



La lettre de la

CFDT

Conférence Permanente
du Développement
Territorial

N° 41
Mars 2016

03 Dossier

Les quatre recherches
2015-2016

07 Recherche

Quartiers nouveaux

10 Rencontre

Pépinière de talents :
Thomas Dawance

12 Publications

Notes de Recherche
& Atlas en ligne

Le 14 janvier 2016 a eu lieu la défense publique de la thèse de doctorat de Marie-Caroline Vandermeer consacrée au thème «La disponibilité et le prix du foncier à vocation économique : quel impact sur le développement économique en Wallonie?» Cette thèse a été financée par la Wallonie dans le cadre de la Chaire en développement territorial, une des missions de la CPDT désormais en veilleuse. La thèse est disponible à l'adresse suivante : <http://orbi.ulg.ac.be/handle/2268/187449>.

La recherche a porté sur la problématique de la politique de production foncière relative aux terrains à vocation économique. Cette politique correspond à l'aménagement de parcs d'activités par les autorités publiques, via les intercommunales de développement économique, pour y accueillir les entreprises. Elle s'appuie sur l'argument selon lequel la disponibilité en terrains – bon marchés si possible – est un facteur essentiel de l'attractivité et de la compétitivité de la Wallonie. Les réflexions développées par ce travail tirent leur origine du décalage entre cet argument et la littérature scientifique, où un tel argument est très peu mis en avant par les spécialistes du développement régional.

Un des mérites de cette recherche doctorale fut d'objectiver, sur base de données comptables, le niveau des coûts fonciers et immobiliers auxquels les entreprises ont à faire face. Les résultats montrent que ces coûts sont faibles. En moyenne, ils représentent 1,4 % des charges d'exploitation et 5,4 % de la valeur ajoutée des entreprises. En comparaison, les coûts de personnel sont huit fois plus élevés!

Pour autant, les coûts immobiliers dépendent largement de l'activité et de la taille des entreprises. Par exemple, pour les entreprises du secteur de la logistique et pour les petites entreprises, les coûts immobiliers représentent plus de 10 % de la valeur ajoutée et de 2 à 5 % des coûts opérationnels. Ces résultats indiquent que des prix fonciers plus élevés pourraient avoir un impact négatif sur le développement de ces entreprises. Pour les grandes et très grandes entreprises (plus de 50 équivalent temps plein), le loyer fictif moyen a pu être estimé à près de 3 500€/ETP. Par contre, il représente ± 6 000€/ETP pour les petites entreprises (de 10 à 49 ETP) et plus de 14 000€/ETP pour les TPE (de 1 à 9 ETP).

On peut en déduire que, pour les PME et TPE, l'installation dans un bâtiment qu'elles font construire au sein d'un parc d'activité est une formule très coûteuse. Face à cette charge très lourde, la thèse de M.-C. Vandermeer souligne l'intérêt de promouvoir les alternatives. Parmi celles-ci, figurent notamment les bâtiments relais et centres d'entreprises, dont la Wallonie finance la construction depuis plus de vingt ans. Une autre piste consiste à faciliter la rencontre entre l'offre et la demande en immobilier de seconde main, à l'image de ce que réalise CityDev à Bruxelles grâce à son inventaire permanent Inventimmo. Avec un soutien régional, les intercommunales de développement économique wallonnes pourraient parfaitement jouer un rôle similaire. Cela semble d'autant plus justifié que, depuis la crise de la fin des années 2000, le stock de bâtiments de seconde main à vendre ou à louer est de plus en plus abondant, tant d'ailleurs au sein des parcs d'activités que dans les tissus urbains anciens.

Tenir à jour de façon efficace un tel inventaire aurait donc un triple avantage car il participerait à :

- la gestion parcimonieuse du sol ;
- la prévention de l'apparition de friches qui nuisent à l'attractivité du territoire wallon et dont l'assainissement est à charge des pouvoirs publics ;
- une limitation des charges qui pèsent sur le PME au niveau du foncier et de l'immobilier.

Terminons en félicitant Marie-Caroline Vandermeer pour son travail qui témoigne du fait qu'une thèse de doctorat en développement territorial peut parfaitement déboucher sur des propositions d'actions concrètes pour les autorités publiques.

Jean-Marc Lambotte et Jean-Marie Halleux

Photo de couverture : Vallée de la Senne, Braine-le-Comte – D. Istaz

Coordinatrice de la CPDT :
Annick Fourmeaux, SPW - DGO4
Aménagement du territoire, Logement,
Patrimoine et Energie
Rue des Brigades d'Irlande 1
5100 Namur
annick.fourmeaux@spw.wallonie.be
Tél. 081/33.21.35

Les équipes de recherche

ULB-IGEAT

*Institut de Gestion de l'Environnement
et d'Aménagement du Territoire*
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*
9 Allée de la Découverte, B52/3
4000 Liège
lepur@ulg.ac.be
Tél. 04/366 58 93 (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, en téléphonant au 1718 ou en envoyant votre demande à publications@spw.wallonie.be

Éditrice responsable :

Annick Fourmeaux

Rédaction : Dominique Istaz

Crédit photographique : E. Castiau,
Community Land Trust – Bruxelles, F. Dor
(SPW - DGO4), D. Istaz, B. Lefort

Graphisme & mise en page :
Ludivine Minnoye



Les quatre recherches 2015-2016

Les quatre nouvelles recherches de la CPDT ont débuté au début du mois de novembre. Nous avons rencontré les pilotes scientifiques de ces recherches qui nous en ont expliqué les grandes orientations.

Cette année, une grande partie des moyens de la mission recherche est consacrée à l'analyse contextuelle du Schéma de Développement du Territoire, dont les résultats seront présentés au colloque de la CPDT, qui aura lieu le 29 novembre 2016 à Mons. Une autre recherche a pour sujet l'élaboration d'une méthodologie pour les révisions de Plans de secteur concernant les zones d'extraction. Enfin, deux recherches, portant sur la politique de la ville et sur les systèmes d'informations foncières, s'inscrivent dans la poursuite de celles de la subvention précédente.

Analyse contextuelle du Schéma de Développement du Territoire¹

Afin d'affirmer une vision stratégique actuelle du territoire wallon, la Déclaration de Politique régionale 2014-2019 du Gouvernement wallon a prévu la révi-

sion du Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER), document d'orientation qui préside aux grandes décisions d'aménagement, adopté en mai 1999. La rédaction de ce nouveau document, prévu dans le Projet de Code du Développement Territorial (CoDT) et nommé **Schéma de Développement du Territoire** (SDT), est entamée cette année.

