

# la lettre de la

# CPDT

CONFERENCE PERMANENTE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL  
POUR LA REGION WALLONNE

Créée en 1998, la CPDT constitue un outil de recherche appliquée en matière de développement territorial ; notion qui englobe l'ensemble des politiques qui ont une implication spatiale, c'est-à-dire non seulement l'aménagement du territoire et l'environnement mais aussi l'économie, le logement, le patrimoine, l'agriculture, etc.

La CPDT réunit les compétences des trois grandes universités francophones (ULB, UCL et ULg) en matière de développement territorial. Le Gouvernement wallon lui alloue un budget annuel de 3 millions d'euros pour développer des recherches qui correspondent aux enjeux présents et futurs de la Région wallonne. Il s'agit généralement de recherches à moyen terme (3 ans) et portant sur des thèmes transversaux.

La CPDT s'appuie pour ce faire sur un potentiel d'une cinquantaine de personnes assistées par des task force administratives réunissant, dans des comités d'accompagnement thématiques, les représentants de l'ensemble des administrations wallonnes et organismes de conseil concernés.

Face au travail accompli par la CPDT, il était indispensable de créer un support d'information relayant les résultats des différentes recherches auprès des acteurs du développement territorial (élus, fonctionnaires, entrepreneurs, chercheurs, etc.).

La Lettre de la CPDT se veut donc un outil d'information, de sensibilisation et d'aide à la décision. Elle a pour ambition non seulement de vous informer mais également de susciter vos réactions sur les sujets évoqués et sur les dossiers qui y seront développés au fil des différents numéros.

Elle aura à jouer un rôle important dans le dialogue entre les membres de la CPDT et les acteurs concernés.

Je vous invite à faire connaître vos avis, réactions et commentaires auprès du secrétariat de la CPDT et j'espère que cet outil répondra efficacement à vos attentes.

**Michel FORET**  
Ministre de l'Aménagement du Territoire,  
de l'Urbanisme et de l'Environnement

## 2 éditorial

## 3 dossier

L'habitat wallon a-t-il besoin de plus d'espace ?  
Les zones d'habitat sont-elles suffisantes ? Et quand bien même cela serait-il prouvé, quelles en seraient les conséquences sur la pression foncière ? Le lopin de terre est-il un bien comme un autre ?

## 7 idées et projets

- Le renouveau urbain
- Des métadonnées territoriales
- Une cellule Kyoto

## 8 expresso

COLLOQUE :  
Développement territorial et  
Gestion foncière

WEB :  
La CPDT sur la Toile

- PUBLICATIONS :
- atlas - repères pour une dynamique territoriale wallonne
  - les coûts de la désurbanisation
  - les communautés urbaines

# Vers une nouvelle culture du développement territorial

Ce n'est une révélation pour personne que les problèmes à traiter dans le cadre du développement territorial se complexifient sans cesse, que leur étude nécessite l'approche de plusieurs disciplines et que leur résolution nécessite bien souvent l'intervention conjointe de plusieurs départements ministériels. Une approche transversale et multisectorielle s'impose donc.

Réunir autour de la même table et autour d'un même sujet complexe des départements aussi complémentaires que l'aménagement du territoire, l'économie, l'environnement, les transports, l'agriculture,... a non seulement pour effet d'enrichir la discussion et la perception globale que chacun des participants peut acquérir d'une problématique complexe, mais cela a également pour effet de faire percevoir à chacun la grille de lecture et l'échelle de valeur de "l'autre". En définitive, la CPDT permet d'élargir sa propre perception des problèmes mais aussi de mieux comprendre la perception et l'attitude des autres partenaires. Progressivement, les oppositions de point de vue se transforment en compréhension mutuelle.

Le prochain programme de recherche (2002/2005) qui débutera au 1er octobre a été conçu dans cet esprit et dans ce but, il s'articulera autour de 5 thématiques :

- les nouvelles pratiques de l'espace : mutation spatiale et structure territoriale
- la contribution du développement territorial à la réduction de l'effet de serre
- les territoires communaux et supracommunaux : actions de développement territorial
- la gestion territoriale de l'environnement
- les systèmes de gestion d'informations territoriales

Il fait suite au programme 1999-2000 dont les résultats ont été synthétisés dans un numéro spécial des Cahiers de l'Urbanisme (n° 34 - juin 2001) et au programme 2000-2002 dont les rapports synthétiques des différents thèmes seront disponibles sur le site internet dès le mois d'octobre et feront régulièrement l'objet d'un dossier dans la présente lettre.

L'objectif fondamental de ce nouveau programme est de fournir aux acteurs du développement territorial des outils d'aide à la décision. Chaque thème de recherche devra donc être développé dans cet esprit et faire l'objet d'un rapport de synthèse rédigé de façon à pouvoir être directement opérationnalisés par les différents responsables politiques et administratifs régionaux et locaux de même que par les différents agents économiques.

