

La dynamique immobilière privée

The Private Real Estate Dynamic

E. Scharzt¹

L'Union Professionnelle du Secteur Immobilier représente au travers de ses membres une part importante du chiffre d'affaires de la construction de logements en Wallonie. Etant donné le nombre considérable de logements à créer annuellement d'ici 2040, dû notamment à la forte croissance démographique attendue et une diminution majeure de la taille moyenne des ménages, l'UPSI demande que le secteur public mette en place des procédures stables, lisibles et prévisibles en termes de délais de délivrance des autorisations nécessaires à la production de ces logements.

A ce titre, il convient que la révision du SDER contribue à rassurer les investisseurs immobiliers en leur donnant des éléments leur permettant d'anticiper sereinement les décisions des autorités. Selon l'UPSI, le SDER doit demeurer un instrument à valeur indicative exploité comme outil pour guider périodiquement des révisions de Plans de Secteur, quant à eux contraignants et renforcés dans leur contenu. L'UPSI plaide pour le respect du principe d'égalité qui consiste à élargir au privé le droit d'initiative en matière de révision de ces Plans de Secteur. D'autre part, pour accélérer la production de logements, le SDER pourrait identifier le potentiel de terrains publics sur lesquels le privé pourrait investir préférentiellement dans le cadre de PPP.

The Professional Real Estate Sector Union represents, through its members, a significant portion of the housing construction turnover in Wallonia. Given the considerable number of homes to be created each year between now and 2040, due in particular to the expected strong demographic growth and to a major reduction in the average household size, the PRESU is asking that the public sector set up stable, readable and foreseeable procedures in terms of the time taken for issuing the necessary authorisations for the production of those homes.

As such, the revision of the RSDS should help to reassure real estate investors by giving them elements enabling them to anticipate the authorities' decisions with a certain tranquillity of mind. According to the PRESU, the RSDS must remain an instrument of indicative value used as a tool for periodically guiding the revisions of the Sector Plans, the content of which should remain constraining and even be reinforced. The PRESU advocates respect for the principle of equality which consists of extending to the private sector the right to take initiatives with regard to the revision of those Sector Plans. In addition, in order to accelerate the production of homes, the RSDS could identify the potential of public land on which the private sector could preferentially invest within a PPP context.

Mots-clé : valeur indicative du SDER, renforcement des Plans de Secteur, respect du principe d'égalité

Keywords : Indicative value of the RSDS, Reinforcement of the Sector Plans, Respect for the principle of equality

¹ Développeur immobilier, Matexi S.A. Représentant de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier pour la Région wallonne (UPSI, Rue de la Violette 43 - B-1000 Bruxelles - Tél : 02 511 47 90 - Fax: 02 219 71 99)

L'Union Professionnelle du Secteur Immobilier rassemble parmi ses membres effectifs :

- des promoteurs immobiliers résidentiels/lotisseurs ;
- des promoteurs immobiliers de bureaux/commerces ;
- des investisseurs.

Le terme « promoteur » est de moins en moins utilisé et est progressivement remplacé par le mot « développeur », plus en adéquation avec la complexité des processus techniques et urbanistico-juridiques qui président à tout projet immobilier.

Notons que parmi les membres de soutien de l'UPSI, on trouve des entrepreneurs, des agents immobiliers, des architectes, des ingénieurs, des experts immobiliers et des notaires.

Il n'est pas inutile de rappeler les différences existant entre le développeur immobilier, l'agent immobilier et l'entrepreneur. Le développeur conçoit, finance et vend son projet (il est donc un initiateur qui travaille à risque). L'agent immobilier est une personne intermédiaire qui vend/loue pour le compte d'un maître d'ouvrage (pas de risque propre). Enfin, l'entrepreneur, quant à lui, exécute pour le compte d'un maître d'ouvrage (pas de risque propre).

La notion de risque pris par le développeur reviendra plus loin dans cette note car pour qu'un projet puisse être initié, il faut bien entendu pouvoir évaluer ce risque

(on évoquera notamment la notion de « prévisibilité » en regard des outils d'aménagement du territoire).