Le Gouvernement wallon a sollicité la CPDT pour réaliser l'**analyse contextuelle du SDT**. Les pilotes de la recherche précisent: «Elle est réalisée sur la base actualisée et complétée du Diagnostic territorial de la Wallonie de 2011. Les résultats des recherches récentes de la CPDT, notamment de celles de la subvention 2014-2015 portant sur "Les défis des espaces ruraux" et "La coopération transfrontalière" ainsi que les Atlas des paysages de Wallonie, viennent entre autres l'alimenter.»

La CPDT avait en effet réalisé, en 2010-2011, le Diagnostic territorial de la Wallonie. La recherche avait donné lieu à la publication synthétique du même nom et à dix-sept Notes de recherche² thématiques. Elle s'était conclue par le colloque de la CPDT «Territoires wallons: Horizons 20140» en novembre 2011 au Palais des Congrès de Liège.

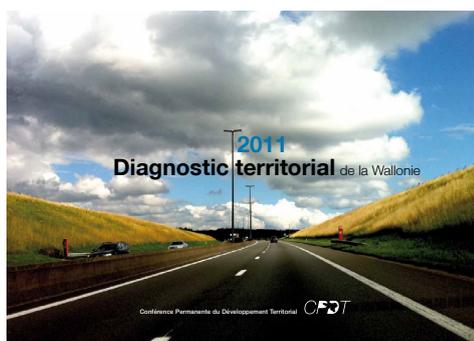
L'analyse contextuelle du SDT est planifiée en six grandes étapes dans la commande aux universités.

Elle prend en considération les **éléments de contexte** qui s'imposent à la Wallonie. «Il s'agit des situations de fait, des tendances lourdes ainsi que des directives et stratégies européennes qui s'imposent à la Wallonie.»

Elle analyse les **dynamiques sectorielles** et établit des **perspectives d'évolution** aux échelles régionale, transfrontalière et suprarégionale. «Un des buts est de comparer comment la Wallonie évolue vis-à-vis des territoires qui l'entourent (à l'échelle suprarégionale) et d'identifier les liens vis-à-vis des territoires voisins (à l'échelle transfrontalière).» Sur base de l'analyse, elle estime les besoins territoriaux futurs pour la Wallonie.

Elle présente la **structure territoriale de fait** actuelle.

Elle identifie **les variables**, qui peuvent avoir un impact sur le développement territorial à l'horizon 2040, dans le but de



Le « Diagnostic territorial de la Wallonie », réalisé par la CPDT en 2011, comprend trois parties. La première aborde les défis majeurs pour l'avenir et envisage comment le territoire sera impacté par ces changements. La deuxième estime les besoins spatiaux des grands secteurs occupant et dynamisant le territoire. La troisième se penche sur l'intégration des besoins sectoriels à l'espace wallon. <http://cpdt.wallonie.be/publications/diagnostic-territorial-de-la-wallonie>.

¹ Pilotes de la recherche: M.-F. Godart (IGEAT, ULB), Y. Hanin (CREAT, UCL), J.-M. Halleux (Lepur, ULg).

² <http://cpdt.wallonie.be/publications#filter=.notesderecherche>

réaliser un exercice de prospective.

Elle analyse les **atouts** et les **faiblesses** du territoire wallon au regard de sa capacité à répondre aux besoins ainsi que les **opportunités** et les **menaces** auxquelles il est confronté.

Enfin, elle identifie les **enjeux territoriaux**. «*Ce sont les questions que posent les besoins qui ont été évalués et les résultats de l'analyse AFOM³ à la politique d'aménagement du territoire.*»

Méthode pour la révision des Plans de secteur (zone d'extraction)⁴

Pour ouvrir une nouvelle carrière ou pour étendre son activité, les carriers doivent faire une demande de révision du Plan de secteur en vue d'une inscription en zone d'extraction. La recherche «**Méthode pour la révision des Plans de secteur relative aux zones d'extraction**» a pour objet de préciser la méthodologie permettant à l'administration de juger de la pertinence socio-économique pour la collectivité de ces révisions.

Les Plans de secteur ont été adoptés entre les années 1977 et 1987. A l'époque, les zones d'extraction correspondaient *grosso modo* à des carrières en cours d'exploitation et les zones d'extension à des gisements connus. Depuis, les carrières ont été étendues, les techniques d'extraction ont évolué, les besoins et le contexte économique ont changé. «*L'administration voudrait pouvoir juger, lorsqu'un carrier fait une demande et argumente le fait qu'il doit exploiter à cet endroit, si ses arguments sont pertinents ou pas. Elle voudrait réagir dans le cadre d'une vision globale et non au cas par cas et garantir la sécurité juridique des révisions de Plans de secteur adoptées définitivement par le Gouvernement.*»

Dans un premier temps, les chercheurs analysent la jurisprudence concernant les justifications avancées dans les arrêtés adoptant définitivement les révisions de



Carrière de grès, destiné au concassage, à Lustin.

Plans de secteur portant sur l'inscription de zones d'extraction. Cette étude tient compte, bien entendu, des modifications dans le CWATUP⁵ envisagées par le CoDT. «*L'une d'elle concerne la création d'une zone de dépendances d'extraction qui sera considérée comme une "zone destinée à l'urbanisation". Les zones d'extraction seront considérées comme des "zones non destinées à l'urbanisation". Ce changement simplifie la question des compensations puisque seules les zones de dépendances devront faire l'objet de compensations.*»

La recherche s'intéresse également aux législations d'aménagement du territoire des régions voisines (France, Pays-Bas et Allemagne) afin d'identifier si elles comportent des exigences, notamment en ce qui concerne la planification de l'exploitation de la ressource afin de rencontrer de manière durable les besoins socio-économiques, et comment ces exigences se traduisent dans les actes administratifs.

L'analyse ne peut éviter la question de la prise en compte des besoins de la collectivité dans son ensemble. Actuellement, l'administration manque d'outils pour objectiver les besoins en ressources du sous-sol wallon et pour argumenter des nécessités de révisions de Plans de secteur pour les zones d'extraction face aux autres usages du sol. «*Cette question a déjà été abordée par d'autres études sans apporter des réponses suffisantes. Pour tenter d'amener de nouveaux éclairages, nous*

allons interroger divers interlocuteurs pour recouper les sources d'information potentielle.»

La confrontation de ces analyses et la prise en compte de critères proposés dans une étude précédente permettront d'établir une méthodologie, adaptée au contexte wallon, pour juger de la pertinence socio-économique des révisions de Plans de secteur pour les zones d'extraction. La recherche précisera les éléments que devront contenir ces demandes de révision.