Par ailleurs, un effort accru sera consenti dans le domaine de la communication des résultats de recherche : la présente lettre en est un exemple, de même que le développement du site Internet ; d'autres initiatives sont d'ores et déjà décidées et vont suivre dans la foulée : colloque annuel autour de thèmes transversaux, création d'une nouvelle branche spécifique dans la série "études et documents", diffusion de plaquettes de vulgarisation de résultats spécialement opérationnels, etc.

Toutes ces initiatives ont bien entendu pour objectif de diffuser les résultats mais également, et peut-être surtout, de susciter des réactions, des suggestions, des propositions de collaboration, bref de devenir de véritables outils d'échange et de dialogue avec les utilisateurs des résultats.

Le secrétariat de la CPDT

## Secrétariat

**Ghislain GERON**  
Inspecteur général  
g.geron@mrw.wallonie.be  
Tél.: 081 / 33 24 00

**Florence LECHAT**  
f.lechat@mrw.wallonie.be  
Tél.: 081 / 33 24 25

**Bertrand REGNIERS**  
b.regniers@mrw.wallonie.be  
Tél.: 081 / 33 24 25

## Les équipes de recherche

**ULB - GUIDE**  
Groupe universitaire  
interdisciplinaire de  
développement urbain et rural  
Rue de Villers, 227  
6010 Charleroi  
guide@ulb.ac.be  
Tél.: 071 / 60 02 70  
Coordination :  
**Christian VANDERMOTTEN**

**UCL - CREAT**  
Centre d'études en aménagement  
du territoire  
Place du Levant, 1  
1348 Louvain-la-Neuve  
creat@arch.ucl.ac.be  
Tél.: 010 / 47 21 27  
Coordination : **Pierre GOVAERTS**

**ULg - LEPUR - FUSAGX**  
Laboratoire d'étude en  
planification urbaine et rurale  
Rue de l'Aunaie, 30-32 B38  
4000 Sart-Tilman  
lepur@ulg.ac.be  
Tél.: 04 / 366 58 88  
Coordination :  
**Bernadette MERENNE**

La Lettre de la CPDT, éditée quatre fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale sur simple demande adressée au secrétariat.

**Editeur responsable :**  
**Ghislain Geron (MRW - DGATLP)**  
**Rédaction : Stéphane Vanden Eede**  
**Graphisme : www.orangebleu.be**

Par souci d'une lecture rapide et agréable, les références bibliographiques, l'explication des sigles utilisés ainsi que les coordonnées des chercheurs mentionnés dans la présente lettre sont disponibles sur le site internet de la CPDT. Suivre La Lettre sur la page d'accueil.

La Lettre n°2 paraîtra dans la seconde moitié du mois d'octobre.  
Au sommaire, la préparation du deuxième colloque de la CPDT : Développement territorial et gestion foncière (p8).

## L'habitat wallon a-t-il besoin de plus d'espace?

*Au-delà de la production d'outils d'aide à la décision pour les futures révisions de plans de secteur, les autorités wallonnes ont souhaité qu'un des thèmes de recherche de la CPDT soit consacré à une réflexion prospective sur l'habitat wallon.*

*En moyenne chaque logement est à l'origine d'une consommation d'un peu plus de 8,5 ares (850m<sup>2</sup>).*



Dans un premier temps, la CPDT a voulu qu'une réflexion soit entreprise sur la notion de logement durable et que soit établi un état des lieux du parc des logements wallons. Elle a en outre souhaité que les recherches portant sur la demande soient centrées prioritairement sur la demande sociale (entendue comme demande peu solvable) qui apparaît comme l'enjeu principal de la politique du logement dans les années à venir. L'originalité de la démarche entreprise est qu'elle associe à la fois des préoccupations spatiales, des évaluations en termes de besoins "théoriques" liés à l'évolution démographique mais aussi des évaluations en termes de besoins liés aux modes de vie et en terme d'accessibilité aux marchés.

Dans le cadre précis de ce dossier, nous reprenons les résultats de l'évaluation des besoins des ménages et les disponibilités foncières wallonnes à l'horizon 2015. Nous verrons ensuite que même s'il est prouvé que l'habitat a encore de l'espace devant lui, cela n'en réduirait pas pour autant la pression foncière.

### Quelle évolution résidentielle à l'horizon 2015 ?

Depuis 1980, l'urbanisation résidentielle a augmenté de quelque 25.000 ha. La résidence constitue ainsi le principal mode d'urbanisation en Wallonie. Faut-il s'attendre à la poursuite, à l'accélération voire à un ralentissement de cette tendance? En d'autres mots faut-il s'attendre à l'accroissement continu de 2.000 ha par an et les disponibilités foncières au plan de secteur seront-elles suffisantes?

Pour cerner l'évolution des besoins en foncier résidentiel, il faut interroger les éléments influençant le rythme d'urbanisation.

Les perspectives d'évolution ont été tracées selon une approche à la fois quantitative et qualitative par une équipe interdisciplinaire de la CPDT rassemblant démographes, sociologues, géographes et urbanistes.

