



# La lettre de la CPDT

Conférence Permanente  
du Développement  
Territorial

N° 36  
Juin 2014

## 03 Dossier

Sites à réaménager :  
comment anticiper leur  
apparition ?

## 07 Recherche

Outils fiscaux et gestion  
du territoire

## 09 Formation

La formation CPDT  
entame sa huitième année

## 11 Rencontre

Pépinière de talents :  
Olivier Dubois

Quand vous recevrez cette Lettre de la CPDT n° 36, les élections seront derrière nous et les urnes auront parlé. La Wallonie sera sur le point de se doter d'un gouvernement – à moins que son sort ne soit lié à celui de l'Etat fédéral et que les négociations perdurent.

L'avenir de la CPDT dépend de ce futur gouvernement wallon. Notre programme de travail et la subvention actuelle prennent fin au 31 octobre. Les missions de la CPDT (chaire, recherche, formation, communication) sont toutes reprises au nouveau CoDT, ce qui lui assure une pérennité institutionnelle ; sa subvention est inscrite au budget régional, ce qui rassure les Universités. La liste des recherches qui nous seront confiées et qui sera proposée au nouveau Gouvernement est en ce moment-même préparée entre administrations wallonnes.

En attendant, nous œuvrons à la clôture du programme de travail 2011-2014. L'été sera la saison des moissons et des vendanges : il s'agit de remplir nos engagements en termes de production de résultats et de communiquer à divers publics le fruit de nos travaux.

C'est ainsi que verra le jour, dans les mois qui viennent, le fleuron de nos publications, à savoir le cinquième tome des Atlas des Paysages de Wallonie. Dominique Istaz lui a consacré un article dans une édition précédente. Le dépliant qui l'accompagne est déjà téléchargeable sur notre site.

Quelle importance donner à la publication dans des revues scientifiques internationales ? La question se pose de moins en moins pour les chercheurs universitaires étant donné l'évolution des pratiques d'évaluation de la recherche. Pour autant, cette mobilisation, en termes d'investissement linguistique, financier et personnel, mais aussi en termes de maîtrise des codes éditoriaux, n'est guère encouragée ni soutenue – c'est un euphémisme – dans nos programmes. Par ailleurs, nous prônons qu'en développement territorial, il nous incombe surtout de transformer le questionnement scientifique en débat politique, en question de société, et de le faire descendre dans le champ de la praxis. C'est le choix que la CPDT pratique depuis plusieurs années, via l'édition de guides méthodologiques, notes de recherche, dépliants, articles de fond mais aussi en incitant ses académiques et ses chercheurs à remplir leur rôle d'experts auprès des décideurs. Vous connaissez nos publications et nos outils, comme les cartes d'occupation et d'utilisation du sol, ou l'atlas dynamique en ligne ; vous voyez nos pilotes ou nos chercheurs dans les médias à l'occasion d'une actualité sur la mobilité (un péage pour Bruxelles ?) ou la densité (une ville nouvelle à La Louvière ?) ; vous savez peut-être moins que nous sommes régulièrement appelés comme experts auprès du monde associatif, des maisons de l'urbanisme ou du développement durable, auprès des intercommunales et enfin, auprès du Parlement et du Gouvernement wallon.

Un récent bilan de nos publications sur les trois dernières années nous a cependant permis de constater que nos équipes n'ont pas démerité en matière de visibilité scientifique internationale, que ce soit en matière d'organisation ou de participation à des colloques internationaux (Poznan, Cracovie, Rome, Montréal, Aix-Marseille, Ankara, Norwich, Blois, Helsinki, Nancy, Hamburg, Pau...) ou de publications dans une trentaine de prestigieuses revues scientifiques internationales (Applied Geography, Journal of Transport, Energy & Buildings, Revue de fiscalité régionale et locale, Urbia, Cybergeo...).

C'est un grand défi que ce grand écart entre l'exigence de rigueur scientifique requise par la communauté scientifique, nos pairs, et la mise en débat des résultats de sorte que le fruit de nos recherches puisse servir l'aide à la décision des politiques et des techniciens. Nos chercheurs s'y emploient et développent une expertise grandissante en la matière. Ce défi, la cellule communication a aidé la CPDT à le relever lors des deux dernières subventions et s'y emploiera avec autant d'enthousiasme et de compétence pour la suivante.

**Dominique Costermans**

*Coordinatrice de la cellule communication de la CPDT*

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. 081/33.21.35 ou 33.24.25

### Les équipes de recherche

#### **ULB-IGEAT-GUIDe**

*Groupe universitaire interdisciplinaire  
de développement urbain et rural*  
CP 130/2, Av. F. 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'Etudes  
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](mailto:florence.lechat@spw.wallonie.be)

**Editeur responsable** : Ghislain Geron  
**Rédaction** : Dominique Istaz  
**Crédit photographique** :  
CREAT-UCL, F. Dor, Formation CPDT,  
D. Istaz  
**Graphisme & mise en page** :  
Double Page



# Les sites à réaménager (SAR)

## Comment anticiper leur apparition ?

En Wallonie, de nombreux sites urbanisés ont perdu leur raison d'être et nécessitent un réaménagement, impliquant la possibilité d'un changement d'affectation. Ces « Sites à réaménager » (SAR) sont des sites ayant hébergé une activité quelconque, à l'exception du logement, dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement des lieux ou constitue une déstructuration du tissu urbanisé. Ce sont d'anciens sites économiques mais aussi des écoles, des hôpitaux, des cinémas, des piscines, des centrales électriques, des surfaces commerciales, des infrastructures de transport...

