

la lettre de la CPDT

CONFERENCE PERMANENTE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL
POUR LA REGION WALLONNE

Le présent numéro de la lettre de la CPDT est essentiellement consacré à la problématique de la gestion foncière en Wallonie. Le sujet est vaste et occupera d'ailleurs à lui seul l'affiche des deuxièmes rencontres de la CPDT.

Il est de plus très complexe et la politique régionale en cette matière n'est pas exempte de contradictions, voire de paradoxes.

Si on s'en réfère aux outils stratégiques et aux textes fondateurs, la politique régionale en cette matière est pourtant définie sans ambiguïté :

le premier objectif du SDER (structurer l'espace wallon) se décline en sous-objectifs parmi lesquels ressortent clairement la gestion parcimonieuse du territoire (I.3.A), le renforcement de la centralité (I.4.A), la densification de l'urbanisation (I.4.B) et le développement d'une politique foncière aux niveaux régional et communal (I.5.D) ;

le Contrat d'Avenir n'est pas en reste puisqu'il stipule que " plus qu'un document, le SDER est un processus continu qui doit être affiné et complété par des plans stratégiques dans les secteurs jugés prioritaires par le Gouvernement parmi lesquels figure la politique foncière " ;

quant au CWATUP, il affirme en son article 1 que "... la Région et les autres autorités publiques (...) rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et des ressources et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager ".

Quant aux outils permettant la mise en œuvre de ces principes, ils ne manquent pas : de la souplesse accordée aux régies foncières autonomes ainsi qu'aux sociétés immobilières de service public (SISP) en matière d'achat et de vente d'immeubles, aux nombreuses formes de subventions à l'achat, à la démolition, à la construction ou à l'équipement, en passant par les outils réglementaires que sont le droit d'expropriation et le droit de préemption, la boîte à outils de la politique foncière pêche plus par la multiplicité des régimes d'aide que par insuffisance de moyens.

Tout est donc pour le mieux dans le meilleur des mondes ?

suite page en 10

Deuxièmes Rencontres de la CPDT
Gestion foncière et développement territorial
Palais des Congrès - Liège - Jeudi 14 novembre 2002

2 sur le terrain

Depuis plusieurs années, la SPI+ défend, en province de Liège, les concepts d'espaces économiques rural et urbain.

3 dossier

Pour une politique foncière diversifiée et intégrée.

Annoncée dans le Contrat d'Avenir pour la Wallonie et balisée par le SDER, la révision générale des plans de secteur devra nécessairement s'accompagner d'outils et de mesures complémentaires pour répondre aux nouveaux enjeux de l'aménagement du territoire.

9 zoom

Les marchés fonciers et immobiliers wallons.

Après le développement soutenu du Brabant wallon, d'autres sous-régions entament leur "inflation foncière".

11 regards croisés

Marie Demanet dirige la Délégation Pentagone de la Ville de Bruxelles. Marc Duvivier est le secrétaire communal de la ville de Ath. Tous deux développent des stratégies étonnantes en matière de politique foncière.

12 expresso

- Les thèmes de recherche 2002-2005 de la CPDT.
- Environnement et aménagement du territoire se conjuguent au futur simple.

2 sur le terrain

Regards sur la gestion foncière

De nouveaux concepts de zones économiques



L'objectif fixé est de créer un nouveau type de vitrine révélant l'essor et le dynamisme des communes rurales ayant fait le choix de cette nouvelle formule de développement (Comblain-au-Pont).

Insérer des poches d'activités économiques en milieu urbain ou rural, tout en privilégiant l'intégration dans l'environnement paysager et l'esthétique des constructions, c'est une démarche récente de la SPI+, l'intercommunale de développement économique, active depuis plus de quarante ans en province de Liège. Analyse avec Françoise Lejeune, responsable de la clientèle.

Mettre en pratique ce type de politiques nécessite la valorisation de terrains et d'immeubles bénéficiant d'une bonne accessibilité. Ces lieux étant peu étendus et souvent urbanisés. Ainsi, il faudra veiller tant au profil d'accessibilité (clientèle) que de mobilité (matières premières et produits finis).

Quelles sont les spécificités de l'espace économique rural ?

A l'inverse des parcs traditionnels, nous ne couvrons qu'une petite surface et participons ainsi à l'intégration des fonctions économiques, de services et commerces locaux et des fonctions résidentielles. Ainsi, par exemple, le parc de Comblain-au-Pont, d'une superficie de $\pm 15.000 \text{ m}^2$, est une première réalisation de ce nouveau concept en Wallonie. Aujourd'hui trois petites PME employant au total dix personnes y sont installées et une quatrième est annoncée.

Nous sommes favorables à un modèle à deux niveaux : des zones industrielles, gérées par des associations de communes qui pourraient ensuite, individuellement, mettre en place des " mini-zones " sur le modèle du projet pilote lancé à Comblain-au-Pont. Ces mini-zones regrouperaient l'activité économique de proximité. On ne peut pas demander à un menuisier d'installer son atelier à 25 kilomètres de son village

A proximité ou inséré dans le noyau urbanisé, ce nouvel espace se caractérisera également par l'esthétique de ses constructions, son intégration dans le paysage et l'environnement proche, la densification du bâti et la qualité des espaces publics. De plus, il fait partie d'une politique de requalification du cadre rural, une démarche encouragée par le pouvoir régional dans le cadre d'opérations de développement rural.

Cette démarche semble rencontrer plus de résistances en milieu urbain ?

Ici, nous visions plusieurs objectifs : redynamiser des quartiers en y développant des activités économiques et recréer de l'emploi en ville. Notamment, dans des quartiers anciennement industrialisés qui a priori peuvent présenter des espaces disponibles pas trop grands. Cela répond également aux objectifs de la Région wallonne en matière de mobilité durable.

