

**CONTRIBUTION AU RAPPORT FINAL
SUBVENTION 2014-2015
Octobre 2015**

VOLUME ANNEXE

RECHERCHE R2

ANALYSE PROSPECTIVE RELATIVE A LA LOCALISATION DE NOUVEAUX
QUARTIERS, QUI CONSTITUENT UNE REPONSE AU DEFI
DEMOGRAPHIQUE

Annexe 4 - Résultats synthétiques par volet



Pilotage général

CREAT-UCL : Yves Hanin

Responsable scientifique

CREAT-UCL : Yves Hanin

IGEAT-ULB : Jean-Michel Decroly

Lepur-ULg : Jacques Teller

Chercheur

CREAT-UCL : Vincent Bottieau, Ludivine Fromont, Alexandre Leclercq, Barbara Le Fort

IGEAT-ULB : Christian Dessouroux

Lepur-ULg : Emeline Borlon, Hubert Maldague

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 – PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 1

1. VOLET 1.1. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS	6
1.1 POPULATION ET MENAGES : APERÇU TENDANCIEL DE L'EVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SERVICES.....	6
1.1.1 <i>L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages</i>	6
1.1.2 <i>L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages</i>	7
1.2 LA REPONSE AUX BESOINS : LES LOGEMENTS ET SERVICES.....	8
1.2.1 <i>Les logements</i>	8
1.3 COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE TENDANCIELLES EN LOGEMENTS ET SERVICES.....	11
1.4 CONCLUSIONS DU VOLET 1.1	13
2. VOLET 1.2 : PRESSION ETRANGERE ET ATTRACTIVITE DES POLES DU SDER DE 1999 ...	14
2.1 ETRANGER	14
2.1.1 <i>Mouvements de population</i>	14
2.1.2 <i>Dynamiques</i>	15
2.1.3 <i>Politiques</i>	17
2.1.4 <i>Impacts attendus en Wallonie</i>	18
2.2 EVOLUTION DES POLES DU SDER DE 1999	19
3. SYNTHESE DU VOLET 1	19
4. ARTICULATION ENTRE LE VOLET 1 ET LE VOLET 2	21
4.1 NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES.....	21
4.2 DYNAMIQUE RESIDENTIELLE	21
4.3 BALANCE ENTRE L'OFFRE EN SITE ET L'OFFRE DISPONIBLE DANS LES ZH(R).....	21
4.4 IMPORTANCE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE.....	21
4.5 CAPACITE POTENTIELLE DES SITES.....	21
4.6 QUANTITE DE FONCIER NECESSAIRE A LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS AUX DIFFERENTS HORIZONS TEMPORELS	22
4.7 UN CAS PARTICULIER : L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES	22

PARTIE 2 – PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 2

1. INTRODUCTION	23
2. IDENTIFICATION DES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN D'ENVERGURE A COURT, MOYEN ET LONG TERME SUR LE TERRITOIRE WALLON	24
3. CARACTERISATION DES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN D'ENVERGURE	31
3.1 LA LOCALISATION	31
3.2 LA SITUATION JURIDIQUE.....	31
3.3 L'ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE	32
3.4 INFRASTRUCTURES.....	32
3.5 TECHNIQUES A LA CONSTRUCTION.....	33
3.6 RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES	33
3.7 ALEAS NATURELS ET GEOTECHNIQUES	33
4. RESULTATS - ATLAS	34

PARTIE 3 – PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 3

1. INTRODUCTION	36
2. CARACTERISATION DES SITES.....	36
2.1 LA SITUATION JURIDIQUE.....	36
2.2 CADRE PHYSIQUE.....	37
2.3 RISQUES INDUSTRIELS.....	38
2.4 FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS	39
2.5 EQUIPEMENT DU SITE.....	40
3. MODE DE TEMPORALITE PAR SITE.....	42

PARTIE 4 – PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 4

1. LES OBJECTIFS DU VOLET 4.....	43
1.1 METHODOLOGIE GENERALE : UN ETAT DE L'ART, DES ENTRETIENS, DES RENCONTRES ET DES VISITES	43
1.2 RESULTATS ATTENDUS : UN RAPPORT SYNTHETIQUE, DES ANNEXES ILLUSTRATIVES ET UNE CONTRIBUTION A L'ATLAS	44
2. ENTRETIENS ET ETUDES DES CAS SIGNIFICATIFS EN WALLONIE ET HORS WALLONIE : SYNTHESE TRANSVERSALE	45
2.1 METHODOLOGIES.....	45
2.1.1 <i>Entretiens d'acteurs wallons</i>	45
2.1.2 <i>Choix et analyse de cas d'études en Wallonie</i>	46
2.1.3 <i>Choix et analyse de cas d'études hors Wallonie</i>	48
2.2 PISTES DE SOLUTIONS POUR LES SIX CATEGORIES DE FACTEURS BLOQUANTS.....	52
2.2.1 <i>Acquisition du sol-support</i>	52
2.2.2 <i>Obtention des autorisations administratives et charges d'urbanisme</i>	53
2.2.3 <i>Obtention et coût du financement</i>	55
2.2.4 <i>Complexité des opérations</i>	55
2.2.5 <i>Surcoûts de construction</i>	56
2.2.6 <i>Niveaux de commercialisation</i>	57
2.3 CONCLUSIONS.....	58

PARTIE 1 : PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 1

Les informations reprises dans cette partie présentent une vision succincte et synthétique des résultats du volet 1. L'ensemble de ces résultats est fourni dans les annexes secondaires associées.

1. VOLET 1.1. PERSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES ET BESOINS

Ce premier volet cherche à définir le **cadre contextuel** de la recherche et à répondre aux questions suivantes : comment estimer les besoins en logements et services qui sont liés aux perspectives de population ? Comment les besoins actuels sont-ils rencontrés et dans quelle mesure l'offre permet-elle de rencontrer les besoins attendus si on place l'ensemble dans une perspective tendancielle ?

Ce cadre contextuel est essentiellement envisagé à deux échelles spatiales : la région et les arrondissements.

Les aspects méthodologiques sont détaillés dans l'annexe 5.1. On y précise notamment la définition convenue des termes employés¹ et on procède à une analyse critique des données qui servent de base aux cartes et tableaux présentés. L'annexe 5.2 développe et précise les analyses synthétisées ci-dessous.

1.1 POPULATION ET MENAGES : APERÇU TENDANCIEL DE L'EVOLUTION DES BESOINS EN LOGEMENTS ET SERVICES

1.1.1 L'aspect quantitatif : perspectives de population et de ménages

Depuis 2014, le Bureau du Plan réalise à la fois des projections de la population et des ménages*. Si les premières sont nécessaires à l'évaluation des besoins en services*, les secondes nous apportent de précieuses informations sur l'évolution attendue de la demande en logements*.

Au 1^{er} janvier 2014, la Wallonie comptait 1.541.900 ménages. L'évolution annuelle depuis 2000 montre clairement deux phases bien distinctes : une phase d'augmentation très importante et régulière entre 2002 et 2007 (+14.000 ménages en moyenne annuelle), suivie d'une phase d'accroissement sensiblement moins fort et plus irrégulier entre 2008 et 2013 (+9.000 ménages en moyenne annuelle). On reste toutefois très clairement dans une dynamique d'accroissement global des besoins en logements.

Les perspectives de population et de ménages 2014-2060 publiées par le Bureau du Plan en mars 2015 tablent sur un accroissement total de 76.000 ménages en 2020, 193.000 en 2030 et 301.000 en 2040. L'accroissement annuel moyen est de l'ordre de 11.000 ménages et reste assez stable sur toute la période.

¹ Les mots ou expressions suivis d'un astérisque* dans le rapport sont définis dans l'annexe 5.1.

L'accroissement attendu du nombre de ménages présente des disparités spatiales importantes. Si l'on se projette à l'horizon 2030, on parle de 30.000 ménages supplémentaires dans l'arrondissement de Liège, 21 à 23.000 dans ceux de Nivelles et de Namur. En valeurs relatives, l'accroissement varierait de 7% à Charleroi à 18% à Waremme et Bastogne. Dans la plupart des cas, la croissance s'infléchit peu à peu d'une phase à l'autre (2014-2020, 2020-2030 et 2030-2040), surtout dans les arrondissements de Nivelles et Namur, mais Charleroi et Liège présentent la tendance inverse. La croissance de l'arrondissement de Charleroi, assez faible dans un premier temps, devrait se renforcer par la suite ; Liège présente la même tendance mais avec un rythme déjà très soutenu dès le court terme.

1.1.2 L'aspect qualitatif : classes d'âge et types de ménages

a) Projections de population par catégorie d'« âges de la vie »

Le graphique suivant représente l'évolution attendue de la population wallonne par classes d'« âges de la vie ». Il s'agit de tranches d'âge définies sur la base d'un certain nombre de services qui peuvent y être à priori associées : accueil de la petite enfance, enseignement maternel, primaire et secondaire, etc.

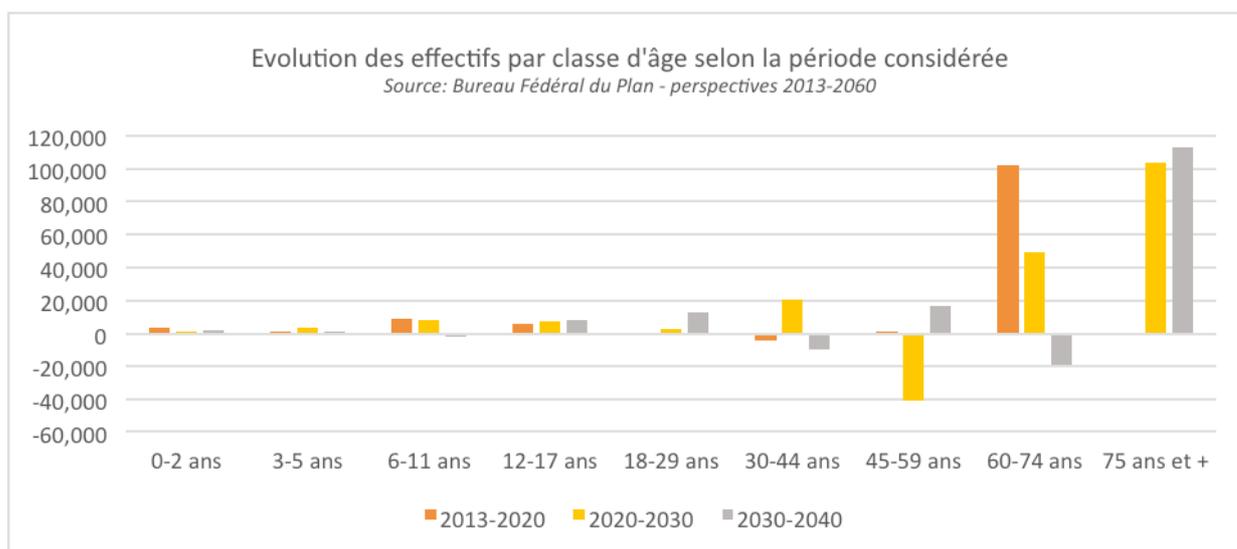


Figure 1 – Evolution des effectifs par classe d'âge selon la période considérée.

A court terme, le fait le plus marquant est l'accroissement spectaculaire des effectifs de population de la tranche 60-74 ans : plus de 100.000 personnes supplémentaires dans cette tranche d'âge, soit un accroissement de 20% en sept ans.

Dans la période 2020-2030, le papy-boom* se manifeste surtout au niveau des personnes très âgées (75 ans et +) : les 100.000 personnes supplémentaires correspondent à un accroissement d'un tiers de cette tranche d'âge. Les effectifs de 60-74 ans voient encore leur nombre augmenter de 50.000 unités.

Enfin, la période 2030-2040 se marque surtout par un nouvel accroissement très important des personnes très âgées : la vague du papy-boom se conjugue avec une augmentation de l'espérance de vie et donc une diminution de la mortalité dans cette tranche d'âge. Entre 2013 et 2040, les personnes très âgées voient leurs effectifs s'accroître de plus de 70%.

Au final, on voit que l'accroissement global de la population est presque entièrement le fait du troisième âge : en 2040, l'augmentation de la population âgée de 60 ans et plus rend compte à elle seule de 90% de l'accroissement démographique total.

Le vieillissement attendu de la population présente également d'importantes diversités spatiales, bien qu'il soit partout une réalité tangible. En 2040, la part de l'augmentation des personnes très âgées dans l'évolution totale reste inférieure à 40% dans les arrondissements qui sont aujourd'hui les plus jeunes : Huy, Waremme, Bastogne, Neufchâteau. Par contre, elle dépasse les 75% à Tournai et Verviers et même les 100% à Philippeville et Mouscron, ce qui signifie que l'ensemble de la population de moins de 75 ans serait en diminution dans ces deux arrondissements.

b) Projections des ménages par grandes typologies

On a regroupé les types de ménages* en quatre grandes catégories auxquelles on peut à priori associer un certain nombre de besoins spécifiques, notamment en matière de logements.

Le nombre de couples avec enfants devrait continuer à décroître au cours des années qui viennent (-25.000 en 2030), au profit des couples sans enfant (+42.000) et des familles monoparentales (+30.000) ; mais le fait marquant est la progression spectaculaire du nombre d'isolés : +155.000 en 2030 et +232.000 en 2040, soit plus des trois-quarts de l'augmentation attendue du nombre de ménages. Ceci est à mettre en lien avec le vieillissement de la population mais aussi avec les profondes transformations de la société qui engendrent l'augmentation du célibat et des séparations.

L'augmentation des personnes isolées est une tendance lourde et générale : dans le plus faible des cas, elle rend compte de plus de la moitié de l'accroissement des ménages à l'horizon 2030 ; dans les arrondissements de Tournai et Mouscron, on approche même des 100%. Même dans les arrondissements au profil familial de Huy, Waremme et de la province de Luxembourg, le nombre d'isolés est amené à s'accroître de manière sensible. En chiffres absolus on atteint des échelles de l'ordre de 25.000 unités à Liège, 14 à 17.000 à Nivelles, Charleroi et Namur, 12 à 13.000 à Mons et Verviers. Les couples avec enfants diminuent quasi partout ou au mieux restent stables. Dans les régions les plus marquées par le départ progressif des enfants quittant la cellule familiale, comme dans le Brabant wallon et le Namurois, on observe un accroissement important du nombre de couples sans enfant. Enfin, les familles monoparentales augmentent partout, en particulier dans les arrondissements les plus urbains.

1.2 LA REPONSE AUX BESOINS : LES LOGEMENTS ET SERVICES

1.2.1 Les logements

1.2.1.1 Le parc de logements et son évolution

Au 1^{er} janvier 2014, la Wallonie comptait 1.648.600 logements.

Le parc de bâtiments témoigne de toute la diversité des constructions érigées en Wallonie au cours des derniers siècles ; il évolue très lentement. Les maisons mitoyennes et semi-mitoyennes représentent ensemble à peu près la moitié du parc, trois logements sur dix sont des maisons à quatre façades, alors que les appartements ne constituent que 14% du parc de logements.