Le déclin de certaines activités économiques a contraint les pouvoirs publics à s'intéresser à la **reconversion des sites** qu'elles occupaient. Jusque dans les années 1970, l'assainissement et la réhabilitation des friches concernaient les sites charbonniers. En 1978, suite à la désindustrialisation des bassins économiques traditionnels et dans le but d'assainir les sites à l'abandon, la Wallonie a introduit dans sa législation le concept de **SAED : site d'activité économique désaffecté**. Environ 2.000 sites ont été répertoriés. La procédure enjoignant aux propriétaires de réaménager leur site, permettait aux pouvoirs publics de modifier l'affectation de la zone et leur octroyait des subventions pour se substituer aux propriétaires défaillants. En 2004, une taxe était instaurée sur ces sites afin de faire pression sur les propriétaires pour qu'ils les assainissent. En 2006, une modification de la législation transforme la notion de SAED en **SAR, site à réaménager**, élargissant ainsi le spectre des activités concernées. Dans ce cas, il ne

s'agit plus seulement d'un site où se localise une activité économique, mais tout site jugé non conforme au bon aménagement des lieux, à l'exception du logement. « *Cela peut donc être un parking, une station d'épuration,*

*un commerce, un lieu de culte, une piscine, une caserne... La définition, vague, élargit le champ et élimine même la nécessité d'abandon. Le site peut encore connaître une certaine activité mais être jugé non conforme. »*



La société Dunlop à Tournai a fermé son site de production de bandes transporteuses en 2003 et le site est depuis lors à l'abandon. Ce site à proximité immédiate du centre de Tournai et de la gare vient d'être reconnu comme SAR en vue de sa réhabilitation (dans ce cas-ci, par le secteur privé).

## Favoriser l'élimination des SAR et éviter leur apparition

La recherche « **Méthodologie pour une optimisation du recensement des sites à réaménager** »<sup>1</sup> répond à trois objectifs. Elle cadre le champ couvert par les sites à réaménager. Elle mène une réflexion pour anticiper l'apparition des SAR par l'identification de critères scientifiques de risque et par la mise en place plus en amont de mesures de réversibilité des immeubles et des aménagements. Cette démarche permet notamment de cibler les secteurs ou des lieux susceptibles de générer des SAR. Elle permet également, en amont, d'établir des mesures préventives lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Elle définit les objectifs et procédures pour l'établissement d'une base de données et son actualisation continue pour développer un outil d'aide à la décision tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés.

Comment éviter que de nouveaux sites apparaissent ? « *Par exemple, au centre d'Ottignies, il y a une usine dont la localisation n'est plus adéquate du fait du développement urbain. Elle est toujours en activité mais elle ne peut plus s'étendre, les conditions d'accès sont difficiles et elle constitue une gêne pour les riverains. De plus, on pourrait installer une activité plus adéquate à la place. Elle est donc non conforme au bon aménagement des lieux. Plutôt qu'attendre que l'usine ferme et que le site soit dégradé et vandalisé, la commune pourrait prendre le problème à bras le corps : trouver une localisation pour l'usine et permettre l'installation d'activités plus adéquates à sa place.* »

## Intervenir dans le cycle de vie d'une activité

Les pouvoirs publics doivent réagir le plus rapidement possible dans le cycle de vie d'une activité. En effet, toute activité a un cycle de vie : à la période du lancement de l'activité succède une période de croissance et d'amortissement, avant de déboucher sur la période du déclin. Il faut alors éviter que la spirale négative de dégradation l'emporte en agissant très

vite. La CPDT étudie les mesures à mettre en œuvre pour les sites qui entament les phases de déclin avant que ceux-ci soient abandonnés et dévastés. « *Par exemple, les piscines des années 1980 ne sont plus conformes et coûtent très cher en entretien : pour chacune se pose le choix de sa démolition ou de sa modernisation. Il faut agir avant l'abandon. La notion de SAR permet d'envisager un changement d'affectation : à l'emplacement de la piscine, on pourrait mettre une autre activité.* »

Les recherches menées dans d'autres régions, en particulier en Allemagne sur les sites industriels classiques, montrent que le fait de **devancer le déclin de l'entreprise** est un enjeu majeur. « *Les pouvoirs publics consolident le développement territorial des entreprises mais quand ce n'est plus possible elles doivent être en mesure d'anticiper la reconversion d'un site. Dès que le site est abandonné, que la curatelle le démantèle, que la spirale de la dégradation commence, tout va très vite : vandalisme, pillage...* », en ce compris les inévitables conséquences négatives sur l'image du quartier.

En découle l'importance pour les communes wallonnes de se tenir informées du déclin d'une activité ou de la restructuration de

certains secteurs comme les bureaux de poste, les agences bancaires, les hôpitaux, les casernes, les commerces... « *Les friches commerciales sont un réel enjeu pour les entrées de ville : de nombreux commerces ou petits artisanats ne sont plus adaptés et sont en déclin ou à l'abandon.* » Quand le déclin apparaît, qu'il n'est plus possible de mettre en place des dispositifs de relance de l'activité, la commune doit déjà avoir des hypothèses, des scénarios sur ce qu'on pourrait faire de ce site dans les cinq à dix ans. La commune est en effet en contact direct avec la réalité. « *Il est important qu'elle ait une vision globale de son territoire et développe une stratégie afin de déterminer l'affectation du site en fonction du contexte global, en fonction de sa structure spatiale. Par exemple, à travers un Schéma de structure communal.* » En d'autres termes, qu'elle réfléchisse à comment reconstruire la ville sur la ville.

La recherche tente **d'identifier les secteurs en restructuration**. Il est essentiel que la Wallonie ait un **observatoire** des secteurs d'activité en voie de restructuration et des activités fragiles, où le risque d'abandon existe. Ces informations devront être communiquées aux communes afin que ces dernières puissent agir plus rapidement.



Le réaménagement du cœur d'îlot Saint-Piat propose le regroupement de plusieurs friches en intérieur d'îlot dans l'intra-muros de Tournai pour développer un projet mixte urbain. Subsidé en partie par le plan Marshall 2.vert, l'îlot Chêrequesfosse développe à la fois de l'activité économique (espace de co-working, hall-relais...), du logement ainsi qu'une maison médicale autour d'un espace public central ouvert aux habitants du quartier.

<sup>1</sup> Réalisée par C. Meuris et A. Leclercq sous la direction d'Y. Hanin (CREAT).

