nouveaux produits immobiliers, l'intervention des particuliers ne suffit plus. Même soutenus par la puissance publique, ces acteurs ne disposent évidemment pas de l'expertise suffisante, tant en termes de financement, de gestion ou de management de projets. C'est ici **l'action de promoteurs professionnels** qui permettrait de bien « territorialiser » les investissements. Au final, ce sont en effet les décisions d'implantation des promoteurs qui dictent la localisation des lotissements, des immeubles à appartements ou des sites d'activités économiques ; au final, ce sont donc les décisions d'implantations des promoteurs qui « aménagent » le territoire. Si l'on tient vraiment à recycler la ville et à limiter la désurbanisation, **c'est l'action de ces opérateurs qu'il faut piloter**.

La collectivité dispose de très nombreux outils potentiels pour orienter les choix spatiaux des maîtres d'ouvrage. Elle peut d'abord limiter la constructibilité des propriétés foncières et, dès lors, interdire certaines implantations. Plutôt que d'interdire, la puissance publique peut également pénaliser les comportements non désirés ou, au contraire, favoriser les comportements jugés en adéquation avec le bien commun. Pour le contexte wallon, nous observons que l'autorité publique n'intervient pas de manière manifeste pour orienter les décisions spatiales des promoteurs. Du point de vue réglementaire, la configuration des zones juridiquement urbanisables n'oblige pas ces derniers à se tourner vers les tissus urbains traditionnels. Si les implantations périphériques ne sont pas suffisamment limitées et interdites, il y a à cela une raison profonde : l'absence d'un consensus wallon quant à la nécessité d'une planification autoritaire qui limiterait fortement l'urbanisation sur de nouveaux terrains. Il est peu probable qu'une modification du rapport de force à ce sujet n'intervienne pas prochainement...

Si les promoteurs ne sont pas obligés de « centrer » leurs activités au sein des tissus urbains, on observe également qu'il n'existe quasi aucun dispositif qui les incite à procéder de la sorte. L'analyse des outils réalisée au point 3 met ainsi clairement en évidence que **les incitants visant à orienter les investissements privés vers les tissus urbains sont destinés aux particuliers plutôt qu'aux professionnels**. C'est le cas pour les primes, pour les incitants fiscaux et pour les mécanismes favorisant l'accès aux prêts hypothécaires. Le dispositif de la revitalisation urbaine est, de ce point de vue, l'exception qui confirme la règle. C'est en grande partie l'histoire belge de la politique du logement et de son financement (notamment via la structuration du marché du crédit hypothécaire) qui explique cette situation. En effet, depuis la loi du 9 août 1889 inaugurant cette politique, l'action des

pouvoirs publics belges a consisté en une aide rémanente aux particuliers plutôt qu'aux sociétés de construction ou de promotion (O. DUBOIS, 2003). A ce sujet, rappelons la tradition belge de la « petite propriété bailleresse » (PH. DOUCET, 1985).

Aujourd'hui, l'on songe, à juste titre, à la modulation spatiale des dispositifs séculaires visant à aider les particuliers. Par contre, pour spatialement orienter l'action des promoteurs, rien n'est prévu puisque ces acteurs n'ont jamais attiré l'attention des pouvoirs publics. Pour mieux orienter les importants investissements immobiliers que canalisent ces opérateurs, ce sont donc **de nouveaux mécanismes de régénération** qu'il convient de mettre en place.

## 4.2 PROPOSITIONS ET RECOMMANDATIONS

### 4.2.1 La prise en compte de l'action des promoteurs via la mise en place de mécanismes de régénération et de partenariats public-privé

Le bilan bibliographique sur les mécanismes fonciers et immobiliers agissant dans les espaces urbains montre qu'il existe de très nombreux facteurs qui expliquent pourquoi les opérations immobilières de recyclage sont perçues par les promoteurs et leurs financiers comme des montages à hauts risques et, de plus, n'offrant qu'une rentabilité plutôt faible.

Nous reprenons dans le tableau 4 différents blocages qui entravent et découragent l'action des promoteurs désireux de lancer des opérations visant à la création de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine existante. Des difficultés spécifiques au recyclage y sont identifiées pour les différentes obligations à remplir avant d'aboutir à la finalisation d'un projet :

- pour l'acquisition du sol-support, la concurrence d'un foncier vierge périphérique moins coûteux et la fragmentation du parcellaire ;
- pour assurer la rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation, la faiblesse des niveaux de prix et l'incertitude quant à la commercialisation ;
- sur l'opération technique de construction, l'incertitude et les surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, congestion, règles relatives à la protection du patrimoine...) ;
- pour l'obtention des autorisations administratives, l'attention particulière des autorités pour des projets en milieu dense, les nombreuses populations potentiellement inquiètes et les mesures liées à la protection du patrimoine ;
- pour l'obtention des financements, la faible rentabilité à long terme pour de nombreux produits immobiliers locatifs et les difficultés pour convaincre des prêteurs à court terme en raison des multiples incertitudes.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les projets immobiliers de recyclage, la puissance publique devrait intervenir sur chacun des blocages venant d'être épinglés. C'est là précisément qu'il est essentiel de mettre en place **de nouveaux mécanismes de régénération**. Rappelons que ces derniers ont été définis comme étant les différents processus publics de facilitation de l'investissement privé au sein des quartiers urbains traditionnels. Via un partenariat public-privé (PPP), il s'agit d'assurer la compétitivité des opérations en tissus urbains et débloquer le recyclage.

Dans une logique de PPP, **un des rôles majeurs des acteurs publics est de lever l'obstacle de l'acquisition du sol-support**. Pour les opérations importantes qui requièrent d'intervenir sur différentes propriétés et sur un parcellaire fragmenté, seule la puissance publique dispose des outils permettant d'y réussir. C'est donc à cette dernière qu'il revient d'acquérir et de remembrer les terrains si l'on veut faire bénéficier le renouvellement urbain d'opérations immobilières nécessitant une modification de la trame foncière. Assurer ce rôle

**Insérer le tableau 4**

**de producteur foncier** ne sera pas une chose aisée pour nos collectivités. Cela nécessite, en effet, de mobiliser les moyens financiers du portage et de développer un projet urbanistique pour le long terme. Si l'on veut réduire les frais du portage, ce défi de la transformation de l'existant pourrait, comme le préconise J. Comby (2001), s'appuyer sur une première phase de dévalorisation. Rappelons qu'il s'agit ici d'éviter les contradictions entre les interventions d'une collectivité qui, en voulant valoriser l'existant sans nécessairement le transformer, rendent plus coûteuses les acquisitions engagées par une autre institution publique agissant dans la durée.