L'UPSI au travers de ses membres, représente un acteur majeur du développement résidentiel en Belgique :

- 58 % du chiffre d'affaires du secteur immobilier ;
- 5.000 personnes employées de manière directe et près de 152.000 emplois indirects dans la construction, soit 57 % de l'emploi du secteur ;
- 83 % du marché de bureaux détenus par des investisseurs belges, soit 7,5 millions de m² ;
- 60 % du marché des surfaces commerciales, soit 6 millions de m² ;
- 40 % du développement du marché résidentiel, soit 17.800 unités de logements par an ;
- une contribution annuelle directe et indirecte aux impôts et taxes immobilières estimée à 5,7 milliards d'euros.

L'UPSI défend les objectifs suivants :

- créer plus de logements abordables en impliquant plus le secteur privé ;
- obtenir des autorités une meilleure prévisibilité des projets immobiliers ;
- intégrer plus de durabilité dans tout projet immobilier.

Autres mots clés : UPSI acteur majeur du développement résidentiel ; déficit net entre 2000 et 5000 logements durables neufs à créer annuellement d'ici 2040 ; outils de mesure du risque d'investissement ; prévisibilité ; SDER outil très général et peu opérationnel ; utilisation du SDER à posteriori ; SDER comme instrument à valeur indicative ; simplification administrative ; réduction des instruments et réorganisation de leurs rapports hiérarchiques ; réduction des délais ; sécurité juridique ; pas de prise en compte des instruments programmatiques dans la motivation des permis ; actualisation, révision et renforcement des Plans de Secteurs ; prise en compte de la densité ; respect du principe d'égalité ; élargissement au privé du droit d'initiative en matière de révision de Plans de Secteur ; identification des zones à forte pression foncière ; délimitation des noyaux d'habitats, retour aux centres des villes en limitant l'étalement urbain, habitat mitoyen, mixité, renforcement de la densité, recyclage des terrains ; indicateurs des mutations spatiales ; structures de concertation accrues entre le public et le privé ; débat public élargi pour les programmes et schémas ; partenariats public privé ; inventaire du potentiel de terrains publics et activation de ceux-ci par des PPP.

Les enjeux du développement résidentiel en Wallonie

D'une manière générale, on considère que la population à Bruxelles et en Wallonie représentera 51 % de l'ensemble de la Belgique entre 2010 et 2020, mais représentera plus de 60 % du pays entre 2030 et 2040, avec une augmentation essentiellement en Wallonie.

Suivant les perspectives du Bureau du Plan, on peut considérer par rapport à 2010 qu'on attend près de **600.000 habitants supplémentaires en Wallonie à l'horizon 2040** (dont un quart rien qu'en Brabant wallon).

L'accroissement considérable de la demande de logements s'explique par trois dynamiques importantes, interdépendantes² :

- la **croissance démographique** pure (près de 5 % par an) ;
- l'allongement de l'espérance de vie ;
- l'**éclatement de la famille traditionnelle** (la dé-cohabitation des générations et des conjoints qui se traduit par une augmentation du nombre de petits ménages d'une ou deux personnes³).

Les perspectives tablent sur un accroissement de 180.000 ménages d'ici 2020 et de **500.000 ménages d'ici 2040**. Un ménage correspondant à une unité de logement, cela donne une idée de l'ampleur de l'enjeu.

En considérant qu'environ 7500 logements neufs⁴ sont effectivement mis sur le marché chaque année et tenant compte de l'offre complémentaire due aux rénovations et de la subdivision d'immeubles existants, le déficit net se situe selon l'UPSI **entre 2000 et 5000 logements neufs à créer annuellement d'ici 2040 en Wallonie**.

Pour répondre à cette demande considérable, il faudra donc une politique d'aménagement du territoire qui accélère les procédures d'obtention des permis nécessaires.

² A ces dynamiques, il faut aussi ajouter des considérations comme l'augmentation du nombre de logements inoccupés et la réduction de la part du parc locatif.

³ La taille moyenne des ménages serait passée de 2,95 personnes par ménage en 1970 à 2,30 en 2008 et cela va encore aller en diminuant.

⁴ Chiffre qui ne compte pas les résidences secondaires et les logements universitaires. Ce chiffre est aussi corrigé sur base des permis réellement obtenus et non des demandes de permis.