La mise en œuvre de cette démarche innovante est cependant délicate : les prix des zones économiques, même désaffectées, sont fort élevés ; les mécanismes financiers d'assainissement ne sont pas adaptés à des " mini-zones " et l'intégration dans le tissu urbain suscite régulièrement des levées de bouclier dans le voisinage.

Contact :
SPI+, Françoise Lejeune
11, rue du Vertbois
B - 4000 LIEGE
Tél. : 04 230 11 11
Fax : 04 230 11 20
Email : info@spi.be
Web : www.spi.be

RENCONTRES

Madame Françoise LEJEUNE interviendra à 14h dans l'atelier
GESTION FONCIERE DES ACTIVITES ECONOMIQUES
ET MOBILITE DURABLE.

" Articuler profils d'accessibilité des lieux et profils de mobilité des activités en Région wallonne : difficultés pratiques ".

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°3 paraîtra dans la seconde moitié du mois de janvier 2003.

Au sommaire, un aperçu du rapport d'activités 2002 de la CPDT.

Pour une politique foncière diversifiée et intégrée

Quarante ans après la loi de 1962, les logiques qui président aujourd'hui à l'aménagement du territoire ont radicalement évolué.

Le modèle de développement à dominante économique a désormais intégré des dimensions environnementales et sociales, ouvrant ainsi la voie à un développement territorial harmonieux et durable.

Mis en place à partir des années 70, les plans de secteur devront donc être à terme profondément révisés. Et si l'on veut qu'ils répondent aux priorités politiques actuelles, cette révision devra nécessairement s'accompagner de la mise en œuvre d'autres outils et mesures. Petit tour d'horizon en quatre questions.



Selon le SDER, la promotion d'un développement plus durable passe par le renforcement des centralités urbaines, la densification de l'habitat et la lutte contre l'étalement et le mitage de l'espace.

■ POURQUOI FAUT-IL REVISER LES PLANS DE SECTEUR ?

Prévus dès la loi organique sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme du 29 mars 1962, les plans de secteur n'ont été adoptés qu'entre 1977 et 1987. Clairement héritiers d'un urbanisme fonctionnaliste aujourd'hui

qualifié de rigide, ces documents sont la traduction spatiale du modèle de développement économique des " trente glorieuses ". Au nom de la croissance économique et démographique, les théories de Keynes sont à la mode : on construit des autoroutes, on sort des villes les industries lourdes et on facilite l'habitat périurbain afin d'éviter l'engorgement des villes.

Ainsi, c'est au nom notamment de l'argument démographique qu'ont été réservées d'énormes zones constructibles. Zones qui, quinze à vingt-cinq ans plus tard (alors que les plans de secteur étaient prévus pour dix ans) sont loin d'être comblées.

Aujourd'hui, se pose donc de manière pressante la question de la révision des plans de secteur. Toutefois, cette vaste opération ne constitue certainement pas un objectif en soi. Ces plans se définissent comme un moyen d'atteindre certain(s) objectif(s) à propos desquels il convient au préalable de s'interroger. Il s'avère également très utile de se demander si d'autres moyens ne permettraient pas d'atteindre cet (ou ces) objectif(s). Cette double démarche permet de situer les raisons qui ont poussé le Gouvernement, lors de l'adoption du Contrat d'avenir pour la Wallonie (CAW), à envisager une révision et à identifier une série d'instruments en substitution ou en appui à celle-ci. Pour répondre à cette question, nous disposons principalement du SDER, adopté à la fin de la législature précédente (1999) et du Contrat d'Avenir pour la Wallonie (CAW), initié par ce Gouvernement.

En termes d'habitat, et plus largement d'urbanisation, on peut identifier dans ces textes une série d'options (renforcer la centralité, densifier l'urbanisation, éviter la dispersion de l'habitat, gérer avec parcimonie le territoire régional...) qui toutes tendent à permettre une structure plus équilibrée de l'espace wallon, en préservant le patrimoine naturel et bâti régional, en participant à la promotion d'un espace plus solidaire et en limitant les coûts à charge de la collectivité. Plus largement, c'est un moyen de mettre la Wallonie sur la voie d'un objectif majeur défendu par le Gouvernement wallon, à savoir

un développement harmonieux et durable du territoire régional.

D'autres objectifs liés à la fonction résidentielle et poursuivis par le Gouvernement sont à rattacher, plus indirectement, à la révision des plans de secteur, tels que " répondre aux besoins primordiaux ", " assurer un cadre de vie épanouissant " ou " répondre aux besoins en logement ". Ceci doit se faire également en veillant à la régulation du marché foncier.

Le défi est donc posé : promouvoir un espace structuré qui contribue à réduire les inégalités. Pour y répondre, il faudra

- ▶ inscrire la révision des plans de secteur dans une politique volontaire plus globale, coordonnant un ensemble de mesures ;
- ▶ favoriser la mise en œuvre de certaines zones ;
- ▶ limiter la consommation individuelle d'espace.

■ Politique foncière ?

La politique foncière a pour but de rendre disponible, au moment voulu et à un prix raisonnable, les terrains nécessaires à l'aménagement et au développement territorial et particulièrement à la rencontre des besoins collectifs. Elle vise ainsi à maîtriser les valeurs foncières et à permettre la constitution et la mise à disposition de réserves foncières. Elle dispose à cet effet d'instruments tels que l'expropriation, le droit de préemption, le bail emphytéotique, la vente à réméré, le remembrement et le relotissement. In Guide 2000 de la Région wallonne.

■ COMMENT REALISER CETTE REVISION ?

En confrontant les dynamiques urbaines des vingt dernières années aux objectifs du SDER, deux grandes lignes directrices s'imposent : déplacer des zones à bâtir et les diminuer quantitativement.

Déplacer des zones à bâtir

Les travaux de la CPDT consacrés précédemment aux coûts de la désurbanisation ont largement démontré combien une localisation inadaptée des extensions urbaines avait des effets néfastes dans de nombreux domaines, allant des atteintes aux paysages à la congestion urbaine, en passant par les coûts importants à charge de la collectivité (voiries, égouts, Poste, TEC). Déplacer les zones urbanisables encore libres de toute construction permettrait d'œuvrer à un développement urbain plus durable.