La politique wallonne de la ville - Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants⁶

La politique wallonne de la ville se pose dans le contexte du **transfert de la compétence de la politique des grandes villes** du niveau fédéral vers le niveau régional en 2015 (sixième réforme de l'État) et de l'annonce, dans la Déclaration de Politique régionale du Gouvernement wallon, de la création d'un **Programme de Développement Urbain (PDU)** dont le contenu est à préciser. Par ailleurs, au niveau européen, la Charte de Leipzig, adoptée en 2007, donne le cadre de référence: mettre en place des politiques de développement urbain intégrées à l'échelle des agglomérations et accorder un intérêt particulier aux quartiers en difficultés.

³ AFOM: atouts-faiblesses-opportunités-menaces.

⁴ Pilotes de la recherche: M.-F. Godart (IGEAT, ULB) et Y. Hanin (CREAT, UCL).

⁵ Code wallon de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.

⁶ Pilotes de la recherche: B. Bianchet (Lepur, ULg) et J.-M. Decroly (IGEAT, ULB).

L'an dernier, le Gouvernement wallon commandait à la CPDT une recherche sur la **politique de la ville**⁷. Celle-ci a mis en évidence l'existence de nombreux outils, mécanismes et même moyens susceptibles d'être mobilisés dans le cadre de la dynamisation des villes mais aussi le manque de cohérence et de transversalité au niveau de la mise en œuvre. Les deux grandes finalités d'une politique de la ville, à savoir **l'attractivité** (soutenir l'attractivité, le rayonnement... dont l'aspect le plus visible est l'investissement physique) et la **cohésion sociale** (lutter contre les inégalités socio-spatiales...) ne sont pas toujours prises en compte dans une même vision globale intégrée. La recherche a abouti à une série de recommandations et à une proposition de canevas pour une politique wallonne de la ville, résumée dans le schéma ci-dessous. *«Il s'agit de donner de la cohérence et de faire sens à partir des outils existants. On intègre les deux grandes finalités dans une réflexion*

commune qui a une portée stratégique mais aussi une dimension territoriale.»

Les résultats de la recherche sont présentés dans la Note de recherche n°63, intitulée *«Politique de la ville: dynamisation des cœurs de ville»* (voir en p. 12 de cette Lettre).

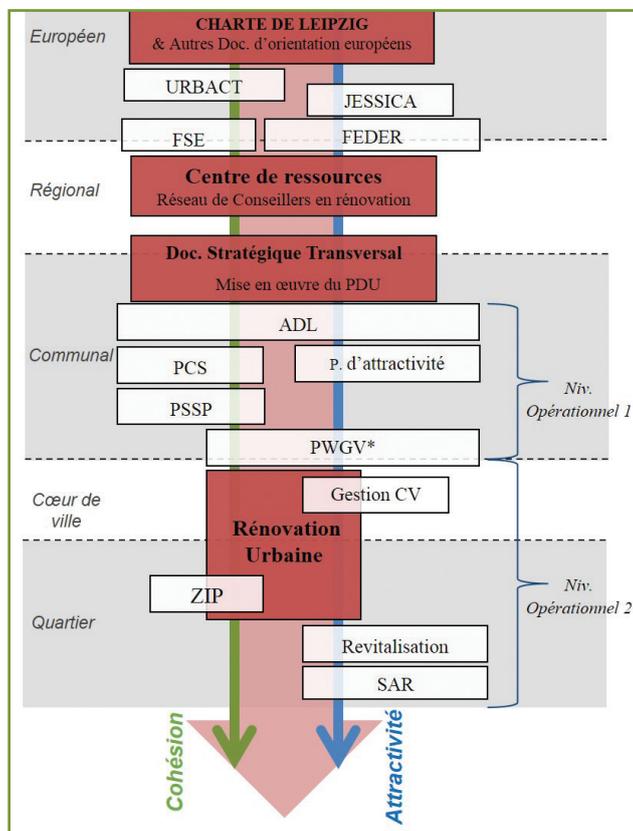
La recherche de cette année, intitulée **«Localisations prioritaires en matière de dynamisation et de rénovation des quartiers urbains existants»**, s'inscrit dans la suite de cette étude et de la note d'orientation du Gouvernement wallon *«Vers une politique wallonne de la ville»* du 12 novembre 2015. Cette dernière confirme notamment la mise en œuvre d'un Programme de Développement Urbain (PDU) pour chacune des douze villes concernées, à savoir celles reprises dans le Complément de Programmation FEDER 2014-2020.

Le premier volet de la recherche consiste

à réaliser un **document présentant le cadre stratégique de la politique de la ville** sous la forme d'un référentiel, accessible à l'ensemble des acteurs concernés. *«Ce doit être un document de fond et de communication précisant la politique du Gouvernement.»* Il rappellera le contexte général, les grands enjeux, les objectifs opérationnels, la valeur ajoutée pour les villes...

Le deuxième volet participe à l'aide à la décision en ce qui concerne la **localisation de l'action des pouvoirs publics wallons** dans les domaines des politiques d'aménagement du territoire, de la ville et du logement.

La recherche de l'an passé avait déjà proposé des indicateurs pour **actualiser la cartographie des quartiers urbains défavorisés**, quartiers susceptibles de bénéficier d'interventions spécifiques et de mécanismes de discrimination positive dans le cadre de la politique de la



Le schéma présente la proposition de politique wallonne de la ville, aux différentes échelles, depuis l'Europe au quartier. Il se structure selon les deux axes complémentaires de la cohésion (dimension sociale) et de l'attractivité (image, requalification...)

Il constitue le canevas du Programme de développement urbain (PDU) qui repose sur l'élaboration d'un document stratégique transversal. Celui-ci constitue un cadre de référence et d'action, fixant les objectifs et les grandes orientations en matière de développement urbain, réalisé au départ des réflexions et outils existants. Les douze villes retenues par le Gouvernement wallon pourraient, en mettant en œuvre un PDU, bénéficier d'un soutien régional dans le respect du cadre et des orientations données, sous la forme d'une contractualisation. Le PDU met en cohérence et facilite la mise en œuvre des outils existants. Pour les cœurs de ville, il s'agit d'articuler la Gestion centre-ville et les éventuelles opérations telles les ZIP et la Revitalisation urbaine autour du dispositif de Rénovation urbaine, ayant dès lors un rôle structurant et fédérateur.

La création d'un centre de ressources et de compétence au niveau régional assure la mise en réseau des acteurs locaux, centralise l'expertise et diffuse les connaissances. Il développe une vision stratégique régionale et (supra) communale.

⁷ Voir La Lettre de la CPDT n° 38 (dossier «Cinq nouvelles recherches») et n° 40 (article «Politique régionale de la ville»).

ville. « Cette année, l'analyse spatiale est approfondie à travers d'autres sources statistiques. » Elle est complétée d'une typologie des difficultés rencontrées dans ces quartiers, de façon à faire le lien avec les outils.

