

La lettre de la

CPDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

3 dossier

La densification (1)
Pour produire de l'habitat plus dense. Rencontre avec Julie Strée, chercheur.

6 dossier

La densification (2)
Eviter que la densification urbaine entraîne l'expulsion des plus pauvres. Entretien avec les chercheurs.

9 formation

Les voyages forment les CATUs. Interview de C. Coelmont, Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme à Seraing.

11 pépinière de talent

Sophie Hanson, de la CPDT au CESW.

12 publications

De nouvelles Notes de recherche

Juillet 2013

Edito

N° 33

Le mardi 26 novembre 2013, la Conférence Permanente du Développement Territorial organisera un colloque à Liège sur le thème de la densification.

Sujet d'actualité, la densification est au cœur des politiques de développement territorial durable qui visent entre autres à lutter contre l'étalement des espaces bâtis que ce soit en contexte urbain, rural ou périurbain. Par ailleurs, face au défi démographique annoncé pour 2040 avec un accroissement de 500 000 habitants pour la Wallonie, l'étude des potentialités que la densification de l'habitat peut offrir est certainement une source d'inspiration pour répondre à cette demande.

La notion de densification recouvre une grande diversité de modalités et de dispositifs et dépend dans une large mesure des contextes locaux et des outils juridiques et opérationnels utilisés. Ce colloque sera l'occasion de donner un aperçu des multiples facettes de la densification en fonction des contextes régionaux et locaux mais également de présenter les conditions nécessaires à sa mise en place et à son acceptabilité. Il s'adresse tant aux mandataires politiques, aux auteurs de projet et bureaux d'études, aux Conseillers

en Aménagement du Territoire et Urbanisme (CATUs) qu'aux chercheurs et doctorants.

Le colloque permettra à des experts des pays et régions voisines de rendre compte de leurs pratiques et de leur expérience. Une exposition réalisée avec le concours des CATUs et montrant des projets concrets de densification au sein des communes wallonnes sera visible pendant les pauses. Elle sera propice aux échanges entre conférenciers, exposants et participants. Afin de cadrer le processus de densification dans le contexte wallon, diverses recherches complémentaires approfondissent la problématique au sein de la CPDT. L'après-midi, les recherches CPDT brièvement évoquées ci-dessous seront présentées et les premiers résultats soumis à l'analyse des experts internationaux.

- L'une¹ d'entre elles adopte une posture assez large et se penche sur l'identification des principes et leviers d'une densification raisonnée et diversifiée par l'habitat en tenant compte des caractéristiques, contraintes et opportunités propres aux formes d'urbanisation existantes en Wallonie. Dans ce cadre, la réflexion porte sur les contextes propices à des actions de densification, en ce compris les conditions urbanistiques, sociales, environnementales, structurelles et économiques susceptibles d'assurer la durabilité et l'acceptabilité de la densification.
- Dans le même ordre d'idées, la recherche² ciblée sur les liens entre production de l'habitat et enjeux territoriaux ambitionne d'identifier - et si possible de renforcer - les conditions qui conduisent à des pratiques vertueuses en lien avec les principes stratégiques de l'aménagement durable.
- De manière plus précise, l'articulation entre la densité, la mixité et l'accessibilité fait également l'objet d'une recherche¹ visant à comprendre la distribution du comportement de mobilité des ménages wallons, de manière à améliorer l'articulation entre les politiques d'aménagement du territoire et cette mobilité.
- Enfin, les impacts sur les populations des recompositions territoriales à l'œuvre dans les villes wallonnes sont étudiés au travers d'une recherche² sur les liens entre dynamiques urbaines et questions sociales. L'objectif de l'étude étant de déceler d'éventuels phénomènes de relégation et/ou gentrification, ainsi que les facteurs précurseurs de ces phénomènes, de manière à adapter les politiques de recomposition urbaine.

En espérant vous rencontrer nombreux le 26 novembre, nous vous invitons d'ores et déjà à consulter le projet de programme complet de la journée sur le site de la CPDT.

Par Valérie Cawoy (coordinatrice CPDT-ULB) et les responsables scientifiques Marie-Françoise Godart (ULB, IGEAT), Jean-Marie Halleux (ULg, Lepur) et Yves Hanin (UCL, CREAT).

Couverture : Louvain-la-Neuve, quartier Les Bruyères. Photo : F. Dor (SPW-DG04).

¹ A lire dans la prochaine Lettre de la CPDT n° 34.

² A lire dans cette Lettre, pp. 3-5 et pp. 6-8.

La Conférence Permanente du Développement Territorial

Coordinateur de la CPDT :

Ghislain Geron, SPW - DGO4
Aménagement du territoire, Logement,
Patrimoine et Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
ghislain.geron@spw.wallonie.be
Tél. 081/33 24 05

Les équipes de recherche

ULB-GUIDE

Groupe universitaire interdisciplinaire de développement urbain et rural
CP 130/02 - Avenue F.D. Roosevelt 50 -
1050 Bruxelles
vcawoy@ulb.ac.be
Tél. 02/650 65 60
Coordination : **Marie-Françoise Godart**
Valérie Cawoy

UCL-CREAT

Centre de Recherches et d'Études pour l'Action Territoriale
Place du Levant 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
sabine.gerard@uclouvain.be
Tél. 010/47 21 27
Coordination : **Yves Hanin**
Alain Malherbe

ULg-Lepur

Centre de recherche en Sciences de la Ville, du Territoire et du Milieu rural
1 Chemin des Chevreuils, B52/3
4000 Liège
lepur@ulg.ac.be
Tél. 04/366 58 87 (ou 88)
Coordination : **Jean-Marie Halleux**
Jean-Marc Lambotte

La Lettre de la CPDT, éditée trois fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale sur simple demande à Florence Lechat. florence.lechat@spw.wallonie.be

Editeur responsable : Ghislain Geron

Rédaction : Dominique Istaz

Crédit photographique : F. Dor, EWA (bandeau CESW pp11-12), D. Istaz, P. Fontaine.