Les besoins des développeurs immobiliers résidentiels pour répondre aux enjeux

On le constate, la demande est très importante et le **secteur privé reste l'acteur majeur à plus de 90 % de la production de logement** en Wallonie.

Il convient donc de donner aux développeurs / investisseurs privés les moyens et le cadre pour assurer la production de ces logements à créer.

Lorsqu'un opérateur privé s'interroge sur l'achat d'un terrain dans le cadre d'un développement immobilier, il calcule le risque de son investissement sur les paramètres suivants :

- le montant des charges d'infrastructure et d'urbanisme (création de voiries, bassins d'orages, espaces verts, local communautaire, crèche, etc.), frais de bureaux d'études, etc. ;
- les prix de vente en vigueur sur le marché pour les logements en question ;
- le facteur de **prévisibilité** qui englobe à la fois :
 - la lisibilité des procédures qui devront être mises en œuvre dans le cadre du projet en question (détermination du **délaï**⁵ qui sera nécessaire pour obtenir les autorisations exemptes de recours, estimation de la **densité** raisonnablement attendue...). Cela sous-tend les concepts défendus énergiquement par les opérateurs privés de **simplification administrative et de sécurité juridique** ;
 - le degré de soutien des autorités au projet, et idéalement les formes de partenariats qui pourraient être mis en œuvre entre le privé et ces autorités publiques.

Les développeurs professionnels n'ont généralement pas de difficultés à estimer les deux premiers paramètres, bien que des « surprises » demeurent possibles avec les charges d'urbanisme⁶ ; par contre il faut bien admettre que c'est la bouteille à encre pour les para-

mètres de prévisibilité (notamment le délai d'obtention des permis et la densité attendue), besoins élémentaires pour la mesure du risque d'un investissement.

Pour faire le lien avec la pertinence du SDER envers les investisseurs immobiliers privés, ces derniers contribueront par leurs projets à la réalisation des objectifs du SDER quand ils ressentiront qu'il est nécessaire de s'en inspirer, c'est-à-dire quand ils anticiperont **les bénéfices** que peut leur offrir le SDER. Il faudrait donc que les développeurs y trouvent ne serait-ce que des ébauches de réponses à leurs besoins de base leur permettant de **mesurer les risques de leur projet**.

Il convient donc, dans la révision du SDER, de créer des facteurs de nature à rassurer les investisseurs en leur donnant des éléments leur permettant d'anticiper plus sereinement les décisions des autorités. En retour, l'autorité publique profitera d'investissements et d'actions du privé allant dans le sens de la politique de structuration du territoire prônée par le Gouvernement wallon. Cela illustre à merveille le fameux concept « win-win » des Anglo-Saxons.

5 Pour un développeur, la maîtrise des délais fait intégralement partie de la prévisibilité des investissements : à défaut de pouvoir les prévoir, on ne peut définir un rendement probable et dès lors les investisseurs vont ailleurs, là où ils sont mieux maîtrisés.

6 L'UPSI considère que des charges d'urbanisme correctement balisées et utilisées à bon escient doivent permettre de renforcer la cohérence du développement territorial au regard des enjeux régionaux de l'aménagement du territoire. Ainsi, nous plaçons pour une exonération ou une limitation des charges d'urbanisme « dans les territoires à haut potentiel de développement durable ».

Propositions de l'UPSI pour une actualisation du SDER en tant qu'outil attractif pour les développeurs résidentiels

Avant d'aborder les propositions majeures de l'UPSI pour l'actualisation du SDER, il n'est pas inutile de s'interroger sur la perception engendrée par cet outil dans sa version de 1999 auprès des développeurs privés.

Perception du SDER par les opérateurs privés résidentiels

Il suffit d'interroger quelques développeurs immobiliers pour se rendre compte que le SDER est certes connu, mais considéré comme un outil théorique peu opérationnel pour le développement de logements.

Les interlocuteurs privés du développement résidentiel considèrent que, de manière générale, leurs projets sont en concordance avec le SDER et ses principes. Mais, ils précisent que cela est le plus souvent le fait du caractère général des objectifs du SDER plutôt que le fruit d'une référence spécifique au texte. Ainsi, les huit objectifs du SDER sont partagés par les différents acteurs privés, mais cela est en partie dû à leur généralité et au fait qu'ils ne sont pas hiérarchisés.