L'évolution de ce parc d'une année à l'autre permet de mettre en évidence les évolutions plus récentes. La création nette de logements* montre un contraste très net entre la production de ces dernières années et la structure globale du parc : près d'un logement sur deux créé entre 2011 et 2013 est un appartement ! La maison quatre façades, qui dominait encore largement la production entre 2001 et 2004, ne représente plus qu'un nouveau logement sur quatre, alors que la production d'appartements a plus que doublé. On notera au passage que les maisons à deux et trois façades, issues le plus souvent d'opérations de promotion, ont également vu leur production augmenter.

L'évolution moyenne 2008-2013 du parc de logements est de l'ordre de 16.000 unités supplémentaires par an.

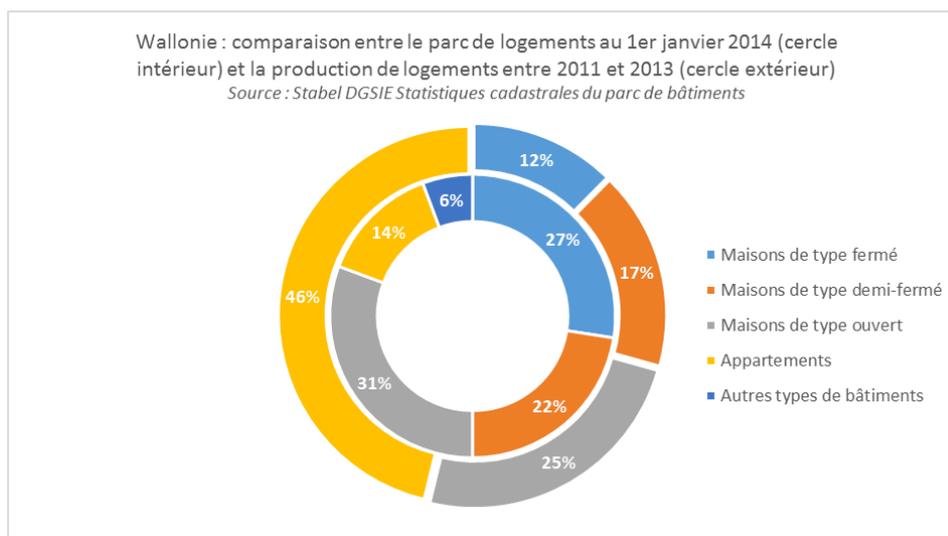


Figure 2 – Comparaison entre le parc de logements au 1/1/2014 et la production de logements entre 2011 et 2013.

L'écart entre la typologie globale du parc et celle des logements qui ont été produits au cours des dernières années est considérable dans tous les arrondissements. A Arlon, Soignies, Nivelles, Liège et Charleroi, les appartements représentent plus de la moitié de la production de logements alors qu'ils dépassent à peine 10 à 20% du parc total de ces arrondissements. A l'exception d'Arlon, les arrondissements du sud restent fidèles à la maison quatre façades qui représente encore à peu près un logement sur deux, mais on y observe également une production d'environ un quart d'appartements.

En chiffres absolus, la production nette de logements est très forte dans les arrondissements de Nivelles, Liège, Charleroi et Namur : en moyenne annuelle on a produit bien davantage de logements dans le Brabant wallon que dans toute la province de Luxembourg.

1.2.1.2 Les permis d'urbanisme

Les permis d'urbanisme sont une autre source intéressante permettant d'appréhender la production de logements.

Le nombre de logements autorisés via les permis d'urbanisme a connu une légère diminution au cours des dernières années, passant de 17.000 à 15.000 entre 2009 et 2013. Cette diminution concerne à la fois les constructions neuves et les rénovations, mais ce sont surtout les maisons unifamiliales qui sont les plus concernées. La part des logements supplémentaires autorisés via des permis de rénovation reste constante et représente 25% du total. Les appartements neufs représentent le tiers des logements autorisés et les maisons neuves les 40% restants. Les chiffres ne permettent pas de distinguer la promotion groupée de l'autopromotion, mais on peut estimer² que les maisons relevant de permis groupés représentent environ un tiers des maisons neuves autorisées. Au final, l'autopromotion « traditionnelle » représenterait encore environ un quart des logements produits.

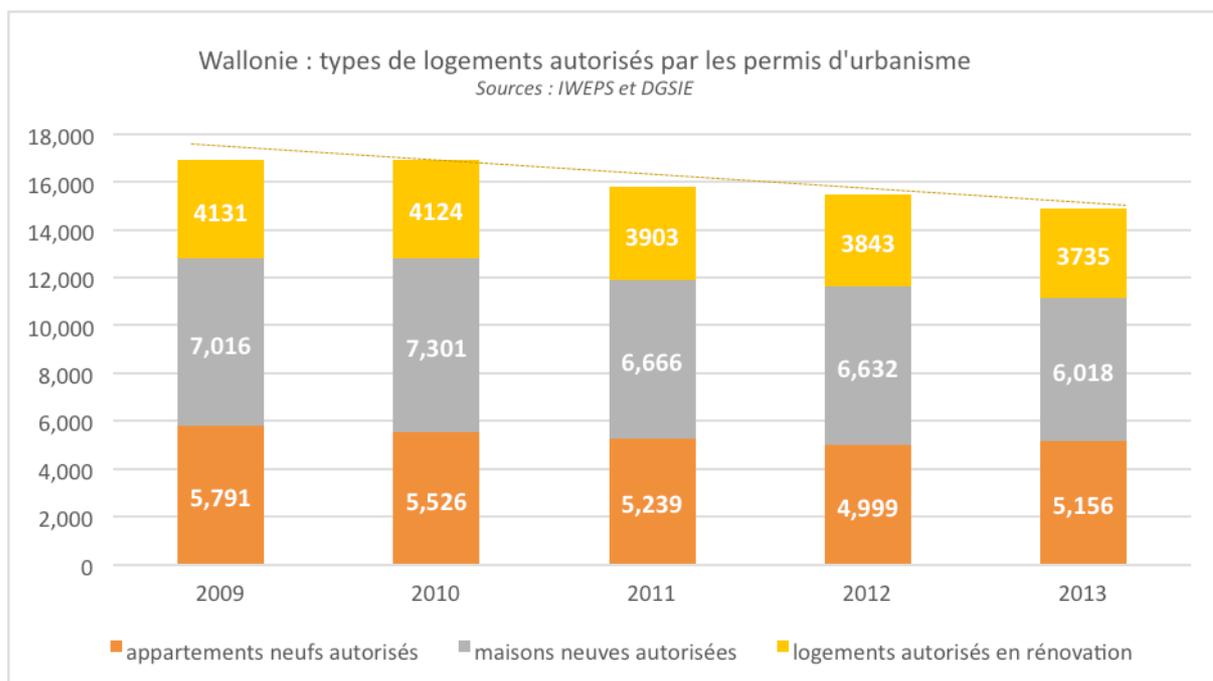


Figure 3 – Types de logements autorisés par les permis d'urbanisme.

La part des logements nouveaux autorisés dans le cadre de permis de rénovation est la plus significative dans l'arrondissement de Charleroi (35% de la production totale), mais aussi à Philippeville, Thuin, Verviers, Namur et Liège. Dans le Brabant wallon par contre, 85% des logements autorisés sont liés à des nouvelles constructions.

1.2.1.3 La consommation foncière

D'après le registre cadastral, la consommation moyenne d'espace pour l'urbanisation résidentielle est de l'ordre de 1.000 ha par an. On observe toutefois une tendance très nette à la baisse au cours des dernières années, ce chiffre étant de l'ordre de 1.500 ha au début des années 2000. Cette moindre consommation foncière, se conjuguant avec une hausse de la production de logements, marque une tendance assez nette à la densification.

² Estimation réalisée sur base de la consultation de la base de données *Workflow* de la DGO4 pour les années 2010-2011.

En 2001 encore, seuls 8 nouveaux logements étaient produits en moyenne pour chaque hectare urbanisé ; l'urbanisation résidentielle s'opérait avec une densité deux fois plus faible que celle du tissu bâti existant. Depuis lors, la densité d'urbanisation* a été doublée et dépasse à présent celle de l'ensemble du bâti résidentiel. Cette évolution très rapide résulte à la fois de la diminution de la taille des parcelles, de la production importante d'appartements et de la reconstruction de la ville sur la ville.

La consommation d'espace pour la fonction résidentielle est en diminution pratiquement partout, à l'exception de Verviers et surtout du Brabant wallon, qui sont d'ailleurs les deux plus grands consommateurs d'espace (respectivement 115 et 131 ha par an). Le taux de remplissage des zones d'habitat du plan de secteur (taux de saturation*) est supérieur à 75% dans six arrondissements wallons concentrés dans la partie nord-ouest du territoire. C'est à Charleroi et Mouscron que le taux de saturation est le plus élevé : 81%. Au rythme actuel de l'urbanisation du Brabant wallon, ces deux arrondissements pourraient être rejoints rapidement par ce dernier dont le taux de saturation devrait atteindre 80% avant 2020 (voir annexe 1.1.2).

1.3 COMPARAISON DES BESOINS ET DE L'OFFRE TENDANCIELLES EN LOGEMENTS ET SERVICES

Si on compare l'indicateur de besoins en logements (les ménages) avec l'offre en logements, on observe un décalage très net : il y a à l'échelle wallonne 107.000 logements de plus que le nombre de ménages en 2014. Ce différentiel qui est longtemps resté dans une fourchette de 60.000 à 80.000 unités, augmente de manière spectaculaire depuis 2012. En termes de ratio, on est passé de 105 à 107 logements pour 100 ménages entre 2010 et 2014.

Cet indicateur est parfois interprété comme un baromètre de la « tension » du marché : si les ménages qui cherchent à se loger ont davantage de choix, ils pourront choisir le logement qui correspond le mieux à leurs attentes en termes de prix et de qualité. A l'inverse, si ce ratio est proche de 100, les ménages ont très peu de choix et doivent se rabattre sur ce qui est disponible. La présence structurelle d'un surplus de logements entraîne une certaine concurrence au niveau de l'offre qui au final est très certainement favorable à l'utilisateur final.

Toutefois ce différentiel témoigne d'une réalité plus complexe : en plus des logements dans lesquels les ménages sont domiciliés à titre de résidence principale, il faut ajouter les logements dans lesquels résident des personnes qui ne sont pas domiciliées (kots d'étudiants, gîtes), les résidences secondaires et les logements inoccupés. Si on déduit les estimations de kots et de résidences secondaires, il reste un différentiel ou un « surplus » d'environ 25.000 logements en 2014 qui représente en quelque sorte la marge de souplesse du marché et qui a augmenté au cours des dernières années. On trouve dans ce « stock » des logements insalubres et/ou abandonnés, mais aussi des logements en travaux, en cours de transaction, des promotions neuves qui n'ont pas encore trouvé acquéreur ou ne sont pas encore occupées...

Les arrondissements de Namur, Waremme, Huy et Liège se caractérisent par un ratio très proche de 100 qui traduit une certaine tension immobilière.

Si on met cet indice en parallèle avec les dynamiques récentes et tendanciennes, on peut faire les constats suivants :

- Un décalage important s'observe dans les arrondissements de Charleroi, mais aussi de Nivelles et Verviers, entre la production actuelle de logements et les besoins attendus à court terme (2020) par les projections de ménages. Si la production se poursuit au rythme actuel, cela peut avoir pour effet dans un premier temps de « détendre » quelque peu le marché (augmentation de l'indice), mais on peut aussi sup-

poser que le secteur de l'immobilier, très réactif, s'adaptera rapidement à un contexte de pression démographique moins forte.

- D'un autre côté, le lien entre besoins et production tend vers un équilibre dynamique qui fonctionne dans les deux sens : une production de logements plus importante peut attirer de nouveaux habitants et renforcer les scénarios démographiques tendanciel par une plus grande attractivité migratoire.
- Dans les quatre arrondissements où l'indice est faible, on observe un relatif équilibre entre production et besoins attendus. Dans un contexte tendanciel cet indice ne devrait guère augmenter et la tension pourrait rester assez forte.

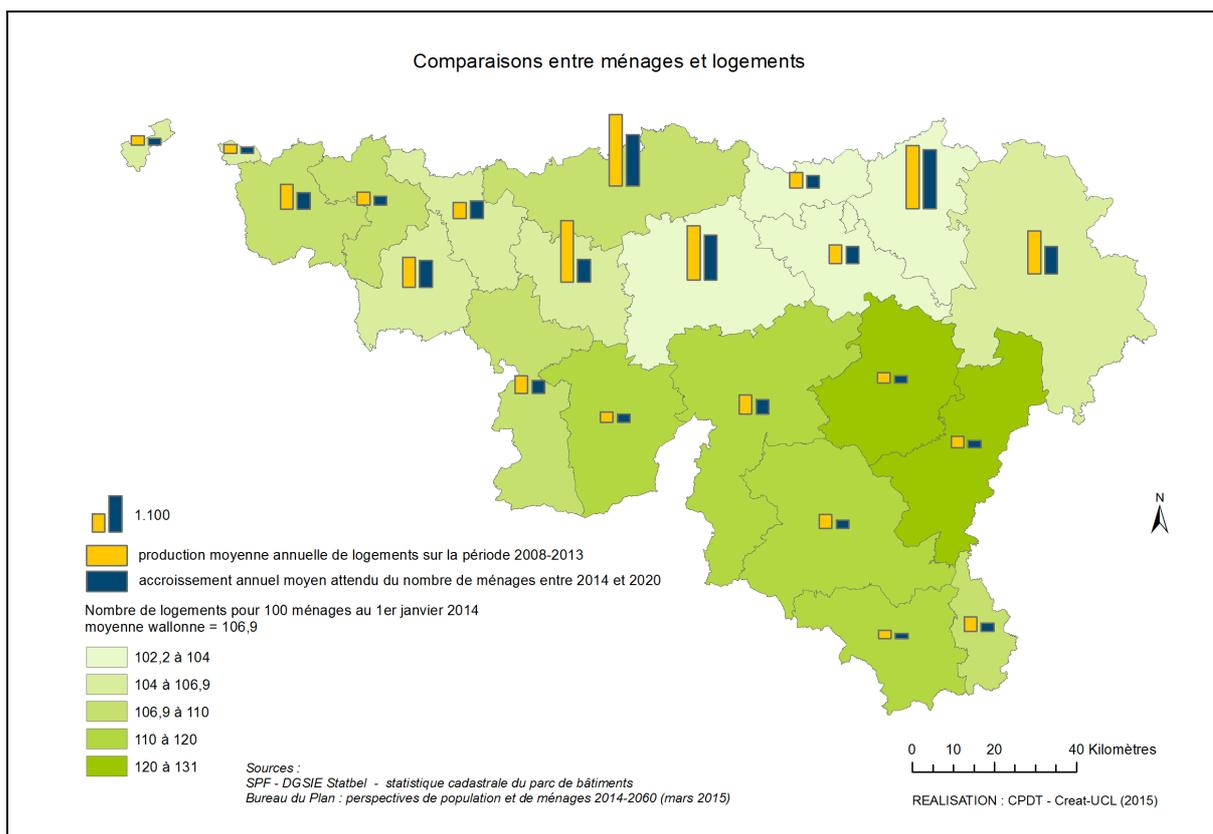


Figure 4 – Comparaison entre ménages et logements.