## Cadrer l'inventaire des sites en Wallonie

La Wallonie a commandité la mise à jour de l'inventaire des sites à réaménager. A l'époque, elle avait déjà répertorié 2.000 sites SAED. Pour la mise à jour, elle a d'abord lancé une consultation auprès des communes. « Elle réalise aujourd'hui une grande enquête et envoie des agents sillonner le territoire wallon pour débusquer les sites à l'abandon ou qui ne sont pas conformes au bon aménagement des lieux. » Dans ce contexte, le rôle de la CPDT a été de définir une méthode pour faciliter la mise

à jour de cet inventaire et le rendre le plus opérationnel possible. Le premier aspect est d'éviter que les explorateurs se dispersent. C'est pourquoi la CPDT a réalisé des « cartes de chaleur » pour cibler des îlots où il existe une forte probabilité de trouver des SAR... Le second aspect est de déterminer le contenu de la fiche d'informations des sites, avec un volet descriptif assez précis et un volet opérationnel. « L'idée serait de développer une dynamique immobilière en mettant en place un webgis qui reprendrait la fiche descriptive des différents sites. Des investisseurs peuvent être intéressés par l'un d'entre eux. »

## Anticiper en jouant sur le foncier pour éviter les SAR

Comment requalifier une série de sites ? Lorsque l'activité est en déclin, quel dispositif peut-on mettre en place afin d'éviter que cela ne tourne mal? Il existe un jeu possible sur le foncier, plus particulièrement sur l'offre foncière et la stratégie des lieux centraux. « Théoriquement, plus il existe de disponibilités foncières, plus les investisseurs auront tendance à choisir d'autres terrains que les SAR. S'il existe une certaine rareté en terrains, ils seront intéressés par le moindre m<sup>2</sup>. Dans les lieux centraux et les zones où le plan de secteur est saturé, comme dans le Brabant wallon ou à Bruxelles, les investisseurs se tournent vers les friches. Un plan de secteur parcimonieux favorise la reconversion de ces dernières. » Mais cela ne suffit pas. La rareté des terrains doit être associée à un prix du foncier dépassant un certain seuil si l'on veut que le prix de la démolition/dépollution/reconstruction soit couvert par la plus-value que l'investisseur pourra en faire. Ce qui est loin d'être le cas dans de nombreuses régions de Wallonie. Dans le Brabant wallon, la rareté et le prix élevé du foncier permettent la valorisation des friches : il est rentable de détruire et de reconstruire autre chose à la place. Dans d'autres régions, la rareté du terrain est bien présente mais les prix du foncier ne sont pas élevés. Dès lors, cela ne permet pas la valorisation des sites. « Par exemple, dans le Hainaut, on observe une faible disponibilité mais aussi une faible pression foncière. Les pouvoirs publics devront mettre la main au portefeuille parce que le cycle du marché ne permet pas d'éviter la friche. »

En matière de Sites à réaménager (SAR), la Wallonie a tout intérêt à anticiper le processus en permettant le changement d'affectation du sol et en favorisant l'intervention des communes et du secteur privé. C'est une contribution majeure dans le cycle du renouvellement urbain.

### Inventaire des sites à réaménager : diffusion et actualisation

Une table-ronde organisée par la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) et le Service Public de Wallonie s'est tenue le 16 Janvier 2014 à Namur.

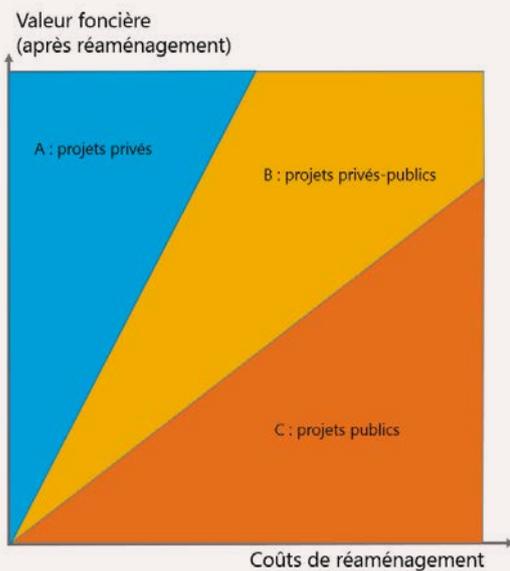
La Wallonie dispose d'un inventaire des sites désaffectés (aujourd'hui appelés sites à réaménager, SAR), qui s'est enrichi par étapes, entre 1968 et 2009. Depuis 2011, un vaste chantier d'actualisation de cet inventaire a été entamé. Le Gouvernement wallon a confié à la CPDT la tâche d'aider l'Administration à redéfinir les objectifs de la base de données de cet inventaire des SAR et d'établir une procédure d'actualisation permanente de celle-ci via des personnes-ressources et un système informatique ouvert dans la perspective de la mise en œuvre d'un outil d'aide à la décision tant pour les pouvoirs publics que pour les acteurs privés. Parallèlement, le Gouvernement wallon a confié au consortium « Lepur/ULg-Converto-Walphot » la mission d'effectuer l'actualisation de l'inventaire des SAR.

Toutefois, deux questions se sont posées : comment exploiter au mieux un tel inventaire et en diffuser les résultats en vue de répondre aux demandes des acteurs potentiels de reconversion (publics ou privés) et comment établir une procédure d'actualisation permanente de l'inventaire.

Afin de débattre de ces deux questions et en vue de leur trouver des solutions, par exemple en s'inspirant des expériences des régions voisines à la Wallonie, deux tables-rondes ont été organisées avec comme invités notamment des représentants de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Région flamande, de la Ville de Stuttgart, du Bureau français de recherches géologiques et minières (BRGM), de l'Agence wallonne à l'exportation et aux Investissements étrangers (AWEX), de l'Institut Wallon de l'Évaluation, de la Prospective et de la Statistique (IWEPS), de l'agence intercommunale de développement économique pour la Province de Liège (SPI), de la Ville de La Louvière, du Groupe DUFERCO...