Pour organiser ce " remembrement " des zones constructibles, on peut envisager des mécanismes de compensation directe (de l'argent pour compenser de nouvelles obligations en matière d'urbanisme) ou indirecte (par exemple, un échange de terrains).

... grâce à des mécanismes de compensation directe

L'analyse des systèmes de taxation de différents pays européens (Danemark, Grande-Bretagne, Pays-Bas, ainsi que le cas de la Flandre et de certaines initiatives belges aujourd'hui abandonnées), n'a pas permis d'identifier d'exemples efficaces où la taxation des plus-values foncières permettrait de financer

l'indemnisation des moins-values, ce qui est notamment dû au fait que les rendements de la taxation sont trop faibles et parfois prélevés uniquement à la vente du bien immeuble.

Cela dit, le principe de taxation de nouveaux terrains urbanisables pourrait être intégré dans une réforme plus générale, permettant de lutter contre la rétention foncière ou d'alimenter un fonds destiné à financer d'autres mesures.

Une alternative à la taxation de la plus-value pourrait être imaginée dans le cas où la puissance publique (CPAS, Société de logements sociaux...) est propriétaire de terres agricoles situées près de noyaux traditionnels d'habitat. Celle-ci peut alors capter la totalité de la plus-value foncière et les fonds ainsi récoltés pourraient servir en compensation des moins-values réalisées ailleurs. Une autre possibilité pourrait être que le pouvoir public se rende propriétaire de terres aujourd'hui agricoles, et ce, avant que l'on en change l'affectation.

... ou indirecte ?

Une tendance générale au développement de l'indemnisation indirecte (transferts de droits de construire, compensations, échanges de terrains), et en particulier, des mécanismes de péréquation des charges et des plus-values d'urbanisme, paraît se manifester en Europe. Deux de ses expressions les plus efficaces pourraient être les opérations de remembrement et de relotissement.

Le remembrement conserve à chacun des anciens propriétaires un droit de propriété sur une parcelle dont les limites ou la localisation auront été modifiées. Par contre, le relotissement suppose l'expropriation - et donc

le dédommagement - de certains propriétaires et pourrait s'accompagner, comme le remembrement, d'une diminution de la taille des parcelles.

Diminuer...

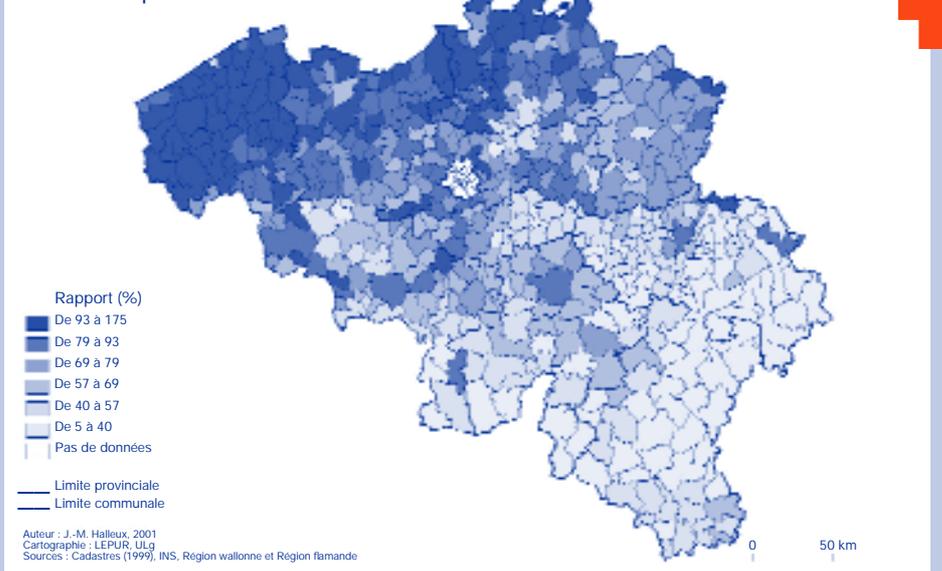
Le défi de la révision globale des plans de secteur dépasse le cadre du " déplacement " de certaines zones. Il est en effet reconnu que, globalement, les zones d'habitat non encore urbanisées sont surdimensionnées par rapport aux besoins démographiques. En parallèle, comme l'ont notamment montré les recherches sur les coûts de la désurbanisation, c'est en grande partie ce surdimensionnement qui explique l'éclatement urbain et, concomitamment, les sur-

d'habitat. Au départ du ratio de disponibilité foncière communale (le taux de remplissage, en quelque sorte), il a été calculé qu'une diminution des superficies constructibles de 10% entraînerait une progression des prix inférieure à 1% en Wallonie, alors qu'elle serait proche de 5% en Flandre.

...et sans trop indemniser !

Quels terrains le Gouvernement pourrait-il déclasser ? Comment ? Et à quel prix ? En principe, en droit belge, le principe de la non-indemnisation des servitudes d'utilité publique prévaut... sauf si la loi qui instaure ces servitudes prévoit des mécanismes d'indemnisation.

Ratio de disponibilité foncière communale



Les planificateurs wallons ont été plus "généreux" en offre juridique.

coûts collectifs qui lui sont liés. Aussi, il s'avérerait logique que le Gouvernement wallon tente alors de diminuer les zones constructibles, parallèlement à la redéfinition de leur géographie.

... sans déstabiliser le marché

Les recherches tendent à montrer que, globalement, la crainte de l'augmentation des niveaux de prix ne doit pas empêcher le déclassement de certaines zones

C'est précisément l'objet du nouvel article 70 du CWATUP, entré en vigueur ce premier octobre 2002. Ce dernier prévoit qu'il y aura indemnisation lorsqu'un bien immobilier est affecté ou normalement destiné au jour précédant l'entrée en vigueur dudit plan, à condition qu'à ce jour le bien soit apte à la construction, situé le long d'une voirie suffisamment équipée et que le

propriétaire ait marqué son intention " in tempore non suspecto " de destiner le bien à la construction.