Par ailleurs, une réflexion sur la **présence de fonciers mutables** dans les villes a pour objet l'identification des « territoires leviers » susceptibles de faciliter la mise en œuvre des différents outils et mécanismes mobilisables dans le cadre de la politique de la ville. « Nous ciblons ici, plus particulièrement, le foncier (voire l'immobilier) public, dont le logement public, et les SAR, les Sites à réaménager. »

Systèmes d'informations foncières⁸

La recherche « **Systèmes d'informations foncières et politiques publiques** » poursuit les travaux de l'an passé consacrés au même thème⁹. Elle appréhende la question de l'information foncière à travers le concept de système d'informations foncières, système qui permet aux décideurs publics de bénéficier de l'information nécessaire aux prises de décision relatives aux problématiques foncières.

Les deux questions développées l'an passé peuvent se résumer ainsi: faut-il développer l'observation foncière en Wallonie? Si oui, cela nécessite-t-il la création d'un observatoire foncier? La recherche a conclu à l'utilité de développer l'offre en informations en vue de mener une politique foncière plus intégrée. Elle a débouché sur diverses recommandations et, en particulier, sur l'intérêt de **créer un observatoire foncier** au niveau régional. « Nous sommes arrivés à la conclusion que le niveau régional est le plus opportun. » L'information foncière a été analysée sous l'angle de l'offre effective en Wallonie, mais également de l'offre potentielle telle qu'elle existe dans les territoires adjacents. La recherche a

en effet étudié les situations française, bruxelloise et flamande concernant les relations entre l'information foncière et la prise de décision. Ce volet est présenté dans la **Note de recherche n° 64**, intitulée « *L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre* » (voir en p. 12 de cette Lettre).

Le premier axe de recherche de cette année précise les besoins en informations. En effet, l'information foncière si elle n'est collectée que pour elle-même n'a que très peu d'intérêt. Aussi, il importe de déterminer les besoins particuliers et ses utilités potentielles avant de rendre opérationnel un dispositif de collecte d'informations et d'observations foncières.

L'inventaire des besoins identifie la demande exprimée en information foncière, c'est-à-dire les besoins constatés pour mener efficacement les politiques générales et sectorielles actuelles, mais aussi les besoins non exprimés permettant de rendre plus efficaces ces politiques. « Il faut faire le lien entre l'information et la décision: de quoi le décideur a-t-il besoin lorsqu'il prend une décision? Outre la demande exprimée, il existe une demande latente:

des informations qui ne sont pas demandées permettraient de prendre de meilleures décisions. » Les chercheurs examinent donc les documents officiels et réalisent une enquête pour identifier les besoins des différents acteurs. Ils poursuivent aussi l'analyse des situations française, bruxelloise et flamande afin de déterminer comment l'information est réellement utilisée.

La recherche analyse aussi l'offre potentielle en informations sur le territoire wallon. Celle-ci vient compléter l'offre effective identifiée dans l'inventaire des données réalisés l'an passé. L'étude concerne en particulier les données patrimoniales (dont le cadastre), qui devraient être rendues accessibles.

Le deuxième axe de la recherche réfléchit à l'opérationnalité de l'observatoire foncier: « *Combien de personnes sont nécessaires, comment rendre les données accessibles...? Nous allons rencontrer une série d'acteurs afin de voir comment ils envisagent les choses et nous appuyer sur les éléments dégagés précédemment.* »

Nous reviendrons sur ces quatre recherches dans les prochains numéros de la Lettre.



⁸ Pilotes de la recherche: J.-M. Halleux (Lepur, ULg) et P. Defourny (CREAT, UCL).

⁹ Voir La Lettre de la CPDT n° 38 (dossier « Cinq nouvelles recherches ») et n° 39 (dossier « Système d'informations foncières »).

Développer des quartiers nouveaux

En 2040, la Wallonie devrait compter 435 000 habitants supplémentaires, ce qui nécessitera la création de 12 000 logements par an pendant 25 ans. Pour répondre à ce défi démographique, le Gouvernement wallon a lancé, le 17 novembre 2015, un premier appel à destination des communes wallonnes qui souhaitent porter des projets partenariaux de développement de quartiers nouveaux. Au cours de cette matinée de présentation, Yves Hanin a présenté la recherche¹ de la CPDT relative au potentiel foncier wallon.

La recherche de la CPDT «Quartiers nouveaux»², intitulée «**Analyse prospective relative à la localisation de nouveaux quartiers, qui constitue une réponse au défi démographique**», est une recherche d'un an commandée par le Gouvernement wallon.

Elle s'est achevée à la fin octobre 2015 et répond à trois grands objectifs :

- elle estime les **besoins en logements** par arrondissement sur base des prévisions démographiques ;
- elle tire les enseignements des **expériences wallonnes et européennes** en matière de quartiers nouveaux et de villes nouvelles ;
- elle identifie, sur base de critères définis par le Gouvernement, des **localisations potentielles** de projets de développement ou renouvellement urbain d'envergure en Wallonie, de façon à répondre à l'évolution attendue de la population à court (5 ans), moyen (10 à 15 ans) et long terme (25 ans).

Une croissance de la population significative mais inégalement répartie

Dans son exposé, Yves Hanin a rappelé et précisé le défi important qui attend la Wallonie : la croissance démographique attendue³ pour 2040 est de 435 000 personnes, soit 300 000 ménages. Cela correspond à une demande de minimum 300 000 nouveaux logements d'ici 2040, soit au moins 12 000 logements par an pendant les 25 prochaines années.

La **répartition de ces 300 000 ménages attendus** n'est pas homogène sur le territoire wallon. Les projections par période indiquent de grandes différences entre arrondissements. Ceux de Liège, Nivelles et Namur accueilleront les plus grands nombre de ménages. Dans les arrondissements de Nivelles et de Namur, la progression est la plus forte dans la période 2014-2020. Dans ceux de Liège ou de Charleroi, la croissance est d'abord plus lente puis s'amplifie au cours des périodes 2020-2030 et 2030-2040. Comme le souligne Yves Hanin, ces évolutions différenciées seront à

prendre en compte dans le phasage de mise en œuvre des quartiers nouveaux.

Les **caractéristiques de la population attendue** ont également des conséquences en ce qui concerne les types de logements, les services et la conception des espaces publics.

Le fait le plus marquant est l'accroissement spectaculaire de la population âgée de 60-74 ans, de plus de 100 000 personnes d'ici 2020. Ensuite, le papy-boom se manifeste aussi par un accroissement des personnes très âgées, de 75 ans et plus. La croissance de la population d'ici 2040 est presque entièrement le fait de personnes de plus de 60 ans ! Comment les accueillir dans les quartiers nouveaux ? En termes de service, cela suppose plus de 37 000 places d'hébergement pour les personnes âgées.