Graphisme : Debie Graphic Design

Mise en page : Caroline Cochaux

Impression : JacOffset

La lettre N° 34
paraîtra en novembre 2013

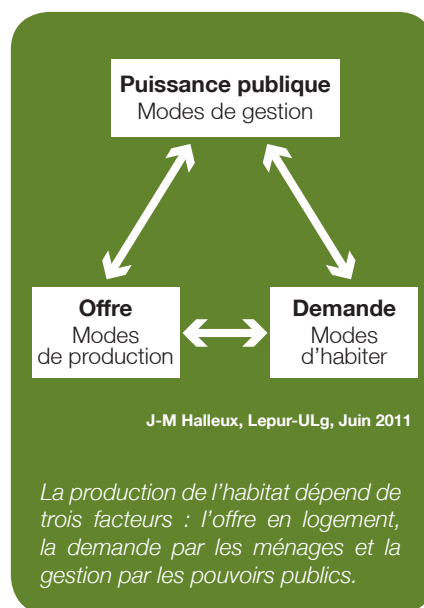
Dossier « La densification » (1)

Pour produire de l'habitat plus dense

Des maisons isolées sur leur terrain, des maisons mitoyennes deux ou trois façades, de petits immeubles : qui construit quoi et où ? Quelles sont les préférences des ménages ? Comment mettre en place un système de production qui privilégie un habitat plus dense ? Ce sont quelques-unes des questions auxquelles tente de répondre la recherche « Production de l'habitat et enjeux territoriaux, comment soutenir la transition vers un nouveau système de production de l'habitat ?¹ ».

En Wallonie, les maisons quatre façades sont toujours dominantes dans la production de l'habitat. Cependant, certaines évolutions voient le jour. La part décroissante des maisons isolées et la part croissante des immeubles à appartements dans les nouvelles constructions ainsi que la promotion du modèle de l'éco-quartier sont annonciateurs de la mise en place d'un nouveau système de production de l'habitat. La recherche, encore en cours, donnera des pistes pour que l'intervention publique puisse s'appuyer sur ces pratiques émergentes afin de soutenir la transition vers un système de production aux réalisations plus denses et moins diffuse. L'étude identifie donc les conditions qui conduisent à ces pratiques plus vertueuses d'aménagement durable, afin de comprendre comment les renforcer et les généraliser. Julie explique : « *L'objectif est de pouvoir déterminer quels sont les changements dans le système de production de l'habitat en Wallonie, quelle est l'ampleur de ces changements et quels sont les processus qui mettent en place ces changements.* »

Un système de production de l'habitat se structure par les interactions entre



trois éléments : les modes de production (l'offre en logements proposée par les acteurs de la production immobilière), les modes d'habiter (la demande des ménages) et les modes de gestion (l'intervention de la puissance publique). La recherche, planifiée sur trois ans, aborde chaque année un des trois éléments. « *L'an passé, nous avons étudié les modes de production, c'est-à-dire les stratégies*

des acteurs de la production immobilière : quels types de logement proposent-ils, dans quelles circonstances et pourquoi ? Cette année, nous nous intéressons au mode d'habiter : quels sont les types de logement recherchés par les ménages, dans quelles circonstances et pourquoi ? La troisième année abordera la gestion par la puissance publique. » L'objectif sera de traduire de manière concrète les résultats des deux premières phases afin de donner au politique des leviers d'action pour favoriser un nouveau système de production de l'habitat, plus vertueux que celui des maisons quatre façades.

Les acteurs de la production résidentielle

Les filières de production de logements sont le fait de deux types d'acteurs : les ménages qui gèrent eux-mêmes la production de leur logement et les promoteurs immobiliers qui développent des projets à visée commerciale. Ces acteurs mettent en place une offre en logements différente. « *Les ménages bâtissent majoritairement des maisons quatre façades, le long de voiries équipées ou en lotissement. Les promoteurs profes-*

¹ Recherche d'initiative de trois ans (deuxième année en cours), réalisée par Julie Strée et pilotée par Jean-Marie Halleux (Lepur – ULg).



Pour produire de l'habitat plus dense

Acteur	Filières	Localisation	Types d'habitat
Promoteur immobilier	Promotion commerciale		Immeuble collectif
			Maison 2 ou 3 façades
Ménages bâtisseurs	Auto-promotion	En lotissement	Maison 4, 2 ou 3 façades
		En diffus	Maison 4 façades



sionnels construisent plutôt des maisons mitoyennes, de deux ou trois façades, et des logements collectifs. » Les filières ont donc un impact différent sur la densité : la promotion commerciale rencontre mieux les objectifs de la densification que l'auto-promotion par les ménages bâtisseurs.

Des évolutions apparaissent au cours de la dernière décennie. La production du logement collectif s'est renforcée au cours du temps. « *Celui-ci représentait 26 % du logement neuf dans les années 1990 et 34 % dans les années 2000.* ». Il s'est aussi diffusé sur l'ensemble du territoire wallon et ne concerne plus seulement les