Afin de limiter et de quantifier les cas donnant lieu à indemnisation, il s'avérerait utile que le pouvoir régional précise encore davantage cette notion. Par exemple :

- ▶ voisinage d'autres habitations ou d'autres terrains à bâtir ;
- ▶ détention d'un permis d'urbanisme, conforme au bon aménagement des lieux ;
- ▶ expertise de la valeur du terrain en conformité avec sa destination ;
- ▶ équipements de voirie indispensables (eau, téléphone, électricité, égouttage).

■ COMMENT FAVORISER LA REALISATION DE CERTAINES ZONES ?

Peser sur l'offre en matière de localisation...

Nous avons souligné précédemment que le marché foncier wallon, majoritairement soumis aux seules lois du marché, présentait une offre foncière effective en deçà de l'offre potentielle. Cet état de fait ne doit pas seulement s'envisager en regard des valeurs foncières : il est susceptible d'influencer la géographie des développements urbains. En effet, les soubresauts de la rente foncière et les projets personnels des propriétaires fonciers incitent un certain nombre d'entre eux à ne pas proposer leurs terres à la vente. Cette rétention foncière à composante spéculative favorise l'éclatement urbain en ce sens qu'elle présente en partie des logiques aléatoires liées aux décisions individuelles des propriétaires. Par conséquent, la lutte contre la rétention foncière constitue un premier élément (favorable mais pas suffisant) qui œuvre à une urbanisation plus " durable ". Comment organiser cette " lutte " ?

- ▶ taxer les terrains non bâtis situés hors lotissement ;
- ▶ organiser l'inventaire des terres non bâties (art.151 du CWATUP);

▶ recenser les avoirs publics et instituer un opérateur de mise en vente des terres.

On le voit, un rôle plus actif de la puissance publique en termes de production foncière est source de

divers avantages dans la perspective d'un développement plus durable du territoire régional. En plus de capter la totalité des plus-values foncières et de permettre un contrôle direct sur la localisation de certains développements urbains, il s'agit d'un outil de lutte contre la spéculation, ce qui permet de garantir un meilleur accès aux marchés fonciers et immobiliers tout en luttant contre le mitage de l'espace. L'inscription des autorités wallonnes dans une telle logique nécessite toutefois une gestion transversale des avoirs publics par la création d'un organe spécifique disposant d'un personnel qualifié.

... comme sur la demande

Nous pouvons identifier trois grands moyens mis à disposition de la puissance publique pour peser sur la demande et favoriser une localisation plus centrale, moins consommatrice d'espace et partant, moins coûteuse pour les pouvoirs publics :

- ▶ pédagogie et sensibilisation : certaines décisions seront d'autant mieux acceptées que la population perçoit les enjeux qui leur sont liés ;
- ▶ aides directes (primes ou subside) et indirectes (prêts à taux avantageux) aux ménages pour inciter ces derniers à adopter des comportements répondant aux vœux du pouvoir politique (en matière de localisation, par exemple) ;
- ▶ incitants fiscaux et taxatoires.

En effet, d'un point de vue fiscal, trois facteurs de déséquilibre lèsent chaque année davantage les espaces centraux vis-à-vis des zones périphériques :

■ *Equipe de recherche :*
Olivier Dubois (GUIDE-ULB)
Ingrid Gabriel (LEPUR-ULg)
Jean-Marie Halleux (LEPUR-ULg)
Dominique Istaz (GUIDE-ULB)
Pablo M. Lockhart (GUIDE-ULB)
Quentin Michel (LEPUR-ULg)

- la fiscalité immobilière est plus lourde dans les milieux urbains ;
- le revenu cadastral n'a plus été revu depuis 1980, ce qui s'avère défavorable aux centres urbains ;
- les entités périphériques exercent une plus faible pression fiscale, se déchargeant sur les villes d'une série de charges.



On peut peser sur la localisation des développements urbains en favorisant fiscalement certains espaces comme les centres urbains (photo : centre de Liège)

■ COMMENT S'ASSURER L'APPUI DES POUVOIRS LOCAUX ?

A l'instar de l'ensemble des objectifs stratégiques énoncés dans le CAW, les pouvoirs locaux sont identifiés par le gouvernement régional comme des partenaires incontournables pour inscrire la Wallonie sur la voie du développement territorial durable. Toutefois, on peut se demander si l'intérêt communal rejoint l'intérêt régional. Un examen rapide de la presse orale et écrite conduit à conclure que, pour de nombreux élus locaux, développement est synonyme de croissance démographique et, plus encore, d'urbanisation. On trouve trop peu de représentants locaux qui pratiquent de fait la " gestion parcimonieuse du territoire communal " ou " l'objectif de densification urbaine ", même si on retrouve parfois ces expressions dans les discours. Les déclarations concernent plus souvent le manque de terrains à bâtir et la volonté d'inciter et/ou de soutenir la croissance de la population. Ainsi, toutes choses étant égales par ailleurs, les politiques d'aménagement de nombreux mandataires locaux conduisent à mettre toutes les entités en situation de concurrence, ce qui ne peut que favoriser l'éclatement urbain. Aussi, une réflexion doit mener, à terme, à imaginer des mesures complémentaires contribuant à définir un mode de financement des collectivités locales plus à même de soutenir les efforts du Gouvernement en matière de développement territorial :

■ *Par rapport aux plans de secteur actuels, le taux de remplissage est de 82% en Flandre et de 47% en Wallonie.*

■ *En quelques dates...*

- 1962 Loi organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme*
- 1977>87 Adoption des plans de secteur wallons*
- 1980 Régionalisation de l'aménagement du territoire*
- 1984 Naissance du Code wallon de l'Aménagement et du territoire et de l'Urbanisme (CWATU)*
- 1989 La notion de gestion parcimonieuse du sol est ajoutée à l'article 1 du CWATU*
- 1997 Le " nouveau " CWATUP est adopté*
- 1999 Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER)*
- 2000>10 Contrat d'Avenir pour la Wallonie*
- 2002 Adoption du CWATUP " optimisé "*

dossier N°2



La construction neuve présente un triple attrait fiscal pour les communes : elle permet d'augmenter le nombre d'habitants, d'accroître la base fiscale par des ménages à revenus aisés et d'améliorer les recettes de la taxe immobilière.