### A l'horizon 2015, une structure des ménages en mutation

Les projections démographiques constituent ici l'élément de base. Outre la prise en compte des migrations toujours favorables aux périphéries, on estime que d'ici 2015, la population wallonne ralentira sa croissance. Dès lors, et comme dans la plupart des pays européens, la stagnation du taux des naissances à un niveau très faible et l'allongement de la durée de vie impliqueront globalement un vieillissement de la population. D'emblée cette première conclusion conduit à envisager une nouvelle urbanisation de même qu'elle incite à repenser l'accès aux services de proximité et à adapter les logements aux besoins de personnes âgées de plus en plus nombreuses.

Ces projections démographiques doivent être nuancées et complétées au regard de la profonde mutation sociologique qui affecte la structure des ménages et des familles, unité pertinente en matière de logement. De manière générale, c'est la part croissante des petits ménages qui est observée en raison du vieillissement et de l'importance des divorces. En somme le modèle traditionnel du couple avec enfant(s) s'efface au profit des ménages de petite taille (isolés, couples sans enfant et familles monoparentales). La croissance la plus forte en 2015 concernera les ménages d'isolés (+18,8%) et les familles monoparentales avec un enfant (+14,2%). En 2015, les deux tiers des Wallons seront répartis dans des ménages de maximum deux personnes. Cette mutation sociologique de la structure des ménages conduit naturellement à revoir la taille des logements mais aussi à produire davantage de logements alors que globalement la population n'augmente que faiblement. En conclusion, le parc actuel serait donc déficitaire d'un peu plus de 100.000 logements. C'est ainsi qu'en 2015 la part des très petits logements nécessaires dans le parc dépassera 30% alors qu'ils représentent à peine moins de 10% dans le parc actuel. Face à cette mutation

de la structure des ménages, il est impératif de repenser la conception des logements adaptés sans enfermer les résidents dans des cellules figées et minuscules qui ne pourraient satisfaire le développement d'une nécessaire sociabilité.

## Une évolution socio-démographique qui impose de revoir les localisations

Une troisième évolution fondamentale concerne les critères objectifs et subjectifs à l'œuvre dans le choix de localisation de la résidence. Comme on l'a déjà perçu, l'importante croissance de la part de population âgée conduit à devoir envisager des résidences plus proches de centres d'activités, de services et de commerces. Pour ces personnes, l'obligation du recours systématique à l'automobile pour des déplacements quotidiens posera inévitablement des problèmes. Par contre pour la population active l'instabilité en matière d'emploi va modifier sinon l'enracinement (déménagements successifs en fonction du lieu de travail) du moins la logique habituelle d'une localisation à la périphérie du pôle traditionnel d'emploi (choisir désormais le lieu offrant le plus de possibilité par rapport aux multiples pôles d'emplois).

Enfin un quatrième changement semble progressivement ébranler l'attachement et l'investissement consentis au logement. Le fait d'habiter dans une résidence plus petite n'est désormais plus ressenti comme un échec social. Ce choix de mode d'habitat s'explique tant par un souci d'économie notamment d'énergie que par la volonté de tirer davantage parti de loisirs extérieurs à la résidence. Le marché immobilier semble d'ailleurs s'adapter à cette évolution en multipliant la construction de logements plus petits sur des parcelles moins étendues notamment à proximité des petits centres urbains traditionnels.

## Quelles disponibilités foncières pour répondre à cette évolution résidentielle ?

La résidence est principalement implantée dans les zones d'habitat du plan de secteur. Elle y représente entre 75 et 95% des superficies bâties. Dès lors, même si la zone d'habitat est une zone mixte (logements, services, commerces, activités économiques, espaces verts...),

■ *Si le rythme d'urbanisation demeure et si l'on prend en compte la difficulté d'urbaniser la totalité des terrains affectés en zone d'habitat, on peut estimer que les plans de secteur comportent des disponibilités foncières jusqu'en 2020 au moins.*

son avenir dépend largement de l'évolution résidentielle qui comme on l'a vu nécessitera davantage de petits logements.

La question essentielle était dès lors d'estimer les disponibilités foncières actuelles et de s'interroger sur les possibilités d'accueillir ces nouveaux logements.

Lors de l'adoption des plans de secteur dans les années 70-80, 180.000 ha ont été affectés en zone d'habitat alors que 80.000 étaient déjà bâtis et que d'importantes superficies étaient urbanisées (voiries, commerces, espaces verts...). Aujourd'hui, les travaux ont permis d'estimer qu'en moyenne en Wallonie, environ 80% de la zone d'habitat était urbanisée soit a contrario un potentiel jusqu'en 2020 au moins.

Toutefois ces taux doivent être largement nuancés à travers la Wallonie. En effet les plans de secteur ne furent pas élaborés simultanément, la prise en compte de l'héritage bâti, les difficultés de prospective et l'affirmation progressive des exigences de parcimonie ont créé d'importants écarts à l'arrivée. Dès lors aujourd'hui le Sud et l'Est de la Wallonie bénéficient encore d'un potentiel foncier très important alors que les zones d'habitat sont quasi saturées dans une partie du Brabant wallon et du Hainaut.