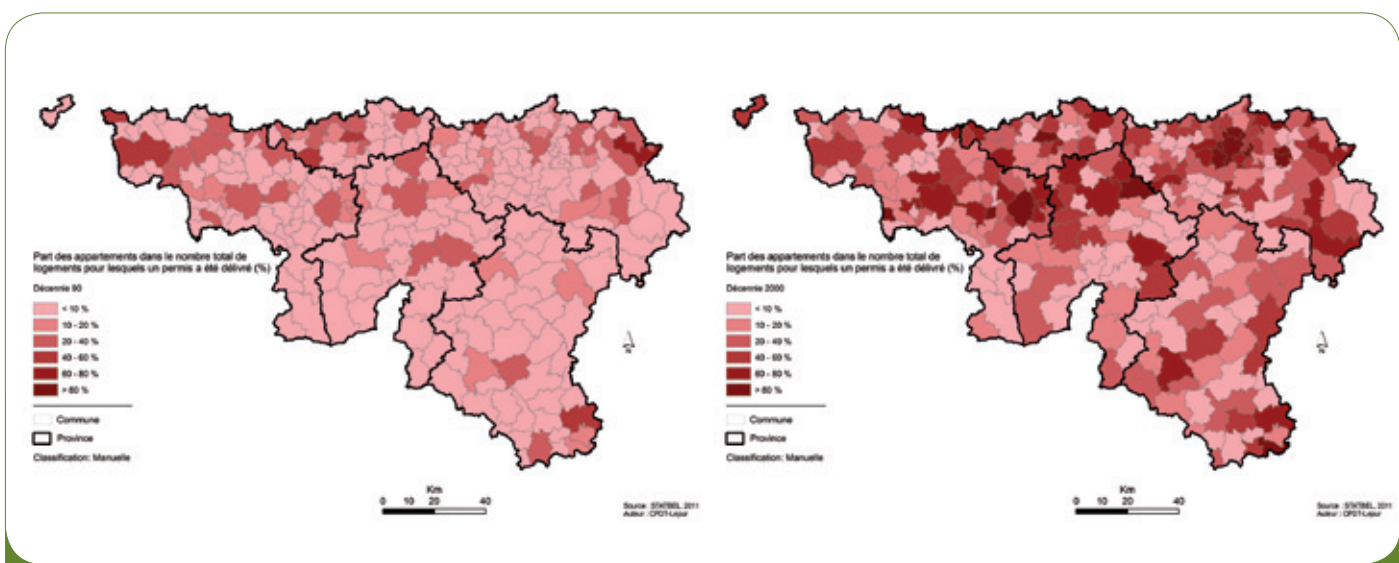
communes urbaines. « *Parallèlement, la production de maisons quatre façades par les ménages diminue, passant de 63 % à 51 % du logement neuf.* »

Beaucoup pensent que l'habitat dense, composé de constructions mitoyennes ou de logements collectifs, a un coût de revient plus faible que l'habitat quatre façades. C'est une idée en grande partie fautive : la densité entraîne des coûts plus importants. Ces surcoûts tiennent au fait que les développements les moins denses – les quatre façades – sont les plus simples à réaliser. Par contre, une opération de maisons mitoyennes est générale-

ment une opération menée par un promoteur professionnel et ce promoteur doit être rémunéré. Il en résulte des surcoûts de production compris entre 10 et 15 %. En outre, la densité est défavorisée par le marché : une maison deux façades est en moyenne dévaluée d'environ 15 % par rapport à une maison quatre façades.

Comment les filières denses arrivent-elles à s'imposer dans certaines parties du territoire alors qu'elles ne sont pas favorisées par le marché ?

La disponibilité de terrains en zone d'habitat au plan de secteur joue un rôle important. C'est en effet la disponibilité en zone d'habitat ainsi que sa répercussion sur les prix fonciers qui vont orienter les stratégies d'investissement des différents acteurs. « *Dans les communes où il y a peu de disponibilité, les prix fonciers sont élevés et ce sont plutôt les promoteurs qui bâtissent, tandis que dans les communes où il y a beaucoup de terrains, les prix fonciers ont tendance à être moins élevés et ce sont plutôt les ménages qui font construire leur maison. Cependant, ces poids relatifs entre*



Part des appartements dans le nombre de logements total pour lesquels un permis a été délivré. A gauche : décennie 1990 ; à droite : décennie 2000. Le renforcement et la diffusion spatiale des logements collectifs entre les deux décennies apparaissent clairement (%).

Pour produire de l'habitat plus dense

les filières doivent être étudiés à l'échelle des bassins d'emplois et non par commune. ». Dans les territoires où il y a peu de disponibilité foncière, le prix du terrain très élevé constitue une part importante du coût total du logement. A partir d'un certain niveau de prix foncier, la filière de promotion à visée commerciale peut prendre l'avantage en resserrant les lots fonciers et en diminuant ainsi la charge foncière du coût total du logement.

L'étude a donc cherché à déterminer les niveaux de prix fonciers à partir desquels une filière peut prendre le pas sur l'autre. *« Nous avons créé un modèle théorique basé sur la comparaison entre une maison quatre façades de 150 m² bâtie sur un terrain de 700 m² (filière auto-promotion) et une maison deux façades de 150 m² construite sur un terrain deux fois plus petit (filière commerciale). Nous avons défini les coûts de construction pour l'auto-promotion à 1 400 euros le m² et postulé que les surcoûts de construction pour la filière commerciale étaient de 15 %. À partir de ces différents postulats nous avons cherché à définir à quel moment la filière de promotion commerciale devient rentable et peut se mettre en place. Sans dévaluation de ce type de logement par les ménages, le prix du terrain doit atteindre 67 euros le m². Mais s'il y a une moins-value de 10 %, il doit être d'au moins 132 euros le m². Pour une moins-value de 20 %, on atteint un prix foncier de 225 euros le m². »* Les filières denses ne peuvent donc apparaître qu'à certaines conditions. Pour favoriser les filières denses, il faudrait donc limiter les disponibilités en zone d'habitat, mais *« en ayant un impact sur les prix fonciers, il ne faudrait pas rendre difficile l'accès au logement. »* Par ailleurs, l'auto-promotion a l'avantage d'offrir un faible coût de production. *« Il serait donc positif de la favoriser, quand elle est associée à une relative densité, comme dans le cas de construction en mitoyen. »*

Que veulent les ménages ?

Au cours de cette deuxième année de recherche, Julie a mis en place un questionnaire afin d'interroger 120 ménages sur leurs préférences de façon à mieux comprendre ce qui peut favoriser ou freiner les filières denses. Le but de l'enquête est de déterminer les éléments qui incitent ou qui défavorisent l'établissement des ménages dans des lieux combinant densité et centralité. *« Nous allons leur proposer une enquête par évaluation contingente c'est-à-dire leur demander d'exprimer un consentement à payer pour différents types d'habitat situés dans plusieurs types de localisation. Nous leur montrerons une maison de référence en présentant ses caractéristiques et son prix. Nous leur présenterons ensuite des alternatives, en faisant varier les caractéristiques du bien, comme le nombre de façades, la taille et la localisation. Nous leur demanderons ce qu'ils sont prêts à payer en plus ou en moins par rapport à la maison de référence. »* Le questionnaire récoltera aussi des informations sur les préférences résidentielles du ménage, sa trajectoire résidentielle, son

profil socio-économique, ses pratiques quotidiennes en termes de quartier et de mobilité. Cela permettra d'expliquer les consentements à payer, puis d'évaluer les marges de manœuvre qu'offre la relative flexibilité des aspirations en matière d'habitat.