- ▶ instauration d'une taxe additionnelle sur le revenu au lieu de travail ;
- ▶ soutien, via les critères de répartition du Fonds des communes, de la politique de développement territorial défendue par le Gouvernement ;
- ▶ soutien au développement d'accords de péréquation et de partage entre communes de projets immobiliers intercommunaux ;
- ▶ meilleure utilisation des " petites " taxes communales à une politique de développement territorial ;
- ▶ création d'un fonds de compensation pour les communes lésées par le SDER.

■ CONCLUSIONS

La réussite d'une politique foncière à la fois volontariste et garante de la liberté individuelle passe par une articulation équilibrée entre outils réglementaires, mesures contraignantes et mesures incitatives. Ainsi, ce qui relève de la révision des plans de secteur est généralement d'ordre réglementaire, la politique publique de production foncière dépend des incitants et certains outils, telle la taxe sur les terrains à bâtir non bâtis, constituent des contraintes.

BIBLIOGRAPHIE SOMMAIRE

■ O. Dubois, I. Gabriel, J.-M. Halleux, D. Istaz et P. Médina Lochkart P. (2001) :

" Evaluation des besoins des activités - problématique de leur localisation : politique foncière ", Ministère de la Région wallonne, Conférence Permanente du Développement Territorial, Rapport final de la subvention 2000.

■ O. Dubois, I. Gabriel, J.-M. Halleux et Q. Michel (2002) :

" Révision des plans de secteurs et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre ", série Etudes et Documents, parution en novembre 2002.

BIBLIOGRAPHIE INTEGRALE

Site Internet : <http://cpdt.wallonie.be>

L'étude des marchés fonciers et immobiliers wallons a débuté en 1994 au sein de l'Observatoire de l'Habitat de la Région Wallonne.

Au cours de l'année 2001-2002, elle a été intégrée dans la problématique du thème 1 (évaluation spatiale d'activités).

Ainsi, cette analyse est venue utilement compléter l'information qui résulte de la confrontation entre la demande et l'offre en matière de logement, en cernant les grandes tendances actuelles et prévisibles des marchés et en proposant des politiques appropriées dans certaines parties du territoire.

■ METHODOLOGIE

Transactions foncières (les terrains), ventes ou locations immobilières (maisons et appartements) sont appréhendées à travers l'offre proposée dans les petites annonces. Si les deux années précédentes ont essentiellement été consacrées à la constitution de banques de données annuelles (1999 et 2000) et à l'examen des résultats, la recherche liée à ce programme porte plus spécifiquement sur l'analyse des résultats rapportés au découpage territorial des plans de secteur et à la situation au sein de chacun des plans. Il en résulte des cartes par commune superposant les limites des plans de secteur aux bassins fonciers et immobiliers et des cartes plus globales par plan de secteur.

Deux caractéristiques ont été retenues pour qualifier l'offre au sein de ces trois marchés envisagés et dégager les bassins fonciers et les bassins immobiliers acquisitifs et locatifs (c'est-à-dire des groupements de communes au comportement identique) :

- la densité de l'offre (c'est-à-dire le nombre d'offres rapporté à la superficie communale, cette densité est exprimée en nombre d'offres par km²) ;

- le prix standardisé de l'offre (c'est-à-dire un indice tenant compte de la composition variable des différentes catégories de taille des biens proposés dans la commune par rapport à la moyenne wallonne et permettant une comparaison entre communes ; l'indice pour la Wallonie étant égal à 100).

Les marchés fonciers et immobiliers wallons

La base de données 1998-2000 comporte pour la Wallonie au total 91.737 fiches réparties entre les trois marchés. Par ailleurs, en ce qui concerne les marchés fonciers et immobiliers acquisitifs, l'analyse est complétée par les statistiques INS de l'évolution des ventes.

Le présent article se limitera à aborder les résultats globaux par plan de secteur pour les marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et les principales conclusions de l'étude.

représente plus de la moitié du total wallon. Le prix médian des terrains pour l'ensemble de la Wallonie est de 29,10 €/m². Seuls cinq plans ont un prix standardisé supérieur à celui de la Wallonie (=100) : il s'agit des deux plans du Brabant wallon, ceux situés directement à l'ouest du Brabant (La Louvière-Soignies et Ath) ainsi que celui de Verviers (fig.1).

L'offre immobilière acquisitive est dominée par les propositions de vente de maisons qui représentent 88% de l'offre wallonne.