Le blocage de l'acquisition du sol-support ne concerne pas que les promoteurs privés. Il concerne également les intercommunales de développement économique (IDE). En effet, de par leurs modes de financement, les IDE grèveraient dangereusement leurs bilans financiers si elles procédaient à des acquisitions massives de gisements fonciers situés en dehors des zones non urbanisables du plan de secteur. Mobiliser les moyens de la collectivité pour acquérir et « porter » des terrains centraux ne doit donc pas bénéficier uniquement aux promoteurs privés, mais également à ces promoteurs publics que sont les IDE. Sans donner les moyens à ces opérateurs de se positionner sur des localisations centrales, il sera alors plus difficile d'éviter que des produits immobiliers – comme le bureau – susceptibles d'héberger des activités spatialement intensives ne continuent à se développer en des localisations périphériques. Or, nous savons que cette situation conduit à l'exurbanisation d'entreprises dont la présence au sein des tissus urbains est bénéfique au renouvellement de la ville.

En plus de la levée de l'obstacle foncier, les promoteurs – privés et publics – désireux de monter des opérations de recyclage doivent aussi faire face à des **surcoûts techniques de construction**. Sur cette thématique, signalons d'abord l'intéressant mécanisme britannique du « gap funding » (subvention des surcoûts), qui consiste à octroyer des subsides afin de combler les surcoûts techniques des opérations de recyclage. Si adapter ce dispositif au contexte wallon pourrait s'avérer intéressant, il faut signaler que cela nécessite de disposer d'une ingénierie considérable en matière de montage immobilier et, parallèlement, d'une culture de la transparence entre acteurs publics et acteurs privés. Pour le financement de ce mécanisme, c'est en première analyse l'établissement d'une taxation sur l'artificialisation des sols qui pourrait être organisée. Puisque nous savons aujourd'hui très clairement qu'une consommation de terrains périphériques pour de nouveaux bâtiments urbains finit par grever lourdement les budgets des institutions publiques, pourquoi ne pas instituer un mécanisme fiscal qui s'appuierait sur ce constat ? Parallèlement, d'autres mécanismes fiscaux susceptibles d'influencer l'action des promoteurs pourraient également être imaginés. Cela cadrerait avec l'idée générale selon laquelle les particuliers ne doivent pas être les seuls acteurs à prendre en compte pour dynamiser les investissements en recyclage urbain.

Pour solutionner le blocage relatif à l'**obtention des autorisations administratives**, nous recommandons tout d'abord de développer des documents de planification plus transparents quant aux possibilités offertes aux promoteurs. Pour attirer les opérateurs privés, il faut que l'autorité publique définisse clairement sa stratégie de renouvellement et d'investissement. En parallèle, il serait intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place des « voies rapides » administratives. Il s'agit ici de favoriser les procédures pour les opérations inscrites en trame urbaine, par exemple en y réduisant les délais officiels, en mobilisant prioritairement les moyens humains ou en mettant à la disposition des investisseurs un responsable unique. Philosophiquement, cette discrimination positive peut se justifier car la collectivité inciterait ainsi les promoteurs à monter des opérations qui, par rapport aux opérations de production sur site vierge, sont à la fois administrativement plus complexes et collectivement souhaitables.

Si le mécanisme britannique du « gap funding » peut être recommandé pour le blocage relatif aux surcoûts de construction, c'est maintenant le dispositif français mis en place par

l'institution de la Caisse des dépôts et consignations que nous voudrions recommander, cela pour faire face **au blocage de l'obtention des financements**. Rappelons que l'accompagnement de la politique de la ville réalisé par cet organe public conduit à sécuriser des crédits bancaires octroyés pour la mise en place d'opérations de recyclage dont nous savons désormais qu'elles présentent un caractère très aventureux pour les comités d'investissement des institutions financières. Sur le thème du financement, évoquons également la possibilité de mettre à disposition des promoteurs des financements publics via une Invest. En plus des critères traditionnellement pris en compte par les financiers privés, cette structure publique intégrerait les impacts collectifs des projets immobiliers pour sélectionner les prêts à octroyer.

#### 4.2.2 Recommandations sur l'usage des outils publics actuels

En parallèle à la proposition générale visant à une meilleure prise en compte de l'orientation spatiale des promoteurs, différentes recommandations peuvent également être formulées quant à l'usage d'outils publics actuels. Cette thématique a été largement présentée dans le bilan documentaire du point 3 et nous n'allons pas ici rappeler les différentes propositions classiquement formulées lorsque l'on étudie les moyens de gérer le phénomène urbain de manière plus durable. Pour autant, il nous semble opportun d'épingler ici différentes propositions qui nous semblent trop peu souvent répertoriées par la littérature technique.

Sur le plan fiscal tout d'abord, un problème très précis à rappeler est celui de la limitation dans le temps des réductions du revenu cadastral pour cause d'improductivité. Nous avons constaté à ce propos que les dispositions actuelles contribuent à limiter, de manière quelquefois illégitime, le coût du portage de biens inoccupés. Si l'on tient à faciliter la réaffectation et la réhabilitation de cette offre immobilière potentielle, il est donc important de légiférer sur ce point, à l'instar d'ailleurs des Région flamande et de Bruxelles-Capitale.

Une deuxième proposition concrète que nous voudrions rappeler est celle du financement de l'inventaire permanent des bâtiments vacants par les intercommunales de développement économique. Il s'agit ici aussi d'une mesure assez simple qui, en améliorant l'information des entrepreneurs à la recherche de locaux d'activités, permettrait de simultanément favoriser le développement économique, la gestion parcimonieuse du sol et la réhabilitation du bâti existant. Rappelons également à propos de cet outil que des liens peuvent être établis entre les bases de données à constituer à cet effet et l'inventaire des Sites d'Activités Économiques Désaffectés.