Des outils pour favoriser le changement

L'année prochaine sera consacrée à traduire les résultats des phases de recherche précédentes en **recommandations concrètes** pour les modes de gestion et les politiques publiques (comme celles du logement, de l'aménagement, de la fiscalité). *« Les deux premières années, nous avons analysé comment la production d'habitat fonctionne sur le territoire et sous quelles conditions. La troisième année nous permettra de proposer des outils pour favoriser la transition vers une certaine densification du territoire. »* L'étude tentera de donner les leviers pour le développement d'un système de production plus vertueux. A suivre donc, notamment le 26 novembre, lors du colloque de la CPDT sur la densification.



Des maisons mitoyennes : un type d'habitat qui correspond mieux aux objectifs de densité. Ici, la rue Jules Bordet à Braine-l'Alleud. Photo : F. Dor (SPW-DG04).

Dossier

« La densification » (2)

Comment éviter que la densification urbaine entraîne l'expulsion des plus pauvres ?

Comment attirer la population dans les villes en évitant les effets pervers des opérations de requalification urbaine : la gentrification et, son corollaire, la relégation ? Une des recherches de la CPDT s'est penchée sur ce phénomène¹.

Comme d'autres régions, la Wallonie mise sur une concentration des populations dans les villes, qui sont les lieux privilégiés d'accueil d'un habitat durable : elles abritent toutes les fonctions nécessaires à la vie quotidienne et minimisent les besoins de déplacements. Les chercheurs résument la préoccupation centrale : « Notre recherche repose sur l'idée que le retour en ville, impliquant l'arrivée d'une nouvelle population dans certains quartiers, risque d'en chasser une autre. Dans quelle mesure et où ce processus est-il déjà en œuvre ? Comment éviter les mécanismes d'exclusion ? » La gentrification se caractérise par le déplacement des populations socialement fragiles au profit d'une (ré)appropriation de l'espace par des populations mieux placées dans la hiérarchie sociale. « C'est ce que l'on observe dans les grandes villes, comme à Bruxelles. Mais c'est également le cas dans des villes moyennes, y compris dans des villes ayant connu un passé industriel, comme Bilbao. Le sujet de la recherche part de l'inquiétude que de tels mécanismes d'exclusion se mettent en place dans les villes wallonnes. »

La première phase de travail a donc consisté en une recherche bibliographique, qui a démontré l'existence de

ces processus dans un grand nombre de villes moyennes européennes. « Longtemps il y a eu l'idée qu'ils n'existaient que dans les grandes villes mondialisées. Or, force est de constater que ces phénomènes sont également à l'œuvre dans les villes moyennes et qu'ils sont très souvent initiés par les politiques de requalification urbaine réalisées par les pouvoirs publics. » Les populations pauvres et précaires peuvent alors éprouver de plus en plus de diffi-



La réappropriation d'un ancien logement ouvrier par des classes plus aisées se marque dans le paysage par l'embellissement du bâti et de l'espace public. Ici, l'impasse de la Vignette à Liège. Photo : P. Fontaine.

cultés à se loger, et une partie d'entre elles peut être contrainte à migrer dans des espaces de relégation.

Les risques de gentrification, et par conséquent de relégation, ne peuvent être exclus dans les villes wallonnes. « D'autant moins que les politiques de requalification associées à des rénovations urbaines comme celles menées à Mons et à Liège présentent des caractéristiques que l'on retrouve dans des villes moyennes européennes où se sont développés des processus de gentrification. Par exemple, l'importance accordée à l'attractivité extérieure et à la valorisation de la ville, incluant une rupture avec l'image du passé industriel et la promotion du patrimoine et de la culture. »

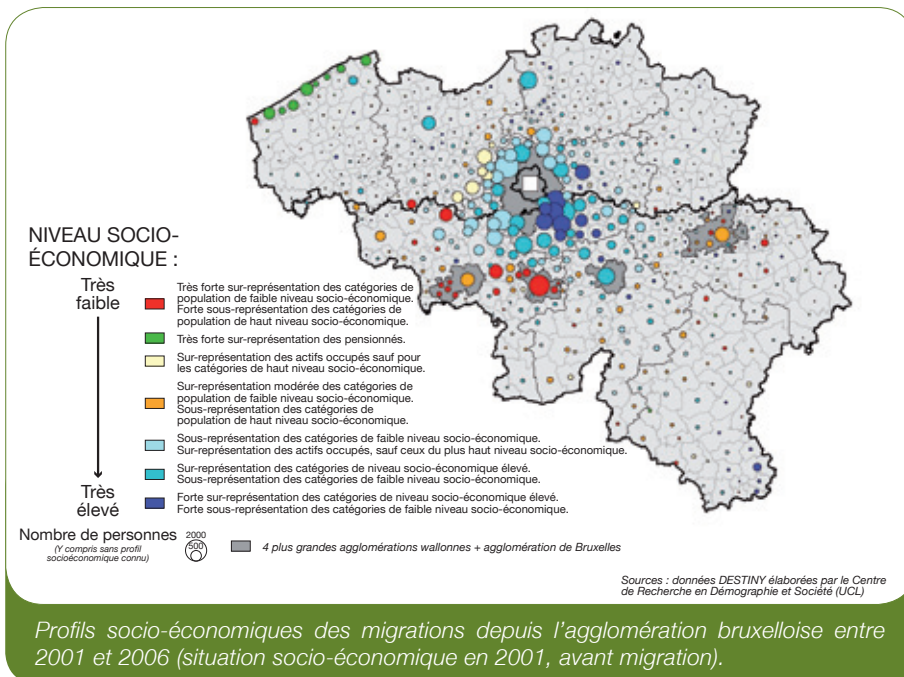
La recherche a comme objectif, en étudiant les processus en cours dans les villes wallonnes, d'identifier des moyens d'action qui permettent **de requalifier des zones urbaines et d'attirer des populations dans les villes tout en évitant les effets pervers de la gentrification.**

Des espaces de relégation ?