« A propos du webgis envisagé pour diffuser l'information, deux sujets ont porté plus particulièrement à discussion. Le premier était de préciser ce que le promoteur cherche et donc les éléments à mettre dans la fiche de présentation d'un site. Le second est un questionnaire sur le caractère confidentiel des données : peut-on mettre en évidence un bien « non conforme au bon aménagement des lieux » sans mettre à mal la vie privée. »

Le développement économique des friches peut être expliqué à travers le modèle ABC développé par un programme de réseaux de recherches fondé par CABERNET (<http://www.cabernet.org.uk>). Ce modèle permet de mettre en évidence le potentiel économique d'utilisation d'un site ou d'un bien immobilier sur base du coût de réaménagement et de la valeur foncière du bien après le réaménagement. Sur base de ce modèle, trois situations inhérentes au développement économique des friches peuvent être identifiées :



● **Situation A** : les projets sont soutenus par des fonds privés. Il s'agit de réaménagements assurant une rentabilité économique. Cette rentabilité s'explique en grande partie par la situation du bien considéré et la pression foncière s'y exerçant (augmentant la valeur foncière des terrains) ;

● **Situation B** : les projets sont soutenus par des fonds privés et publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité présente un risque de faisabilité et qui nécessitent par conséquent un investissement de fonds publics ;

● **Situation C** : les projets sont soutenus par des fonds publics. Il s'agit de réaménagements dont la rentabilité n'est pas assurée et qui nécessitent l'investissement de fonds publics ou des instruments d'aménagement spécifiques.





# Outils fiscaux et gestion du territoire

La sixième réforme de l'Etat prend effet en juin 2014 et la Wallonie reçoit de nouvelles compétences en matière fiscale. C'est le moment de nous interroger sur le lien entre ces nouveaux outils et la gestion du territoire. La recherche<sup>1</sup> « Fiscalité et aménagement du territoire » étudie la fiscalité en tant qu'outil d'aménagement du territoire et dès lors en tant que moyen pour rencontrer les défis du développement territorial que la Wallonie s'est fixés.

## Le lien entre l'impôt et le territoire

La loi du 13 juillet 2001 a accordé aux Régions de nouvelles compétences en matière de taxation en général et de taxation immobilière en particulier (précompte immobilier, droits d'enregistrement et droits de succession). La sixième réforme de l'Etat vient y adjoindre d'autres compétences, notamment en ce qui concerne les incitants fiscaux en matière de logement. **Que va en faire la Wallonie et quel est le lien avec la gestion du territoire ?**

L'impôt a pour fonction le financement des pouvoirs publics et de leurs politiques ainsi qu'une certaine redistribution des revenus. Mais il a également un rôle incitatif vis-à-vis des contribuables. « *Il peut inciter à tel ou tel comportement ou au contraire dissuader telle ou telle attitude.* » A partir du moment où la sixième réforme sera mise en œuvre, la Wallonie disposera en matière fiscale des outils nécessaires et des compétences pour intervenir sur la gestion du territoire. Elle pourra développer une politique fiscale cohérente et en relation avec les politiques du logement et de l'aménagement du territoire. « *L'objectif de la recherche est de fournir un cadre aux autorités de ce qu'elles pourraient faire, des conséquences des choix auxquels elles pourraient procéder*

*en matière fiscale, en relation avec le logement et l'aménagement du territoire.* » Le sujet est vraiment transversal : il aborde à la fois l'aménagement du territoire, le droit et l'économie.

La recherche se concentre sur les outils fiscaux qui ont une influence directe sur le territoire et cible la fiscalité immobilière relative au logement ainsi que la fiscalité de la mobilité.

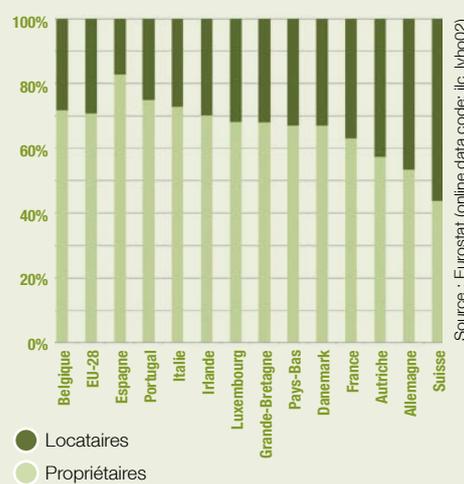
## Favoriser ou non la mobilité résidentielle ?

La Wallonie disposait déjà depuis 2001 de certains outils de fiscalité immobilière, comme le précompte immobilier (impôt sur la détention d'un bien immobilier), le droit d'enregistrement (impôt sur la transaction immobilière), le droit de succession (impôt lors d'un changement de patrimoine suite à un décès) auxquels il faut ajouter une série de taxes de compétence communale. « *Elle pouvait déjà décider, avec cette taxation foncière et immobilière, d'influencer certains comportements des contribuables.* »

Par exemple, le **droit d'enregistrement** pénalise les transactions et génère donc un certain immobilisme. Les propriétaires éprouvent plus de difficultés à changer de résidence que les locataires. S'ils

changent d'emploi et habitent loin du lieu de travail, ils auront plutôt tendance à se déplacer qu'à déménager. « *Actuellement, les coûts de transaction élevés ainsi que la possibilité de déduire certains frais de déplacements favorisent les déplacements domicile-travail. Si l'on veut favoriser la mobilité résidentielle, il y aurait intérêt à diminuer le droit d'enregistrement, mais cela signifie alors moins de rentrées pour les pouvoirs publics.* » La Wallonie peut faire un choix politique : soit privilégier la mobilité résidentielle, c'est-à-dire le changement de domicile notamment lors d'un changement de lieu de

Taux de propriétaires en 2011 selon le statut d'occupation (en % de la population)



<sup>1</sup> Réalisée par B. Bianchet et G. Xhignesse, sous la direction de M. Bourgeois, H.-J. Gathon, B. Jurion et J. Teller (ULg-Lepur).

travail, soit privilégier les déplacements quotidiens domicile-travail, qui se font le plus souvent en voiture. Actuellement, on favorise clairement la seconde option.