D'un point de vue structurel, on observe un décalage très important entre la typologie des ménages et celle du parc de logements : 80% des logements sont des maisons familiales (de 2, 3 ou 4 façades) alors que 60% des ménages sont formés de personnes isolées ou de couples sans enfant. Il convient bien sûr d'éviter toute forme d'automatisme ou de déterminisme : une personne isolée ou un couple sans enfant ne souhaite pas nécessairement habiter dans un appartement, pas plus qu'un couple avec enfants n'est destiné à habiter dans une maison à quatre façades. Néanmoins ce décalage interpelle et pousse à se demander si des personnes ne restent pas dans un logement qui ne leur convient plus, simplement par manque d'alternative dans le périmètre qui correspond à leur cadre de vie.

Le marché a très bien senti cette demande et produit actuellement des appartements en grand nombre : une forme de rééquilibrage est en cours mais celui-ci sera très lent en raison de l'importance du parc de logements existants. Par contre, et bien qu'elle ait fortement diminué, la production de maisons à quatre façades reste bien supérieure à l'accroissement attendu du nombre de ménages familiaux, qu'il s'agisse de couples avec enfant(s) ou de familles monoparentales.

Les perspectives ne laissent en rien augurer de changement de tendance puisque, comme on l'a vu ci-dessus, les ménages isolés devraient continuer à augmenter de manière très significative.

En termes de services, si l'on se base sur les perspectives de population et sur le simple maintien des taux de couverture observés en 2014 (scénario tendanciel), il faudrait prévoir d'ici 2030 :

- 1.100 places supplémentaires en milieu d'accueil préscolaire.
- 4.300 places dans l'enseignement maternel.
- 17.300 places dans l'enseignement primaire, soit 865 classes supplémentaires à raison de 20 élèves par classe.
- 13.000 places dans l'enseignement secondaire soit 540 classes pour 2030 (860 pour 2040) à raison de 24 élèves par classe.
- 17.000 nouvelles places d'hébergement pour les personnes âgées d'ici 2030 et 35.700 d'ici 2040.

1.4 CONCLUSIONS DU VOLET 1.1

Si l'on se contente d'une simple observation quantitative, on pourrait considérer que le marché actuel de la production de logements répond globalement à la demande. Avec une production supérieure à l'accroissement du nombre de ménages depuis quelques années, le parc de logements tend peu à peu vers une sorte d'équilibre structurel qui implique un léger surplus de logements. Dans les années qui viennent (court terme), il est probable que la production diminue légèrement pour s'adapter à une demande moins forte.

Mais les enjeux majeurs des besoins en logements et services se définissent en termes d'adéquation qualitative : malgré une production récente qui s'est rapidement adaptée aux nouvelles exigences de ménages, il reste un décalage énorme entre un parc de logements marqué par une très grande inertie et une structure des ménages en évolution très rapide. Par ailleurs, de nombreux logements ne sont ni adaptés ni adaptables à une population vieillissante... 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 aux défis engendrés - entres autres - par les perspectives démographiques.

2. VOLET 1.2 : PRESSION ETRANGERE ET ATTRACTIVITE DES POLES DU SDER DE 1999

2.1 ETRANGER

2.1.1 Mouvements de population

Dans le cadre de la présente synthèse, nous nous focalisons sur les principaux mouvements migratoires qu'ils soient externes ou internes à la Région wallonne. L'arrondissement de Charleroi et, plus encore, celui de Liège connaissent des soldes migratoires avec l'étranger très positifs dont l'importance s'est renforcée par rapport à la période 2005-2010. A contrario, ces mêmes arrondissements voient partir davantage de population vers les autres arrondissements wallons, essentiellement limitrophes, qu'il n'en arrive.

Ce phénomène est également bien présent dans le Brabant wallon, où la valeur négative du solde migratoire intra wallon devient de plus en plus importante avec le temps. Dans ce cas, cela s'explique par la rareté des ressources foncières mais surtout par la croissance des prix fonciers et immobiliers dans la jeune province. Ce mouvement met en évidence l'existence d'une demande inassouvie importante au niveau du Brabant wallon : faute de pouvoir s'y loger, les ménages sont contraints d'établir leur résidence dans d'autres arrondissements. Les arrondissements bénéficiaires sont ceux de Namur, de Waremme et de Huy où, pour les deux derniers, les arrivants brabançons se mêlent à ceux quittant l'arrondissement de Liège. Les deux arrondissements de Namur et de Mons ont ainsi vu augmenter la valeur du solde migratoire intra-wallon : de plus en plus de Wallons y arrivent au regard de ce qu'il en part. Néanmoins, ces constatations sont à relativiser. L'analyse faite au niveau communal montre qu'il existe, pour les grandes villes wallonnes, un mouvement de fuite intra wallon caractérisé par un solde migratoire intra wallon négatif. Le dépeuplement des grands centres urbains au profit de leur périphérie existe toujours suite à la faible quantité de logements urbains adaptés aux besoins des familles.

Les effets de la métropolisation bruxelloise sur le Brabant wallon sont aussi démographiques : la fuite wallonne est plus que compensée par une arrivée massive de Bruxellois, de Flamands et d'étrangers dans une moindre mesure. Le solde migratoire avec Bruxelles s'est accentué par rapport à la période 2005-2010, la Jeune Province gagnant de plus en plus d'habitants arrivant de la région de Bruxelles-Capitale. L'arrondissement de Soignies – en réalité la moitié nord de ce territoire – est désormais intégré à la dynamique initiée par Bruxelles. Le nord de l'arrondissement de Charleroi subit également une pression bruxelloise grandissante suite à l'arrivée, dans ce territoire, de ménages bruxellois en nombre significatif.

Enfin, les arrondissements frontaliers de grands pôles étrangers (Mouscron, Tournai, Verviers, Arlon) sont concernés par une arrivée notable d'étrangers en provenance de ces pôles et de leur périphérie. L'arrondissement de Arlon voit cependant ralentir les échanges avec l'étranger, au contraire des arrondissements de Neufchâteau et de Bastogne où le solde présente une valeur augmentée par rapport à la période 2005-2010. Ainsi, les zones frontalières proches de Lille (Mouscron, Tournai, Estaimpuis et Comines-Warneton) et celles proches de Luxembourg (Arlon, Attert, Messancy, Aubange et Bastogne) sont soumises à une haute pression foncière importée de pôles métropolitains voisins. Ces communes subissant une pression foncière élevée connaissent un flux intra wallon négatif à l'image de ce qui se passe dans le Brabant wallon et le nord de l'arrondissement de Soignies.

Les autres arrondissements connaissent des mouvements assez atones dans l'absolu.

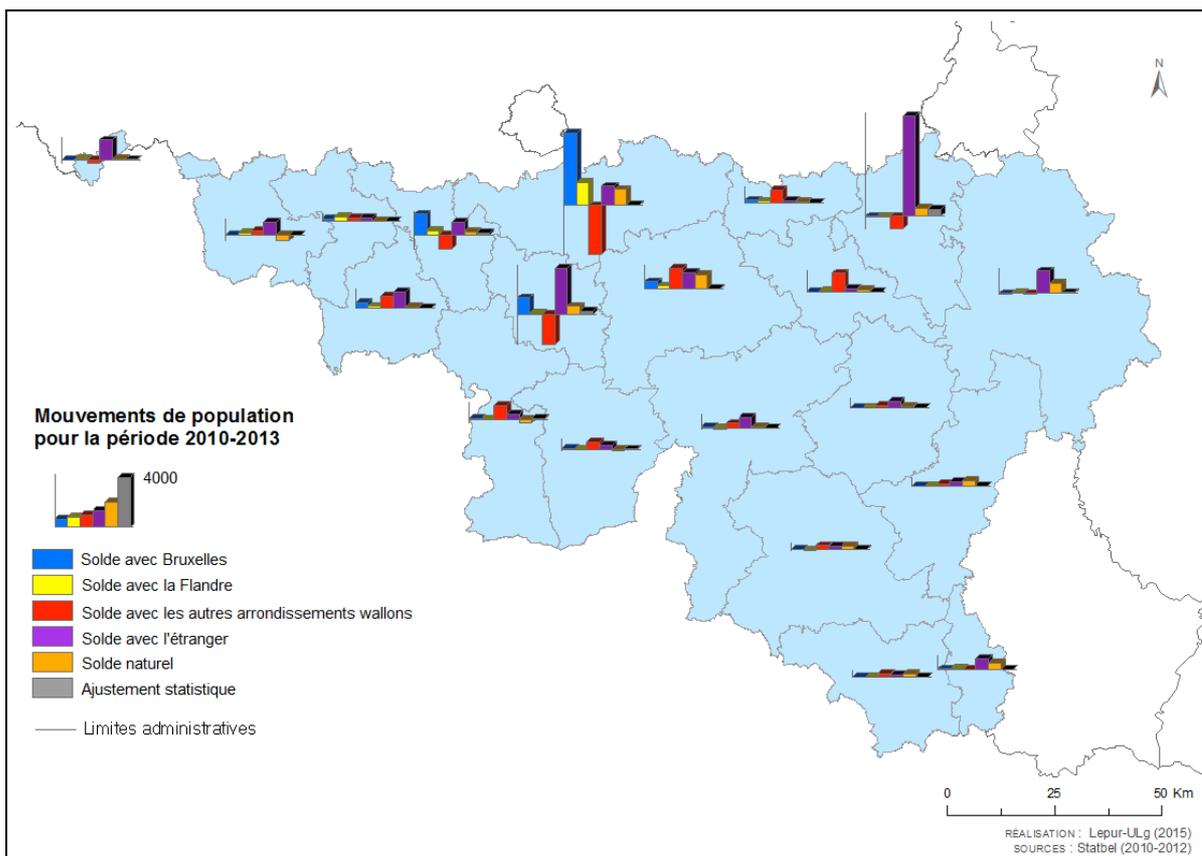


Figure 5 – Mouvements moyens annuels de population pour la période 2010-2013.

2.1.2 Dynamiques

L'étude de l'évolution de l'emploi, de la population, des perspectives démographiques et des disponibilités foncières montre des situations très dynamiques à Bruxelles, en certains secteurs de la Flandre, au Luxembourg et, dans une moindre mesure, à Lille. L'influence de ces territoires se fait ressentir en Wallonie de manière significative. Les autres territoires ont des impacts moins importants.

La population de la région de Bruxelles-Capitale est en progression rapide. Cette augmentation de population est préoccupante dans la mesure où le stock de foncier disponible et de bâtiments pouvant être réaffectés en région de Bruxelles-Capitale se réduit au fur et à mesure. Ce manque de disponibilité risque de devenir de plus en plus problématique (BERNARD, 2007). La région de Bruxelles-Capitale se trouve en situation de sous-offre (celle-ci étant critique pour les logements sociaux) responsable d'une flambée des prix empêchant une frange importante de ménages à bas et moyen revenus d'accéder à la propriété.

Le long de la frontière linguistique, les perspectives démographiques flamandes sont variables, mais dans l'ensemble positives. Seules les communes frontalières de la Flandre Occidentale présentent des perspectives nulles à court terme, cette province présentant la population la plus âgée en Belgique. De plus, le recueil de statistiques VRIND 2014 (STUDIEDIENST VAN DE VLAAMSE REGERING, 2014) indique qu'il reste, en Flandre, 42 266 ha – contre 44 630 en 2010 – de foncier disponible pour l'urbanisation en zone d'habitat et d'extension d'habitat. Concomitamment à cette saturation de l'offre, les prix s'établissent à un niveau très élevé, bien supérieur à ce qui est observé en Wallonie, exception faite du Brabant wallon. En l'absence de politique visant à étendre les zones d'habitat et d'extension d'habitat flamandes, cette situation peut mener à un report progressif de la demande en direction de la Wallonie.

Le nombre d'emplois salariés au lieu de travail pour toute la région de Bruxelles-Capitale est de manière générale en augmentation, malgré quelques baisses observées en 2004, 2006 et 2012 (IBSA, 2014B). Ce dynamisme de l'emploi se note également au nord-est de Bruxelles, du côté de Vilvoorde et de Zaventem où sont observées des croissances significatives. Ailleurs au long de la frontière linguistique, les évolutions de l'emploi sont assez faibles, si ce n'est à Hal, Leuven et Courtrai.

L'étude de l'évolution du nombre de salariés exerçant dans la région et l'agglomération de Bruxelles-Capitale et résidant en Wallonie entre 2005 et 2012 vient renforcer les constatations de la forte pression exercée par la capitale sur la partie centrale du Brabant wallon où il apparaît une distinction très nette entre le nord de la province où le nombre de navetteurs régresse sensiblement et ses marges ouest et sud où des croissances significatives restent constatées. Les croissances s'opèrent désormais dans une couronne située à plus de 30 kilomètres du centre de Bruxelles, celle-ci débordant désormais largement du Brabant wallon. Cela est lié à la fois au développement endogène de la province et aux prix fonciers et immobiliers trop élevés, forçant les jeunes ménages à quitter la région pour trouver un logement moins cher dans les arrondissements limitrophes.

A plus petite échelle, un report de la demande française en logement est observé dans les arrondissements de Mouscron et de Tournai, Si les navettes domicile-travail sont très largement dominées par les flux de travailleurs résidant en France et travaillant en Wallonie, un mouvement inverse très significatif est à constater aux alentours de la seule métropole lilloise, pôle initiant le plus d'échanges et dont le rayonnement au niveau de la navette sortant de Wallonie s'étend également sur l'extrême ouest de la Wallonie. La région de Valenciennes initie également des mouvements frontaliers sortant de Wallonie, mais sur un mode plus mineur. Ailleurs le long de la frontière franco-belge, l'absence de pôles dynamiques couplée à des perspectives démographiques atones voire mauvaises n'initie pas d'influence significative sur le territoire wallon.

Après le duo Bruxelles-Flandre, le Grand-Duché de Luxembourg est le territoire exerçant la plus forte pression sur le sud-est de la Wallonie. Les perspectives démographiques luxembourgeoises sont bien plus fortes que les wallonnes : il est ainsi prévu que l'ensemble du Grand-Duché gagne entre 18 et 27% d'habitants en plus entre 2014 et 2030. L'emploi progresse au niveau de l'agglomération luxembourgeoise, mais aussi de manière très rapide dans les communes luxembourgeoises frontalières de la Belgique, surtout dans la partie nord voisine de la province de Liège, en conséquence de développements commerciaux ambitieux et du déménagement d'entreprises depuis la Wallonie vers le Luxembourg pour raisons entre autres fiscales.