En conclusion, les travaux démontrent donc de fortes disparités au sein de la Wallonie tout en soulignant que l'évolution résidentielle tendra à réduire le rythme d'urbanisation et à favoriser son recentrage. En d'autres mots, un premier enjeu essentiel pour les prochaines années n'est pas tant d'offrir davantage de terrains à bâtir que d'assurer la création et la rénovation des centres. De même, des mesures devraient également favoriser la subdivision des très grands logements et leur réhabilitation en fonction des exigences contemporaines. Enfin face à un ralentissement des besoins résidentiels en superficie, il convient d'adopter des mesures pour ne pas galvauder les quelques 50.000 ha disponibles en zone d'habitat. L'offre de résidences à proximité de nœuds de transports en commun est dès lors une perspective d'avenir notamment pour la population active.

## Le plan de secteur et les prix fonciers

Le plan de secteur est souvent considéré comme le meilleur, sinon le seul véritable garde-fou qui permette de s'opposer aux tendances "extensives" de l'habitat.

Mais, parallèlement et paradoxalement, on le rend aussi responsable de cet usage extensif du sol – autrement dit, de la désurbanisation – parce que les zones d'habitat qu'il comporte seraient surdimensionnées par rapport aux besoins démographiques. Les travaux dont on vient de rendre compte démontrent d'ailleurs le bien-fondé de cette opinion.

Une raison principale de cet état de fait semble être le souci qu'avaient les auteurs de projet des plans de secteur de permettre une offre abondante en terrains à bâtir, de façon à faire baisser les prix fonciers.

## Offre et niveaux de prix

L'abondance de l'offre entraîne-t-elle nécessairement et mécaniquement une baisse des prix et vice-versa ? Dès l'abord, la prudence s'impose au chercheur: ce qui est vrai dans les secteurs classiques de l'économie ne l'est pas forcément pour le marché foncier. Le sol, en effet, n'est pas un "produit" résultant d'une activité. Les calculs qui conduisent l'offreur foncier à déterminer son prix de vente n'ont pas à prendre en compte de coûts de production, alors que ces coûts sont souvent considérés

*Les marchés fonciers et immobiliers, acquisitifs et localifs, ont été appréhendés à travers l'offre proposée par les petites annonces.*



# dossier

## Les trois facettes du logement durable

Une première tentative de définition fait apparaître trois facettes indissociables qui inscrivent le logement dans une perspective de développement durable:

- son caractère durable: l'espérance de vie du bâtiment, son agencement interne qui le rend adaptable à l'évolution des besoins, son environnement immédiat qui doit être appropriable;
- son caractère soutenable: le fait qu'il soit abordable financièrement, qu'il constitue un environnement favorable à une bonne santé physique et mentale, qu'il puisse constituer un "chez soi";
- son caractère éco-efficace: le fait qu'il puisse garantir ou augmenter le bien-être tout en limitant la consommation des ressources non renouvelables, principalement le sol.

*Le bien foncier n'est pas un produit comme un autre et échappe aux règles classiques du marché.*



comme un facteur déterminant dans d'autres secteurs.

De plus, le bien immobilier est un bien hétérogène : il n'y a pratiquement pas deux parcelles semblables, et même deux appartements identiques différeront par leur localisation sur les plans "macro" (une ville n'est pas l'autre) comme "micro" (une rue calme ou bruyante, etc.).

Enfin, une distinction fondamentale doit être faite entre le marché des terrains à aménager (vastes espaces que les propriétaires fonciers proposent à la vente aux lotisseurs) et celui des parcelles viabilisées (proposées par les lotisseurs aux candidats-bâisseurs).

### Calcul à rebours

Comment le prix de vente final s'établit-il ? En pratique, le promoteur-lotisseur appuie ses calculs sur un "compte à rebours". En fonction du prix du bien final sur le marché, le promoteur évalue les différents coûts (coûts de construction, frais financiers, taxes...) qu'il est en mesure d'estimer à l'avance. Il en déduit ensuite le prix du terrain qui peut être

offert au propriétaire. En conséquence, ce n'est pas le prix élevé du terrain qui est responsable de la cherté des logements, mais plutôt les capacités financières des consommateurs.

C'est donc la capacité de la demande finale qui apparaît comme l'élément clé de la fixation des prix sur le marché des terrains viabilisés.