## Propriétaires ou locataires ?

Avec la sixième réforme de l'Etat, la Wallonie disposera de la compétence pour certaines dépenses fiscales relatives à l'impôt des personnes physiques (IPP). Ce dernier reste du niveau fédéral, mais la Région récupère le volet **déductions d'impôt** relatives à ses compétences (qui devront être remplacées par des réductions ou des crédits d'impôt). Actuellement, à travers certaines déductions, notamment le « bonus logement », le législateur favorise le fait d'être propriétaire. « *Par exemple, si vous avez acheté une maison et fait un crédit hypothécaire, chaque année vous avez droit à une déduction d'impôt. Un locataire ne bénéficie pas de cet avantage fiscal.* » Au terme de la mise en œuvre de la réforme, la Wallonie disposera de l'exclusivité de compétence pour cette partie de l'impôt, qui représente une somme nettement plus élevée que le budget qu'elle alloue à sa politique actuelle du logement. Elle devra faire un choix à ce propos : poursuivre ou non la politique favorisant la propriété par rapport à la location.

Les Pays-Bas constituent un bon exemple. Les autorités ont très fortement encouragé la propriété, ce qui a eu comme conséquence un marché immobilier très cher, vu l'offre limitée. Pour diverses raisons, elles viennent de faire volte-face et ont choisi de ne plus l'encourager. Elles ont donc supprimé les avantages fiscaux, ce qui a donné lieu à une chute des prix immobiliers de 30 %. « *Dans la recherche, nous n'avons pas à juger de ce qui est bien ou pas, mais de fournir un cadre, de montrer les voies possibles au niveau fiscal en fonction d'une politique définie par les pouvoirs publics. Nous mettons en évidence certains effets de certaines politiques fiscales, en vigueur ou théoriques, sur le territoire, sans oublier pour autant les aspects budgétaires.* »

Ces deux exemples illustrent **l'influence claire de la politique fiscale sur le territoire**. Par le premier, le droit d'enregistrement, on peut inciter les gens à se déplacer (déplacements domicile-travail) ou à déménager (mobilité résidentielle). Par le second, le « bonus logement », on peut inciter les gens à être propriétaire ou pas. « *Dans la recherche, nous identifions les liens et nous analysons leur influence. Nous formulons des hypothèses.* »

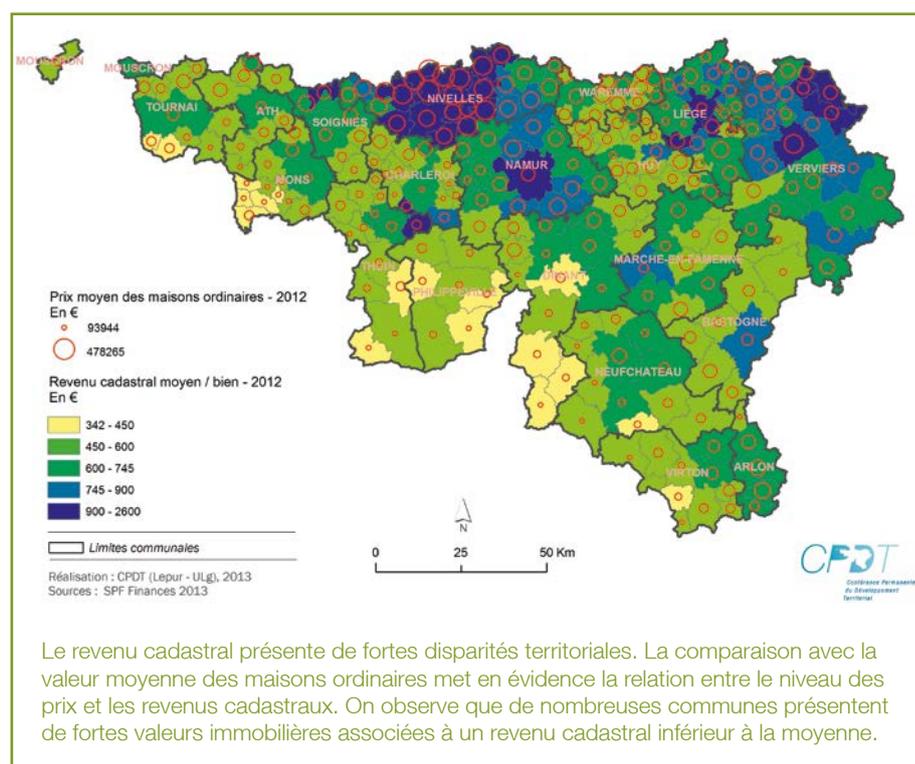
## Revenu cadastral ou autre base ?

Le **revenu cadastral** est un revenu forfaitaire qui est fixé par parcelle cadastrale et déterminé par l'administration fédérale. Il sert notamment de base au calcul du précompte immobilier, de certains revenus immobiliers à l'impôt des personnes physiques ainsi que pour le calcul des droits d'enregistrement, afin de déterminer si une habitation peut être considérée comme modeste. « *Le revenu cadastral est un élément majeur qui conditionne la fiscalité immobilière. Or, non seulement, il ne correspond plus à la réalité de terrain d'aujourd'hui mais, de plus, les critères pris en compte pour le revenu d'une nouvelle maison restent ceux de 1975. Par exemple, les panneaux solaires n'existaient pas à l'époque.* » Cela signifie que la base de ces impôts immobiliers est totalement déconnectée de l'état actuel du marché immobilier.

Les revenus cadastraux dans le centre-ville par rapport aux zones périphériques sont surévalués, ce qui signifie que celui qui habite au centre-ville est défavorisé alors que l'objectif actuel est bien de ramener la population vers les centres. Le revenu cadastral apparaît également surévalué dans l'est de la province de Liège et la vallée mosane autour de Namur. Il est par contre sous-évalué notamment dans le sud-est de la province de Luxembourg, le nord du Tournaisis, la région d'Ath et de manière générale au sein des territoires périurbains.