De manière analogue, Luxembourg-Ville initie sur son aire de rayonnement des dynamiques assez semblables à celles que Bruxelles initie sur le sien. Ce rayonnement se note particulièrement bien au niveau de l'évolution du nombre de salariés wallons exerçant au Grand-Duché entre 2007 et 2013, en forte croissance absolue dans les communes de la province de Luxembourg situées jusqu'à 30 km de la frontière. Des effectifs significatifs et en croissance sont également constatés dans le sud de la province de Liège

La demande de plus en plus forte en logement au niveau du Grand-Duché a pour effet d'engendrer une croissance des prix du foncier et de l'immobilier. Une partie de cette demande inassouvie au Luxembourg se trouve reportée en direction de la Wallonie, en premier lieu dans l'arrondissement d'Arlon. Cependant, ce dernier connaît, ces dernières années, un ralentissement des arrivées. Une part de ce phénomène est imputable à l'élévation des niveaux de prix fonciers et immobiliers dans cet arrondissement, la demande étant alors reportée en partie vers les arrondissements de Bastogne et de Neufchâteau. Notons que si l'emploi frontalier à destination du Luxembourg augmente fortement dans l'extrême nord-est de la province de Luxembourg et dans une bonne partie de la province de Liège, cela n'induit nullement une forte croissance de la demande en logement dans les régions de Vielsalm et de Saint-Vith.

Un phénomène similaire s'observe autour de Aachen où le report de la demande en logement vers les communes du nord des Cantons de l'Est et quelques communes francophones proches du point des trois frontières perdure. Ce report entraîne des prix fonciers et immobiliers un peu plus élevé qu'ailleurs et une disponibilité foncière relativement moins importante. Par cette installation fournie d'Allemands dans cette partie du nord-est de la province de Liège, des flux de travailleurs frontaliers non négligeables sont générés depuis ces communes vers l'Allemagne. A noter que les perspectives démographiques des deux Lander frontaliers de la Wallonie sont médiocres. Seul Aachen connaîtra une évolution légèrement positive de sa population.

En raison d'une diminution des flux entre la Wallonie et les Pays-Bas et des perspectives démographiques négatives dans le Limbourg néerlandais, une quasi-disparition de toute forme de pression exercée par les Pays-Bas est attendue.

2.1.3 Politiques

Les autorités régionales bruxelloises ont mis en place diverses actions destinées à produire du logement en quantité (notamment le Plan Régional Logement, renommé en « Alliance Habitat»). Néanmoins, leur faible vitesse d'exécution ne permet pas de compenser la demande croissante. Une part du report de la demande à destination de la Flandre est freinée par le décret « Wonen in Eigen Streek » qui limite l'accès à la propriété aux demandeurs ne présentant pas de liens suffisamment forts avec les communes concernées. Ceci concerne un grand nombre de ménages non-néerlandophones. Le report de la demande bruxelloise s'effectue donc pour une large partie en Wallonie, principalement dans un vaste territoire en arc de cercle s'étendant de Lessines à Hannut via les abords de la dorsale wallonne.

Les politiques menées au Luxembourg risquent d'avoir un impact significatif sur la Wallonie. Les Plans directeurs sectoriels en sont pour bonne partie responsables :

- Le Plan sectoriel Logement cadre les futurs développements résidentiels en défavorisant la moitié nord du Grand-Duché ; les superficies disponibles à l'urbanisation sont appelées à l'avenir à être très limitées au regard de l'évolution démographique très forte caractérisant ce territoire.
- Le Plan sectoriel Transport vise à développer des infrastructures routières et autoroutières dans le nord du Grand-Duché, réduisant les temps de parcours d'une demi-heure en heure de pointe au départ des régions de Bastogne et de Saint-Vith vers la capitale Grand-Ducale. Ceci sera effectif endéans les dix ans.

En France, les Schémas de Cohérence Territoriale ne sont pas susceptibles d'engendrer un impact significatif en Wallonie. Dans les Lander de Rhénanie-du-Nord-Westphalie et de Rhénanie-Palatinat, les politiques mises en œuvre ne sont pas susceptibles non plus d'engendrer d'importantes modifications des flux entre la Wallonie et l'Allemagne. Au nord-ouest de Aachen, l'implantation du campus de la RWTH (haute école technique pour ingénieurs) pourra engendrer une certaine intensification des flux frontaliers et un report de la demande vers les communes proches du point des trois frontières.

2.1.4 Impacts attendus en Wallonie

Vis-à-vis de la France, les impacts des politiques menées sont modérés dans les arrondissements de Mouscron et de Tournai de la part de Lille dont le dynamisme économique et l'élévation des prix fonciers et immobiliers mèneront sans doute à un certain report de la demande en logements vers les arrondissements wallons frontaliers. Nous pouvons nous attendre à une croissance des échanges entre Lille Métropole et les arrondissements de Mouscron et de Tournai, qu'il s'agisse de flux de navetteurs ou des migrations résidentielles.

Compte tenu des dynamiques et des tendances actuellement observées en Flandre et à Bruxelles, il est à craindre que le report de la demande en logements en direction de la Wallonie se poursuive, voire s'accroisse.

Les impacts des Plans Directeurs Sectoriels luxembourgeois seront multiples. En autorisant de plus grandes superficies à l'urbanisation dans la moitié sud du Grand-Duché, ils réduiront quelque peu la pression s'exerçant sur le sud-est de la province du Luxembourg. Par contre, il est à craindre que, à moyen ou à long terme, une augmentation des prix fonciers et immobiliers soit observée dans le nord du pays. Conjugée à la réalisation des infrastructures routières prévues dans ces régions, ces tendances soumettront les communes allant de Martelange à Burg-Reuland à une pression de plus en plus importante, celle-ci étant attendue comme intense dans la région de Bastogne. D'autre part, l'auréole de prix fonciers et immobiliers élevés et couvrant l'arrondissement d'Arlon conduira à la poursuite de l'urbanisation observée le long des axes ferroviaire et autoroutier menant au Grand-Duché (E25, E411, ligne SNCB 162).

En Allemagne, seuls les projets initiés autour de Aachen pourront avoir une influence sur quelques communes du nord-est de la province de Liège en y augmentant la demande en logement. De la part des Pays-Bas, il faut s'attendre à des flux migratoires transfrontaliers de très faible ampleur.

2.2 EVOLUTION DES POLES DU SDER DE 1999

Les perspectives démographiques, déjà discutées dans le volet 1.1., montrent d'emblée que les plus fortes croissances absolues vont concerner les arrondissements de Liège, du Brabant wallon et de Namur. Nous attirons cependant l'attention sur le fait que ces projections sont réalisées sur base des migrations tendanciennes. Or, sur base des considérations faites au point précédent, nous pouvons nous attendre à une augmentation des migrations résidentielles transfrontalières dans les régions proches de la frontière luxembourgeoise, de la métropole bruxelloise et, dans une moindre mesure, autour de la métropole lilloise. Il est possible que nous assistions, dans les arrondissements de Nivelles, de Soignies, de Mouscron, de Tournai, de Bastogne et de Neufchâteau, à un dépassement significatif des perspectives démographiques. Compte tenu de l'évolution des prix fonciers et immobiliers ainsi que l'offre foncière encore disponible, il est tout à fait envisageable que la demande inassouvie croissante du Brabant wallon soit reportée dans le nord des arrondissements de Charleroi et de Namur, et dans l'ouest des arrondissements de Huy et de Waremme. Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue qu'une partie significative de cette croissance se fera dans des zones situées à l'écart des pôles (est du Brabant wallon, nord de l'arrondissement de Namur, ouest de l'arrondissement de Waremme, sud-est de l'arrondissement de Neufchâteau, périphérie de l'arrondissement de Bastogne...).

L'ampleur du dépassement pour chaque arrondissement reste toutefois difficilement quantifiable.

Les fortes croissances de population se feront parfois dans des arrondissements ayant connu une stagnation de l'emploi ces dix dernières années : c'est ainsi le cas des arrondissements de Mons, de Waremme et de Verviers.

Un zoom à l'échelle communale permet également de constater que les croissances de population initiées par Bruxelles et le Luxembourg se font parfois dans des zones où le ratio emploi – population est défavorable et/ou l'offre en commerces faible. C'est notamment le cas des communes sous orbite grand-ducale le long de la E411 (Léglise...), de la E25 (communes périphériques de Bastogne), dans l'est du Brabant wallon et dans le nord-est de l'arrondissement de Namur. Aussi bien pour le travail que pour les achats, une telle organisation territoriale conduit à un accroissement des distances parcourues en voiture avec des conséquences en matière d'environnement et de mobilité maintes fois expliquées.

3. SYNTHÈSE DU VOLET 1

Le schéma qui suit synthétise toutes les réflexions développées ci-dessus. La dynamique démographique wallonne est étroitement liée au développement des pôles extérieurs au territoire, en particulier Bruxelles et Luxembourg. Les mouvements intra wallons sont essentiellement le résultat d'un effet de cascade dont la motivation principale est la recherche de zones de moindre pression foncière et immobilière. Il convient par ailleurs de rappeler que l'accroissement démographique wallon est lié essentiellement au solde migratoire international ; celui-ci concerne les pays voisins dans les territoires frontaliers et une immigration de longue distance dans les principaux centres urbains.

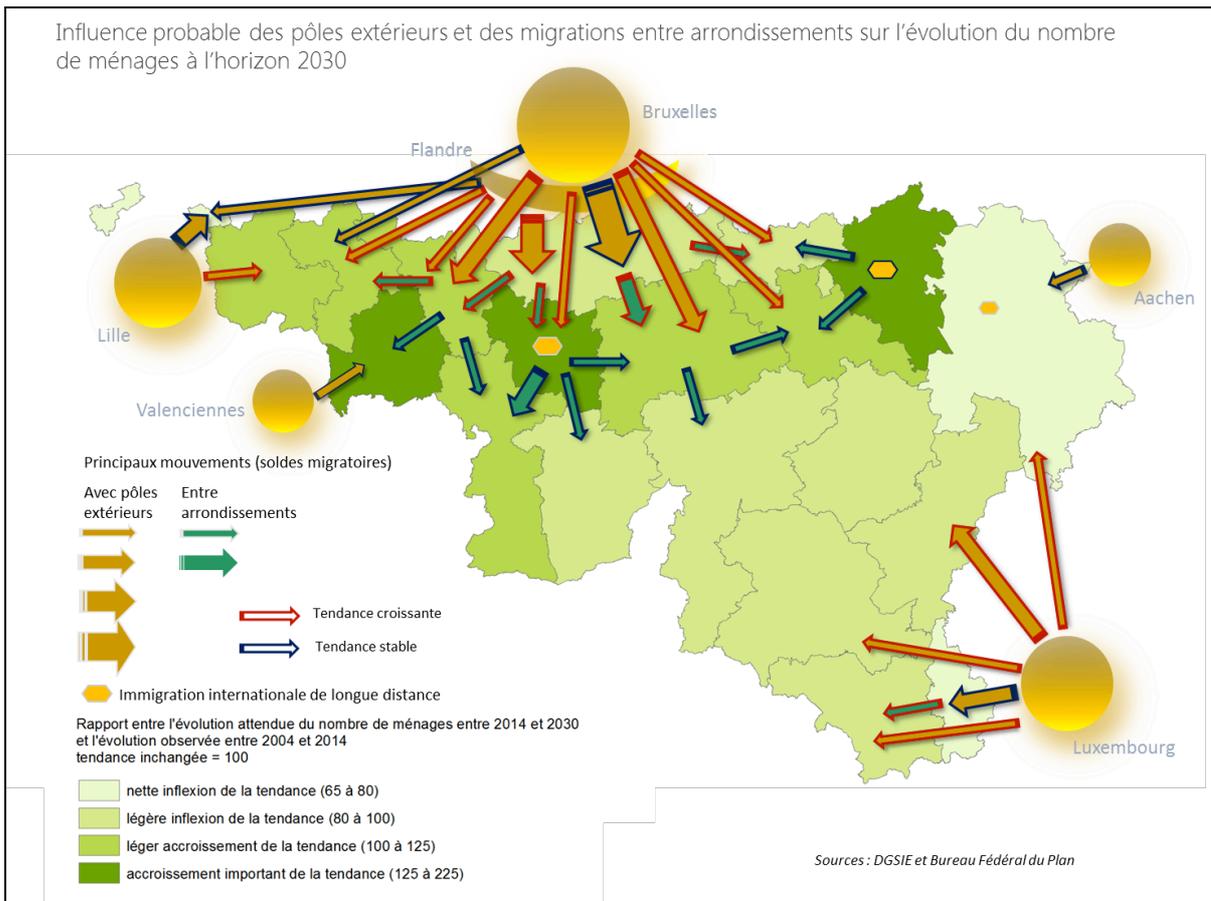


Figure 6 – Carte de synthèse des résultats du volet 1.

4. ARTICULATION ENTRE LE VOLET 1 ET LE VOLET 2

Une confrontation a été menée entre les deux volets afin de déterminer quels arrondissements présentent les conditions propices à la réalisation de quartiers nouveaux et dans quelle mesure les sites identifiés par le volet 2 peuvent répondre à la demande.

4.1 NOMBRE DE LOGEMENTS SUPPLEMENTAIRES

C'est l'arrondissement de Liège, suivi par les arrondissements de Namur, de Nivelles et de Charleroi, qui présentent les besoins en logements les plus importants. Les arrondissements de Arlon et de Mouscron présentent, en termes relatifs, des besoins également importants, ceux-ci étant pénalisés par leur petite taille. Ailleurs, la demande absolue est moins importante.

4.2 DYNAMIQUE RESIDENTIELLE

Les consommations de foncier libre sont, dans l'absolu, très importantes dans les arrondissements de Nivelles (130,7 ha/an), Verviers (114,5 ha/an), Liège (95,6 ha/an) et Namur (86,5 ha/an). Cependant, il est important de relativiser ces chiffres en les divisant par la taille des arrondissements. Ceci permet ainsi de supprimer l'effet de taille particulièrement notable à Verviers, cet arrondissement étant de grande étendue. En termes de chiffres relatifs, les arrondissements présentant les dynamiques résidentielles les plus importantes sont Liège (0,120 %), Mouscron (0,099 %), Waremme (0,098 %), Namur (0,074 %), Charleroi (0,072 %) et Huy (0,072 %). A l'inverse, la dynamique est très faible dans l'arrondissement de Virton (0,029 %).

4.3 BALANCE ENTRE L'OFFRE EN SITE ET L'OFFRE DISPONIBLE DANS LES ZONES D'HABITAT (A CARACTERE RURAL)

La balance penche en faveur de l'offre en site – et donc de la réalisation d'opérations immobilières d'envergure – dans les arrondissements de Charleroi, Mouscron, et Liège. Ailleurs, les valeurs plus faibles semblent indiquer une situation moins propice pour cet indicateur.