Les chercheurs ont analysé les mouvements migratoires en Wallonie, examiné les données quantitatives et qualitatives pour les villes de Mons, Namur et Liège, et réalisé des études

¹ Recherche d'initiative intitulée « Entre relégation et risques de gentrification : étude des recompositions territoriales et démographiques des villes wallonnes et de leurs impacts sociaux » réalisée par R. Harou, P. Marissal et G. Van Hamme, pilotée par M. Van Criekingen (GUIDe – ULB) et M.-L. de Keersmaecker (CREAT – UCL).

Comment éviter que la densification urbaine entraîne l'expulsion des plus pauvres ?



de cas au sein de ces villes. Pour Charleroi, où il n'existe pas de processus de gentrification repérables à l'échelle des quartiers, ils ont plutôt vérifié dans quelle mesure la ville constitue un espace de relégation à l'échelle de la Fédération Wallonie-Bruxelles, captant une population au profil plus fragile socio-économiquement, notamment en provenance de Bruxelles. C'est bien le cas, comme le montre la carte ci-dessus : les déménagements de Bruxelles vers Charleroi sont le fait de populations ayant, en moyenne, un faible niveau (en rouge sur la carte). Cependant, les effectifs de populations reléguées qui s'installent à Charleroi ne sont pas très élevés, du moins en comparaison de la population locale déjà en place. « Ces trajectoires n'apparaissent pas pour l'heure de nature à modifier sensiblement le profil sociologique de la population locale, lui aussi défavorisé. Par ailleurs, Charleroi n'est pas le seul lieu qui accueille de tels flux. On en observe également vers d'autres espaces de l'ancien axe industriel wallon : vers le Borinage,

vers la région du Centre et même, mais avec des effectifs plus faibles, vers une partie du bassin industriel liégeois. » Des itinéraires de relégation depuis Bruxelles existent également vers certaines communes ayant connu des déclin industriels plus locaux, ou encore vers des communes de vallées touristiques, où ils correspondent sans doute en partie à des installations dans le cadre d'habitats permanents en camping ou en domaine de vacances.

Où la gentrification est-elle à l'œuvre ?

Il n'y a pas encore de mouvements massifs de gentrification dans les villes wallonnes ni de réel « retour » vers la ville. Au contraire, les mécanismes de gentrification observés dans les villes sont timides par rapport à la poursuite de la périurbanisation. De manière générale, ils ne se manifestent pas sur une large échelle et restent trop limités pour être facilement objectivés. « Quand elles existent, les mutations sociales sont souvent très

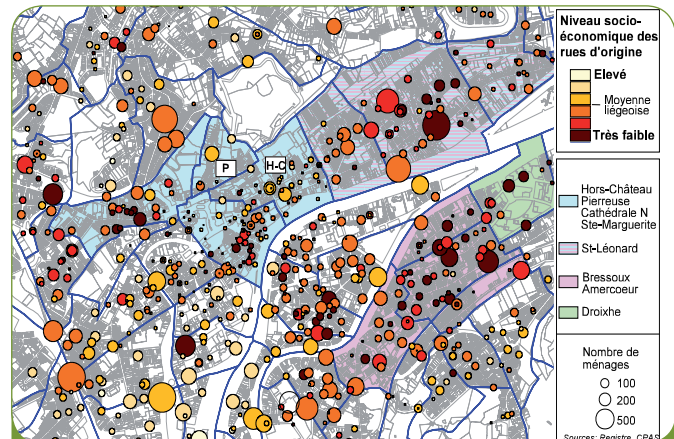
locales et restent difficiles à observer même à l'échelle des secteurs statistiques. Il est vrai que nous étudions le risque au moment où celui-ci se met en place : il est encore peu spectaculaire. En y regardant de plus près, on voit pourtant que ces processus existent dans quelques quartiers. C'est très clairement le cas de la rue des Brasseurs et du piétonnier à Namur, de Hors-Château et Pierreuse à Liège. Des changements très ponctuels et localisés apparaissent également à Sainte-Marguerite, Saint-Léonard ou Cathédrale nord à Liège et dans le quartier Saint-Nicolas à Namur. Mais en dehors de quelques quartiers, les évolutions ne sont pas très marquées. » Globalement, les ménages favorisés ne paraissent pas encore enclins à revenir en ville, sauf sur quelques sites attractifs (comme Hors-Château à Liège).

« Il nous fallait donc travailler à une autre échelle spatiale pour objectiver nos constatations. » Aussi, les chercheurs ont mené une analyse plus fine, permettant de discerner des évolutions sociales et spatiales très locales. Ils ont utilisé pour cela des statistiques inédites à l'échelle des rues pour la ville de Liège : les indicateurs portent sur l'habitat (primes à la réhabilitation, permis d'urbanisme pour la transformation ou l'agrandissement de maisons, données du cadastre...) et sur le profil socio-économique de la population (revenu d'insertion, types de nationalité liées statistiquement à la précarité). Cela leur a permis de typer socio-économiquement chaque rue liégeoise. « De plus, nous avons obtenu les déménagements rue par rue entre 2002 et 2012, comportant la rue d'origine et la rue d'arrivée. Cela nous a permis de définir, pour chaque rue d'arrivée, le niveau social moyen des rues dont sont originaires les nouveaux habitants. Sur base de ces données, on voit, par exemple, dans le quartier Saint-Léonard, que les arrivants qui s'installent dans les rues proches de Hors-Château, ou sous les coteaux, vien-

Comment éviter que la densification urbaine entraîne l'expulsion des plus pauvres ?

nent en moyenne de rues moins pauvres que les arrivants qui s'installent dans les parties plus centrales du quartier.» Donc, ponctuellement, dans certains quartiers on constate bien une installation de classes moyennes.

Le quartier de Pierreuse (P), et de Hors-Château (H-C) dans une moindre mesure, étaient encore largement habités au début des années 1980 par des populations plus pauvres que la moyenne à Liège. Ce n'est plus le cas aujourd'hui. Les populations qui s'y installent viennent désormais de lieux d'un niveau socio-économique clairement plus élevé que les nouveaux arrivants dans les quartiers populaires voisins. Initiés par les habitants, la revalorisation du patrimoine et l'aménagement des sites autour des coteaux ont été poursuivis et amplifiés par les pouvoirs publics, qui ont contribué à la visibilité extérieure de ces quartiers. L'influence de ces changements semble s'étendre actuellement jusqu'à l'ouest de Saint-Léonard.