Concernant les outils actuels, nous voudrions également évoquer rapidement le thème de la qualité de vie et, plus précisément, les deux enjeux des équipements verts et des rapports entre environnement urbain et qualité de vie des familles avec enfants. En effet, alors que les acquis des recherches sur les motivations résidentielles mettent clairement en évidence que ces deux problématiques comptent parmi les facteurs les plus importants de la dépopulation des villes, nous n'observons pas de prise en compte structurelle de ces sujets par les autorités publiques. Force est en effet de constater que les besoins des enfants urbains et l'armature verte des villes sont rarement au cœur des enjeux territoriaux et des débats urbanistiques wallons.

## 4.3 POURSUITE DE LA RECHERCHE

### 4.3.1 La structuration de la recherche et la prise en compte des principaux enseignements

L'objectif final de nos travaux est de formuler des propositions visant à apporter des solutions durables à la crise urbaine. Formuler et évaluer ces propositions implique d'améliorer nos connaissances dans les deux domaines des mécanismes de renouvellement (y compris le recyclage) et des modes de fonctionnement des outils publics. C'est d'ailleurs sur cette base que le cahier des charges a été rédigé et structuré. Les enseignements de ce rapport intermédiaire confirment la nécessité d'une double approche visant à simultanément prendre en compte les mécanismes en présence et les dispositifs publics susceptibles de les influencer.

La nécessité de la prise en compte simultanée des mécanismes de renouvellement et des outils publics ressort notamment de la conclusion selon laquelle il est urgent que la puissance publique se préoccupe de l'action des promoteurs. Si l'on tient à spatialement orienter les investissements immobiliers que canalisent ces opérateurs, il est en effet nécessaire de mieux appréhender leurs comportements qui, au final, demeurent très mal connus. L'expérience du dispositif de la revitalisation urbaine montre à ce propos que le partenariat entre opérateurs publics et firmes privées de promotion nécessite une meilleure compréhension des objectifs et des stratégies réciproques.

S'il s'avère nécessaire d'aider les promoteurs lorsqu'ils désirent monter des projets de recyclage, il faut naturellement que cela se déroule **avec efficacité et avec maîtrise**.

L'efficacité implique de distribuer les moyens publics aux opérateurs qui le nécessitent le plus. La réflexion doit encore se poursuivre à ce propos, mais il est évidemment primordial de limiter les effets d'aubaine qui feraient bénéficier certains bilans financiers privés de moyens publics dont on connaît l'insuffisance. En outre, il sera sans doute opportun de favoriser des promoteurs « pionniers » susceptibles d'entraîner les quartiers dans le cercle vertueux du développement (B. DECLÈVE ET AL., 2002, pp. 40-42).

Parallèlement, si la puissance publique accepte de favoriser certains montages privés, il est essentiel qu'elle garde la maîtrise politique des projets. Ce sont les maîtres d'œuvre privés qui doivent être au service d'une stratégie publique de renouvellement urbain, non l'inverse.

Aujourd'hui, très peu de collectivités et d'institutions publiques sont capables de développer un partenariat avec des entreprises privées de promotion immobilière en assurant les deux conditions de l'efficacité et de la maîtrise. Elles manquent pour cela d'informations objectives et quantifiées sur les montages immobiliers et les décisions d'investissements. De plus, le niveau régional n'ayant pas réellement porté la réflexion sur cette thématique, nous sommes également dépourvus d'informations sur les dispositifs légaux et opérationnels potentiellement les plus efficaces. Il apparaît donc primordial d'enfin lever le voile sur ce monde fermé et complexe du secteur immobilier.

### 4.3.2 Etude économique des mécanismes de blocage

Le cahier des charges distingue trois approches quant au thème de l'étude économique des mécanismes de blocage. Nous préconisons de poursuivre dans cette logique qui différencie les blocages relatifs à l'échelle inter-marché (point 2.2.2.1. du cahier des charges), les blocages relatifs à l'échelle intra-marché (point 2.2.2.2. du cahier des charges) et les blocages relatifs à l'échelle du produit immobilier (point 2.2.2.3. du cahier des charges).

Pour rappel, le travail relatif à l'échelle du produit immobilier consiste à dépouiller des dossiers de montage de projets immobiliers publics afin d'aboutir à des ordres de grandeur quant au coût de production du mètre carré de logement suivant les trois scénarios de la réhabilitation, de la destruction - reconstruction et de la construction en terrain vierge. C'est donc ici principalement la thématique du blocage relatif aux coûts de construction qui est appréhendée. Le travail est en cours et les premiers contacts ont été établis avec la SWL (plutôt pour l'analyse de chantiers groupés en construction neuve) et le Fonds du logement (plutôt pour la réhabilitation).

Concernant l'échelle inter-marché, le travail est également en cours. Son objectif est d'expliquer comment les différentiels économiques entre grands marchés influencent le recyclage des tissus urbains traditionnels. Cette partie du travail s'inscrit dans la continuation des éléments présentés dans ce rapport au point 1.5. sur la production immobilière wallonne.

C'est sur base des enseignements présentés dans ce rapport intermédiaire que nous comptons maintenant lancer l'étude des blocages à l'échelle intra-marché. Pour rappel également, il s'agit de produire des monographies communales via la réalisation d'enquêtes. Un premier contact a été établi avec la Ville de Liège et notre objectif est de valoriser deux bases de données constituées par l'administration communale liégeoise. Il s'agit tout d'abord de la base de données sur les logements abandonnés. Cette dernière permettant de contacter les propriétaires des biens vacants, nous pourrions ainsi étudier les causes réelles de l'inoccupation (indivision, valeur symbolique et affective, absence de possibilité de vendre, inoccupation clandestine,...).