4.4 IMPORTANCE DE LA PROMOTION IMMOBILIERE

La promotion immobilière est particulièrement active vis-à-vis de l'autopromotion dans les arrondissements d'Arlon (57 % de la production totale de logements), de Liège (59 %), de Namur (50 %), de Mouscron (60 %), de Mons (60 %) et de Nivelles (59 %). Ailleurs, l'intérêt des promoteurs immobiliers est plus faible, en raison d'une autopromotion encore bien présente, celle dernière étant liée à la présence d'offre dans les zones d'habitat suffisante et des niveaux de prix peu élevés.

4.5 CAPACITE POTENTIELLE DES SITES

Quatre arrondissements sont particulièrement fournis en sites et pourraient accueillir plusieurs dizaines de milliers de logements si leurs sites étaient tous mis en œuvre : Liège, Charleroi, Nivelles et Verviers. Pour deux d'entre eux (Liège et Nivelles), il s'agit d'une réelle opportunité au regard des besoins croissants et des dynamiques que connaissent ces arrondissements.

Cependant, pratiquement tous les arrondissements (l'exception est Charleroi) ne présentent pas suffisamment de superficies en sites identifiés pour accueillir la totalité de la demande absolue en logements neufs à long terme. Dans certains arrondissements, l'ampleur du problème peut être diminuée en privilégiant des densités importantes, de 30 logements/ha ou plus. C'est le cas des arrondissements de Huy, de Liège, de Verviers, de Arlon, de Bastogne, de Marche-en-Famenne, de Neufchâteau, de Virton, de Dinant et de Philippeville. Par contre, le problème subsiste dans les arrondissements de Nivelles, d'Ath, de Mons, de Mouscron, de Soignies, de Thuin, de Tournai, de Waremme et de Namur. Même en y réalisant de hautes densités en sites, il faudra que la demande excédentaire soit absorbée d'une manière ou d'une autre en-dehors de ces sites. Pour un bon nombre d'entre eux, les disponibilités au Plan de Secteur restent suffisantes, bien que la saturation se rapproche au fil des décennies.

Deux arrondissements sont toutefois dans une situation réellement problématique où à la fois l'offre en site est insuffisante et les disponibilités dans les ZH(R) du Plan de Secteur sont réduites à long terme : Mouscron et Soignies.

4.6 QUANTITE DE FONCIER NECESSAIRE A LA CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS AUX DIFFERENTS HORIZONS TEMPORELS

Ces résultats figurent dans l'atlas et donne une idée de l'importance de la dynamique en besoins de logements nouvellement construits. Les arrondissements de Nivelles, de Liège, de Namur et de Verviers seront les territoires les plus consommateurs en ressources foncières dans l'absolu. En relatif, il ne faut pas perdre de vue que les petits arrondissements de Mouscron et de Arlon auront également besoin d'une bonne proportion de foncier libre. Les arrondissements de Soignies, de Huy et de Waremme auront également besoin d'un grand stock de foncier, surtout dû au fait que les densités nouvellement construites sont peu importantes alors que les perspectives démographiques sont loin d'être négligeables.

Un problème de saturation de l'offre dans les ZH(R) va rapidement se poser dans l'arrondissement de Soignies. A moyen terme (2030), 71 % de l'offre aujourd'hui disponible aura été consommé si les nouvelles constructions maintiennent les mêmes densités qu'actuellement. La saturation totale sera atteinte avant 2040. A cet horizon long terme, la situation sera également devenue extrêmement préoccupante dans les arrondissements de Nivelles, de Mons, de Mouscron, de Waremme et de Namur où plus de la moitié du stock de foncier aujourd'hui disponible aura été consommé. Dans ces territoires, il devient donc important de privilégier des densités plus élevées que les actuelles³ liés à la saturation veulents être reportés autant que possible.

4.7 UN CAS PARTICULIER : L'ARRONDISSEMENT DE NIVELLES

Nous attirons l'attention sur le fait que l'arrondissement de Nivelles présente des besoins qui ne sont pas clairement représentés par les chiffres. En effet, les prix très élevés sont responsables d'une demande inassouvie. Dans les faits, si les prix étaient plus bas, la demande pourrait être rencontrée et le nombre de logements supplémentaires serait bien plus important. D'autre part, la taille de l'arrondissement couvre deux réalités différentes : l'ouest connaît des besoins bien plus importants que l'est, les valeurs des deux parties s'équilibrant plus ou moins. Il est important de garder ces deux aspects en tête.

³ Croissance des prix, apparition d'une demande inassouvie... Cette situation est déjà rencontrée aujourd'hui dans le Brabant wallon.

PARTIE 2 : PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 2

1. INTRODUCTION

Après avoir mis en évidence les besoins liés à la demande de logements en Wallonie (cf. Volet 1), une analyse de l'offre foncière mobilisable permettant de mettre en œuvre la politique de construction de nouveaux quartiers est réalisée dans le cadre du volet 2 de la recherche.

Cette volonté de créer de nouveaux quartiers et/ou de nouvelles villes présente les objectifs suivants :

- créer de nouveaux logements de qualité en vue de répondre à la demande en logements issue de l'évolution démographique wallonne. En d'autres termes, de subvenir aux besoins démographiques en termes de logement ;
- appuyer la rénovation urbaine et le redéploiement économique des pôles urbains adjacents.

Pour parvenir à ces derniers, la Déclaration de politique régionale 2014-2019 préconise que la localisation de ces nouveaux quartiers doit être « *adéquate* » (p.70) et que la localisation de nouvelles villes doit être *en « extension de pôles urbains existants »* (p.58).

Afin d'identifier des sites susceptibles de répondre à ces objectifs, le volet 2 de la recherche étudiera :

- les disponibilités foncières privées et publiques, friches ou terrains vierges (ou partiellement bâtis) pouvant accueillir à court ou moyen terme des opérations de renouvellement et de développement urbain intégré d'envergure (minimum de 15 hectares), dans ou à proximité des agglomérations et pôles d'emploi susvisés ou situés à proximité d'un point de desserte en chemin de fer ou d'un axe de communication en transports en commun y menant ;
- les localisations pouvant accueillir des opérations de très grande envergure de type « ville nouvelle » nécessitant des investissements lourds ou des opérations foncières de long terme (minimum 100 ha) avec différentes hypothèses de densité.

L'analyse des disponibilités foncières pouvant accueillir des opérations de renouvellement et de développement urbain intégré d'envergure se fera en 2 étapes :

1. Identification des sites d'envergure à court, moyen et long terme sur le territoire wallon ;
2. Caractérisation des sites d'envergure tenant compte de contraintes physiques, environnementales et techniques. Cette caractérisation a pour but de compiler une multitude d'informations relatives aux sites identifiés. Cette caractérisation s'inscrit dans une démarche d'information et non pas dans un processus de hiérarchisation.

2. IDENTIFICATION DES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN D'ENVERGURE A COURT, MOYEN ET LONG TERME SUR LE TERRITOIRE WALLON

L'identification des sites potentiels de développement urbain d'envergure consiste à localiser et définir leurs périmètres au sein du territoire wallon. Pour ce faire, une méthodologie a été mise en place afin d'identifier des sites d'un seul tenant (avec une tolérance de 10m) de plus de 15 ha constitués :

- de terrains libres à la construction situés en :
 - o zone d'habitat ;
 - o En zone d'habitat à caractère rural ;
 - o En zone d'aménagement concerté ;
 - o En zone de services publics et d'équipements communautaires ;
 - o En zone blanche.
- de sites à réaménager.

Pour ce faire, l'approche conceptuelle retenue et actée par les membres du comité d'accompagnement s'est basée sur :

- Des règles SIG issues de la morphologie mathématique. Cette démarche se basera sur des informations cadastrales ainsi que sur l'inventaire des sites à réaménager (SAR) ;
- D'une post-analyse se basant sur des orthophotoplans dans un SIG. Elle permettra d'affiner les périmètres des sites d'envergures.

La méthodologie d'identification des sites potentiels de développement urbain d'envergure est exposée sur le schéma suivant et une note méthodologique détaillée est exposée dans l'annexe 1 du présent rapport.

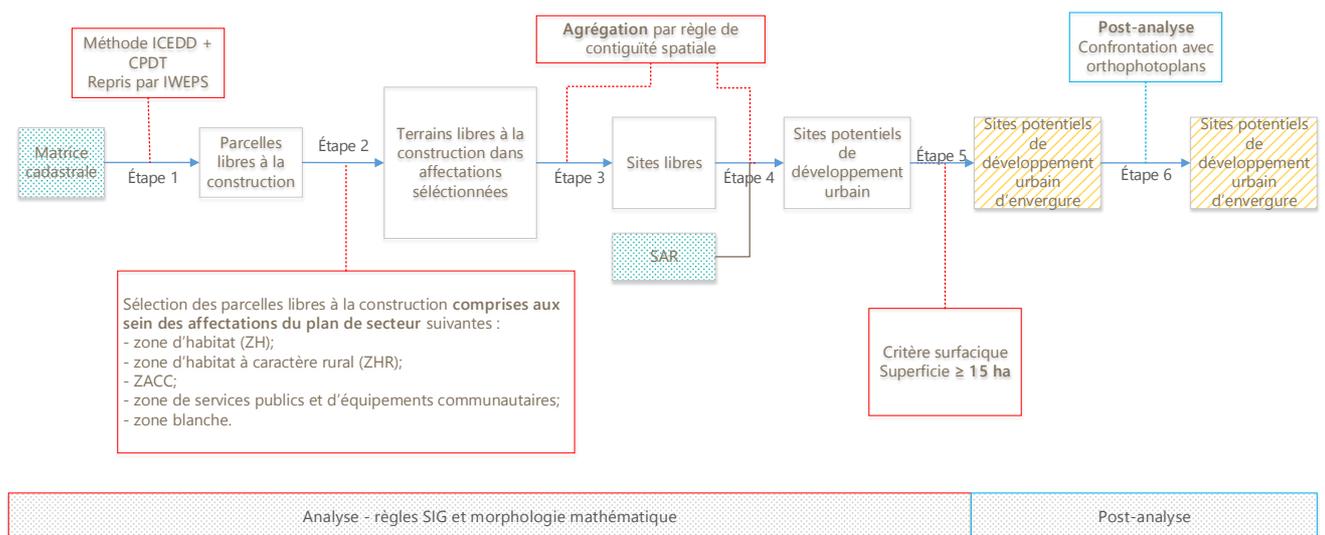


Figure 7 - Schéma méthodologique - identification des sites potentiels de développement urbain d'envergure.

Sur base des étapes de la méthodologie appliquée en vue d'identifier les sites potentiels de développement urbain d'envergure, une analyse de la répartition surfacique du foncier au sein du territoire wallon a été réalisée et est synthétisée sur le schéma suivant :

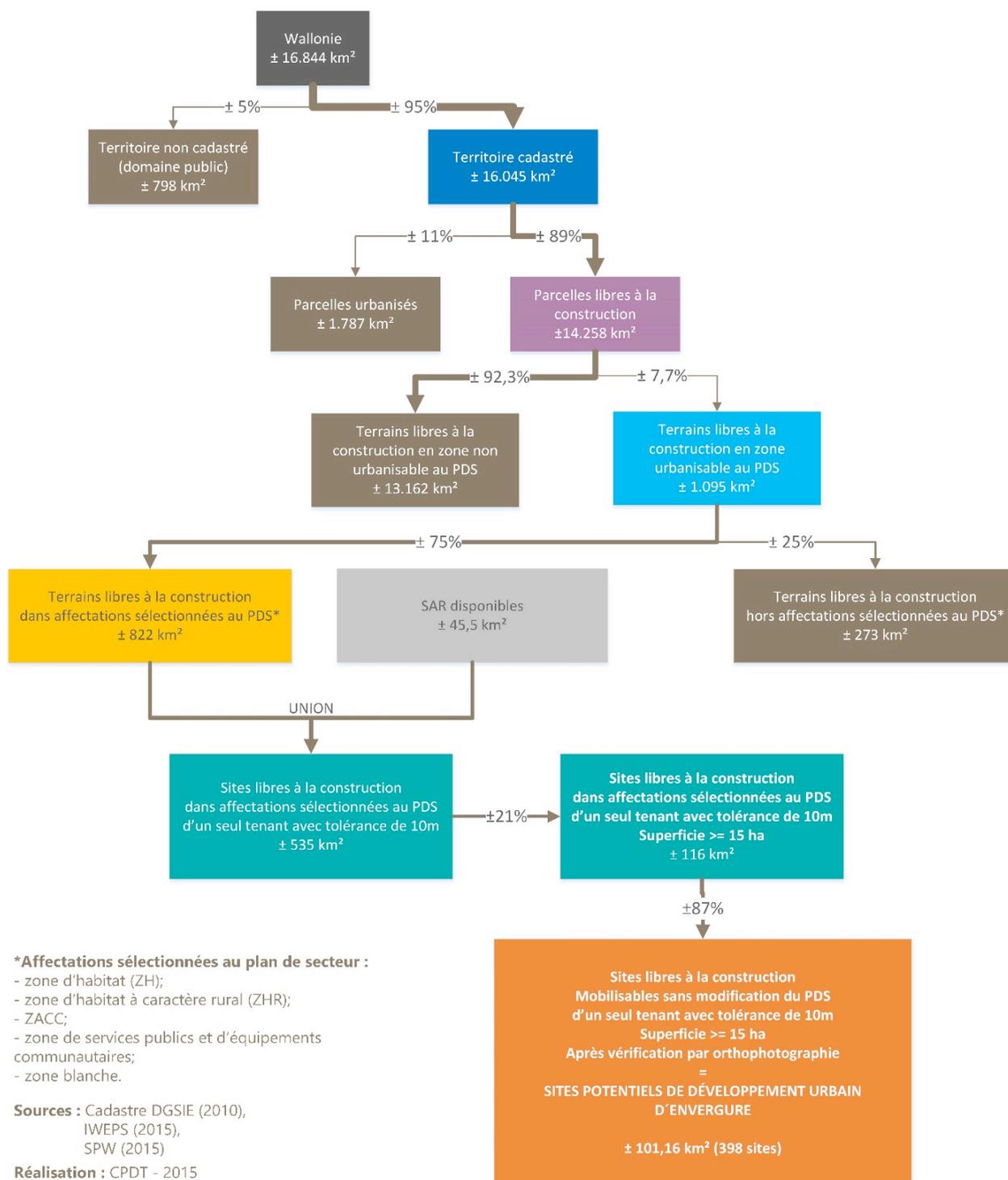


Figure 8 - Diagramme de répartition surfacique du foncier sur base de la méthodologie appliquée en vue d'identifier les sites disponibles d'envergure.

Suite à l'application de la méthode, 398 sites potentiels de développement urbain d'envergure ont été identifiés sur le territoire wallon ce qui représente ± 10.116 ha.