Niveau socio-économique des lieux de provenance des migrations intérieures entrantes, par rue, dans le centre de l'agglomération liégeoise (2002-2012).

Un exemple : le quartier Saint-Léonard



Le quartier Saint-Léonard est implanté au pied des coteaux de la Citadelle et profite de la proximité immédiate de

l'hyper-centre et de l'autoroute, offrant une bonne connexion avec l'extérieur. La requalification du quartier s'appuie sur la volonté de donner une nouvelle image au quartier, misant à la fois sur son passé industriel et s'en démarquant en se positionnant sur le terrain culturel, attirant artistes et nouveaux ménages. Une ancienne prison, qui créait une rupture entre le quartier et l'hyper-centre, a été détruite et remplacée par un espace d'esplanade formant une continuité entre le tissu urbain et les coteaux. Parallèlement, les coteaux ont été revalorisés. Ces transformations ont donné lieu à la naissance d'un processus de gentrification, mais peu spectaculaire. « Juste en marge de l'espace de l'esplanade et dans les rues qui longent les coteaux, il y a effectivement une installation de classes moyennes, parfois même avec enfants. On entend ça

et là des inquiétudes, mais les habitants sont demandeurs d'une rénovation et voient d'un bon œil l'amélioration du quartier. Les personnes qui seront déplacées par les hausses foncières ne se plaignent pas avant que cela ne leur arrive et, après, ils ne sont plus là pour qu'on le sache... De plus, les départs ne sont pas forcément contraints : certains propriétaires peuvent vendre dans de meilleures conditions et partir avec une petite plus-value. Ce sont des départs dans une logique de promotion sociale. La gentrification se fait, dans ce cas, sans éviction directe. Mais attention : si le mouvement se généralise, il n'en conduit pas moins à freiner l'installation de nouveaux ménages pauvres dans le quartier. »

La suite de la recherche sera centrée sur l'objectif de la **densification urbaine**. « Nous allons déterminer des recommandations pour contrer les impacts potentiellement négatifs d'une politique de retour à la ville, à partir des résultats de l'étude et de la compréhension des mécanismes existants en Wallonie. »



Formation

Quand les voyages forment les CATUs



Christian Coelmont, Conseiller en aménagement du territoire et urbanisme à la Ville de Seraing, est géographe et urbaniste. Il a également suivi la formation de Conseiller en mobilité et est directeur du service « Développement territorial » de la Ville.

Seraing est une commune de 63.450 habitants située au sud-ouest de l'agglomération liégeoise, dans la vallée de la Meuse.

La première journée de la session 2013 de la **formation continuée des Conseillers en aménagement du territoire et urbanisme (CATUs)** s'est tenue à Namur le vendredi 22 mars. Elle a rassemblé l'ensemble des Conseillers autour de plusieurs présentations.

Les Conseillers parlent aux Conseillers

Depuis l'an passé, une nouvelle orientation prend plaisamment sa place au sein de la journée : l'intervention de Conseillers, venant formaliser un des acquis de la formation en séance plénière. Cette année, Christian Coelmont (Seraing) et Anne-Sophie Dujardin (Thuin) ont expliqué **comment, dans le cadre des voyages organisés par la formation CPDT, des exemples d'aménagement rencontrés « hors Wallonie » pouvaient être transposés à la réalité de leur commune.** Christian précise « Ces voyages sont d'un apport certain pour mon travail, je tire profit des différentes situations, que ce soit à travers les visites de terrain, d'expositions ou les présentations faites au cours du voyage. »

Christian a participé à trois voyages : Fribourg en Allemagne (2006), le « voyage urbain » à Dunkerque-Valenciennes-Courtrai (2009) et le « voyage ville-campagne » dans le département du Haut Rhin en Alsace (2012). « *J'ai choisi pour mon exposé des thématiques différentes. La visite du quartier Vauban à Fribourg a enrichi ma vision urbanistique et j'ai pu l'appliquer très concrètement dans la réalisation d'un RUE à Seraing. Le développement du tram liégeois. De Liège à Seraing ou à Herstal, il y a une continuité urbaine : ma vision dépasse le cadre communal, elle s'appuie sur les bassins de vie ou, en France, les Communautés de communes. En Alsace, la reconversion du site industriel de Wesserling peut être mise en parallèle avec celle du site des cristalleries du Val Saint-Lambert : pourquoi la première a-t-elle réussi plus facilement que la seconde ?* »

Le quartier Vauban, à Fribourg, a servi de base à la réalisation d'un RUE, Rapport Urbanistique et Environnemental, à Seraing. Le projet, dont Christian est l'auteur, a été développé après qu'il ait visité Vauban. Il s'agit d'un RUE d'initiative, destiné à développer une grosse poche d'habitat. « Les

principes exploités sont proches de ceux mis en œuvre à Vauban, du moins lorsque c'est possible : habitat basse énergie, orien-



LEGENDE	
	Périmètre de la zone d'étude
	Arbre isolé à maintenir (caractère remarquable)
	Haie remarquable à maintenir
	Cordon arboré et/ou arbustif à favoriser
	Dédoublément de la drève le long de la rue d'Ougrée à prévoir
	Plantation d'accompagnement à réaliser
	Allée verte latérale à la voirie collective à réaliser
	Zone verte collective (peupleraie à régénérer)
	Lisière boisée à maintenir et/ou renforcer
	Zone verte à développer ou renforcer (potagers, vergers)
	Coulée verte Nord-Sud
	Réaménagement de vergers compensatoires
	Zone verte tampon à créer
	Zone d'épanchement naturel à renforcer
	Zone inondable
	Cours d'eau et berges à maintenir
	Espace pour un bassin de rétention à réserver

A Seraing, un nouveau quartier fera la part belle aux coulées vertes et bleues comme dans le quartier Vauban à Fribourg.