Cela ne signifie pas pour autant qu'il n'y ait aucun impact du zonage sur le niveau des prix. En effet, une raréfaction de l'offre potentielle – les zones d'habitat du plan de secteur – renforce le pouvoir de négociation des propriétaires fonciers aux dépens des lotisseurs, tendant par là à pousser le marché à la hausse. La situation en Flandre s'apparente à ce premier cas de figure. C'est surtout sur le marché des terrains à viabiliser (et donc sur le prix des très grandes parcelles) que cet effet est

■ *Une limitation raisonnée de la zone d'habitat ne devrait pas occasionner une forte hausse des niveaux des prix.*

remarquable. Par contre, dans une situation de surabondance, les propriétaires qui désirent vendre sont automatiquement plus nombreux, ce qui, de manière concomitante, facilite la tâche des promoteurs fonciers et détend le marché. Le contexte wallon se rapproche plutôt de cette seconde configuration de marché.

### Prix des terrains, revenus des ménages et disponibilité foncière

Pour déterminer la part relative des principaux éléments qui interviennent dans la fixation du prix des parcelles, il faut donc confronter ceux-ci avec, d'une part, les revenus des ménages, et, d'autre part, la disponibilité foncière dans les zones d'habitat.

Les résultats de cette double confrontation sont très différents en Flandre et en Wallonie : la composante de l'offre joue un rôle nettement plus important en Flandre, car la disponibilité foncière dans les zones d'habitat y est nettement moindre. Même si la disponibilité réelle est globalement suffisante par rapport aux besoins démographiques dans les deux régions, l'offre effective (qui ne constitue qu'une infime partie de l'offre réelle) est trop réduite en Flandre, ce qui se traduit par un renforcement du pouvoir de négociation des propriétaires fonciers au détriment des lotisseurs et, in fine, des futurs acquéreurs des parcelles.

### Surabondance wallonne

Par contre, en Wallonie, on rencontre plutôt une situation où la surabondance de l'offre potentielle est telle que les mécanismes d'échange entre les propriétaires fonciers initiaux et les lotisseurs ne sont pas affectés. Les propriétaires acceptant de valoriser leurs biens sont alors suffisamment nombreux pour ne pas entraver le pouvoir de négociation des promoteurs-lotisseurs, ce qui

### Wallonie 2015

*Pour garantir un accès général au logement et faciliter la mobilité sociale, il s'agira d'augmenter la part locative à la fois du secteur public (logements sociaux) et du secteur privé*

réduit ensuite la pression sur les candidats-bâisseurs. Selon cette logique, c'est donc la surabondance des zones d'habitat qui, déterminant une abondance de l'offre effective sur le marché des terrains à viabiliser, contribue à limiter l'effort financier des demandeurs finaux sur

le marché des terrains à bâtir (parcelles viabilisées).

En somme, du point de vue du marché foncier (mais uniquement de ce point de vue), les auteurs du plan de secteur n'avaient peut-être pas tort de prévoir de grandes zones d'habi-

tat. Mais ils ont vu tellement grand que, 25 ans ou 35 ans plus tard, l'habitat wallon sera encore plus qu'à l'aise dans ces zones.

Qu'en déduire relativement aux futures révisions du plan de secteur ? Principalement ceci: une limitation raisonnée de la zone d'habitat ne devrait pas occasionner une forte hausse des niveaux des prix.

- 10% = + 1%

Un scénario réaliste conduisant à la suppression de 10% des zones urbanisables au sein d'une commune wallonne conduirait à une augmentation de prix inférieure à 1%, ce qui, par rapport à la moyenne régionale, se traduirait en valeur absolue par une croissance approximative de 200 euros par parcelle constructible. Par contre, si une telle modification était pratiquée en Flandre, les croissances relatives et absolues seraient respectivement de 5% et de 2.700 euros.

Nous voilà donc rassurés, nous, Wallons : si les révisions du plan de secteur mènent à une réduction des zones d'habitat dans un objectif de gestion parcimonieuse du sol, les prix fonciers ne "flamberont" pas pour autant.

Notons cependant qu'il s'agit ici de moyennes régionales: dans les sous-régions de forte pression foncière, les résultats d'une telle réduction seraient différents, notamment parce qu'elles sont aussi celles où les spéculateurs fonciers sont les plus actifs. Mais il s'agit là d'une autre histoire...

#### REFERENCES BIBLIOGRAPHIQUES

■ Prévisions démographiques à l'horizon 2013 et Évaluation des potentialités des zones d'habitat, Rapport final de la subvention 2000 de la CPDT, Thème 1.1. "Prospective démographique et logement", Premier volume, GUIDE/CREAT-GEDAP, septembre 2001, pp. 65 et s. et pp. 118 et s.

■ Configuration des zones d'habitat et niveaux fonciers : éléments de réflexion en vue de la révision des plans de secteur, Rapport final de la subvention 2000 de la CPDT, Thème 1.4. "Évaluation des besoins des activités - Problématique de leur localisation : Politique foncière", GUIDE/CREAT/LEPUR, septembre 2001, Tome II, pp. 198 et s.