La recherche a montré que la fiscalité immobilière, comme par exemple les droits d'enregistrement ou encore le « bonus logement », a un impact sur le territoire. Il est donc possible de proposer des politiques fiscales en fonction des objectifs wallons pour mieux gérer le territoire. Mais la recherche souligne aussi l'existence d'un problème au niveau de ces outils fiscaux : leur base, le revenu cadastral, géré par l'Etat fédéral. Il ne sera pas possible de modifier fondamentalement les outils fiscaux et d'influencer les comportements des contribuables sans remplacer ou actualiser le revenu cadastral. « *La gestion du revenu cadastral est fédérale mais la Wallonie peut choisir une autre base de calcul pour l'impôt immobilier que le revenu cadastral, un autre indicateur. Les Régions bruxelloise et flamande ont déjà changé leur mode de calcul pour le niveau du droit d'enregistrement. La Wallonie pourrait faire la même chose.* »

La recherche décrit les phénomènes et en tire les conséquences. Elle formulera des hypothèses, présentera des scénarios et tentera de mesurer l'intensité de certains effets. Elle sera un outil d'éclairage, d'aide à la décision. La réflexion devra aboutir à une série de propositions visant à adapter certaines mesures fiscales, voire à en mettre au point de nouvelles, en vue de rencontrer plus efficacement les défis auxquels est confrontée la Wallonie. Ces adaptations et nouvelles mesures fiscales devront tenir compte, notamment, de la contrainte du financement des différents pouvoirs publics.



Le revenu cadastral présente de fortes disparités territoriales. La comparaison avec la valeur moyenne des maisons ordinaires met en évidence la relation entre le niveau de prix et les revenus cadastraux. On observe que de nombreuses communes présentent de fortes valeurs immobilières associées à un revenu cadastral inférieur à la moyenne.



## La formation CPDT entame sa huitième année

La formation continuée organisée par la CPDT a débuté en 2006. Aujourd'hui, elle est suivie par plus de deux cents Conseillers communaux en aménagement du territoire et urbanisme (les CATUs) et près d'une cinquantaine de fonctionnaires de l'administration régionale.

L'année 2014 s'est ouverte le 18 mars par la journée plénière portant sur l'« Etat des évolutions de la réglementation en aménagement du territoire et urbanisme : Logement, Rénovation urbaine, Patrimoine, SDER et CoDT<sup>1</sup> ».

La formation 2014 consiste, outre la journée plénière d'ouverture, en six journées de modules : la moitié d'entre elles regroupera les deux cents CATUs pour des visites, des débats d'experts et des restitutions tandis que l'autre moitié sera consacrée au travail en groupes d'une vingtaine de CATUs. Le thème des ateliers, au-delà de l'évolution de la réglementation, portera sur des **mesures concrètes de renouveau urbain et villageois**, d'évolution durable de ces tissus. Comment concourir à un aménagement du territoire et à un urbanisme qui articulent besoins sociaux, impératifs économiques et approches environnementales ? Comment inciter à la rénovation ? Comment articuler les outils d'aménagement existants et les nouvelles dispositions dont celles prévues dans le CoDT et le SDER ?

### Le bilan positif incite à poursuivre l'effort

Le travail de cette nouvelle année peut se baser sur les efforts réalisés par les formateurs au cours des années précédentes. « Assurer la formation telle que nous l'envisageons demande la mobilisation d'importantes ressources humaines. Il ne s'agit pas de redites d'un module à l'autre : il faut sans cesse améliorer le module et l'adapter au public concerné : adapter la vitesse, la manière d'exposer les problématiques, tenir compte des retours, de la dynamique... Il faut savoir être à l'écoute et saisir les opportunités des lieux et des personnes. »

Les **objectifs de la formation** sont d'assurer aux Conseillers le développement de leurs compétences stratégiques, la construction d'une démarche commune, le recours à des démarches innovantes et la mise en place d'un réseau d'échanges.

Les formateurs y sont-ils parvenus ? Les deux publics, CATUs et agents régionaux, ont donné leur avis et plus de 75 %

sont contents à très contents. « C'est un beau résultat, d'autant qu'il nous a fallu relever plusieurs défis. Non seulement il s'agit d'une formation obligatoire pour les Conseillers mais, de plus, ceux-ci ont des profils très différents (architectes, environnementalistes, expérimentés ou non) et ne remplissent pas le même rôle dans chacune des communes, leur mission n'étant pas clairement balisée. De plus, les enjeux sont différents dès lors que l'on se trouve dans une commune, petite ou grande, urbaine ou rurale. »

Le taux de satisfaction important exprimé par les participants est le résultat du type de pédagogie choisi, qui se caractérise par une méthode d'apprentissage active et participative. La formation se singularise en cela des autres formations existantes. Elle relève d'un projet pédagogique interuniversitaire cohérent, caractérisé par la valorisation d'expériences de terrain et de compétences des conseillers, et par le développement collaboratif d'approches concrètes au départ de leurs préoccupations. Elle part du principe que chacun possède déjà un certain nombre

<sup>1</sup> La refonte du CWATUPE donne aujourd'hui naissance au Code du Développement Territorial. Le Gouvernement wallon a entériné, le 18 avril 2013, cette réforme en profondeur qui a été approuvée par le Parlement wallon le 24 avril 2014.



*Lors des modules, les CATUs sont amenés à réfléchir en équipe, partageant leur sources d'information et leur ressenti du terrain.*

de compétences pouvant être mises au profit de tous, et que les savoir-faire se développent au mieux par l'action.

D'autre part, la formation a mis en place les moyens du développement d'un réseau de solidarité visant l'entraide et la convivialité entre CATUs. *« C'est un acquis : il existe aujourd'hui un réel esprit de corps. »*

### Une troisième période pour la formation

**A** ses débuts, la formation a permis aux CATUs de se donner les moyens pour se dégager du travail quotidien, à savoir la délivrance des permis. Pendant trois ans, elle a présenté des modules concernant les permis d'urbanisme. *« Cela les a aidé à développer une méthode de travail pour avancer plus vite, en sélectionnant les dossiers à enjeux et en dégageant du temps pour une réflexion stratégique au niveau communal. »*

La deuxième période est celle alliant deux journées plénières et cinq jours de modules thématiques, dont notamment le voyage. *« On a eu deux grandes familles de modules : les modules généraux, abordant la mobilité, l'énergie... et les modules plus ciblés, comme le montage de projets, les outils... ».*

La **troisième et nouvelle période** reste encore à inventer. Il s'agira de travailler

sur des sites concrets, bien définis et de pouvoir réfléchir ensemble au contexte et à ce que l'on peut faire sur ce périmètre.