La localisation de ces sites est exposée sur la carte suivante :

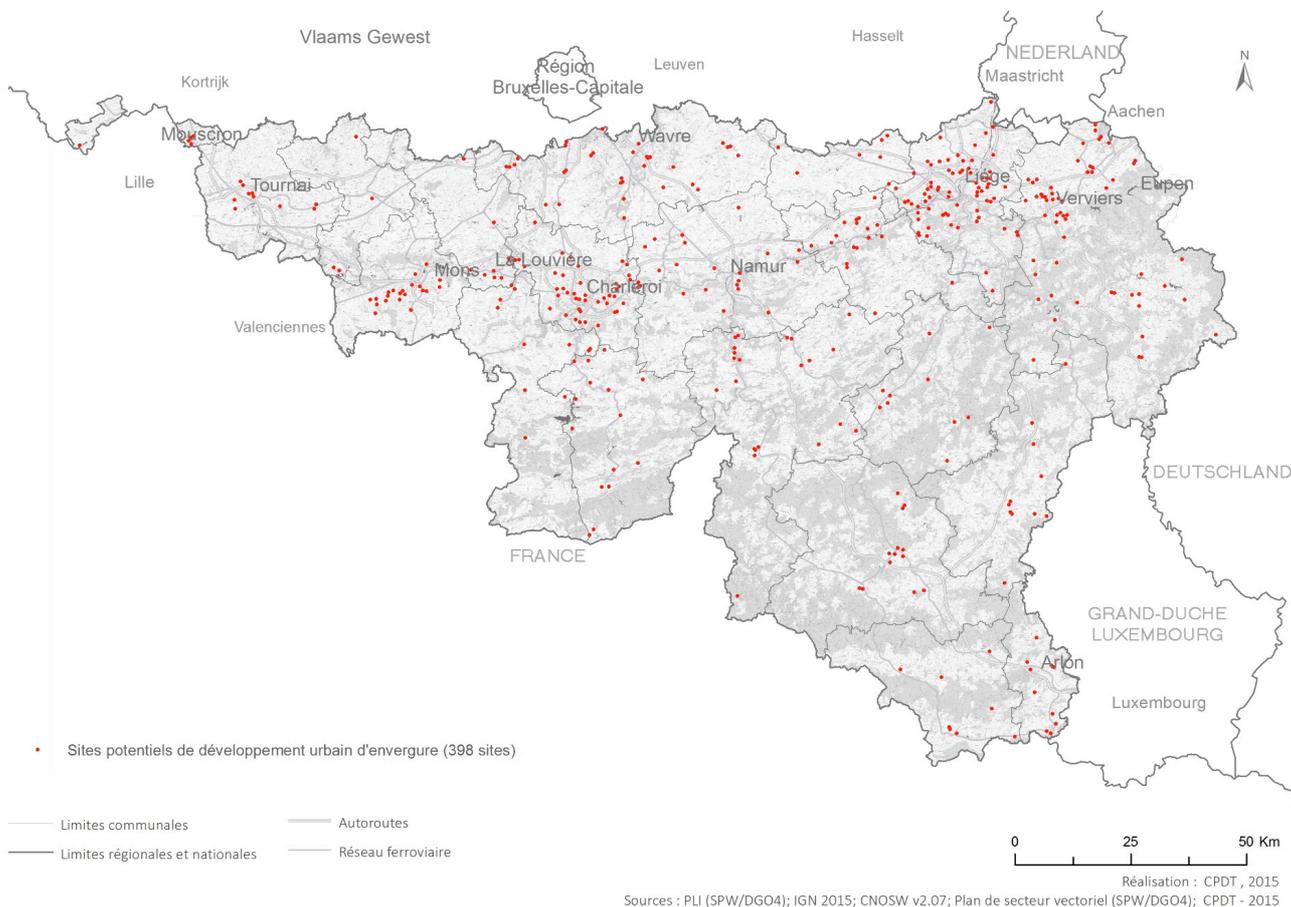


Figure 9 - Localisation des sites disponibles d'envergure à l'échelle de la Wallonie.

Sur 262 communes wallonnes, 158 disposent d’au moins un site potentiel de développement urbain d’envergure. Leur nombre par commune est exposé sur la figure suivante :

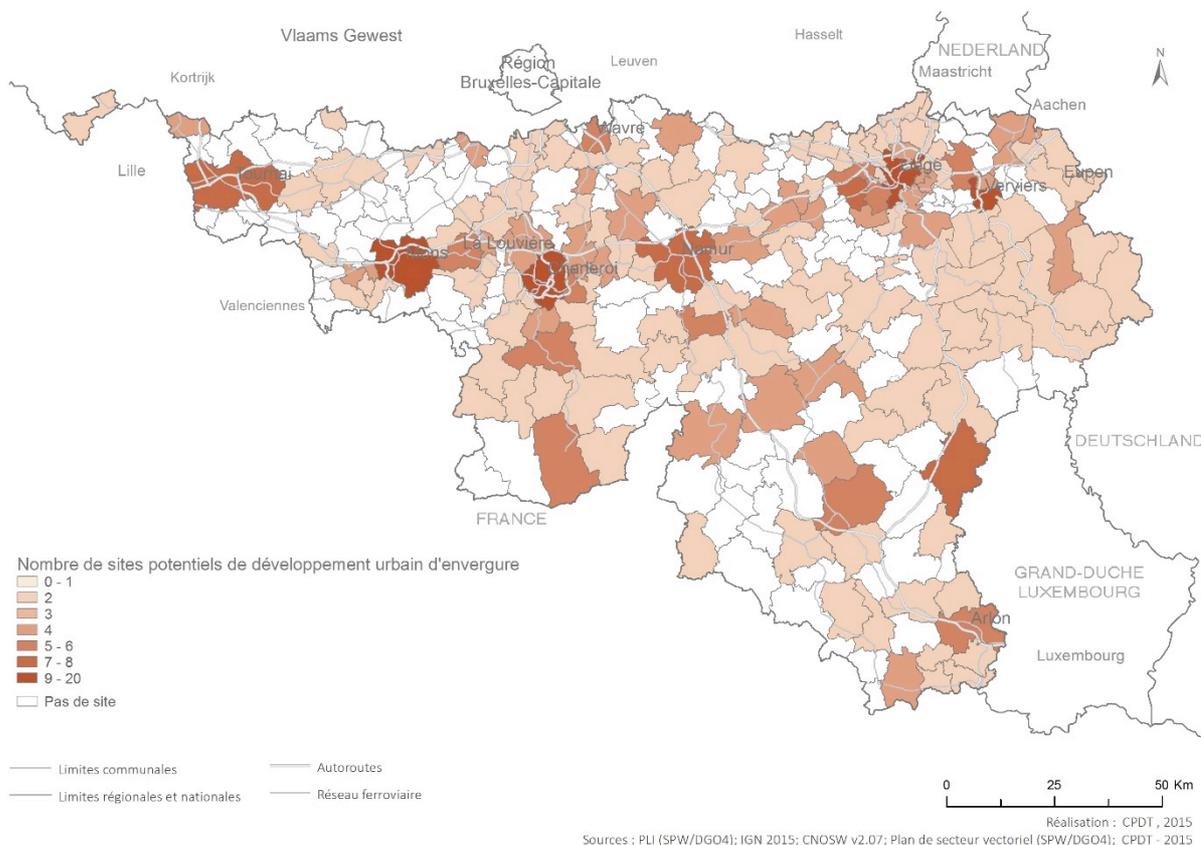


Figure 10 - Nombre de sites potentiel de développement urbain d'envergure par commune.

À l’échelle de la Région wallonne, les sites potentiels de développement urbain d’envergure se caractérisent par des classes de taille (superficie) variables. Néanmoins, leur distribution est inégale. En effet, comme illustré sur le graphique suivant, 185 sites présentent une superficie allant de 15 à 20 ha ce qui représente 46,48% du nombre de sites potentiels de développement urbain d’envergure. Et plus de 90% des sites présentent une superficie allant de 15 à 40 ha. Seul 2 sites potentiels de développement urbain d’envergure présentent une superficie de l’ordre de 100 ha en Wallonie.

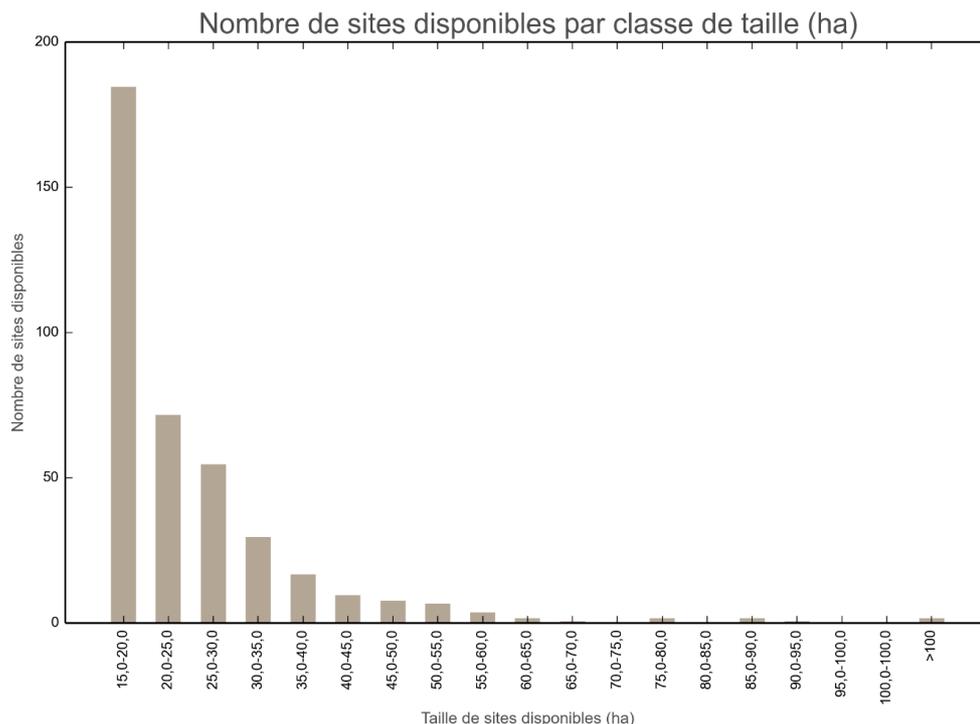


Figure 11 - Distribution du nombre de sites potentiels de développement urbain d'envergure par classe de taille surfacique.

Concernant les affectations au plan de secteur, une analyse de la répartition surfacique des affectations au sein des sites a été réalisée et est exposée sur le graphique suivant:

Part surfacique des sites disponibles par affectations au plan de secteur (SPW-2015)

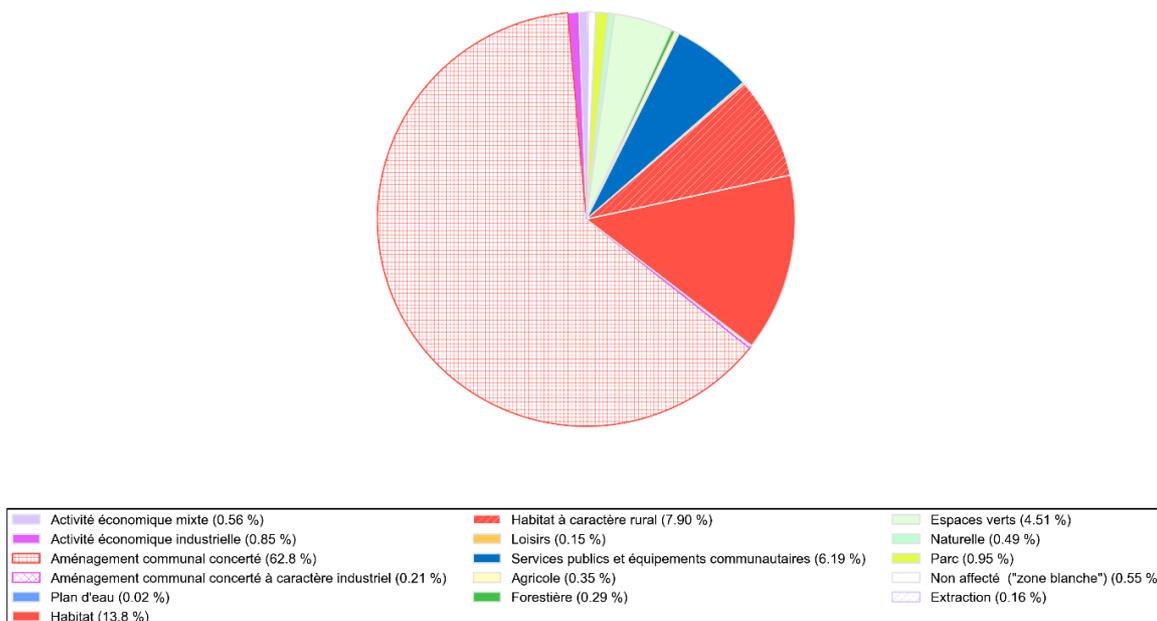


Figure 12 - Distribution des affectations du plan de secteur au sein des sites potentiels de développement urbain d'envergure en Wallonie.

Sur base du graphique ci-dessus, 62,8% de la superficie totale de l'ensemble des sites potentiels de développement urbain d'envergure est destinée à un aménagement communal concerté.

Pour rappel, les sites potentiels de développement urbain d'envergure font référence à des sites d'un seul tenant (avec une tolérance de 10m) de plus de 15 ha constitués :

- de terrains libres à la construction situés en :

- zone d'habitat ;
- zone d'habitat à caractère rural ;
- zone d'aménagement concerté ;
- zone de services publics et d'équipements communautaires ;
- zone blanche.

- de sites à réaménager

La présence d'affectations au plan de secteur autres que celles susmentionnées (telles que la zone de loisirs, la zone forestière, etc.) s'explique par l'intégration des sites à réaménager dans l'identification des sites potentiels de développement urbain d'envergure. En effet, aucune sélection par affectation au plan de secteur n'a été appliquée sur les sites à réaménager dans le cadre de méthodologie appliquée. Cependant, la part de ces affectations reste marginale étant donné qu'elle ne représente que 8,76% de la superficie totale des sites potentiels de développement urbain d'envergure.

Sur les 398 sites identifiés, 82 sites sont couverts par des sites à réaménager de faits disponibles. Parmi ces derniers, 15 sont entièrement couverts par ces SAR de faits disponibles. Pour rappel, les SAR de faits disponibles font références aux SAR de faits identifiés dans l'inventaire de la Direction de l'Aménagement opérationnel (DAO-DGO4) de 2013 sans tenir compte des projets et travaux de reconversion. Ils représentent 3.063 ha du territoire wallon.

De manière plus détaillée, une analyse de la répartition des affectations au sein des sites potentiels de développement urbain d'envergure ventilée par leur classe de taille a été réalisée et est exposée sur la figure 13. La part des ZACC au sein des sites potentiels de développement urbain d'envergure reste de manière générale significative quel que soit la classe de superficie du site considérée. En effet, 285 sites potentiels de développement urbain d'envergure sont affectés principalement en zone d'aménagement communal concerté (ZACC), ce qui représente 71% des sites.