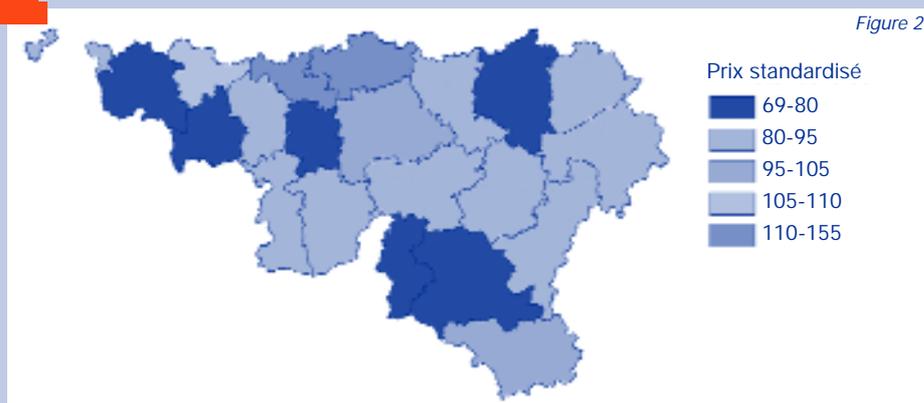
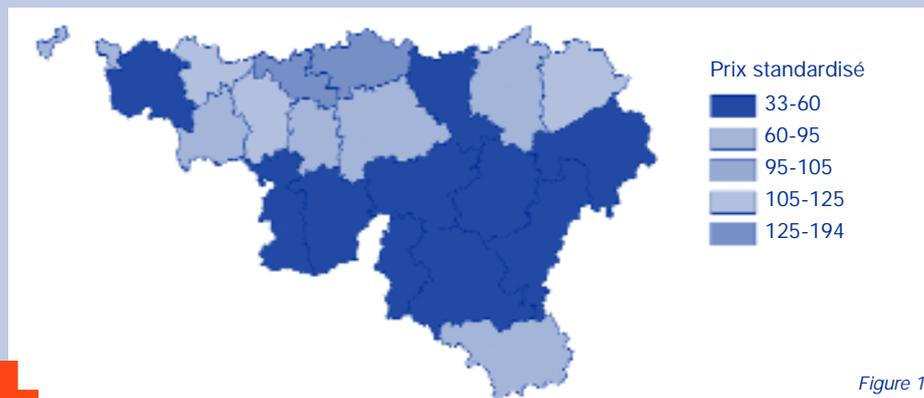
Le prix médian des maisons est de 115.270 € et celui des appartements de 75.731 €.

Les plans de secteur proposant une offre de prix standardisé supérieur à celui de la Wallonie sont ceux du Brabant et de Ath, mais ceux de Namur et Arlon sont proches de l'indice wallon (fig.2).

■ PAR PLAN DE SECTEUR

L'offre foncière se concentre principalement au nord et sur le sillon wallon. Ainsi, les plans de secteur couvrant le Brabant wallon (Wavre et Nivelles) proposent à eux deux près d'un tiers de l'offre. Additionnés à Liège, Namur et Huy-Waremme, cela

Prix standardisé de l'offre foncière (terrains) par plan de secteur (Prix stand. Wallonie = 100)



Prix standardisé de l'offre immobilière acquisitive (maisons et appartements par plan de secteur (Prix stand. Wallonie = 100)

RESULTATS

L'analyse des bassins fonciers et immobiliers wallons que nous n'avons pas pu aborder dans cet article, met en évidence quelques zones à tenir à l'oeil : il s'agit surtout des prolongements spatiaux de la périurbanisation bruxelloise au-delà du Brabant wallon, c'est-à-dire en direction du Hainaut, de Namur et, en ce qui concerne le marché immobilier, de la Hesbaye liégeoise.

Les prix de l'offre y sont élevés, sans atteindre bien entendu les prix particulièrement très élevés du Brabant. Les Cantons de l'Est et la zone d'Arlon présentent également des prix élevés.

En ce qui concerne les plans de secteur, des fiches synthétiques ont été réalisées afin de mettre en évidence les principales caractéristiques de chacun d'eux. Elles attirent l'attention sur les plans ou les parties de plans suivants :

▼ dans la zone très chère :
- les plans de Nivelles et de Wavre ;

▼ dans le prolongement, des zones en évolution :
- la partie est du plan Wavre
- Jodoigne - Perwez ;
- le plan d'Ath - Lessines - Enghien ;
- la partie nord du plan de La Louvière - Soignies ;
- la partie dans l'axe de l'A8 du plan de Tournai - Leuze - Péruwelz ;
- le plan de Huy - Waremme ;
- la partie correspondant aux axes routiers N4 et E411 du plan de Namur ;

▼ dans le reste de la Wallonie, les plans couvrant des zones transfrontalières :
- les parties Cantons de l'Est et région spadoise du plan de Verviers - Eupen ;
- la partie est du plan d'Arlon - Virton.

RENCONTRES

Madame Dominique Istaz exposera les résultats de sa recherche (cartes), le 14 novembre 2002 au Palais des Congrès (Liège) à l'occasion des 2^{èmes} Rencontres de la CPDT.

suite de la page 1

En fait, pas vraiment.

Depuis la régionalisation de 1980, la part des recettes communales constituées par les subventions du fonds des communes et les subsides affectés diminue structurellement et doit donc être compensée par les impôts locaux, donc par les additionnels à l'impôt des personnes physiques et au précompte immobilier.

Il en résulte la nécessité pour les communes de se livrer à une " chasse effrénée aux habitants " et de préférence aux habitants à hauts revenus, lesquels préfèrent généralement une villa 4 façades sur 15 ares de terrain qu'une maison mitoyenne en centre-ville, laquelle se verra d'ailleurs généralement affectée d'un revenu cadastral deux fois supérieur à sa jeune sœur des champs.

Or si la fixation du revenu cadastral relève encore des compétences fédérales, la détermination de la base taxable en matière d'impôts immobiliers relève aujourd'hui des compétences régionales et pourrait servir d'incitant à la mise en œuvre des principes affirmés dans le CAWA, le SDER et le CWATUP.

On pourrait encore citer bien d'autres éléments conduisant à ce qu'on pourrait appeler une " anti-gestion foncière " comme par exemple les plans de secteur qui ont largement surdimensionné les zones d'habitat et d'aménagement différé (anciennement zones d'extension d'habitat) par rapport aux besoins, les aides au logement généralement accordées sans la moindre sélectivité, etc.

Contradictions, paradoxes ? Certainement !

La Région suscite d'une main les comportements qu'elle prétend vouloir empêcher de l'autre. Serait-elle schizophrène ou souffrirait elle du syndrome du Docteur Jekyll ?