La seconde base de données est relative aux permis d'urbanisme. Nous l'utiliserons afin d'organiser une enquête auprès de maîtres d'ouvrage ayant sollicité les autorisations administratives pour construire de nouveaux logements (y compris la destruction - reconstruction) ou pour transformer des logements existants. Les informations seront collectées aussi bien auprès de particuliers (auto-promotion) qu'auprès de promoteurs professionnels. Si la méthodologie des enquêtes doit encore être précisée, relevons toutefois que le guide d'entretien sera structuré en fonction des enseignements présentés dans ce rapport intermédiaire. Nous pensons ici notamment à la grille d'analyse des blocages (acquisition du sol-support, surcoûts de construction, obtention du financement et des autorisations administratives). La thématique des blocages pourrait d'ailleurs être développée dès le premier contact d'enquête car, par la mise en évidence des problèmes rencontrés par les maîtres d'ouvrage, nous pourrions ainsi aviver leur intérêt et gagner leur confiance.

Comme le préconisent le cahier des charges général de la CPDT et le programme de travail adopté par le CAT, les enquêtes sur les logements inoccupés et le montage d'opérations de recyclage devront être réalisées au sein de plusieurs communes, représentatives de la hiérarchie urbaine de la Wallonie et situées dans des contextes de développement économique variable. Les premières enquêtes menées à Liège devront donc être suivies par d'autres monographies, pour lesquelles nous n'avons pas encore identifié de communes précises. Au stade actuel de nos réflexions, nous préconisons de sélectionner une commune brabançonne caractérisée par une forte pression foncière et, parallèlement, une ville moyenne.

Après avoir établi des monographies communales permettant de dresser un bilan quant aux projets réalisés, nous pourrions mener une seconde investigation qui porterait sur la non-réalisation de certains investissements. La démarche consisterait à identifier des opportunités d'opérations potentielles pour ensuite obtenir l'avis de maîtres d'ouvrage locaux à leur propos. Par cette méthode, nous préciserions ainsi les raisons de certains non-investissements. Cette démarche, nécessitant d'établir des scénarios d'opérations immobilières, exige une excellente connaissance des terrains d'études et ne pourra dès lors être réalisée qu'à la suite du premier bilan sur les opérations effectivement réalisées.

### 4.3.3 Le fonctionnement des outils publics

Nous l'avons rappelé en introduction du point 3 consacré au thème des outils, il existe de très nombreuses politiques qui déterminent les évolutions territoriales. Chaque politique correspondant à une problématique, il est impossible de couvrir l'ensemble du spectre de manière pertinente. Après avoir appréhendé les choses de manière globale, nous préconisons donc maintenant de sélectionner certains dispositifs afin de les étudier de manière plus approfondie.

De l'analyse des outils publics, nous relevons également que l'innovation en nouveaux dispositifs ne semble pas s'imposer pour amplifier et dynamiser les auto-promotions menées par les particuliers afin de réhabiliter les biens existants. Cette conclusion confirme les constats antérieurs dressés par les chercheurs ayant travaillé sur la thématique du patrimoine bâti (B. DECLÈVE ET AL., 2002). Par contre, nous avons relevé ci-dessus combien il est urgent de mettre en place de nouveaux mécanismes de régénération qui permettraient de spatialement orienter l'action des maîtres d'ouvrage professionnels. C'est dans cette optique que nous proposons d'orienter l'analyse des outils publics.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les opérations immobilières de recyclage, il faudra notamment porter attention au blocage lié aux surcoûts de construction. C'est dans ce cadre que nous proposons d'étudier l'institution britannique de « l'English Partnerships ». Pour rappel, il s'agit d'un organe qui a pour objet de stimuler le partenariat public-privé afin d'attirer des investissements dans des quartiers en panne d'opérations immobilières. Grâce à des études de marché, cette institution calcule le « gap funding » (subvention des surcoûts) qui permet de compenser les surcoûts techniques.

Le thème des blocages liés au financement apparaît également comme une problématique essentielle et très peu prospectée. Il s'agirait ici de préciser nos propositions générales visant à l'octroi de prêts à court terme par un Invest public et à la création d'un mécanisme d'assurances des risques spécifiques aux opérations de recyclage. Ce sont ici les bonnes pratiques développées par l'institution française de la Caisse des dépôts et consignations qui devraient notamment être analysées.

Bien que déjà très largement prospectés, les dispositifs fiscaux et les outils de la politique du logement pourraient également être étudiés. De nouveau, nous préconisons ici de traiter ces problématiques en analysant les dispositifs susceptibles d'orienter les investissements canalisés par les professionnels de l'immobilier plutôt que par les particuliers.