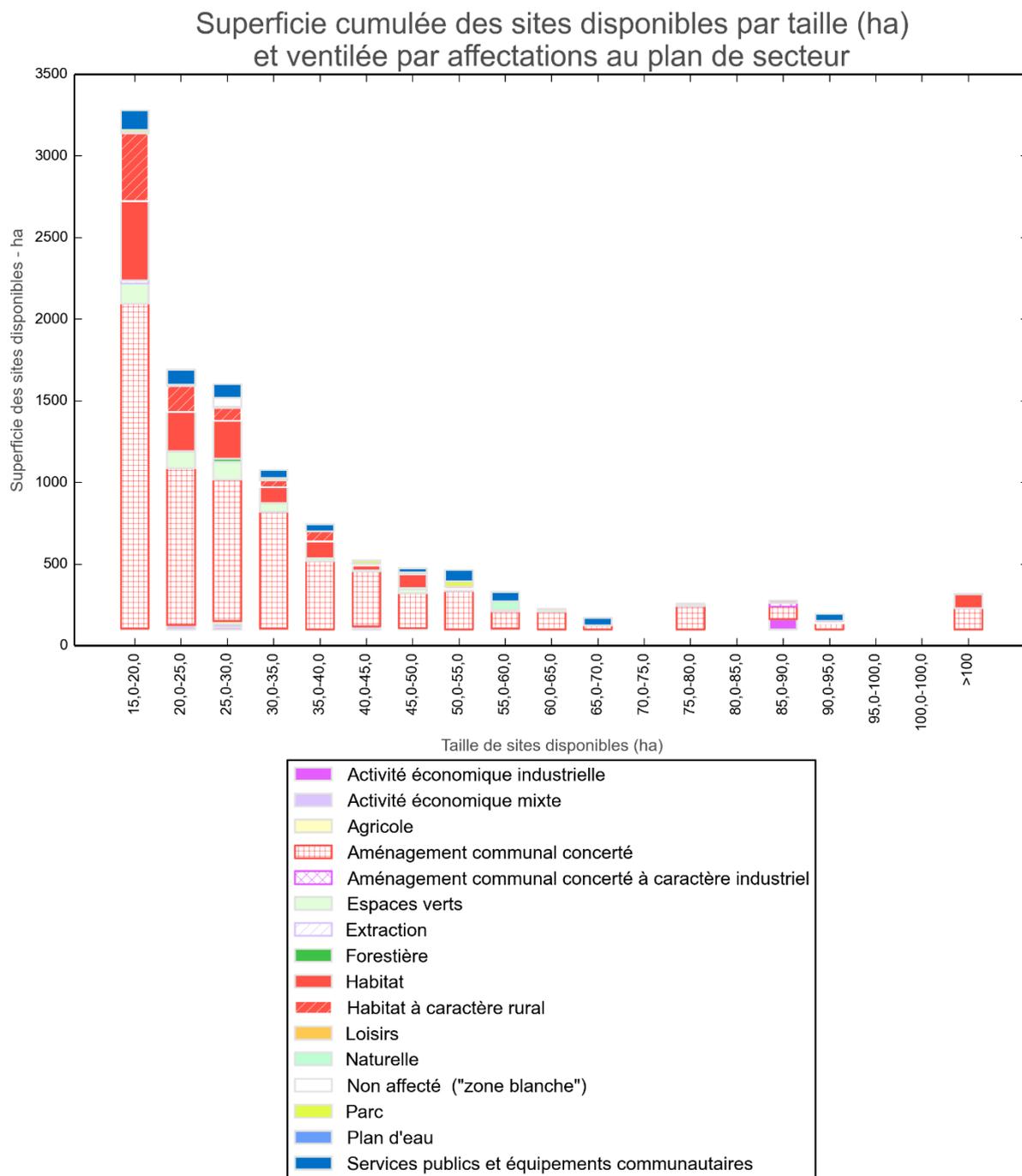


Figure 13 - Superficie cumulée des sites potentiels de développement urbain d'envergure par taille (ha) et ventilée par affectations au plan de secteur.

3. CARACTERISATION DES SITES POTENTIELS DE DEVELOPPEMENT URBAIN D'ENVERGURE

La caractérisation des sites potentiels de développement urbain d'envergure a pour but de compiler une multitude d'informations relatives aux sites identifiés. Cette caractérisation s'inscrit dans une démarche d'information et non pas dans un processus de hiérarchisation.

La caractérisation des sites analysera :

- la localisation du site ;
- la situation juridique ;
- l'environnement et le patrimoine ;
- les infrastructures ;
- les techniques à la construction ;
- les risques industriels et technologiques ;
- les aléas naturels et géotechniques.

3.1 LA LOCALISATION

Des informations de localisation du site sont analysées et mises en évidence dans l'atlas à savoir :

- La (les) **province(s)** où se situe le site ;
- La (les) **arrondissement(s)** où se situe le site ;
- La (les) **commune(s)** où se situe le site ;
- La **population communale** en 2014 de la commune où se situe la majorité surfacique du site [source : Statbel, DGS 2015] ;
- Une estimation de la **densité résidentielle** exprimée en logement par hectare (log./ha) : cette densité fait référence au nombre de logement [cadastre - DGS, 2010] sur la superficie résidentielle [CNOSW v2.07, 2008] dans un périmètre de voisinage de 200 m autour du site ;
- La **superficie** du site exprimée en hectares ;
- Le **périmètre** du site exprimé en mètres ;
- Les **coordonnées** Lambert belge 1972 du centroïde du site.

3.2 LA SITUATION JURIDIQUE

Des informations sur la situation juridique du site sont analysées sur base des informations disponibles sur le portail cartographique de Région wallonne. Ces informations sont les suivantes :

- **Principale affectation au plan de secteur (PDS)**: affectation principale au sein du site (PDS) [nom de l'affectation (+part du site couvert)] ;
- **PCA** : site couvert par un Plan communal d'aménagement (PCA) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **CCUE** : site couvert par un Cahiers de Charges Urbanistiques et Environnementaux (CCUE) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **RCU** : site couvert par un Règlements communaux d'urbanisme (RCU) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **RGBSR** : site couvert par un Règlement général des bâtisses en site rural (RGBSR) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **ZPU** : site couvert par un Zones Protégées en matière d'Urbanisme (ZPU) [oui (+part du site couvert)/non] ;

- **RUE** : site couvert par un Rapports urbanistiques et Environnementaux (RUE) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **SSC** : site couvert par un Schéma de structure communal (SSC) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **SAR de droit** : site couvert par un site à réaménager de droit [oui (+part du site couvert)/non].

3.3 L'ENVIRONNEMENT ET PATRIMOINE

Des informations sur l'environnement et le patrimoine sont analysées sur base des informations disponibles sur le portail cartographique de Région wallonne. Ces informations sont les suivantes :

- **Natura 2000** : site couvert par un périmètre Natura 2000 [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **CSIS** : site couvert par une cavité souterraine d'intérêt scientifique [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **Réserve naturelle** : site couvert par une réserve naturelle [oui (+part du site couvert)/non]. Les réserves naturelles font références aux réserves domaniales, aux réserves agréées ainsi qu'aux réserves forestières ;
- **ZHIB** : site couvert par une zone humide d'intérêt biologique [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **PIP (ADESA)** : site couvert par un périmètre d'intérêt paysager (source ADESA ASBL 2007) [oui (+part du site couvert)/non] ;
- **Biens classés et zones de protection** : site couvert par un classement patrimonial tel que :
 - o L'ensemble architectural ;
 - o Un site patrimonial ;
 - o Un site archéologique.
- **Zone de prise d'eau** : site couvert par une zone de prise d'eau [oui (+part du site couvert)/non]. Pour rappel, une zone de prise d'eau est définie par un périmètre de voisinage de 10 m autour du captage d'eau ;
- **Zone de prévention de captage d'eau** : site couvert par une zone de prévention rapprochée et/ou éloignée forfaitaire et/ou arrêtée [oui (+part du site couvert)/non].

3.4 INFRASTRUCTURES

Des informations sur les infrastructures sont analysées sur base des informations issues de l'IGN, de la carte numérique d'occupation du sol (CNOSW v2.07) ainsi que sur le portail cartographique de la Région wallonne. Ces informations sont les suivantes :

- **Ligne à haute tension à moins de 10 m** : site couvert par un périmètre de sécurité de 10 m autour d'une ligne à haute tension [oui (+part du site couvert)/non]. Les lignes à haute tension ont été identifiées à l'aide de l'IGN ;
- **Voirie à moins de 10 m** : Proximité d'une voirie à moins de 10 m du site et estimation éventuelle de la largeur de la voirie. Les voiries ont été identifiées à l'aide de l'IGN, du CNOSW ;
- **Bruit infrastructures (LDen (dB(A)) maximum)** : Bruit LDen maximal ressenti au sien du site issu du réseau routier, du réseau ferroviaire (incomplet) et des aéroports sur base des cartes de bruits de la Région wallonne. Le symbole « / » signifie qu'aucune information est actuellement disponible ;
- **Risque d'enclavement du site** : Représente le risque d'enclavement du site en termes d'accès direct (parcelle libre permettant d'accéder au site, présence d'une voirie, etc.) [oui /non]

3.5 TECHNIQUES A LA CONSTRUCTION

Des informations relatives aux techniques à la construction ont été compilées. Ces informations sont les suivantes :

- **Pente forte (> 15%)** : site couvert par une pente forte de plus de 15% [oui (+part du site couvert)/non]. Les pentes de plus de 15% recèlent de nombreuses difficultés techniques telles que la gestion des écoulements des eaux, des problèmes d'érosion ce qui entraîne des coûts de mise en œuvre technique non négligeable ;
- **Egouttage à moins de 25 m** : Proximité d'un égout à moins de 25 m sur base du PASH (SPGE, 2008) ;
- **Régime au PASH** : Indique le/les régimes (SPGE, 2008) d'applications au sein du périmètre du site avec la part surfacique du site concernée. Pour rappel, trois régimes existent à savoir :
 - o Régime d'assainissement autonome ;
 - o Régime d'assainissement collectif. Dans ce cas, la capacité de la zone exprimée en équivalent habitant est indiquée ;
 - o Zone transitoire.

3.6 RISQUES INDUSTRIELS ET TECHNOLOGIQUES

Des informations relatives aux risques industriels et technologiques à la construction ont été compilées. Ces informations sont les suivantes :

- **Inventaire SPAQuE (WALSOLS)** : Indique si le périmètre du site s'inscrit dans un périmètre repris dans la base de données WALSOLS (<http://www.walsols.be>). Données incomplètes ;
- **Inventaire DAO/DGO4** : Indique si le périmètre du site s'inscrit dans un périmètre répertorié dans l'inventaire des sites à réaménager de fait de la Direction de l'aménagement opérationnel (DAO/DGO4/SPW, 2015) ;
- **Pollution (DAO)** : Indique les informations sur des pollutions éventuelles répertoriées par l'inventaire de la DAO au sein du site (DAO/DGO4/SPW, 2015) ;
- **SEVESO** : site couvert par des zones SEVESO telles que :
 - o Les zones contours qui représentent les sites SEVESO ;
 - o Les zones vulnérables qui représentent sur base d'une étude un périmètre délimité par une distance minimale de 200 m autour des sites SEVESO et où la probabilité d'un accident est supérieure à 10^{-6} ;
 - o Les zones vulnérables provisoires qui représentent provisoirement un périmètre délimité par une distance minimale de 200 m autour des sites SEVESO.

3.7 ALEAS NATURELS ET GEOTECHNIQUES

Des informations relatives aux aléas naturels et géotechniques à la construction ont été compilées. Ces informations sont les suivantes :

- **Risque d'éboulement rocheux** : site couvert par un périmètre à risque d'éboulement de parois rocheuses ;
- **Risque de glissement de terrain** : site couvert par un périmètre à risque de glissement de terrain ;
- **Carrière souterraine** : site couvert par une carrière souterraine ;
- **Mines concédées** : site couvert par une mine concédées ;
- **Minière de fer** : site couvert par une minière de fer ;
- **Contraintes karstiques** : site couvert par un niveau de contrainte karstique avec part du site concernée pour chaque niveau de contrainte ;

- **Aléa d'inondation** : site couvert par un niveau d'aléa d'inondation avec indication de la part surfacique du site concernée pour chaque niveau d'aléa d'inondation (SPW, 2013).

4. RESULTATS - ATLAS

Pour rappel, 398 sites potentiels de développement urbain d'envergure ont été identifiés sur le territoire wallon. Pour chacun de ces sites, l'atlas met en évidence :

- Des cartes :
 - o une carte de localisation à l'échelle régionale ;
 - o une carte de localisation à l'échelle communale ;
 - o une cartographie du site sur un extrait de la carte IGN : elle met en évidence le périmètre du site concerné ainsi que les autres sites disponibles pour un développement urbain (d'envergure ≥ 15 ha) ou non (< 15 ha) ;
 - o une cartographie du site sur plan de secteur (SPW, 2015) avec le plan cadastral (DG Statistique, 2010).
- Un tableau d'informations reprenant des données utiles dont :
 - o Des informations issues de la caractérisation du site (volets 2 et 3) ;
 - o Des informations liées à la demande en logements au sein de l'arrondissement (volet 1) ;
 - o Une estimation du mode de temporalité (volet 3).
 - o Des informations complémentaires issues notamment des entretiens avec des personnes-ressource au sein de la DGO4 (volet 3).
 - o Des enseignements tirés des analyses effectuées au volet 4

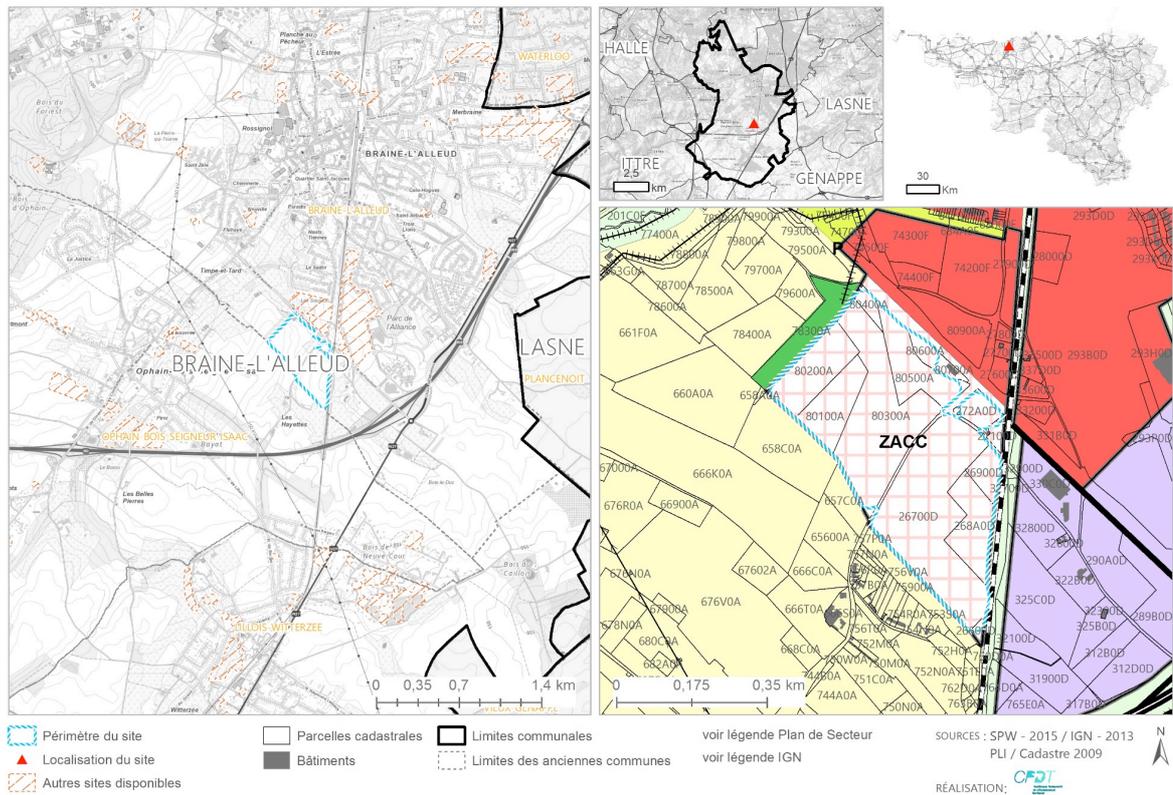
Un exemple de représentation pour chaque site est exposé ci-dessous.