Quand les voyages forment les CATUs

tation en retrait, regroupement du parage qui permet la mise en place d'une zone de rencontre, c'est-à-dire une zone 20 sans distinction entre espace de voirie et espace piétonnier. » Les coulées vertes et bleues, caractéristiques du quartier Vauban, sont également bien présentes. « Les bassins d'orage sont organisés de façon écologique. L'histoire et la géographie du site sont prises en compte : notamment la conservation d'espaces plus boisés et d'espaces de transition sous forme de potagers individuels, de vergers anciens et d'alignements arborés. Le ruisseau et le réseau cyclable communal sont bien intégrés. »

Le développement du tram à Valenciennes a retenu l'attention de Christian. Il est en effet d'autant plus intéressé que le parcours du tram liégeois était prévu à l'origine de Seraing à Herstal. La réalisation a toutefois été réduite à la portion Sclessin – Droixhe, mais l'étude d'incidences a porté sur l'ensemble de la traversée de l'agglomération : la suite pourrait donc être mise en œuvre plus tard. « Je tire plusieurs enseignements de l'expérience valenciennoise. D'abord l'importance de la multimodalité, car l'implantation du tram a permis une révision de l'ensemble du réseau et une complémentarité

entre les différents types de transports. » Il y a en effet des parkings de dissuasion sur le tracé, une correspondance avec le réseau ferroviaire et le rabattement des lignes de bus.

« Dans le projet liégeois, le tram devait arriver à Seraing juste à la fin de l'autoroute, où un parking de persuasion/dissuasion a été créé en vue du transfert modal. » Le deuxième élément mis en avant par Christian est l'intégration et le design. Une attention a été portée dès le début du projet à l'intégration urbaine. « Ils ont fait le choix de l'esthétique dans le cadre d'un habitat ancien et modeste. Pour cela, il y a eu délégation à deux bureaux d'étude : l'un technique, l'autre menant une réflexion sur l'habillage de la ligne. »

Le troisième enseignement concerne la communication. « Un travail important a été fait par l'intercommunale qui gère le réseau pour faire comprendre les désagréments temporaires des travaux et pour mettre en avant le projet. »

Le voyage ville – campagne a été l'occasion de découvrir Wesserling en Alsace. La reconversion de cet ancien site textile fait penser à celle des cristalleries du Val Saint-Lambert à Seraing. « Ces deux sites industriels au passé glorieux ont connu une transformation très différente. Au Val Saint-Lambert, les bâtiments de la cris-

tallerie sont dans un état de délabrement avancé ; l'argent public a été consacré au réaménagement du château. A Wesserling par contre, les bâtiments industriels ont été remis à neuf et réaffectés. Dans les deux cas, un grand projet de redéploiement existe, mais la dynamique est différente. Je me suis donc demandé quels étaient les mécanismes du succès de Wesserling ? »

Christian met en évidence l'achat du site par les pouvoirs publics avant même la fermeture de l'usine, ce qui a permis d'éviter les dégradations et le pillage et ainsi de sauver les bâtiments. D'autres éléments ont aussi contribué à la sauvegarde du site :

« La restauration des jardins a été réalisée au préalable, afin d'amener rapidement un public sur le site et de créer un nouvel intérêt pour le lieu : on ne voit plus le déclin industriel mais avant tout le renouveau ! Par ailleurs, dans un relief tourmenté, la démarche paysagère s'est appuyée sur la connaissance de l'histoire des lieux par les promoteurs, qui sont les élus des pouvoirs publics.

De plus, l'architecture est décomplexée. Il y a un dialogue entre les bâtiments anciens et récents. » Christian y voit la possibilité d'inverser la tendance en retournant l'image d'une friche et en offrant un projet participatif. « Le projet est porté par la population, même si la participation est faible, et favorise l'insertion sociale. C'est un projet de développement qui mise sur les compétences et les savoir-faire locaux. »

Le site du Val Saint-Lambert est repris en SAR et accueillera lui aussi un projet de développement ambitieux. Cependant, celui-ci vient tardivement en ce qui concerne la sauvegarde des bâtiments industriels, laissés pendant des années à l'abandon.

L'intérêt de Christian pour les voyages organisés par la formation CPDT est clair. Il s'est d'ailleurs inscrit cette année au voyage en Seine-Maritime, sur le thème de la conception et de la gestion des espaces publics. Bon voyage et bonne réflexion aux CATUs qui y participeront !



Le tram de Valenciennes, une dynamique qui pourrait inspirer Liège.



Sophie Hanson, de la CPDT au CESW

Sophie a travaillé pendant cinq ans comme chercheur de la CPDT avant d'entreprendre, en mars 2006, une thèse dans le cadre de la chaire de la CPDT. Elle est, depuis novembre 2011, Docteur en Science politique et sociale.

Depuis 2009, elle travaille comme agent du Conseil économique et social de Wallonie (CESW). Cet organisme d'intérêt public, situé à Liège, a trois missions : rendre des avis, organiser la concertation sociale et assurer le Secrétariat de Conseils spécialisés.



Cette nouvelle rubrique part à la découverte de ce que sont devenus nos chercheurs CPDT. En une dizaine d'années, plus d'une centaine de chercheurs ont essaimé dans les cabinets, les administrations, l'enseignement ou le privé. Autant de têtes bien formées désormais au service du développement territorial, autant de relais dans les sphères décisionnelles et sur le terrain pour notre plate-forme de recherche. Nous ouvrons le bal avec Sophie Hanson.