## BIBLIOGRAPHIE

- ACHOUR D. (1992). *Evaluation immobilière. Principes, concepts et pratiques*, Editions Agence d'Arc, 324p.
- ACHOUR D., COLOOS B. (1993). *L'investissement immobilier. Analyse de rentabilité, financement et évaluation*, Le moniteur, 367p.
- ADAIR A. & al. (1999). Evaluation of investor behavior in urban regeneration, *Urban Studies*, Vol. 36, n°12, 2031-2045.
- ANDRÉ P. (2002). *Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du plan sur les zones franches urbaines*, Sénat, Rapport d'information n°354, Paris, 71 p.
- ANONYME (2000). L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone, *Les Echos du Logement*, n°5, pp. 167-174.
- ASSOCIATION MOMENTANÉE BRAT COOPARCH-R.U. OGM (2002). *Ville durable, fonctionnement du système urbain et stratégies des pouvoirs publics*, Rapports de Mission n°1, 2 et 3.
- BALDOU C., VASSELIN L. (2001). L'action de l'Etat pour le renouvellement urbain, *Etudes Foncières*, n°93, pp. 10-13.
- BONDUE J.-P. (1998). *Dynamiques du commerce et de la ville 2. Révolution commerciale et urbanisme*, Mémoire présenté en vue de l'obtention du diplôme d'habilitation à diriger des recherches, Université des Sciences et Technologies de Lille, Villeneuve d'Ascq.
- BOVERIE M. (2001). *La commune et la protection du cadre de vie*, Union des Villes et Communes de Wallonie asbl.
- BRÜCK L., HALLEUX J.-M. ET MÉRENNE-SCHOUMAKER B. (sous la direction de) (1999). *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable Phase I.4. : Analyse des motivations des choix résidentiels*, SSTC – Plan d'appui scientifique à une politique de développement durable, SEGEFA-ULg.
- BRÜCK L., HALLEUX J.-M., JEHIN J.-B., LAMBOTTE J.-M., MAIRY N., VAN HOOFF T. ET SAVENBERG S., sous la direction de MÉRENNE-SCHOUMAKER B. ET VAN HECKE E. (2000), *Summary of the project "Residential Behaviour of Households and Sustainable Development Issue"*, Etude réalisée avec le soutien des SSTC dans le cadre du Plan d'Appui au Développement durable, SEGEFA-ISEG, Université de Liège, KULeuven, inédit.
- BRÜCK L., DEFÊCHEREUX O., JEHIN J.-B., MAIRY N. ET MÉRENNE-SCHOUMAKER B. (sous la direction de) (2002). *Evaluation de l'expérience-pilote de management de centre-ville en Région wallonne Rapport de synthèse*, SEGEFA-ULg, Ministère de la Région wallonne - DGEE.
- CABINET DU VICE-PRÉSIDENT DU GOUVERNEMENT WALLON MINISTRE DES TRANSPORTS, DE LA MOBILITÉ ET DE L'ÉNERGIE (2002). *Note d'orientation du projet de décret « mobilité locale*, Etats Généraux des Villes et Communes PCM, Namur, le 26 juin 2002.
- CADWALLADER M. (1993). Inter-metropolitan Housing Value Differentials : the United States 1960-1980, *Geoforum*, Vol. 24, n°3, pp. 307-313.
- CALCOEN FR. (1997). *Les marchés du logement et l'analyse économique*, Editions L'harmattan, pp. 15-23.
- CALONGER J.-L., FRANCIS P., HARDY N., HONORÉ F., NEYS J. (2002). *Gestion de Centre-Ville ; Réhabilitation des bâtiments vides, Mobilité, Gestion des espaces publics*, TOCEMA, 53 p.

- CHALAS Y. (1997). Les figures de la ville émergente, *La ville émergente* (sous la direction de Dubois-Taine G. et Chalas Y.), Monde en cours, l'Aube, pp. 239-270.
- COËME P.-A. et MAERTENS DE NOORDHOUT S. (1998). « Valeurs immobilières liégeoises 1997 », *Le marché immobilier liégeois : tendances et évolution*, Conférence du 17 mars 1998, Pro-Liège, inédit.
- COLLECTIF (1999). Le Code wallon du Logement, *Les Echos du Logement*, n°3.
- COLLECTIF (2000). *L'avenir de l'Europe se jouera dans les villes*, synthèse du colloque – 1<sup>er</sup> Mars 2000, Union du Grand commerce de centre-ville – Caisse des dépôts et consignations, Paris, 61 p.
- COLLECTIF (2002). *La politique de la Ville en Région wallonne*, Ministère de la Région wallonne – Politique des Grandes Villes.
- COMBY J. (1999). *Le portage foncier*, Actes du colloque de l'ADEF, Paris.
- COMBY J. (2001). Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain, *Etudes Foncières*, n°89, pp. 26-31.
- CORNUEL D. (1997). *Approche micro-économique du logement*. Editions L'harmattan, pp.61-75.
- DEBAISE D., DUYCK X., GOFFIN E., NOËL F. (2002). L'évaluation des besoins des ménages et des disponibilités foncières en matière d'habitat en Région wallonne – Horizon 2015, *Les Echos du Logement*, n°5-2002, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 177-186.
- DECLÈVE B., GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2002). *Rapport final de la subvention 2001, Thème 5.2 Le patrimoine bâti, outil de développement territorial*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du développement territorial, CREAT-UCL, GUIDE-ULB, septembre 2002.
- DECOSTER D. (sous la direction de) (2000-1). *Rapport intermédiaire de la subvention 1999, Thème 7.5. Rationalisation des outils de développement local*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du Développement Territorial, GUIDE-ULB, CREAT-UCL, LEPUR-Ulg, avril 1999.
- DECOSTER D. (sous la direction de) (2000-2). *Rapport final de la subvention 1999, Thème 7.5. Rationalisation des outils de développement local*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du Développement Territorial, GUIDE-ULB, CREAT-UCL, LEPUR-Ulg, septembre 2000.
- DECROP J. (2002). Agglomération et dynamique des activités économiques dans les villes belges. Une approche spatiale et sectorielle, Working paper 9-02, Bureau fédéral du Plan.
- DE KEERSMAECKER M.-L., FELTESSE P. (1999). *Aménagement du territoire et inégalités sociales*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Etudes et Documents Aménagement et Urbanisme 5.
- DEGRAUX X. (2002). Les prix de l'immobilier. *Le Vif-L'Express* (22/2/2002), pp. 50-65.
- DEGROOFF PH., DE VALKENEER CH. (2002). Fiscalité, enfin à la baisse. *Le Vif-L'Express* (22/2/2002), pp. 66-67.
- DEKOSTER J. & SCHOLLAERT U. (1999). *Villes cyclables, Villes d'avenir*. Commission Européenne DGXI – Direction Générale de l'Environnement, 61p. ([www.europa.eu.int/comm/environment/cycling/cycling\\_fr.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/environment/cycling/cycling_fr.pdf)).
- DEPLECHIN L., GUILLAUME M., PLAK P. & VERMEIREN B. (1999). *Communes cyclistes ? Ca existe !... Quelques pistes pour promouvoir l'usage du vélo dans votre commune*, Ministère de la Région wallonne - DGPL, Institut Belge pour la Sécurité Routière, 119 p.