Par ailleurs, la croissance des jeunes de moins 18 ans dans cette même période, de 50 000 personnes, se concentre dans les grandes villes, ce qui implique des logements mais aussi un nombre impressionnant de classes d'écoles primaires (17 000 places soit 865 classes) et secondaires (13 000 places soit 540 classes) à créer.

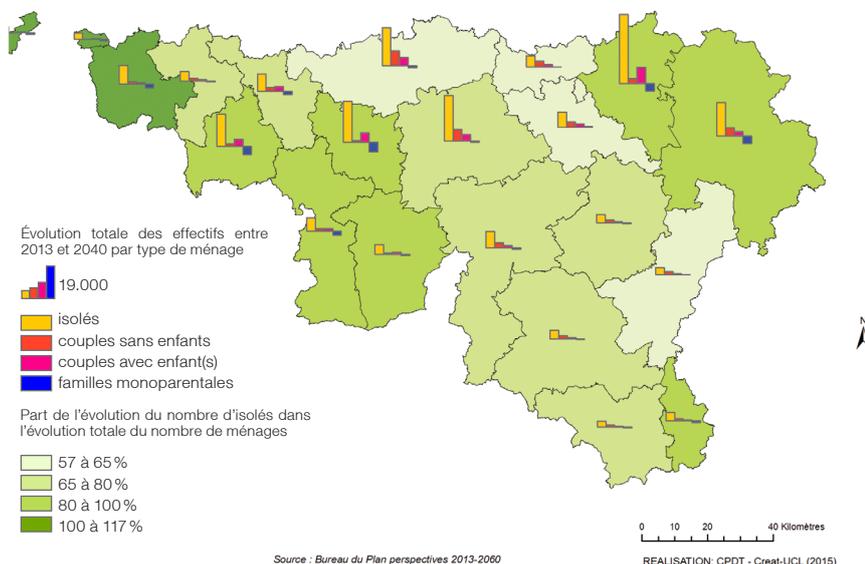
¹ L'exposé de Yves Hanin est disponible sur notre site à l'adresse suivante : <http://cpdt.wallonie.be/recherches/finalisees/annee-2014-2015/analyse-prospective-relative-la-localisation-de-nouveaux>

² Chercheurs : A. Leclercq, B. Le Fort, L. Fromont, V. Bottieau (UCL), C. Dessouroux (ULB), E. Borlon, H. Maldague (ULg) ; responsables scientifiques : Y. Hanin (pilote), J.-M. Decroly et J. Teller.

³ Selon les données du Bureau du Plan et de l'IWEPS, calculs de la CPDT.

Caractérisation des nouveaux ménages

Accroissement par types de ménages en 2040: +300.000 ménages



La famille traditionnelle, le couple avec enfants, continuera à décroître au profit des petits ménages: les couples sans enfant, les familles monoparentales et surtout les isolés connaîtront une progression. Les isolés représentent plus des trois-quarts de l'augmentation du nombre de ménages.

Quelles sont les conséquences en ce qui concerne **les besoins en logement**? Quelle est la réponse du secteur immobilier? Yves Hanin rappelle que la croissance démographique n'est pas nouvelle et que la production annuelle de logements est soutenue, de l'ordre de plus de 15 000 unités par an. Depuis une dizaine d'années, le marché s'est largement réveillé et la question des quartiers nouveaux doit peut-être résider dans l'encadrement de cette dynamique à l'œuvre. Dans cette production récente, la maison quatre façades, emblématique et liée à la famille du XX^e siècle, ne représente plus qu'un nouveau logement sur quatre, tandis que la production d'appartements a plus que doublé. De ce fait, on produit, spontanément, plus de logements sur moins d'hectares que par le passé. La consommation de l'espace par l'urbanisation s'est ralentie, passant de 1 500 hectares consommés par an au début des années 2000 à 1 000 hectares par an actuellement.

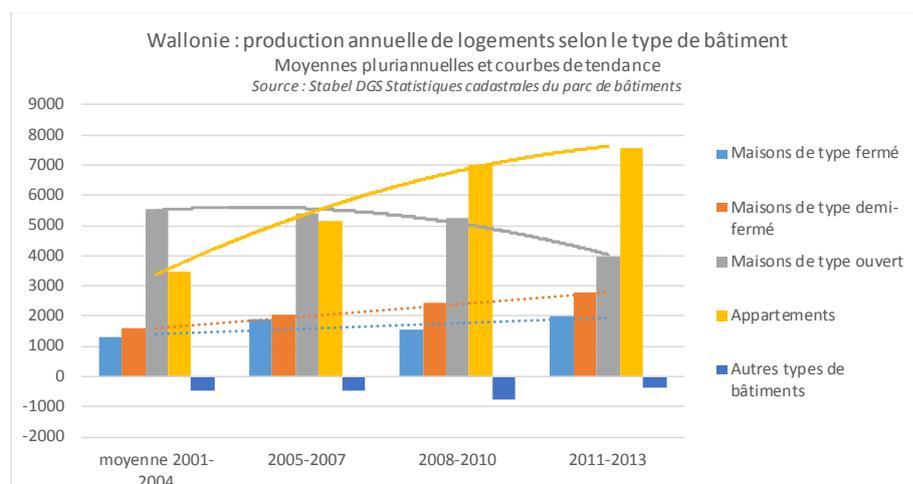
Les enjeux majeurs des besoins en logements et services se définissent avant tout en termes **d'adéquation qualita-**

tive: malgré une production récente qui s'est rapidement ajustée aux nouvelles exigences, il reste un décalage énorme entre un parc de logements marqué par une très grande inertie et une **structure et des caractéristiques des ménages** en évolution très rapide. De nombreux logements ne sont ni adaptés ni adap-

tables à une population vieillissante et sont éloignés des services associés à l'habitat. C'est le cas, notamment, des lotissements construits dans les années 1960 et 1970. Malgré des inflexions notables de tendances (recyclage, densification des projets), les formes actuelles de l'urbanisation résidentielle ne suffiront pas à rencontrer l'ensemble des enjeux émergents. La **création de quartiers nouveaux** est à même d'apporter des réponses plus satisfaisantes.