La recherche doctorale de Sophie Hanson avait été présentée dans la Lettre de la CPDT n° 18 (juin 2008) : un sujet¹ juridique, difficile à appréhender au premier abord, qui interrogeait sous un angle particulier l'interaction entre les différentes échelles de pouvoir en matière d'aménagement du territoire et d'environnement. Peu de temps après, en 2009, elle partait travailler au CESW mais continuait sa recherche en parallèle au sein du

département de Sciences politique de l'ULg. « Ce n'est pas le cursus classique, j'ai anticipé. Mon expérience en matière de développement territorial, acquise notamment au sein de la CPDT, m'a permis de réussir les épreuves de recrutement organisées par le CESW. »

Sophie y est Secrétaire adjointe de la Commission d'avis sur les recours en matière de permis d'urbanisme et d'urbanisation. Cette commission est amenée à émettre un avis, à l'attention du Ministre de l'Aménagement du territoire, sur toutes les demandes de permis qui ont été refusées en première instance par les communes ou le fonctionnaire délégué. « Il y a un lien direct avec ce que j'ai appris dans la CPDT. Je connaissais le CWATUPE et les procédures relatives aux permis. Au départ, j'ai un diplôme de graduée en droit ainsi qu'une licence en Science politique et sociale qui offrent une solide formation juridique. Mon travail de chercheur à la CPDT m'a permis de me spécialiser dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'environnement. Cela m'a

ouvert beaucoup de portes. » Assurer le Secrétariat d'une commission signifie garantir la bonne organisation et prendre en charge la préparation et le suivi des avis. « Nous n'instruisons pas les dossiers de recours à proprement dit. Cette tâche revient à l'administration et, plus précisément, à la DGO4. Le Secrétariat assure le bon fonctionnement de la commission, composée d'experts. Elle émet un avis sur les projets qui lui sont soumis. Ils sont par la suite transmis au Ministre. »

Depuis peu, Sophie travaille pour le Secrétariat de la Commission régionale des déchets, qui émet des avis sur les projets d'arrêtés du Gouvernement wallon en matière de déchets.

Elle travaille aussi pour les commissions internes du CESW, dans le cadre de la mission de concertation sociale de ce dernier. Plus concrètement, elle est chargée de mettre en place une veille européenne. « J'identifie les politiques européennes susceptibles d'influencer



La thèse menée par Sophie pour la CPDT portait sur l'examen de l'application par l'Europe du principe de subsidiarité. Aujourd'hui, elle est chargée de la mise en place d'une veille européenne au sein du CESW.

¹ La thèse de doctorat de Sophie est intitulée « Entre Union Européenne et Région wallonne : multiplicité des échelons de pouvoir et subsidiarité territoriale. Analyse de la subsidiarité territoriale au travers des directives Seveso, IPPC, responsabilité environnementale et de leurs mesures de transposition en Région wallonne. »



Sophie Hanson, de la CPDT au CESW

les politiques wallonnes (énergétiques, industrielles, environnementales...) et j'examine leur évolution. Cela permet d'en prendre connaissance et d'appréhender les éventuels textes juridiques qui pourraient en découler. Cette démarche permet d'anticiper leurs conséquences au niveau wallon. »

Une fonction qui s'inscrit dans la suite logique du sujet de la thèse de Sophie puisque celle-ci traitait du rapport de pouvoir entre l'Europe et la Wallonie.

« J'examinais comment l'Union Européenne intervient en application du principe de subsidiarité. Dans le domaine de l'environnement, il y a "concurrence" entre les Etats membres et l'Union Européenne. Cette dernière peut intervenir pour autant qu'elle justifie de critères de subsidiarité. A travers trois législations, j'ai regardé si l'Union Européenne respectait ces principes, jusqu'à quel niveau elle intervenait et quelle était la portée des mesures qu'elle adoptait par rapport aux Etats membres ? J'ai cherché à apprécier la marge de manœuvre qui restait aux Etats membres une fois que l'Europe était intervenue. J'ai ensuite approfondi les rapports entre la Wallonie, les communes et l'Union Européenne dans la mise en œuvre concrète de ces directives au travers des permis d'environnement et des permis d'urbanisme. »

Sophie peut faire valoir ici ses connaissances mais aussi l'expérience acquise au travers d'une recherche doctorale, dans tous ses aspects conceptuels et général.

Le parcours professionnel de Sophie s'appuie sur plusieurs années enrichissantes au sein de la CPDT. Depuis, elle ne ménage pas ses efforts. « J'enseigne aussi la politique de l'environnement et du territoire à l'ULg et je donne quelques formations. » Sophie fait également partie du comité de rédaction de la revue « Territoire(s) » de la CPDT, revue scientifique bilingue en ligne spécialisée en développement territorial et en aménagement du territoire. Ainsi, elle conserve un lien vivant avec le monde scientifique et avec la CPDT.



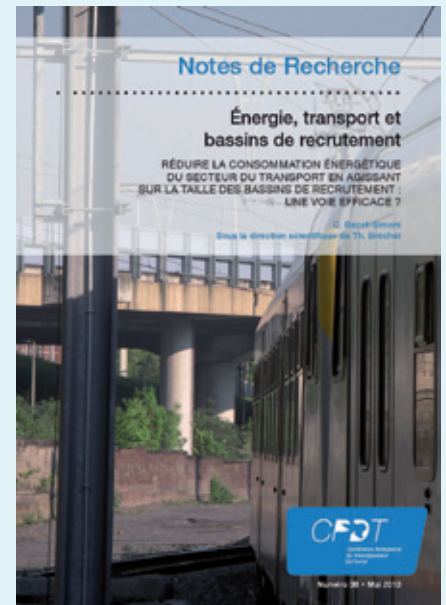
Les publications de la CPDT

De nouvelles Notes de recherche à découvrir sur le site de la CPDT



N° 37 Dynamiques écosystémiques co-évolutives : cartographie des climax potentiels.

La Note présente les résultats de la deuxième phase de la recherche « La biodiversité sous l'angle des dynamiques écosystémiques co-évolutives ».



N° 38 Énergie, transport et bassins de recrutement.

Réduire la consommation énergétique du secteur du transport en agissant sur la taille des bassins de recrutement : une voie efficace ?

La Note de recherche N° 39, « Tourisme et changements climatiques », devrait bientôt paraître...

Les Notes de Recherche sont des publications scientifiques qui permettent de communiquer sur l'état d'une recherche, sa méthode, ou certains résultats ponctuels. Elles sont déjà nombreuses (bientôt la quarantaine !) et sont toutes téléchargeables sur notre site. N'hésitez pas à les découvrir... ainsi que toutes les autres publications réalisées par la CPDT.

A lire ou télécharger à l'adresse : <http://cpdt.wallonie.be/fr/les-notes-de-recherche>