D'un point de vue de l'impact stratégique du SDER, le projet de la Région wallonne en matière de développement territorial apparaît flou aux investisseurs privés, du moins il ne permet pas d'anticiper les projets lancés par les pouvoirs publics. Le SDER ne traduit en effet pas un programme de développement territorial qui leur permettrait de savoir où les grands investissements devraient être localisés de manière privilégiée.

Les développeurs ont le sentiment que le SDER n'est **pas suffisamment opérationnel que pour être exploité au démarrage d'un projet et l'orienter**, et cela à cause de son caractère trop général qui peut être **sujet à toutes les interprétations**. Les professionnels considèrent le SDER inadapté au contexte local et à une **échelle** uniquement régionale, ne permettant pas de tirer des conclusions au niveau des projets de terrain.

D'autre part, les membres de notre Union **déplorent l'utilisation du SDER a posteriori par les autorités pour justifier une décision**, souvent un refus de permis. Cette mobilisation du SDER une fois le projet finalisé est vue comme opportuniste et nous semble inadaptée. L'UPSI développe plus loin sa position sur ce point : nous considérons que le SDER doit rester **un instrument à valeur indicative** et qu'il doit servir comme outil pour guider des révisions de Plans de Secteur quant à eux contraignants et renforcés dans leur contenu.

Dans le cadre de ces révisions de Plans de Secteur, les **fiches « opérationnalisation du SDER »** réalisées par la DAU ont le mérite d'exister mais elles sont relativement floues et sujettes à interprétation et devront être mieux précisées. Par exemple, la fiche n°18 « Révision des Plans de Secteur » est trop vague que pour pouvoir orienter valablement les révisions de Plans de Secteur prônées plus loin par l'UPSI⁷.

Pour poursuivre sur ces fiches, l'UPSI défendant la valeur indicative du SDER (voir plus loin), nous estimons que le contenu de la fiche n°23 « Permis d'urbanisme

7 Cette fiche n°18 « révision de Plans de Secteur » parle de :

**prévoir les effets des localisations sur les transports et, réciproquement, tenir compte des effets des modifications du système de transport sur la structure spatiale ;*

**réduire la pression de l'urbanisation et du boisement sur les terres agricoles ;*

**être attentif à l'intérêt biologique des sites en cas d'inscription d'une zone destinée à l'urbanisation ;*

**protéger les paysages et veiller à produire des paysages de qualité ;*

**rapprocher les unes des autres les fonctions complémentaires, c'est-à-dire le travail, l'habitat et les équipements, en pratiquant une mixité raisonnée.*

et de lotir »⁸ n'est pas approprié et que l'examen des demandes de permis devrait être basé uniquement sur la conformité avec les outils à valeur réglementaire (voir plus loin la notion de Plan de Secteur renforcé).

Pour en finir avec la problématique de la perception du SDER par les acteurs privés, un point du SDER ne manque certainement pas d'étonner les membres de l'UPSI. Le SDER parle en effet de mettre en œuvre des politiques foncières pour lutter contre la **spéculation**. Cela illustre bien l'éloignement et l'incompréhension entre les acteurs publics et privés. En effet, de notre point de vue, un développeur souhaite avant tout rentabiliser au plus vite son investissement et si le terrain reste en friche, c'est la plupart du temps à cause de la difficulté d'obtenir les autorisations requises et non pour « faire monter les prix »... **La meilleure façon de réguler les prix immobiliers est d'augmenter l'offre en logement par la mise en œuvre plus rapide de projets, ce qui nous amène à la problématique majeure de la simplification administrative et de la sécurité juridique.**

[Le SDER, outil de simplification administrative et de sécurité juridique](#)

[Le SDER, outil de simplification administrative](#)

Lors de son audition sur l'évaluation du CWATUPE au Parlement wallon le 16 juin 2011, l'UPSI a plaidé pour **une réduction drastique du nombre des instruments** d'aménagement du territoire et pour une **réorganisation de leurs rapports hiérarchiques**.