*« En petits groupes, nous développons ensemble le regard et nous associons les compétences de plusieurs personnes afin d'aboutir à des propositions sur le périmètre. »* Les modules de la période précédente abordaient une thématique en particulier. A présent, les modules travaillent la transversalité : dans un périmètre, il y a toujours plusieurs thématiques à aborder.

A la différence des séances d'informations générales sur le Code du Développement Territorial, organisées par le SPW ou d'autres organismes et ouvertes à tous les acteurs publics et privés, la formation CPDT, limitée aux Catus, se concentre sur les aspects pratiques et opérationnels de la mise en œuvre du CoDT au travers d'analyses de cas concrets, de mise en situation. La formation CPDT s'apparente davantage à un laboratoire de formation !



*Le module « Espaces publics : conception et gestion » abordé au travers d'un voyage d'études, de rencontres d'acteurs et de visites de sites d'interventions stratégiques et opérationnelles menées en Seine-Maritime, en France.*



Olivier Dubois est géographe (ULB-1994) et docteur en géographie (2001). Il a entamé sa thèse à l'aide d'une bourse mini-arc et l'a poursuivie tout en étant coordinateur du DES (Diplôme d'Etudes Spécialisées) en développement local puis chercheur à la CPDT. Il a travaillé à l'Union des Villes et des Communes de Wallonie, puis au cabinet du Ministre des Pouvoirs locaux et de la Ville, Paul Furlan. Actuellement, il travaille à l'Institut Emile Vandervelde (IEV), le centre d'études prospectives du PS.

La Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT) a été créée en mai 1998 par le Gouvernement wallon. Plate-forme multidisciplinaire de recherches, de formation et d'échanges, elle rassemble une cinquantaine de chercheurs issus de plusieurs universités. Elle est aussi une pépinière de talents, qui s'en vont ensuite renforcer les administrations et lieux de réflexion pour le développement territorial de la Wallonie.

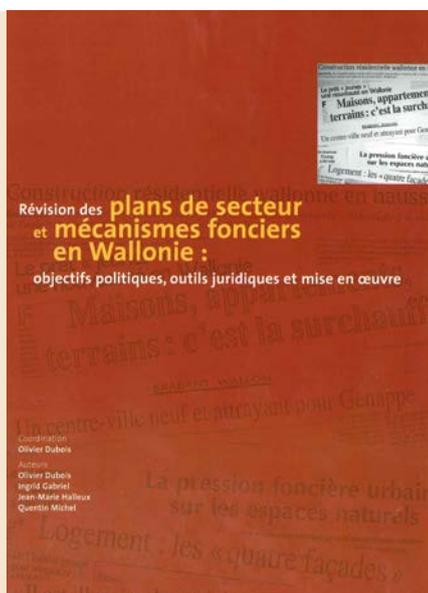
Olivier Dubois est entré dans la CPDT en

1998 et a travaillé pendant trois ans dans la recherche sur la politique foncière en Wallonie<sup>1</sup>. Il y analysait plus particulièrement l'influence des outils d'aménagement, de la fiscalité et des finances sur les logiques de localisation résidentielle.

Dans sa thèse de doctorat, intitulée « Les facteurs de localisation des constructions résidentielles neuves en Région wallonne » un chapitre s'intéresse d'ailleurs à la question des relations qui existaient entre le mode de financement des

communes et les logiques développées par les mandataires locaux en termes d'accueil des nouvelles résidences. « *J'ai pu exploiter des éléments du travail réalisé dans la recherche CPDT, notamment ceux en lien avec le financement et la fiscalité des communes et les stratégies d'aménagement du territoire.* » Dans la même suite d'idées, lors du DES en développement local, Olivier a étudié les inégalités dans la répartition financière de tout ce qui est prélèvement des pouvoirs locaux chez les citoyens. « *Il s'agit de ce qui est d'ordre communal, non seulement ce que l'on paye en impôt aux communes mais aussi ce qui est régi par les intercommunales, comme l'eau, l'électricité...* »

Dans la CPDT, Olivier a également coordonné plusieurs recherches, dont celle portant sur la révision des plans de secteur et les mécanismes fonciers, avec Jean-Marie Halleux, et celle sur l'occupation du sol, avec Yves Hanin.

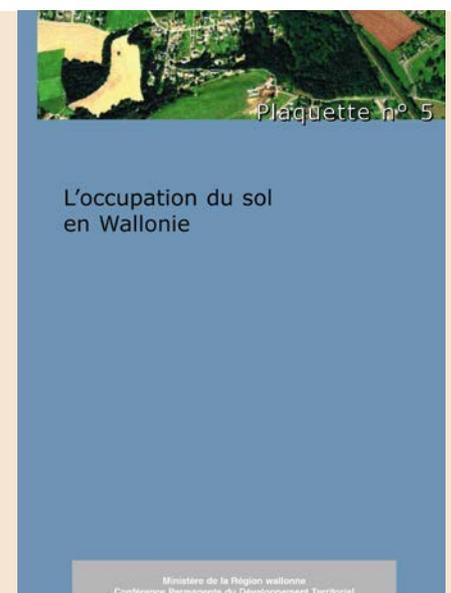


◀ *Etudes et Documents, CPDT n° 2, 2002*  
Révisions des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie. Objectifs politiques, outils juridiques et mise en œuvre

Coordinateur : O. Dubois.  
Auteurs : O. Dubois, I. Gabriel, J.-M. Halleux, Q. Michel

Plaquette 5 – L'occupation du sol en Wallonie, CPDT, 2005 ▶

Direction scientifique : O. Dubois et Y. Hanin.  
Auteurs : L. Aujean, Y. Hanin, V. Rousseaux, S. Van Cutsem, avec la collaboration de N. Eckhardt, M. Grandjean et D. Istaz.