- DERYCKE P.-H. (1979). *Economie et planification urbaines. 1 / L'espace urbain*, Coll. « THEMIS Sciences économiques », PUF, Paris.
- DE TURCK A., KESTELOOT C., MARISSAL P., VANDERMOTEN C., VAN HAMME G. (2002). *Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*, Politique des grandes villes, ISEG-KULeuven, IGEAT-ULB.
- DOORNAERT A., HANSSSENS B. (1997). *Bâtiments anciens et entreprises modernes. Les ateliers réutilisés par les entreprises*, SDRB.
- DOUCET PH. (1983), « Le déclin de la petite propriété bailleresse », *Courrier hebdomadaire du CRISP*, n°995.
- DUBOIS O., GABRIEL I., HALLEUX J.-M., ISTAZ D., MEDINA LOCKHART P. (2001). *Rapport final de la subvention 2000, Thème 1.4. Evaluation des besoins des activités – Problématique de leur localisation : Politique foncière*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du développement territorial, LEPUR-Ulg, GUIDE-ULB, septembre 2001.
- DUBOIS O. (2001-1). Le remembrement urbain comme outil de développement territorial et de révision des plans de secteur, *Rapport final de la subvention 2001, Thème 1 Evaluation des besoins des activités – Problématique de leur localisation Sixième volume Recommandations pour la mise en œuvre des plans de secteur*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du développement territorial, CREAT-UCL, GUIDE-ULB, LEPUR-Ulg, septembre 2002, pp. 102-132.
- DUBOIS O. (2001-2), *La construction résidentielle en Wallonie : analyse spatiale multiscale et logiques socio-économiques de localisation*, Thèse présentée en vue de l'obtention du grade de docteur en environnement, IGEAT, ULB, inédit.
- DUBOIS O., GABRIEL I., HALLEUX J.-M., MICHEL Q. (2002). *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Etudes et Documents, CPDT 2.
- DUBOIS O. (2003) Stratégie des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique, *BELGEO*, en cours de publication.
- DUNCAN S.S. ET ROWE A. (1993). Self-provided Housing : « The first World's Hidden Housing Arm », *Urban Studies*, Vol. 30, n°8, pp. 1331-1354.
- ERNST & YOUNG ENTREPRENEURS (2002). *Résultats de la Consultation*, Etats Généraux des Villes et Communes PCM, Wépion, 26.06.2002.
- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER NORD-PAS DE CALAIS (1997). Bilan de la politique de requalification des friches industrielles confiée à l'EPF dans le cadre des Xème et XIème plans 1991-1997, Document de synthèse à l'attention du Conseil d'Administration de l'EPF.
- EVANS A.W. (1991). "Rabbit Hutches on Postage Stamps" : Planning, Development and Political Economy », *Urban Studies*, Vol. 28, n°6, 853-870.
- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (2002). *La valeur d'un immeuble*, 3p.
- FÉDÉRATION ROYALE DU NOTARIAT BELGE (2002). *L'estimation des immeubles dans la déclaration de succession*, 3 p.
- FILION P. (1998). Le recyclage des sites urbains au Canada, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 59-66.
- GABORIT P., VERMEYLEN P. (2001). *Le Partenariat public privé et la régénération urbaine*, Rapport préparatoire au Conseil informel des Ministres de la politique urbaine, OGM.
- GABRIEL I., MICHEL Q. (2001). *Thème 1.4. Politique foncière - Les instruments juridiques d'action foncière : inventaire*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du développement territorial, LEPUR-ULg, février 2001.

- GÉRON G. (1997). Politiques développées par la Région wallonne en matière de rénovation urbaine et de redensification des centres anciens, *De villes en villes ?*, Les Dossiers Espace-Vie, pp. 83-92.
- GÉRON G. (1999). L'urbanisme opérationnel, *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°24, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, pp. 20-34.
- GILLON J.-M. (2002). *Les places publiques, un enjeu local et régional*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Division de l'aménagement et de l'urbanisme, Direction de l'Urbanisme et de l'architecture, 24 p.
- GOVERNEMENT WALLON (2000). *Contrat d'Avenir pour la Wallonie*.
- GOVERNEMENT WALLON (2002). *Contrat d'Avenir pour la Wallonie Actualisé*.
- GOVERNEMENT WALLON (2003). *Séance du 6 février 2003, Notification Point B25 : Noyaux d'habitat et zones d'initiatives*.
- GOVAERTS P., HAGESLSTEIN R., HANIN Y., SINZOT A. (1997-1). *Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité – Rénovation des sites d'activité économique désaffectés - Phase 1 : Evaluation et bilan*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, CREAT-UCL.
- GOVAERTS P., HAGESLSTEIN R., HANIN Y., SINZOT A. (1997-2). *Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité – Revitalisation urbaine - Phase 1 : Evaluation et bilan*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, CREAT-UCL.
- GOVAERTS P., HAGESLSTEIN R., HANIN Y., SINZOT A. (1997-3). *Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité - Phase 2 : Propositions d'améliorations*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, CREAT-UCL.
- GRANELLE J.-J. (1970). *Espace urbain et prix du sol*, Sirey, Paris.
- GRANELLE J.-J. (1997). *Le logement comme bien de consommation*. Editions L'harmattan, pp.25-59.
- GRANELLE J.-J. (1998). *Economie immobilière : Analyses et Applications*, Coll. Immobilier - Finance, Economica, Paris.
- GRAVEL N., MARTINEZ M., TRANNOY A. (1998). L'approche hédonique du marché immobilier, *Etudes foncières*, n°78, pp 14-17.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (1999). *Séminaire développement économique*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2000-1). *Cohésion Sociale et Régénération Urbaine*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2000-2). *Séminaire habitat et cadre de vie*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2001-1). *Culture et régénération urbaine*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2001-2). *L'intervention des investisseurs privés dans les projets de renouvellement urbain*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2001-3). *La participation et l'empowerment dans la régénération urbaine*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.