La Wallonie ne pourra mettre en œuvre les principes du SDER visant à renforcer son attractivité économique et à garantir à ses habitants des logements de qualité que si elle se dote d'un **cadre réglementaire clair et stable. Les professionnels de l'immobilier ne sont pas opposés à ce qu'il soit rigoureux, pour autant qu'il soit pérenne**. Autrement dit, simplifier la réglementation, c'est avant tout la rendre stable (prévisibilité des projets immobiliers). Il n'est pas normal que des dossiers de permis de lotir durent quatorze ans et subissent trois procédures en recours devant le Conseil d'Etat...

Après plus d'une décennie de modifications incessantes, il est temps de soumettre le droit du développement territorial, et spécialement celui de l'urbanisme, à un moratoire. L'UPSI suggère que les seuls efforts législatifs et réglementaires à venir portent sur la rationalisation des textes applicables, trop éparpillés, dans le domaine de l'immobilier. Il faut notamment cesser d'adopter un décret sans le faire entrer en vigueur et sans l'assortir d'arrêtés d'exécution : de telles fausses couches ne relèvent pas de la bonne gouvernance et déstabilisent totalement tous ceux, fonctionnaires ou non, qui tentent d'y voir clair⁹. Il suffit par exemple de se demander pourquoi il n'y a pas eu plus d'une dizaine de permis d'urbanisation¹⁰ délivrés depuis l'entrée en vigueur de cette législation pour se rendre compte de la **paralysie** qui frappe actuellement les investissements immobiliers en Wallonie. Cette absence de lisibilité des textes et de sécurité juridique n'est sans doute pas la meilleure façon d'œuvrer à la création des logements déficitaires en Région wallonne.

8 La fiche n°23 « permis d'urbanisme et de lotir » mentionne que l'examen d'une demande de permis portera notamment sur :

*l'adéquation de la localisation de la fonction par rapport à la structure dans laquelle elle s'insère (voir les fiches 1, 2) ;

*l'accessibilité du lieu, notamment pour des équipements publics et des activités engendrant de nombreux déplacements de personnes ou de marchandises (voir les fiches 4, 5, 15) ;

*l'inscription correcte de la construction ou du lotissement dans le tissu bâti et dans le paysage (voir les fiches 9, 10, 11, 12) ;

*l'articulation des voiries (pour le trafic automobile et le trafic lent) prévues dans les projets de lotissement par rapport au réseau et au système de circulation (voir la fiche 5) ;

*une attention plus soutenue doit être portée aux effets visuels à court et long terme, tout comme aux conséquences des projets sur la composition et la structuration du paysage.

9 Remarquons que le secteur public recherche aussi une plus grande prévisibilité et sécurité juridique dans ses projets. Le Décret DAR est à cet égard particulièrement révélateur à la fois de l'incapacité à faire passer des projets régionaux dans la galaxie du CWATUPE mais aussi de vouloir échapper à la fameuse 13^{ème} chambre du Conseil d'Etat.

10 Et nous n'abordons pas le problème du régime transitoire applicable aux permis de lotir existants (pour modifier un permis de lotir, il doit être procédé à une demande de PUR, plus lourde au niveau de la composition du dossier). Cela va à l'encontre de la volonté de simplification administrative.

La réduction du nombre d'instruments proposée par l'UPSI devrait permettre de répondre à une préoccupation majeure pour l'essentiel de nos membres, qui porte sur les **délais excessifs** d'obtention des autorisations et de mise en œuvre de leurs projets.

D'autre part, le contenu de certains des instruments actuels est devenu redondant, ce qui nuit à leur lisibilité. Les projets immobiliers d'une certaine envergure requièrent l'intervention de plusieurs autorités publiques distinctes, dont les opinions ne sont pas toujours convergentes (problématique des projets mixtes).

La différence de force juridique – réglementaire ou indicative – de ces instruments n'est plus suffisamment claire, du fait des possibilités de dérogation aux instruments réglementaires et des exigences du Conseil d'Etat quand il s'agit de s'écarter d'un instrument indicatif.

L'UPSI suggère donc dans une optique de sécurité juridique d'opter clairement, pour certains d'entre eux, pour la **valeur réglementaire** mais pour les autres à **valeur programmatique indicative**, prévoir explicitement que leur contenu ne puisse pas être pris en compte dans le cadre de l'instruction et de la motivation à la délivrance d'un permis.