Dans le jargon de la pédagogie, on appelle ce comportement " discours paradoxal " ; il a généralement pour effet de déstabiliser et de déstructurer complètement l'enfant qui le subit.

La Région aurait-elle pour objectif de déstabiliser les communes, les opérateurs immobiliers et les citoyens? Je ne le pense pas, je crois plutôt aux effets pervers d'une approche sectorielle des différentes politiques régionales, à une approche dont toute transversalité serait absente.

Sans pour autant découvrir la couronne, on peut toutefois reprendre espoir à l'annonce des projets actuellement nourris par le Gouvernement wallon qui, au travers d'une redéfinition cohérente de la notion de noyau d'habitat et au travers de discriminations positives en matière d'aides au logement et de fiscalité immobilière, construit une véritable stratégie d'incitation au recentrage et à la " chasse au gaspi ". Reste à voir si les communes vont lui emboîter le pas et si les opérateurs immobiliers vont suivre.

Seul l'avenir pourra répondre à cette question mais, en tout état de cause, on peut espérer que l'approche systémique des problèmes développés par la CPDT amènera progressivement les différents départements régionaux à penser leur politique sectorielle de façon plus globale et plus transversale, de manière systémique.

Ir. Gh. GERON
Inspecteur général à la D.G.A.T.L.P.

A l'assaut des dents creuses du Pentagone



Le projet CôtéKaNaI, rue Vandenbranden : 17 logements, une galerie d'art, des espaces professionnels.

A l'instar d'autres villes européennes, la Ville de Bruxelles a décidé en 1995 de mener une politique de revitalisation active de son centre historique, le Pentagone. A cette fin, elle a mis en place, au sein du Département de l'Urbanisme, une équipe pluridisciplinaire composée d'architectes, d'urbanistes, d'historiens de l'art et de sociologues : la Délégation au Développement du Pentagone. A sa tête aujourd'hui, l'architecte Marie Demanet.

Quel était votre constat de départ et qu'avez-vous mis en place ?

Lorsqu'elle a commencé son travail, la Délégation a répertorié 534 grands sites désaffectés : immeubles vides, ruines, friches ou parkings sauvages. Un potentiel de près de 600.000 m² de superficie de plancher à réhabiliter en logements, entreprises, commerces, ou équipements d'intérêt public. Aujourd'hui, près des trois quarts de ces sites sont "débloqués", entre autre grâce à une stratégie originale de "Bourse d'achat collectif d'immeubles". Une initiative qui a connu un énorme succès ; en quatre éditions, 31 sites ont été vendus, totalisant près de 83.000 m² plancher et pour un montant de plus de 14 millions d'euros. Ainsi par exemple, une banque (rue Fossé aux Loups) ou l'ancienne imprimerie du quotidien "le Peuple" sont en voie de retrouver une nouvelle vie.

Autre point noir bruxellois : les étages vides au-dessus des commerces

C'est une action primordiale pour le rétablissement de la mixité dans les zones commerçantes et le renforce-

ment du sentiment de sécurité. Elle est réalisée à partir d'un inventaire, de contacts avec les propriétaires, d'une étude de faisabilité financière et architecturale (possibilités d'accès) et ce, en coordination avec les propriétaires des immeubles voisins pour dégager des solutions communes.

Contact : Ville de Bruxelles - Délégation au Développement de la Ville, Boulevard Anspach, 6 à 1000 Bruxelles
Marie Demanet
Tél. : 02 279 31 43
Fax : 02 27 931 42
Email : marie.demanet@brucity.be

Symphonie urbaine avec chef d'orchestre



Une petite place, une bibliothèque, des logements à loyers modérés, un cadre de verdure à proximité du centre-ville.

Marc Duvivier est entré à la Ville de Ath comme secrétaire communal voilà tout juste trente ans. Depuis, la population de la ville est montée à quelque 26.500 habitants en forte augmentation ces cinq dernières années depuis la prolongation de l'A8. La fusion des communes et la position administrative, scolaire et commerciale de la cité athoise ont forgé une grande communauté urbaine et rurale de 40.000 habitants : le Pays d'Ath.

Quelle est la stratégie poursuivie par Ath ?

Dans un premier temps, nous nous sommes efforcés de donner une identité, une âme à la nouvelle entité athoise. En affectant les propriétés des communes fusionnées à des fonctions collectives et en menant des politiques de rénovation et de densification très élaborées sur la ville. Ensuite, nous avons ouvert le débat à l'ensemble du Pays d'Ath, de manière à affirmer notre rôle sous-régional entre Bruxelles et Lille. A tout le moins, nous avons veillé en permanence à contrôler notre croissance (nous ne voulons pas

dépasser les 28.000 habitants) et à maintenir voire améliorer notre qualité de vie.

Quels sont vos leviers fonciers de prédilection ?

Dès les années 70, le pouvoir communal va tout mettre en œuvre pour inscrire le centre-ville, entouré par la Dendre, dans un périmètre de rénovation. L'habitat est vieux, sous-équipé, mité de maisons à l'abandon ou de terrains en déshérence. La ville va alors mettre en place une politique d'achat et de rénovation constante en étant preneur de tout, sauf si un partenaire privé entre dans nos vues et est bienveillant. Résultat, depuis 1985, un millier de logements locatifs ont été remis sur le marché avec, parfois, six ou sept partenaires publics, privés ou parastataux.

Quel est le rôle précis de l'administration communale ?

La commune prend des initiatives variées : courir aux propriétaires leur rappelant les primes à la rénovation de façades, aux commerçants pour les inviter à mettre sur le marché locatif les étages vides au dessus de leur commerce, aux détenteurs de maisons abandonnées ou de terrains vagues pour les inviter à céder leur bien.

Une entreprise systématique qui donne des résultats et qui, surtout, établit un lien de confiance entre les services communaux et les acteurs immobiliers en évitant la multiplication des intermédiaires paracommunaux. Ici, à la Ville, nous voulons rester assis sur le moteur ! Nous y gagnons à tous les coups : densification du centre-ville, réajustement cadastral des maisons rénovées et mixité sociale grâce à de nombreux chantiers assurés en commun avec la société de logement social "Le Pays Vert".