<sup>1</sup> Voir le rapport final de la subvention 2000, Thème 1.4.

« Evaluation des besoins et des activités – Problématique de leur localisation : Politique foncière », septembre 2001.

Olivier a quitté la CPDT en 2006 pour travailler à l'Union des Villes et Communes, du fait de sa bonne expérience et de sa maîtrise des outils de finance et de fiscalité communale. *« Je suis resté plus de trois ans à l'Union des Villes et des Communes. Je me suis occupé des finances et du développement économique, et plus précisément du rôle des communes dans le développement économique. Je me suis également consacré à la coordination du réseau des agences de développement local. »*

En 2009, Olivier a rejoint le cabinet régional de Paul Furlan, Ministre des Pouvoirs locaux, de la Ville et du Tourisme. *« J'y suis aussi resté un peu plus de trois ans. Je me consacrais au budget, aux finances locales et à la politique de la ville. »* Aujourd'hui, Olivier travaille à l'Institut Emile Vandervelde (IEV) où il gère deux domaines : celui de l'emploi et de la formation, un sujet nouveau pour lui, et la politique de la ville et du développement territorial, qui est dans la continuité de son expérience.

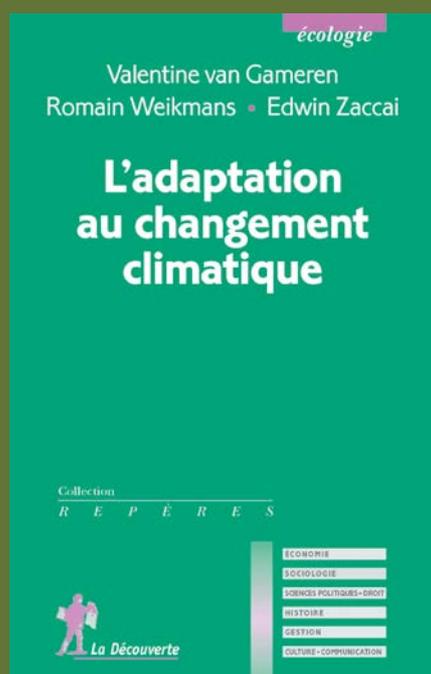
Olivier tire un bilan positif de son passage à la CPDT. Il insiste d'abord sur l'importance de la pluridisciplinarité qui existe dans les recherches. *« C'est dans la CPDT, à travers les outils que j'ai utilisés,*

*les lectures diversifiées et le contact aux autres chercheurs, que j'ai appris à dépasser et à élargir mon expérience de géographe. J'ai compris et analysé d'autres disciplines, notamment juridique. Cela m'a beaucoup servi par la suite. »* Le rôle de coordinateur a également été un apport pour mieux structurer, synthétiser et vulgariser les éléments d'une recherche. Olivier a aussi découvert le fonctionnement des diverses institutions wallonnes. *« En étant confronté aux administrations, j'ai mieux compris leurs préoccupations et leur logique. »*

Lors d'une recherche, Olivier a toujours le réflexe d'analyser la dimension spatiale des éléments étudiés, du fait de sa formation de géographe. La CPDT a encore renforcé ce réflexe, qu'il met encore régulièrement en œuvre dans ses travaux actuels. *« Je me pose la question du type de public visé et, dès lors, les types de communes dans lesquels il se répartit et des conséquences en termes de renforcement ou non des inégalités sociales et spatiales. »* Olivier va plus loin dans son raisonnement *« Peut-être que le fait de passer par la CPDT permet aussi aux chercheurs non géographes de développer la conscience des enjeux spatiaux, au contact des géographes et dans le cadre du développement territorial. »*

Si Olivier n'a plus de lien avec la CPDT, il n'a pas manqué de recourir ponctuellement à l'une ou l'autre recherche, en fonction de ses besoins. *« Par exemple, lorsque je travaillais au cabinet de Paul Furlan, j'ai recherché les travaux réalisés dans la CPDT sur les bassins de vie, notamment l'atlas "Repères pour une dynamique territoriale en Wallonie" qui contient des réflexions intéressantes, notamment en termes d'échelle spatiale. »*

Olivier a participé à plusieurs reprises aux colloques de la CPDT, notamment en tant que chercheur puis en tant que Conseiller à l'Union des Villes et des Communes de Wallonie. *« Quand on se retrouve au Palais des Congrès à Liège devant cinq cents personnes, c'est impressionnant. »* Il a présenté, lors du colloque de la CPDT de décembre 2007 « Trente ans de fusion des communes », un exposé sur les communes et le développement économique. *« Quelles sont les activités des villes et communes qui peuvent être reliées au développement économique local et régional ? Pourquoi ? Quels sont les motifs qui poussent les communes à s'intéresser au développement économique ? Comment ? Quels sont les outils et les stratégies adoptées ? »*



## Nouvelle publication :

Les recherches de Valentine van Gameren<sup>1</sup> et de Romain Weikmans, sous la direction d'E. Zaccai (professeur à l'IGEAT-ULB), présentées dans ce livre ont respectivement bénéficié du soutien financier de la CPDT et de l'ULB.

L'adaptation émerge aujourd'hui comme une dimension incontournable de la réponse au changement climatique. Complémentaire à l'indispensable réduction des émissions de gaz à effet de serre, ses enjeux restent cependant largement méconnus.

À quels risques les sociétés humaines et les écosystèmes vont-ils être confrontés ? Dans quelle mesure l'adaptation peut-elle y répondre ? Comment se matérialisent les politiques en ce domaine, depuis le niveau international jusqu'au niveau local, en passant par les pays et les villes ? Quels rôles auront les entreprises, les assurances, les individus ?

Telles sont les questions dont traite cet ouvrage, qui apporte au lecteur un historique, des clés de compréhension et des illustrations éclairantes. Cette synthèse intègre également un nombre important de références essentielles en matière d'auteurs et de travaux internationaux.

1 Lire l'article sur la recherche doctorale CPDT de Valentine dans la Lettre de la CPDT n° 29, mars 2012 : la stratégie d'adaptation des acteurs de la filière forêt-bois face au changement climatique.