- GROUPE DE TRAVAIL SUR LA RÉGÉNÉRATION URBAINE (2002). *Rapport final*, Agence de Développement et d'Urbanisme de Lille Métropole.
- GUILLAUME M., JACOBS CH. & VERMEIREN B. (1997). *Le Plan Communal de Mobilité Evaluation de projets-pilotes wallons Méthode de conception*, Ministère de la Région wallonne - DGPL, Institut Belge pour la Sécurité Routière, 159 p.
- GUILLAUME M., JACOBS CH. & VERMEIREN B. (1997). *Sécurité routière aux abords des écoles Evaluation d'aménagements réalisés sur voiries communales en Région wallonne*, Ministère de la Région wallonne - DGPL, Institut Belge pour la Sécurité Routière, 160 p.
- HALLEUX J.-M., DERWAELE F., JUCHTMANS G. (sous la direction de Mérenne-Schoumaker B., Van der Haegen H. et Van Hecke E.) (1998). *Urbanisation - Recensement Général de la Population et des Logements au 1er mars 1991*, monographie n°11A, INS, SSTC, Bruxelles, 194 p.
- HALLEUX J.-M. (1999). Dépopulation de la ville de Liège et diffusion périurbaine : quels processus pour quelles pistes de solutions ?, *Wallonie*, Revue du Conseil Economique et Social de la Région wallonne n°57, pp. 44-53
- HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M. (1999). *Rapport final de la subvention 1999, Thème 7.1. : Evaluation des coûts de la désurbanisation, Partie 2 : Quantification de la désurbanisation*, Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du Développement Territorial, LEPUR-ULg, 45 p.
- HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., BRÜCK L. (2002), « Désurbanisation et services collectifs : les surcoûts financiers des infrastructures de viabilisation », *Les coûts de la désurbanisation* (BARTHE-BATSALLE H., BRÜCK L., DE KEERSMAECKER M.-L., GEORGES X., HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., MARÉCHAL L. ET ROUSSEAU V.), Etudes et Documents - CPDT 1, Ministère de Région wallonne, DGATLP, Namur, pp. 59-71.
- HAUMONT F., (2000). Le droit de préemption en Belgique : un avènement tardif, *Etudes Foncières*, n°86, pp. 39-40.
- HULSBERGEN E., STOUTEN P. (2001). Urban renewal and regeneration in the Netherlands Integration lost or subordinate ? *City*, vol. 5, n°3.
- IBSR, MINISTÈRE DES COMMUNICATIONS ET DE L'INFRASTRUCTURE (1991). *Recommandations pour la gestion modulée de la vitesse dans les agglomérations : 30 – 50 - 70*, 69 p.
- IBSR, FONDATION RURALE DE WALLONIE (1998). *De la route à la rue en milieu rural*, 68 p.
- IBSR (1998). *Zone30, une nouvelle approche à partir du 1 novembre 1998*, 37 p.
- JANDRAIN L., (2002). Taxe sur les logements abandonnés, *Mouvement communal*, n°12/2002, pp. 486-488.
- JANDRAIN L., (2002). *Taxe sur les logements abandonnés : quelques lignes de conduite à destination des communes*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Taxe/Taxe.htm>).
- JEHIN J.-B., (2002). Influence des politiques des pouvoirs publics en matière d'implantation commerciale sur l'activité en centre-ville. Comparaison : Liège, Maastricht et Aix-la-Chapelle, *Bulletin de la Société géographique de Liège*, n°42, pp. 39-51.
- JEHIN J.-B., (en cours de publication), *Les cellules commerciales inoccupées en centre-ville*, Actes du Colloque d'Angers (octobre 1999) « Commerces et espaces fragiles », CNRS, Commission de géographie des activités commerciales, 15 p.
- KASZINSKI M. (1998). Recycler les gisements fonciers dévalorisés, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 17-21.

- KASZYŃKI M. (2002). Identifier et financer les coûts du renouvellement urbain. *Etudes foncières*, n°97, pp 6-7.
- KAUFMAN V. (2000). *Mobilité quotidienne et dynamiques urbaines – La question du report modal*, Presses Polytechniques et Universitaires Romandes, Lausanne, 252 p.
- KING F., LELEU C., TAYMANS B. (2002). *Gestion de Centre-Ville*, projet TOCEMA, Ministère de la Région wallonne – DGATLP, CCILM, AMCV, ATCM.
- LEGROS FL. (1997). *Le logement comme actif financier*. Editions L'harmattan, pp. 77-99.
- LETOR J.-F. (2001). Confédération de la Construction Analyse et propositions pour une politique de logement, *Bulletin de la Société Wallonne du Logement*, n°32, pp. 16-17.
- LUSSON P. (1997). L'étalement de la ville, *La ville émergente* (sous la direction de Dubois-Taine G. et Chalas Y.), Monde en cours, l'Aube, pp. 43-53.
- MALEYRE I.. (1997). L'approche hédonique des marchés immobiliers. *Etudes foncières*, n°76, pp.22-29.
- MARTIN J.-Y. (1993). Compte à rebours du promoteur et raisonnement de l'aménageur, *L'articulation du foncier et de l'immobilier* (ADEF), ADEF, Paris, 77-87.
- MARTIN R. (2000). Le principe d'égalité face aux discriminations positives territoriales, *Etudes Foncières*, n°88, pp. 33-36.
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B. (1988). *La reconquête des anciens sites industriels : constat et propositions*, *Patrimoine Industriel*, Bulletin de l'asbl « Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles », n°12, pp. 27-34.
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B. (1998). L'éclatement des polarités commerciales : nouvel enjeu de l'aménagement du territoire, *Bulletin de la Société géographique de Liège*, n°34, pp. 57-75.
- MÉRENNE-SCHOUMAKER B., DEVILLET G. (1999). *Etat de l'environnement wallon « Industrie » Partie 1 Etat et partie 3.8. Gestion du Passé*, SEGEFA, Etude réalisée pour le Ministère de la Région wallonne, Direction Générale des Ressources Naturelles et de l'Environnement.
- NAPPI-CHOULET I. (1999). *Marketing et stratégie de l'immobilier*, Dunod, Paris.
- NOËL F. (1998), *La ville rapiécée, les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles*, Edition de l'Université de Bruxelles.
- ORFORD S. (1999). *Valuing the Built Environment. GIS and house price analysis*, Ashgate, Aldershot - Brookfield USA - Singapore - Sydney.
- OZDILEK U., DES ROSIERS FR., CANONNE J. (2002). Les déterminants de la valeur du logement, une approche économétrique de l'île de Montréal. *Etudes foncières*, n°99.
- PATTINSON M. (1998). La régénération urbaine en Angleterre, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 73-79.
- PICQUÉ C. (2001). *Politique des Grandes Villes et fiscalité*, Cabinet du Ministre de l'Economie et de la recherche scientifique, chargé de la politique des grandes villes.
- PICQUÉ C. (2002). *Rapport d'évaluation de la Politique fédérale des Grandes Villes 2000 – 2002*, Politique fédérale des Grandes Villes.
- PIRON O. (2001). Le financement du renouvellement urbain, *Etudes Foncières*, n°90, pp. 10-13.
- PIRON O. (2002). Evolution des politiques urbaines : de la rénovation au renouvellement, *Etudes Foncières*, n°95, pp. 8-9.