Contact : Ville de Ath - Administration communale - De et à 7800 Ath.
Secrétaire communal : Marc Duvivier
Tél. : 068 26.91.10 - Fax : 068 26.91.19
Email : mduvivier@ath.be

RENCONTRES

Marie Demanet et Marc Duvivier interviendront à 14h dans l'atelier
GESTION FONCIERE ET
STRUCTURE TERRITORIALE

CPDT

Nouveau cycle de recherches 2002-2005

En sa séance du 11 juillet 2002, le Gouvernement wallon a approuvé le nouveau programme de travail de la CPDT, portant sur les années 2002 à 2005. Dans la foulée, il a adopté le projet de subvention d'un montant de 2.975.000 € pour l'année 2002-2003. Ce montant, à répartir entre les trois universités francophones complètes (UCL, ULg, ULB), garantit l'emploi de 46,5 équivalents temps plein.

Le nouveau programme de travail comportera 5 thématiques :

■ Nouvelles pratiques de l'espace : mutations spatiales et structures territoriales

Ce champ de recherche vise à rencontrer deux enjeux essentiels :

- assister l'Observatoire de l'habitat de la DGATLP de façon à lui donner les moyens de dresser des " états des lieux " annuels du territoire permettant d'en suivre l'évolution et les mutations ;
- identifier et évaluer les scénarios d'évolution du territoire dans le cadre d'analyses prospectives permettant d'orienter des décisions telles que les révisions de plans de secteur, la politique du logement, de la mobilité ou de l'économie.

■ Territoires communaux et supra-communaux : actions de développement territorial

Les recherches s'articuleront principalement autour de 5 axes :

- reconstruire la ville sur la ville et recycler les espaces dégradés ;
- mise en œuvre opérationnelle de l'Agenda 21 local ;
- besoins et offre sociale et sanitaire au travers d'une approche globale et territoriale ;
- organisation des transports publics et développement territorial ;
- mise en œuvre des plans communaux du logement.

■ Gestion territoriale de l'environnement

Trois objectifs opérationnels :

- identification et caractérisation des périmètres patrimoniaux paysagers et naturels et d'une structure écologique régionale ;
- guides méthodologiques et pratiques d'aide et de sensibilisation à la gestion de l'environnement ;
- évaluation et suivi de la capacité territoriale d'accueil de la biodiversité.

■ La mise en place et le développement d'une cellule KYOTO

Concrétisant l'adhésion de la Région wallonne au protocole de Kyoto, cette cellule bénéficiera des apports des autres recherches et se préoccupera uniquement des domaines spatiaux pouvant influencer sur la réduction des gaz à effet de serre.

■ La mise en place et le développement d'un système de gestion d'informations territoriales (SYGIT)

Au centre du dispositif de la CPDT et en interrelation étroite avec l'ensemble des domaines de recherche, le SYGIT participera notamment à la constitution d'un Tableau de bord commun à l'Aménagement du territoire et à l'Environnement. Il veillera dans ce cadre à développer les indicateurs du développement territorial qui le compléteront et s'y intégreront.

Publications

CPDT : Actes du colloque 2001

Très sobrement intitulé " Rencontres de la Conférence Permanente du Développement Territorial ", le premier colloque de la CPDT, organisé à Liège le 15 juin 2001, connaît aujourd'hui son ultime prolongement sous la forme d'actes. Disponibles gratuitement auprès du secrétariat de la CPDT.

Tél. : 081 33 24 25

Email : f.lechat@mrw.wallonie.be

Informations

L'environnement et l'aménagement du territoire se conjuguent au futur simple.

■ A la date du 1er octobre, tant le CWATUP " optimisé " que le nouveau décret relatif au permis d'environnement sont entrés en vigueur. Une simultanéité souhaitée, dans la mesure où les dispositifs renvoient l'un à l'autre en de nombreux points.

■ En vertu du nouveau CWATUP, les communes deviennent les principaux interlocuteurs pour délivrer le permis d'urbanisme (anciennement le permis de bâtir) dont la durée de délivrance varie entre 30 jours (sans avis du fonctionnaire délégué) et 115 jours (avec avis du fonctionnaire délégué). L'avis conforme de ce dernier disparaît au profit d'un avis simple. S'il n'est pas satisfait par la décision de la commune, le demandeur peut introduire un recours auprès de la commission des recours. La nouveauté est que cette dernière entendra toutes les parties et que l'administration ne pourra plus rajouter des pièces ou des considérations après l'audience.

■ Les travaux de classe 1 (exploitation industrielle) devront faire l'objet d'un permis d'urbanisme et d'un permis d'environnement. Ce dernier constitue une nouveauté en la matière. Il permet d'englober jusqu'à cinq types d'autorisation (permis d'exploiter, permis de prise d'eau, autorisation de stockage d'explosif, permis d'extraction, autorisations de déversement des eaux usées).

■ Permis unique et certificat de conformité

La réforme du CWATUP innove avec le concept de " permis unique " qui réunit en une seule autorisation les permis de bâtir et d'environnement. Elle impose également à l'administration de respecter des délais de rigueur (entre 30 et 170 jours selon l'exploitation soumise au permis) dans la délivrance du permis d'environnement. En cas de non-respect des délais, l'administration peut être financièrement sanctionnée. Les nouvelles dispositions introduisent également le certificat de conformité à la fin des travaux.

■ Futur simple

C'est le slogan de la campagne d'information qui accompagne l'entrée en vigueur des nouveaux textes. Elle bénéficie du soutien de l'Union des villes et communes de Wallonie, de la Fédération wallonne de l'agriculture (FWA), de l'Union des classes moyennes (UCM) et de l'Union wallonne des entreprises.

Info : www.futursimple.be.