L'utilisation d'outils indicatifs (SSC, SDER, etc.) dans les motivations des permis est particulièrement dommageable en ce qu'ils n'étaient pas prévus pour cela et **fragilisent dès lors les permis** validés ou refusés. La motivation de refus de permis sur des outils non mentionnés dans le CWATUPE (ex. : paysages relevés par l'asbl Adesa), nous laisse perplexes.

Ainsi, un fonctionnaire-délégué ne devrait plus pouvoir suspendre un permis délivré par le Collège Communal s'il estime que ce permis n'est pas conforme à des dispositions à valeur indicative.

En conclusion, notre Union préconise à des fins de simplification administrative de hiérarchiser quatre instruments normatifs suivant le tableau ci-contre.

Notre Union considère donc que le SDER doit rester un instrument à valeur indicative. Dans un souci de sé-

curité juridique, il convient d'éviter ce que l'on observe trop souvent, à savoir les effets hybrides similaires à ceux des Schémas de Structure à valeur semi-réglementaire...

	Régional	Local
Programmatique (valeur indicative)	SDER	SSC
Réglementaire	PS renforcé	PLU ¹¹

[Le SDER, outil de renforcement des Plans de Secteur et du droit d'initiative du privé](#)

Actualisation, révision et renforcement des Plans de Secteur

D'une manière générale, l'UPSI est favorable à une cure d'amaigrissement des outils à valeur programmatique comme les Schémas qui devraient devenir des outils d'orientation des politiques d'aménagement contenant notamment les bassins de vie.

Ainsi, plutôt que de donner un caractère plus contraignant au SDER, il serait plus opportun de l'exploiter comme un **outil orientatif pour guider périodiquement des révisions de Plans de Secteur** quant à eux **contraignants et renforcés dans leur contenu**, servant véritablement de référence pour les décisions concernant l'habitat, le cadre de vie, les déplacements, l'implantation des activités économiques, l'urbanisme, la conservation des milieux naturels, etc. L'article 22 du CWATUPE précise d'ailleurs que le Plan de Secteur s'inspire des indications et orientations contenues dans le SDER.

Notre idée d'un Plan de Secteur renforcé, c'est tout d'abord un plan actualisé par rapport à la réalité de terrain, avec un nombre de normes plus détaillées telles que le permettent les articles le définissant aujourd'hui dans le Code. En d'autres mots, le Code ne doit pas nécessairement être changé pour ce faire, le législateur avait prévu son évolution (par exemple, la densité est prévue dans l'article 41).

¹¹ Les instruments intermédiaires (RUE, PCA, RCU, etc.) étant rassemblés en un seul Permis Local d'Urbanisation à initiative locale.

De facto, le Plan de Secteur étant continuellement modifié, nous suggérons d'en profiter pour y intégrer les modifications¹² qui y sont d'ores et déjà aujourd'hui normatives.

Ces Plans de Secteur révisés intégreraient également **les périmètres d'intérêts paysagers** et les **problématiques environnementales** sensibles (risques d'inondations, karst, radon, etc.) sur base d'études fiables et scientifiques avérées (à défaut, l'évaluation environnementale devra pallier le manque).

Notre Union professionnelle suggère que les **zones à forte pression foncière** soient mieux identifiées dans le SDER et que des révisions ponctuelles du Plan de Secteur puissent y avoir lieu. Dans ces zones, la simplification administrative est encore plus cruciale alors que c'est précisément là que nos membres rencontrent les plus grandes difficultés à obtenir les permis, là où les communes exigent les parcelles les plus consommatrices de territoire dans les projets de lotissement, et là où les tailles des appartements sont poussées à la hausse.

De même, les révisions de Plans de Secteur devraient permettre de mieux délimiter les **noyaux d'habitat** sur base de critères objectifs et qualitatifs en indiquant expressément des fourchettes réalistes de densité admissible. L'UPSI soutient globalement une politique d'aménagement du territoire basée sur un retour aux centres des villes en limitant l'étalement urbain (encouragement d'un modèle d'habitat mitoyen peu consommateur d'espace et d'énergie). Le tissu bâti actuel constitue un potentiel permettant de renforcer la densité des villes dans une logique de mixité fonctionnelle (proximité de commerces et de services), tout en augmentant les performances énergétiques¹³. Par exemple, nous soutenons vivement la revitalisation des friches urbaines (surtout celles situées à proximité de nœuds de transports publics).