- PRO VÉLO ASBL (2000). *Code de bonne pratique des aménagements cyclables*, Les manuels du MET, MET, 317 p.
- RENARD V. (1998). L'économie du logement : le préalable foncier, *Logement et habitat l'état des savoirs* (sous la direction de Segaud M., Bonvalet C. et Brun J.), La Découverte, Paris, 201-208.
- RICHE C. (1994). *Les logements vacants en Ile-de-France*, IAURIF.
- SANDS G. (1998). Les obstacles à la réutilisation des sites urbains, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 45-57.
- SAUVEUR M. (2002). Acheter le foncier pour renouveler la ville, *Etudes foncières*, n°99.
- SAUVEZ M. (2002). *La ville et l'enjeu du « développement durable »*, La Documentation Française, Rapport au ministre de l'aménagement du territoire et de l'environnement.
- SAVENBERG S., VAN HECKE E. (1998). *Typologie van de migratie naar leeftijd*, DWTC - Hefbomen voor een beleid gericht op duurzame ontwikkeling, Instituut voor Sociale en Economische Geografie, K.U.Leuven, inédit.
- SCHAEFER J-P. (1998). Le prix des logements en banlieue. *Etudes foncières*, n°79, pp. 12-15.
- SCHOLLAERT U. (2002). *Villes d'enfants, Villes d'avenir*, Commission Européenne DGXI – Direction Générale de l'Environnement, 61 p.  
([www.europa.eu.int/comm/environment/youth/air/kids\\_on\\_the\\_move\\_fr.pdf](http://www.europa.eu.int/comm/environment/youth/air/kids_on_the_move_fr.pdf))
- SCHOONBRODT R. (1987). *Essai sur la destruction des villes et des campagnes*, P. Mardaga, Liège.
- SEUTIN FR. (2000). *Le marché immobilier européen*, De Boeck Université, 231p.
- TOPALOV C. (1974).- *Les promoteurs immobiliers, essai d'analyse sociologique d'un système d'acteurs économiques*, CSU, Paris.
- TRACHE H. et GREEN H. (2001). *L'intervention des investisseurs privés dans les projets de renouvellement urbain*, Agence de développement de Lille Métropole, 52 p.
- VAN CRIEKINGEN M. (2002). *Gentrification et les conséquences sociales de la rénovation actuelle de certains quartiers*, Actes du colloque du 18/12/2002 : Stratégie pour une remétropolisation globale et aménagement du territoire.
- VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. ET JUCHTMANS G. (1996) « Les régions urbaines belges en 1991 », *Etudes statistiques*, n°104.
- VAN HERZELE A. (2000). URBAN NATURE FOR PEOPLE: A VISION ON CURRENT TRENDS AND FUTURE PERSPECTIVES IN FLANDERS, VUB, [HTTP://WWW.MAP21LTD.COM/COSTC11/FLANDERS.HTM](http://www.map21ltd.com/COSTC11/FLANDERS.HTM).
- VARIAN H. R. (2000). *Introduction à la microéconomie*. Editions De Boeck.
- VERMEYLEN P. (2002). L'Europe à deux voix La collaboration du public et du privé en aménagement, *Etudes Foncières*, n°97, pp. 18-19.
- VLAAMSE CONFEDERATIE BOUW (2000). *De moeizame weg van nieuwbouw naar renovatie*, Studierapport van de Vlaamse Confederatie Bouw met activiteitenverslag 1999-2000.
- YERNA M. (2002). L'inventaire des logements vacants situés à Liège, *Les Echos du Logement*, n°1-2002, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP , pp. 44-49.

### **Textes parus au Moniteur belge (par ordre chronologique)**

Code des impôts sur les revenus du 10 avril 1992 (M.B. du 30/07/1992).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 01/08/1992).

Arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 01/05/1996).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relatif au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés (M.B. du 13/06/1995).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 modifiant l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Décret de la Communauté flamande du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique (M.B. du 13/09/1995).

Décret de la Communauté flamande du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 (M.B. du 30/12/1995).

Arrêté du Gouvernement flamand du 23 mai 1996 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 10 mai 1995 portant exécution du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique (M.B. du 18/07/1996).

Décret de la Communauté flamande du 20 décembre 1996 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1997 (M.B. du 31/12/1996).

Arrêté du Gouvernement flamand du 01 juillet 1997 portant exécution du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique (M.B. du 01/10/1997).

Arrêté du Gouvernement flamand du 15 juillet 1997 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 10/01/1998).

Décret de la Communauté flamande du 9 juin 1998 contenant des dispositions modifiant le Code des impôts sur les revenus, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 18/07/1998).

Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 27/11/1998).

Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les sites d'activité économique désaffectés en Région wallonne (M.B. du 27/11/1998).

Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement (M.B. du 04/12/1998).

Arrêté du Gouvernement flamand du 19 décembre 1998 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 01 juillet 1997 portant exécution du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique (M.B. du 05/02/1999).

Arrêté royal du 18 janvier 2000 modifiant l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970.

Arrêt n°67/2000 de la Cour d'arbitrage du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 30/06/2000).

Arrêté du Gouvernement flamand du 08 juin 2001 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 01 juillet 1997 portant exécution du décret du 19 avril 1995 portant des mesures visant à lutter contre et à prévenir la désaffectation et l'abandon des sites d'activité économique (M.B. du 12/07/2001).

Décret du 13 juillet 2001 de la Communauté flamande modifiant l'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 07/08/2001).

Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 16/01/2002).

Décret du 1<sup>er</sup> février 2002 de la Communauté flamande portant modification du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe (M.B. du 28/02/2002).

Arrêté ministériel du 14 juin 2002 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 06/08/2002).