Bilan des expériences de quartiers nouveaux en Europe

Les chercheurs ont étudié des **exemples significatifs de quartiers nouveaux en Wallonie et en Europe** afin de comprendre comment ils fonctionnent. D'une part, ils se sont intéressés aux mécanismes de montage des projets, en identifiant notamment les acteurs et les outils de montage de projet et de mise en œuvre. D'autre part, ils ont analysé les processus d'intégration sociale des nouvelles opérations par rapport à leur contexte habité ainsi que les processus de création de cohésion sociale au sein des opérations. Enfin, ils se sont préoccupés de la façon dont la mixité des fonctions a été assurée au sein ou aux abords immédiats de ces projets.



La comparaison par période triennale entre 2004 et 2013 est significative du changement fondamental de ces dernières années : la maison quatre façades qui dominait encore la production en début de période ne représente plus qu'un nouveau logement sur quatre, alors que la production d'appartements a doublé. La production des maisons deux et trois façades, issues le plus souvent d'opérations de promotion, augmentent aussi.

Pour cela, outre les lectures, les chercheurs ont réalisé des entretiens et des visites de terrain tant en Wallonie qu'en Europe.

Au niveau européen, les projets de quartiers nouveaux se développent surtout dans les années 1990-2010, sous le concept d'éco-quartier. Ces ensembles d'envergure répondent au défi démographique des régions urbanisées et à la lutte contre l'étalement urbain. Ils proposent de nouvelles formes urbaines (usager piéton, développement d'architectures durables, à la pointe de la technologie, processus participatifs innovants). Il s'agit le plus souvent de partenariats public-privé, répondant à la tendance de réduction des budgets publics. Plusieurs milliers de logements ont été ainsi construits sur une quinzaine d'années.

En Wallonie aussi, des quartiers nouveaux se développent, mais avec difficultés. Une cinquantaine de projets (28 études, 14 procédures et 11 commercialisations) a vu le jour. Dans le Brabant wallon et l'arrondissement de Soignies les projets sont montés à l'initiative de promoteurs privés, ailleurs sur la base de

partenariats public-privé. Ils présentent, en moyenne, une superficie de 25 hectares et 650 logements, à mettre en œuvre en plusieurs phases.

Yves Hanin insiste dans son exposé sur l'importance d'**accompagner les projets** afin qu'ils puissent voir le jour. Un des points de l'étude a en effet consisté à mener des entretiens avec des experts, privés et publics, afin de comprendre et de mettre en évidence les facteurs bloquants au montage des projets, de relever les facteurs spécifiques au contexte wallon ainsi qu'à la conjoncture actuelle et d'identifier les disparités présentes entre les sous-régions en Wallonie.

Six freins ont été évoqués par les experts, en particulier la négociation du prix du foncier, mais également la négociation des charges, les contraintes urbanistiques et environnementales, les montages financiers et les risques juridiques, la complexité des opérations, les surcoûts et les niveaux de commercialisation. Quatre réticences ont également été mises en évidence: la préférence pour de petits projets plutôt qu'un projet d'envergure, le fait que la Wallonie compte peu d'entreprises de construction capables

de développer de grands projets, les craintes des élus face au phénomène Nimby et aux déséquilibres dans leur commune, la concurrence des petits projets et de l'autopromotion encore très répandue.

Mais des dynamiques positives pour de grands projets existent aussi. En effet, l'autopromotion est en recul dans un grand nombre de communes. Il y a également beaucoup de liquidité sur le marché. De plus, le prix du foncier élevé dans certaines communes, la volonté politique de changer l'image de la commune, les mutations socio démographiques et des modes d'habiter favorisent l'émergence de projets urbains d'envergure.

Identification des sites potentiels pour l'accueil de quartiers nouveaux en Wallonie

La recherche a identifié **398 sites potentiels de développement urbain d'envergure** sur le territoire wallon. La méthodologie mise en place pour les déterminer tient compte des critères fixés par le Gouvernement. Ceux-ci consistent à retenir des sites de plus de 15 hectares, d'un seul tenant (avec une tolérance de 10 mètres), non bâtis au Cadastre, situés en zones d'habitat, d'habitat à caractère rural, d'aménagement concerté, de services publics et d'équipements communautaires ou en zone blanche au Plan de secteur ou étant des sites à réaménager potentiellement disponibles.

Ces 398 sites potentiels représentent au total 10 115 hectares et sont situés dans 158 communes wallonnes. Les données concernant ces sites sont présentées dans un atlas, «l'atlas des quartiers nouveaux», consultable sur le site de la CPDT.

Vous trouverez tous les éléments de cette recherche, le rapport et ses nombreuses annexes, sur notre site: <http://cpdt.wallonie.be/recherches/finalisees/annee-2014-2015/analyse-prospective-relative-la-localisation-de-nouveaux>.



Intérieur d'îlot commun dans le quartier Loretto de Südstadt en Allemagne. L'îlot est formé de petits immeubles d'appartements mitoyens construits par des coopératives d'habitants, des promoteurs ou des sociétés de logements publics. Ce mélange de développeurs assure la mixité sociale et architecturale au sein même des îlots.



© Community Land Trust Bruxelles : projet verheyden

Thomas Dawance



Thomas Dawance est Architecte (Institut Supérieur Saint-Luc Liège, 1999). Il détient également un Diplôme d'études spécialisées en Coopération au développement (Sciences sociales, ULB, 2001) et un Diplôme d'études approfondies interuniversitaire en Sciences sociales (anthropologie et sociologie, 2007).

Thomas a travaillé pendant plus de cinq ans comme chercheur au sein de la CPDT. Il est aujourd'hui chargé de projet dans l'asbl «Community Land Trust Bruxelles».

Thomas a rejoint la CPDT en janvier 2002, au sein du CRU, le Centre de Recherche Urbaine¹ de l'ULB, et y a travaillé pendant plus de cinq ans. *«Après avoir lu le livre de Françoise Noël sur la réhabilitation sociale à Bruxelles, je me suis présenté et j'ai pu être engagé comme chercheur dans la CPDT.»*

La première recherche à laquelle a participé Thomas consistait à étudier les besoins en services de proximité, dans une logique de cohésion de territoire. Il s'agissait d'une réflexion sur la **territorialisation des équipements et services liés à l'habitat** dans la recherche plus vaste du «Thème 1.1: Évaluation des besoins et des activités : problématique de leur localisation.» Thomas y a appris ce qu'était une recherche appliquée. *«J'y ai découvert la diversité des visions qui se côtoient dans une recherche interdisciplinaire et interuniversitaire.»*

Dans la recherche suivante, «Mutations spatiales et structures territoriales», l'apport de Thomas a porté sur la **notion**