A ce titre, la révision des Plans de Secteur pourrait soutenir la politique de **recyclage des terrains** (réhabilitation des friches industrielles) en incitant des procédures plus simples qu'actuellement. Il n'est pas cohérent qu'il soit tellement difficile de réaliser la réhabilitation d'une friche en une affectation résidentielle, alors que justement la Wallonie y a défini un axe prioritaire de son redéveloppement et de son image.

Enfin, l'UPSI plaide pour la mise en place d'**instruments d'observation des mutations spatiales** par la mise en place d'indicateurs et de monitoring des Plans de Secteur.

Le renforcement des Plans de Secteur s'accorde également avec l'idée soutenue par l'UPSI de **donner plus de pouvoir à la Région** comme acteur de l'aménagement du territoire, notamment pour éviter les dérives liées à une politique communale trop intéressée, sans vision stratégique.

Respect du principe d'égalité

Profitons de cette discussion relative aux Plans de Secteur pour aborder un aspect cher à notre Union, à savoir le **respect du principe d'égalité : élargir au privé le droit d'initiative en matière de révision de Plans de Secteur** (mais aussi de PCA et de RUE) pour des zones destinées au logement¹⁴. Cela permettrait l'inscription des zones destinées à l'urbanisation afin de combler le déficit de logement évoqué plus haut et au vu des objectifs prioritaires du Gouvernement wallon tels qu'inscrits dans la Déclaration de Politique Régionale 2009-2014 et le Plan Marshall 2.vert. La Région garderait bien entendu le contrôle des procédures et des décisions.

L'initiative privée serait notamment susceptible de contribuer efficacement à la création de logements sociaux. Pour qu'elle se développe dans ce sens, il conviendrait que les entreprises privées soient mises sur le même pied que les sociétés de logement social et qu'elles bé-

¹² La même démarche est à opérer au niveau local : intégration des PCA, Règlements Communaux d'Urbanisme en tant qu'outils réglementaires pour aboutir à un PLU (Plan Local d'Urbanisation).

¹³ Dans certains cas, la démolition pure et simple suivie de la reconstruction permettra d'atteindre de meilleures performances énergétiques.

¹⁴ Ce droit d'initiative du privé en matière de révision de Plans de Secteur existe déjà pour l'inscription de zones d'extraction et de zones d'activité économique.

néficient des mêmes procédures et des mêmes avantages en termes de TVA et d'aides régionales.

[Le SDER, outil d'encouragement de l'initiative privée et des partenariats publics privés](#)

Lors de l'audition au Parlement wallon, l'UPSI a plaidé pour une plus grande initiative laissée au secteur privé et pour le principe d'égalité entre les secteurs publics et privés.

Nous avons déjà abordé plus haut notre souhait d'élargir au privé le droit d'initiative en matière de révision de plan de secteur.

Il nous semble que le SDER pourrait devenir un outil encourageant des formes de **concertation** et de **partenariat** entre les secteurs public et privé.

[Le SDER, outil de concertation accrue avec le privé](#)

Concernant la concertation, dans sa Déclaration de Politique Régionale, le Gouvernement wallon marque son souhait de **faire de l'Administration un véritable partenaire des promoteurs de projets en accentuant son rôle de conseil et de « facilitateur »**.

L'UPSI ne peut que se féliciter de ce rapprochement entre la fonction publique et le privé, nous prôtons également un accroissement des procédures de concertation. Lorsqu'une nouvelle procédure simple et claire d'élaboration de la réglementation relative au développement territorial et au logement doit être mise en place, pourquoi en effet ne pas y impliquer plus les professionnels de l'immobilier du secteur privé ? L'idée n'est pas neuve : la Convention d'Aarhus et plusieurs recommandations européennes imposent en effet la participation des « particuliers » aux décisions publiques. Or, par particuliers s'entendent aussi bien des personnes physiques et des associations que des groupements de professionnels.

Certes, des structures de concertation existent. Mais, en ne faisant intervenir que certains interlocuteurs, elles

sont lacunaires. En regroupant l'ensemble des acteurs, la concertation que nous prôtons permettrait un dialogue intégré et aurait, en plus, le mérite de faciliter le travail de collecte d'informations par les autorités.