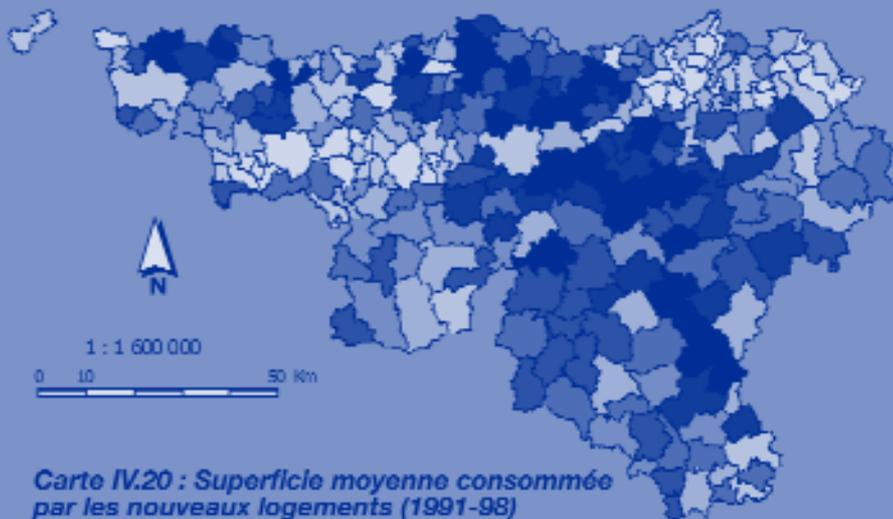
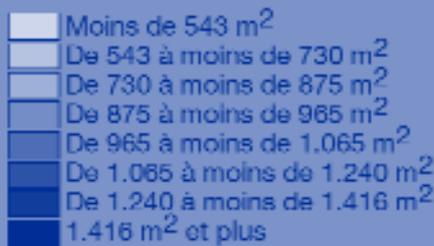
■ Évaluation des besoins et des disponibilités foncières, Rapport intermédiaire de la subvention 2001-2002, mars 2002, Thème 1 "Évaluation des besoins et des activités - Problématique de leur localisation", GUIDE/CREAT-GEDAP/LEPUR, pp. 33 et s.

■ Réflexion sur le développement d'un logement durable. Rapport final de la subvention 1999, septembre 2000.

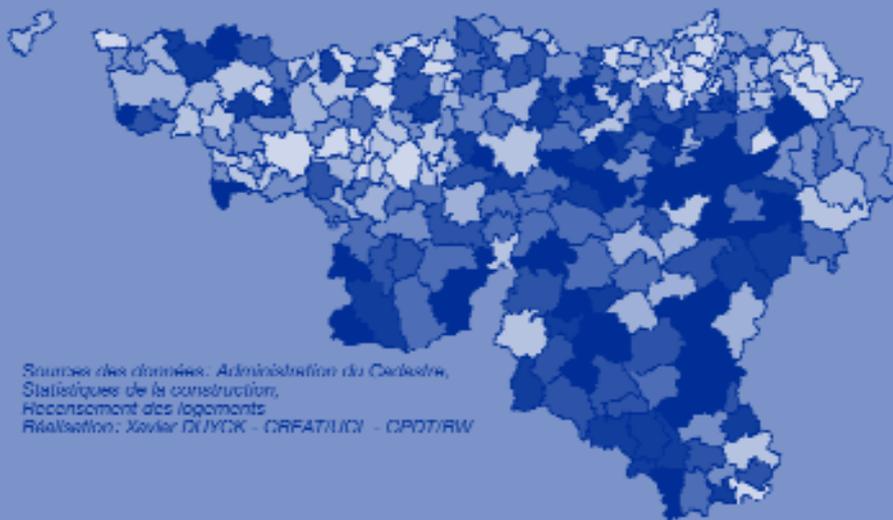
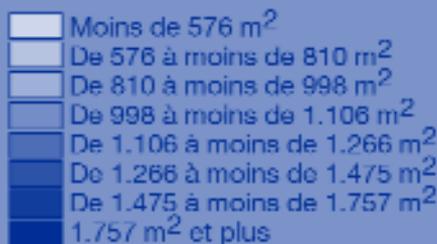
■ Marché foncier et immobilier acquisitif et locatif : 1994-1995, IGEAT, Etudes & Documents, DGATLP, 1996.

## Superficie résidentielle attachée au logement

Carte IV.19 : Superficie moyenne consommée par un logement (1998)



Carte IV.20 : Superficie moyenne consommée par les nouveaux logements (1991-98)



Sources des données: Administration du Cadastre, Statistiques de la construction, Recensement des logements  
Réalisation: Xavier DUYCK - CREAT/UCI - CPDT/RW

# le Renouveau urbain

La désaffectation des noyaux urbains et la dégradation de certains espaces au profit d'un étalement périurbain (phénomène de désurbanisation) tant de l'habitat que des services et des activités économiques présentent de nombreuses contradictions avec les principes du développement durable (utilisation non rationnelle du sol, mitage des espaces et destruction des ressources patrimoniales, surcoûts collectifs, dualisation croissante des espaces et des citoyens, accroissement des déplacements en voiture, gaspillage énergétique, pollutions...).