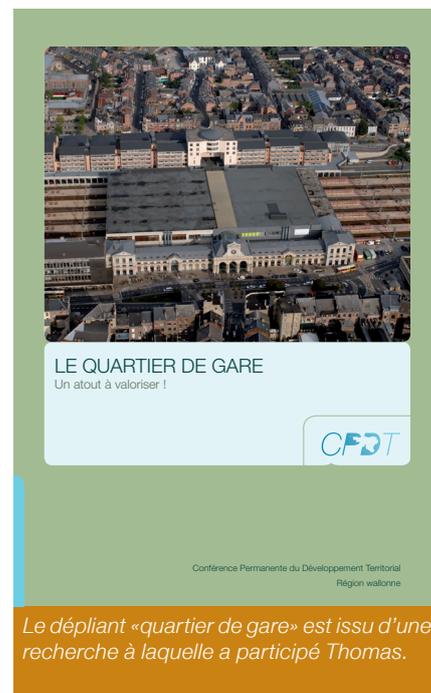
de centralité dans l'aménagement du territoire et a donné lieu à une Note de Recherche, intitulée *«Approche théorique des notions de "centralité" et de "polarité"»*, et de leurs usages dans le SDER», publiée par le Secrétariat du SDER de la DGATLP². Une deuxième partie de la recherche, sur une plus longue période puisqu'elle s'est déployée sur trois ans, a consisté à étudier les **sites de gares** dans une perspective de favoriser le report de mode. *«J'ai beaucoup aimé cette recherche. Outre la partie plus théorique, nous avons travaillé sur le terrain, mené des enquêtes. Nous nous sommes plongés dans l'univers des navetteurs. Nous avons finalement développé une typologie des gares, qui permet d'avoir une vision diversifiée.»*

La recherche a débouché sur un article³ dans Territoire(s) wallon(s).

Après avoir quitté la CPDT, Thomas a multiplié les expériences. Il a encore travaillé au CRU sur une recherche portant sur le logement et les logiques

de médiation entre propriétaires et locataires et sur l'encadrement des prix locatifs. Puis, il a travaillé un an comme chercheur et agent de développement au sein de l'agence Alter, dans le département Recherche et Innovation.

En octobre 2009, Thomas est devenu Conseiller du Secrétaire d'État en charge du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, Christos Doulkeridis. En tant que Conseiller dans la cellule Logement et en charge du suivi du Secteur associatif et du développement de politique innovante, il a pu pendant deux ans et demi travailler sur l'une de



Le dépliant «quartier de gare» est issu d'une recherche à laquelle a participé Thomas.

¹ Le CRU (dirigé par Françoise Noël) a, depuis lors, été intégré dans le centre de recherches METICES (Migrations, Espaces, Travail, Institutions, Citoyenneté, Epistémologie, Santé) de l'ULB.

² <http://sder.wallonie.be/pages/Publications.htm>

³ Y. Hanin, V. Clette, A. Daems, T. Dawance, M. Grandjean et V. Rousseaux, «Requalifier les quartiers de gare pour favoriser le report de mode», dans Territoire(s) wallon(s), n°1, septembre 2007, DGATLP, Namur. http://cpdt.wallonie.be/sites/default/files/publications/pdf/7.requalifier_les_quartiers_de_gare_pour_favoriser_le_report_de_mode.pdf

ses principales préoccupations: les occupations temporaires, les bâtiments vides. Mais surtout, il a pu s'occuper d'un autre projet qui lui tenait à cœur et qui avait été identifié par le secteur associatif: le **Community Land Trust** (CLT). Cette formule particulière d'accès à la propriété avait reçu en 2008 le prix de l'ONU du meilleur projet d'habitat à l'échelle mondiale. *«En 2009, grâce à une bourse de l'ONU, nous étions partis à quelques-uns aux Etats-Unis pour découvrir le modèle des CLT. Je revenais de ce voyage quand j'ai été engagé par le Ministre. J'ai eu l'occasion de le convaincre, via le lobby associatif, de développer une étude de faisabilité du transfert de ce modèle américain au cadre bruxellois.»*

Quand la faisabilité du projet a été avérée, Thomas est parti pour développer la structure et travailler en son sein. Officiellement, la création du **Community Land Trust Bruxelles** (CTLB) a été approuvée par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 20 décembre 2012.

Thomas y est chargé de projet et en parle avec passion: *«On peut traduire les termes par: communauté – terrain/sol – confiance (qui est aussi une forme juridique). C'est une alliance communautaire pour la gestion de la terre, un projet d'accès à la propriété, que l'on peut définir avec trois mots clé: il est à la fois social, participatif et anti-spéculatif.»*

Le CLT repose sur quelques principes qui, en soi, peuvent exister dans d'autres modèles. C'est leur présence conjointe et leur articulation qui en fait un modèle solidaire et particulier.

Le premier principe est la division entre propriété du sol et propriété du bâti. *«Cela repose sur une vision du sol comme étant un bien commun, qui appartient à la communauté, qui doit rester au service de cette communauté et ne peut être approprié.»* Le CLT reçoit une subvention annuelle de la Région pour acheter le sol et y développer des logements et des services, des activités.



Réunion des futurs habitants du projet Verheyden. L'atelier portait ici sur les choix architecturaux du projet.

Un deuxième principe consiste à garantir un accès à la propriété des logements à bon marché. Les futurs propriétaires doivent répondre aux conditions de revenus du logement social. *«Il s'agit de toucher les publics à plus faibles revenus qui sont discriminés dans l'accès à la ville.»* Cela suppose qu'ils acceptent les conditions liées à la présence de leur logement sur le sol du CLT, en particulier en ce qui concerne la revente de leur bien. *«Ce sont des conditions de neutralisation de la plus-value: une partie de celle-ci revient au revendeur, une faible partie au CLT et la majeure partie est déduite du prix de vente. Cela permet de limiter la hausse des prix et d'être toujours en décrochage par rapport au prix du marché.»* En limitant le prix de vente des logements et en plafonnant par la suite le prix de revente au moyen de clauses anti-spéculatives, le CLTB propose ainsi des logements qui restent accessibles génération après génération.