Pour créer cette structure intégrée de concertation et de dialogue entre les pouvoirs publics et d'autres acteurs, l'UPSI recommande, à l'instar de la FEB (dans son livret « Better Regulation » de décembre 2008), de se baser sur le modèle des procédures décisionnelles européennes (Livre blanc, Livre vert, etc.).

La révision du SDER pourrait intégrer une **structure de concertation accrue**¹⁵ (au-delà du Conseil économique et social de la Région wallonne) entre le public et le privé pour tenir compte des enjeux développés plus haut (notions de lisibilité et de prévisibilité...) propres aux opérateurs privés.

De même, l'UPSI plaide pour un débat public élargi dans le cadre de la révision du SDER. Nous estimons en effet que la participation du public se justifie pleinement dans le cadre de l'élaboration des programmes et schémas. Par contre, nous défendons une diminution de la participation sur les projets qui n'en sont jamais que l'application concrète. En effet, le droit à l'information, via les Etudes d'Incidences sur l'Environnement, nous semble être une nécessité sociétale, toutefois on peut regretter que les prises de position à l'encontre de projets soient animées davantage par la défense d'intérêts individuels et de proximité (dérives dans les recours introduits) plutôt que par souci du bon aménagement du territoire et du bien commun. Sans parler des difficultés liées à l'introduction d'un permis « sensible » dans une année électorale...

[Le SDER, outil de partenariat public privé](#)

Concernant les partenariats entre le public et le privé, on l'a vu plus haut, le déficit de logements à construire annuellement en Région wallonne est considérable et le secteur public ne peut rencontrer seul ces objectifs ; c'est le rassemblement de l'ensemble des initiatives des secteurs publics et privés qui est aujourd'hui nécessaire.

¹⁵ Exemple : une des solutions proposées par l'UPSI pour éviter les retards dans les traitements des demandes de permis engendrés par l'absence de concertation préalable entre autorités consultées, est de mettre en place un mécanisme de réunion de projet à la demande du preneur d'initiative (réunion à convoquer à un stade préalable à l'introduction de la demande de permis).

Il est reconnu, en Angleterre notamment, que l'un des meilleurs outils de création et de rénovation de logements sociaux est le développement de partenariats entre le secteur public et le secteur privé, plus connus désormais sous le sigle « **PPP** ». Non seulement ces PPP permettent d'allier les deux secteurs dans la réalisation d'objectifs d'intérêt général, mais ils véhiculent également une image très positive de gouvernance moderne et innovante.

L'un des moyens les plus efficaces pour mettre sur le marché des logements modestes¹⁶ et moyens est certainement de puiser dans les milliers d'hectares de terrains constructibles dont disposent les institutions publiques ou assimilées. A ce titre, le SDER pourrait

dans le cadre de sa révision mettre en évidence un inventaire de cet énorme **potentiel de terrains publics** et développer des **incitants** (procédures accélérées, etc.) encourageant le privé à investir prioritairement dans ces terrains afin d'accélérer l'activation de ces terrains publics au bénéfice de l'habitat.

Pour conclure, le SDER pourrait unifier et simplifier les procédures de rénovation et de revitalisation urbaines, encourager et améliorer les contrats de développement de zones (philosophie importée des Pays-Bas, où autorités et secteur privé se concertent pour le développement de zones spécifiques), instaurer un certificat planologique qui précise les possibilités de développement territorial à moyen et à long terme...¹⁷

¹⁶ Dans sa Déclaration de politique régionale 2009-2014, le Gouvernement wallon s'est engagé à renforcer la création de logements publics ou subventionnés tant par la rénovation que par la construction neuve. Le Gouvernement s'emploiera à établir les conditions de la création de 2000 logements par an à partir de 2012 dans le cadre d'un programme bisannuel 2012-2013.

¹⁷ N'éluons pas les obstacles fiscaux: par exemple, il s'impose de supprimer la distorsion qui existe entre public et privé en matière de TVA : actuellement, un logement social public neuf est vendu avec 6 % de TVA, alors que le même logement issu d'un PPP, vendu par un promoteur au même public cible, se voit appliquer 21 % de TVA.