Si, progressivement, des politiques de reconquête, par des opérations de rénovation et de requalification urbaine, ont été mises en place dans les années septante et ont permis une revitalisation de certains quartiers, le déclin global des villes se poursuit et atteint même des villes moyennes à petites.

Cependant, tous les tissus urbains ne connaissent pas une même désaffectation. Il existe une grande diversité de situations et une fragmentation de plus en plus prononcée entre quartiers dynamiques (centres commerciaux, quartiers résidentiels gentrifiés\*...) et quartiers dits défavorisés (populations précarisées : forte proportion d'immigrés, sans emplois..., friches industrielles et commerciales, habitat dégradé...).

Un des objectifs du prochain programme de travail de la CPDT se penchera sur cette problématique. Il tentera d'abord d'identifier les causes de cet abandon progressif et les freins au recyclage (les surcoûts en milieu urbain par rapport aux terrains "vierges" liés notamment à la nécessité d'assainissement des terrains, la fragmentation de la propriété foncière, les stratégies des acteurs immobiliers et des propriétaires...). Ces constats permettront de proposer une adaptation des nombreux outils existants et/ou de proposer des mesures conciliant les dimensions culturelles, sociales et économiques.

\* reconquis par des populations à fort potentiel culturel

# des Métadonnées territoriales

Il est très vite apparu comme essentiel de doter la Conférence d'un système global de gestion d'informations territoriales en synergie avec les systèmes et bases de données existant au sein de l'administration wallonne (Etat wallon de l'environnement, Service des études et de la statistique).

"METATER", système de gestion de METAdonnées TERRitoriales constitue un premier pas dans une perspective de récolte, de mise en cohérence et de diffusion de données ainsi que d'études existantes relevant des dimensions environnementales, sociales et économiques.

De nombreuses données existent sur ces matières et beaucoup d'efforts sont consentis pour accroître leur qualité et assurer leur diffusion. Ces efforts ne sont pas toujours coordonnés d'autant que les matières traitées sont très diversifiées et participent d'une haute transversalité ; il en résulte d'inévitables pertes d'énergie.

Ceci étant, le développement territorial durable est très clairement un objectif mobilisateur nécessitant la réunion de nombreuses compétences et la mise en place de synergies opérationnelles. Pareil objectif, a priori ambitieux, est cependant à la mesure des problèmes posés et trouve aussi sa raison d'être dans la création d'un "tableau de bord".

Ce concept vise à rassembler et à structurer un ensemble pertinent d'indicateurs à partir desquels il devra être possible de mieux maîtriser les phénomènes spatiaux, d'analyser les évolutions qui se produisent, d'évaluer le degré d'accomplissement de mesures ou de politiques sectorielles, de déceler l'émergence de besoins nouveaux et de nouvelles pratiques en aménagement du territoire wallon.

Un enjeu de taille sera aussi de valider ce tableau pour tenter de répondre le mieux possible aux problématiques dépassant le cadre de la seule Wallonie et pour la situer de manière permanente par rapport aux objectifs à atteindre au niveau de grands secteurs de développement vu sous l'angle spatial (démographie, infrastructures, équipements, environnement ...).

# une cellule K Y O T O

En 2002, la Belgique a ratifié le Protocole de Kyoto. Elle s'engage donc à diminuer ses émissions de gaz à effet de serre de 7,5%.

La politique de l'air en général, et celle de la lutte contre l'effet de serre en particulier, est transversale. Elle concerne les secteurs industriels, de l'agriculture et de la sylviculture, les secteurs domestique et tertiaire, celui des transports, des déchets, de l'énergie. Le "Programme d'action Changements climatiques" qui se traduit notamment, en Wallonie, par le Plan Air, catalogue les mesures à prendre dans ces différents secteurs afin d'atteindre l'objectif de 7,5%.

Mais en marge des secteurs, il convient déjà de réfléchir aux mesures de réorganisation de l'occupation et de la gestion de notre territoire. La poursuite des efforts au-delà de Kyoto 1 passera inévitablement par de nouvelles façons de penser l'aménagement du territoire.

La CPDT, via la mise sur pied d'une nouvelle thématique familièrement appelée "Cellule Kyoto" proposera d'une part des mesures d'aménagement du territoire afin de réduire les émissions et prévenir les effets du changement climatique. D'autre part, elle jouera un rôle d'aide à la décision par la mise en évidence de différents scénarios d'aménagement du territoire et d'urbanisme permettant de limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'atteindre les objectifs de Kyoto.

Les mesures actuellement envisagées concernent notamment les aspects liés à la mixité et la densification, à la localisation des fonctions et des activités et à l'établissement d'une mobilité durable. Pour accroître la pertinence de ces propositions, des échanges avec les autres thèmes de la CPDT seront nécessaires de même qu'avec l'ensemble des départements et autorités concernées. En ce sens cette thématique de recherche est naturellement transversale, résolument prospective et pleinement en phase avec l'action du Gouvernement wallon.