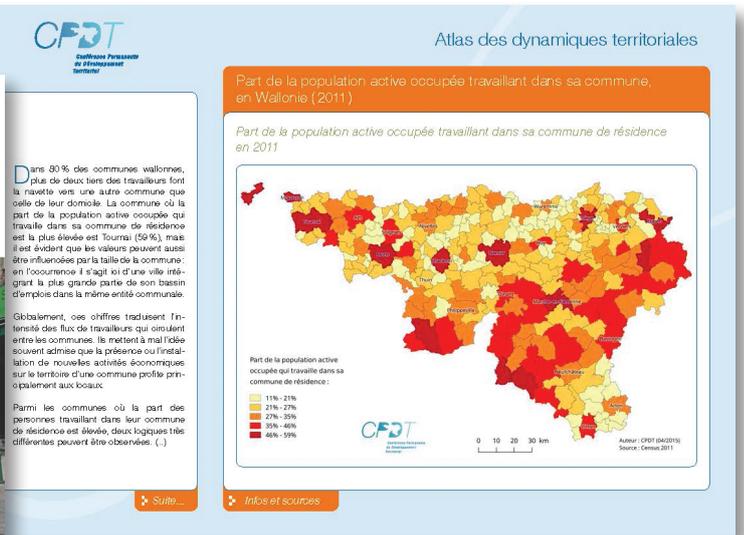
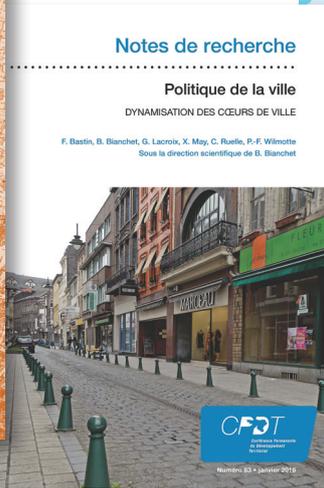
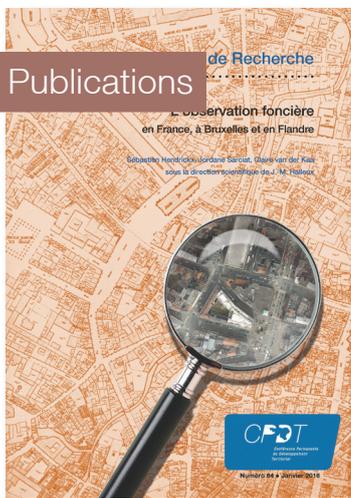
Un autre point est la dimension participative dès la construction du projet. *«Dès que nous achetons un terrain, nous constituons un groupe de futurs propriétaires qui vont s'impliquer dans le projet.»*

Un dernier élément, essentiel, est la gouvernance. Le Conseil d'Administra-

tion est composé de trois représentants égaux: pour un tiers les pouvoirs publics, pour un tiers les propriétaires occupants et pour un autre tiers les représentants du secteur civil du quartier (comité d'habitants, réseaux associatif et social...) *«Aucun n'a donc le pouvoir majoritaire, les trois visions cohabitent. C'est une manière de matérialiser la gestion du bien commun, un compromis qui permet la gestion en bon père de famille.»*

Thomas insiste: *«Il n'y a de Community Land Trust que s'il y a au moins division du sol et du bâti ET une formule de vente anti-spéculative ET une gouvernance des trois tiers! Ce qui est passionnant, c'est que cela répond vraiment à un besoin que ne remplissaient pas les politiques traditionnelles. Il y a d'ailleurs un grand intérêt à l'échelle internationale. Nous sommes invités dans de nombreux pays et villes pour y présenter le projet.»*

Et en Wallonie? Thomas a en tout cas écrit un article dans Les Echos du Logement n°1, 1 février 2015, SP Wallonie, DGO4, pp.17-20: *«L'exemple du Community Land Trust Bruxelles: quand l'Europe s'inspire des États-Unis»* (T. Dawance et C. Louey).



À lire ou à télécharger sur notre site

Voici quelques belles occasions de lire et découvrir les derniers travaux de la CPDT. Nous vous présentons les Notes de recherche les plus récentes et les nouvelles cartes commentées de l'Atlas des dynamiques territoriales.

Notes de recherche

Les dernières Notes de recherche présentent les études de l'an passé, ou l'un ou l'autre axe de celles-ci. Toutes les publications de la collection sont disponibles par téléchargement sur notre site: <http://cpdt.wallonie.be/publications#filter=.notesderecherche>

Note de recherche 64¹, «L'observation foncière en France, à Bruxelles et en Flandre». Un intérêt accru se développe pour l'observation des marchés fonciers et la recherche de gisements fonciers, indispensables à une mise en œuvre efficace des politiques d'aménagement du territoire et des politiques sectorielles. La Note s'intéresse aux pratiques d'observation dans les territoires adjacents à la Wallonie: en France, en Flandre et en Région de Bruxelles-Capitale.

Note de recherche 63¹, «Politique de la ville: dynamisation des cœurs de ville». La régionalisation de la Politique Fédérale des Grandes Villes est l'opportunité de s'interroger sur les objectifs et l'organisation d'une Politique de la Ville en Wallonie. La recherche répond à la volonté du Gouvernement wallon de se doter d'une vision territoriale stratégique sur le long terme et d'une politique de la ville intégrée en Wallonie. La Note fait le point sur les politiques et outils rela-

tifs à la restructuration et à la dynamisation des tissus urbains et présente des recommandations pour l'évolution du cadre actuel.

Note de recherche 62, «Coopération transfrontalière: la position des pôles wallons dans les aires métropolitaines transfrontalières». Les lacunes dans la connaissance des dynamiques des territoires transfrontaliers ont des conséquences sur la compréhension de l'implication des acteurs wallons dans les aires métropolitaines transfrontalières. Le Gouvernement wallon a commandé à la CPDT une recherche visant à faire des recommandations pour l'élaboration, pour ces pôles métropolitains, de stratégies communes de coopération, d'intégration territoriale et de développement sur le territoire wallon afin de préparer le futur Schéma de Développement du Territoire.

Quinze nouvelles cartes commentées pour l'Atlas en ligne

L'Atlas des dynamiques territoriales est un portefeuille cartographique en ligne, continuellement mis à jour. Quinze nouvelles cartes commentées viennent d'être mises en ligne. Pour découvrir et télécharger celles-ci, ainsi que toutes les autres de l'atlas, choisissez «Ressources» puis «Atlas des dyna-

miques territoriales» ou tapez directement <http://cpdt.wallonie.be/ressources/atlas-des-dynamiques-territoriales>.

Parmi les nouvelles cartes, plusieurs portent sur l'emploi (rubrique Emploi) et la mobilité des travailleurs (rubriques Transport et mobilité). Elles présentent des indicateurs par commune à l'échelle de la Wallonie et de la Belgique:

- Évolution de l'emploi 2007-2013;
- Distance domicile – travail au lieu de résidence;
- Lieu de travail de la population active occupée au lieu de résidence;
- Part de la population active occupée travaillant dans sa commune de résidence;
- Part des transports en commun dans les déplacements domicile – travail au lieu de domicile.

Les nouvelles cartes abordent aussi deux autres thèmes, toujours à l'échelle de la Wallonie et de la Belgique:

- Part des logements en location (rubrique Logement);
- Mobilité résidentielle de la population (rubrique Population).

¹ Voir aussi le dossier de cette Lettre.