# Agenda

## Deuxième colloque de la CPDT DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET GESTION FONCIÈRE

Un thème particulièrement d'actualité à l'heure où le Parlement wallon vient d'adopter la réforme du CWATUP et où les problèmes de mobilité nécessitent de revoir les liens entre infrastructures de transports et localisation des activités. Il s'impose aussi afin de concrétiser sur le terrain les exigences en matière de protection des espaces naturels majeurs et les nécessaires compensations environnementales lors des grands projets. Enfin, ce thème permettra d'aborder concrètement les problèmes liés à la dispersion excessive de l'urbanisation et à l'accroissement des coûts fonciers induits. Le colloque réunira non seulement les partenaires de la CPDT mais aussi les principaux opérateurs publics et privés. Le programme détaillé sera disponible dans le courant du mois de septembre.

*Date : Jeudi 14 novembre 2002*  
*Lieu : Palais des Congrès - Liège*  
*Info : Secrétariat de la CPDT*  
*Tél. : 081 / 33 24 25*  
*Email : b.regniers@mrw.wallonie.be*

# Surf

## cpdt.wallonie.be LA CPDT AU GRAND COMPLET SUR LA TOILE

Présent depuis juillet 2000 sur le Net, le site de la CPDT avec plus de 1.600 fichiers est l'outil complémentaire, voire indispensable, pour tous les acteurs et observateurs du développement territorial. Il se révèle également très utile pour accéder à la synthèse des états d'avancement et des rapports finaux produits par les centres universitaires. La Cellule Base de données (p7) y trouve un espace infini pour proposer à l'ensemble de la communauté des chercheurs, des administrations et du grand public une masse d'études, de rapports scientifiques et de données en lien avec les thématiques abordées dans la CPDT et ce, sous la forme de méta-données. Enfin, une lettre d'information régulière (format pdf) vous tiendra au courant des dernières modifications du site, des parutions les plus récentes et des activités (colloques et conférences) à venir. Au cours du second trimestre 2002, 1.000 visites par mois ont été enregistrées.

*URL : <http://cpdt.wallonie.be>*  
*Info : François Leruth (Lepur)*  
*Tél. : 04 / 366 58 91*  
*Email : francois.leruth@ulg.ac.be*

# Publications

## Atlas - Repères pour une dynamique territoriale wallonne

Issu des travaux réalisés par une équipe interuniversitaire et pluridisciplinaire dans le cadre de la CPDT, sous la direction de Christian Vandermotten (ULB), cet atlas a pour ambition de proposer un support opérationnel aux options à prendre dans le cadre de la révision des plans de secteur ainsi qu'aux politiques prioritaires à mener en vue d'une plus grande cohérence territoriale.

L'option prise par les auteurs pour la réalisation de cet ouvrage le distingue donc d'un "atlas wallon" au sens classique du terme, car les différentes thématiques qui y apparaissent ont été choisies avec le souci constant de souligner l'intérêt de leur spatialisation dans le cadre d'un projet de développement territorial local. Il ne s'agit donc pas d'un relevé exhaustif d'indicateurs susceptibles de proposer une "photographie" de la Wallonie en 2002, mais bien d'une sélection de paramètres susceptibles de fournir des potentialités pour un projet de développement et d'impulser une dynamique territoriale.  
Sortie : 2ème semestre 2002.

## Les coûts de la désurbanisation

Rédigé au départ d'études interuniversitaires impliquant l'UCL et l'ULg et financées dans le cadre de la CPDT, coordonné par Marie-Laurence De Keersmaecker (CREAT-UCL) l'ouvrage s'attache, dans une première partie, à quantifier le phénomène de la désurbanisation et à en rechercher les logiques. La deuxième partie évalue dès lors les coûts supportés par la collectivité qui sont engendrés par la dispersion des activités et des populations. Ces coûts sont envisagés sous l'angle du développement durable: il s'agit, d'une part, des coûts de viabilisation des lotissements, d'autre part, des impacts de l'étalement urbain sur la mobilité, des coûts liés à l'absence de cohésion sociale et des incidences environnementales de ce mode d'occupation du sol.  
Sortie : 2ème semestre 2002.

## Les Communautés Urbaines

La "communauté urbaine" est un concept qui recouvre des expériences de recomposition territoriale, voire des réalités institutionnelles, complexes et variées, en Région wallonne et à l'étranger. Cet ouvrage, qui constitue le premier numéro d'une nouvelle collection dont l'objet est le développement territorial, envisage la nécessité d'une recomposition territoriale de la Wallonie. 25 ans après la fusion des communes, à l'heure où les territoires et les villes doivent faire face à des enjeux qui dépassent leurs limites administratives, la mise en place de systèmes de solidarité et de structures de coopération représente un défi nouveau.  
Sous la direction du Professeur Christian Vandermotten.  
Sortie : 2<sup>ème</sup> semestre 2002.

*Info : Secrétariat de la CPDT / DGATLP*  
*Tél. : 081 / 33 24 25*  
*Email : f.lechat@mrw.wallonie.be*