Concernant le classement des sites au sein de l'atlas, ils se structurent suivant les règles de tri suivantes :

1. Tri ascendant par ordre alphabétique des Provinces où se situe la majorité du site ;
2. Tri ascendant par ordre alphabétique des Arrondissement où se situe la majorité du site ;
3. Tri ascendant par ordre alphabétique des communes où se situe la majorité du site ;
4. Tri descendant par ordre surfacique des sites.

Cartographie du site 1 : BRAINE-L'ALLEUD

BRABANT WALLON



Site 1 : BRAINE-L'ALLEUD

Superficie (ha) : 21.56

Temporalité : Moyen terme

Province : BRABANT WALLON
 Arrondissement : NIVELLES
 Commune(s) : BRAINE-L'ALLEUD (INS:25014)
 Population communale 2014 : 39535 hab.



Situation juridique

Principale affectation au PDS : Aménagement communal concerté (99%)
 PCA : Non
 CCUE : Non
 RCU : Non
 RGBSR : Non
 ZPU : Non
 RUE : Non
 SSC : Oui (100.0 % du site)
 SAR de droit : Non

Environnement et patrimoine

Natura 2000 : Non
 CSIS : Non
 Réserve naturelle : Non
 ZHIB : Non
 PIP (ADESA) : Non
 Biens classés et zones de protection : Non
 Zone de prise d'eau : Non
 Zone de prévention de captage d'eau : Oui (24.4 % du site)

Infrastructures

Ligne à haute tension à moins de 10 m : Non
 Voirie à moins de 10 m : Oui (largeur : 5 à 7 mètres)
 Bruit infrastructures (LDen (dB(A)) maximum) : +61 dB(A)
 Risque d'enclavement du site : Non

Techniques à la construction

Pente forte (>15%) : Oui (5.8 % du site)
 Egouttage à moins de 25 m : Non
 Régime au PASH : Inconnu

Risques industriels & technologiques

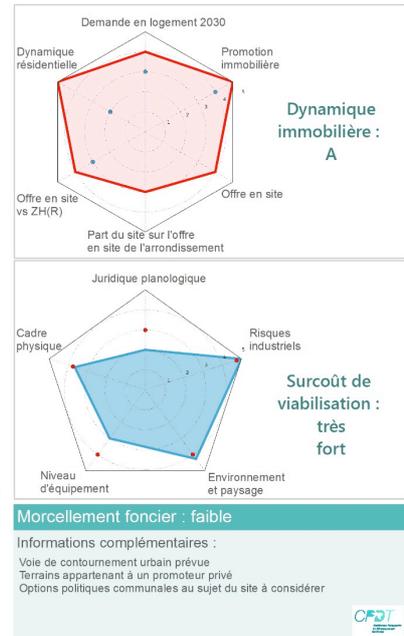
Inventaire SPAQuE (WALSOLS) : Inconnu
 Inventaire DAO/DGO4 : Non
 Projet recensé (DAO) : Non
 Pollution (DAO) : /
 SEVESO : Non

Aléas naturels/géotechniques

Risque d'éboulement rocheux : Non
 Risque de glissement de terrain : Non
 Carrière souterraine : Non
 Mines concédées : Non
 Minière de fer : Non
 Contraintes karstiques : faible - Non
 Contraintes modérée - Non
 Contraintes forte - Non
 Aléa d'inondation : très faible : 3.9% du site
 Aléa d'inondation : faible : Non
 Aléa d'inondation : moyen : 0.6% du site
 Aléa d'inondation : élevé : 2.0% du site

Autres

Coordonnées : X : 150059m - Y : 150716m
 Périmètre (m) : 2318



SOURCES : SPW - 2015 / IGN - 2013/ PLI / Cadastre 2009 / IWEPS - 2015

L'histogramme ci-avant précise combien de sites appartiennent à chacune des classes de valeurs s'échelonnant entre 1 et 5. Aucun des sites n'a une cote inférieure à 1 ce qui s'explique par le fait qu'aucune situation juridique n'exclut une urbanisation.

La plupart des cotes se situent autour de la moyenne régionale qui est de 3. La gamme de valeurs est très large ce qui s'explique à la fois par la précision des cotations (la grille d'évaluation prévoit des valeurs de 1, 2, 3, 4 et 5 selon le cas de figure) et par la variété des situations juridiques qui se côtoient sur un même site. Une quarantaine de sites ont en effet qu'une seule et même cote valable sur tout le site.



Figure 15 - Exemple de calcul de la cote juridique qui montre toute la complexité qui peut découler de l'empilement des couches cartographiques.

A gauche : Site 53 (Châtelet-Farciennes) : site avec plusieurs affectations au plan de secteur (ZACC, ZSPEC, ZH, ZEV), couvert en partie par un périmètre SAR de droit et par deux SSC

A droite : Site 375 (Namur) : zone d'habitat au plan de secteur (sans PCA) avec un SSC résidentiel (« ensemble résidentiel et habitat isolé – Classe C »)

2.2 CADRE PHYSIQUE

L'histogramme des fréquences a dans le cas présent un profil plus régulier: le nombre de sites avec des contraintes très faibles, voire inexistantes (cote 5), est très élevé. Plus les contraintes se renforcent, moins les sites concernés sont nombreux. Précisons qu'un seul site (n°360) a une cote proche de 0 et ce en raison de la présence d'une zone d'aléa d'inondation élevé sur la quasi-totalité du site. C'est d'ailleurs en raison de la présence de cette zone non constructible que le site en question a été mis en réserve (la superficie du site encore constructible est nettement inférieure à 13,5 ha)⁵.

⁵ Les critères de classement des sites sont détaillés dans la note méthodologique relative à l'évaluation des modes de temporalité. Pour rappel, tout site dont la superficie constructible (cote > 0) est inférieure à 13,5ha (10% de tolérance par rapport aux 15ha) sont « mis en réserve ».

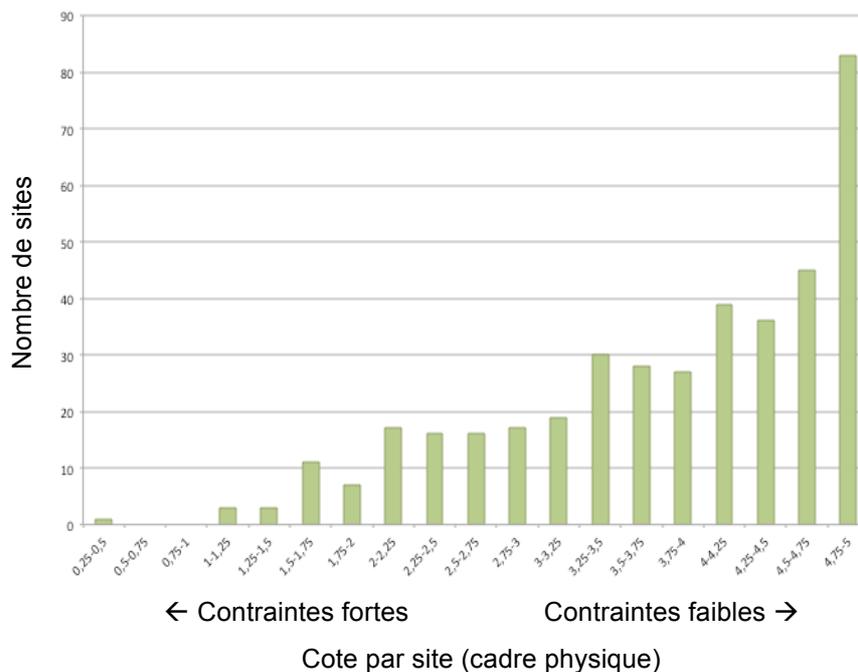
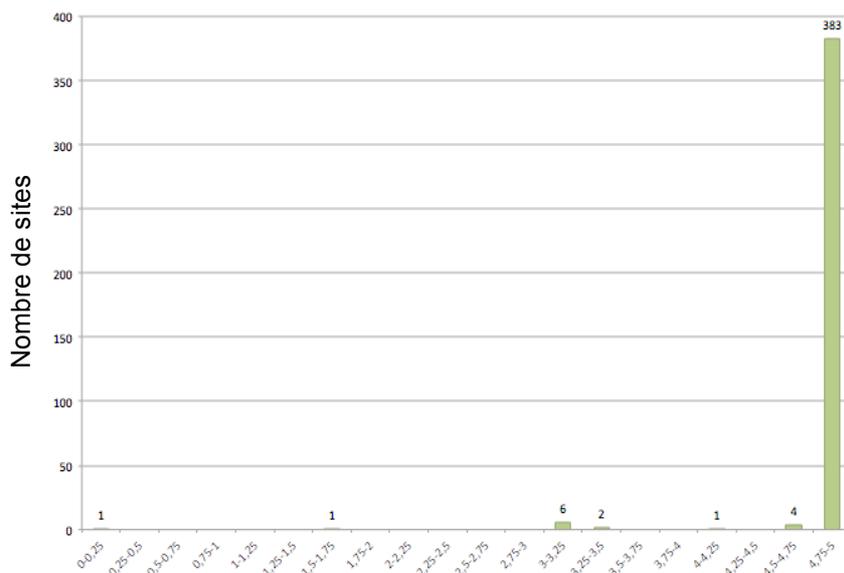


Figure 16 – Nombre de sites par classe de valeur de la cote « cadre physique ».

2.3 RISQUES INDUSTRIELS

Parmi l'ensemble des 398 sites, seuls 7 se trouvent à proximité immédiate d'un établissement SEVESO. 23 sites sont concernés par des problèmes de pollution avérés, dont certains n'impactent qu'une partie du site. Ce bilan somme toute très positif en termes de sites touchés par les risques industriels s'explique sans doute en partie par la sous-estimation des risques de pollution, due à une connaissance encore insuffisante de l'état des sols en Wallonie.

A noter que les deux sites avec les cotes les plus basses (n^{os}47 et 356) ont été mis en réserve en raison du fait que la superficie du site encore constructible est inférieure à 13,5ha.

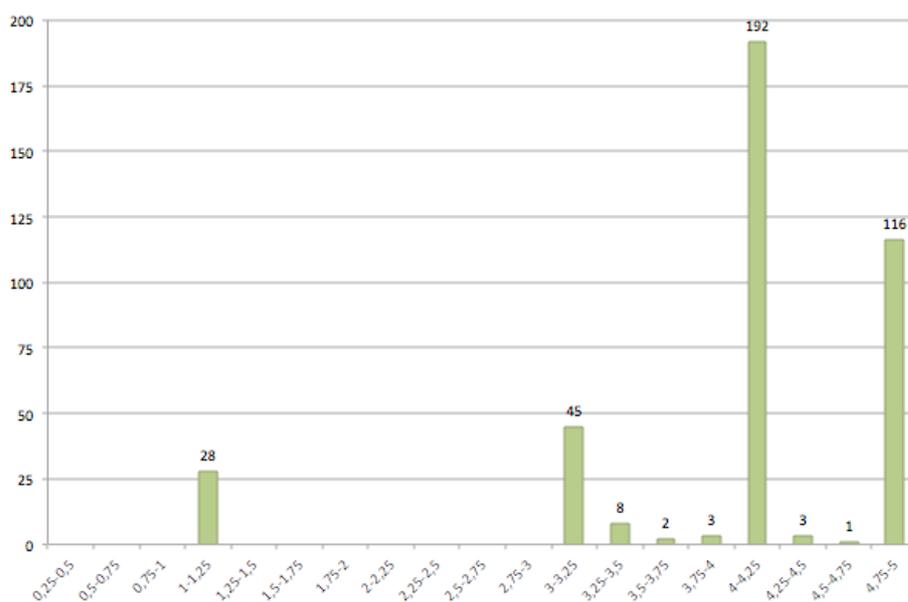


2.4 FACTEURS ENVIRONNEMENTAUX ET PAYSAGERS

308 des 398 sites ne sont grevés d'aucune contrainte liée aux paramètres environnementaux et paysagers. Tous les autres sites sont touchés à un degré plus ou moins élevé par de telles contraintes.

Type de contrainte présente	Nombre de sites concernés
Réserve naturelle agréée	2
Réserve naturelle domaniale	3
Réserve naturelle forestière	0
ZHIB	1
Périmètre Natura 2000	21
Zone de prévention de captage d'eau	79

Deux sites ont été mis en réserve étant donné que la partie du site encore constructible (hors des périmètres de réserve naturelle donc, qui ont une cote 0) a une superficie inférieure à 13,5 ha⁶.



⁶ Veuillez vous référer à la note méthodologique relative à l'estimation du mode de temporalité pour toute précision quant au classement des sites mis en réserve.

2.5 EQUIPEMENT DU SITE

Dans le cadre de l'évaluation du niveau d'équipement des sites, un travail spécifique a été réalisé sur les accès. Pour rappel, une distinction est faite entre les voies de desserte, c'est-à-dire le réseau viaire public existant dans le voisinage direct du site, et les voies d'accès, c'est-à-dire les points de connexion entre les voies de desserte et l'intérieur du site. A l'aide d'analyses topologiques⁷ et d'un examen visuel sur orthophotoplan, un certain nombre de sites exposés à un problème d'accès et donc à un risque d'enclavement ont été mis en évidence.

Trois des 398 sites souffrent à la fois d'un problème de desserte et d'accès. Ils sont donc pour ainsi dire isolés et nécessitent la création d'infrastructures routières ad hoc. Vingt-trois des sites se trouvent bel et bien à proximité d'une voie de desserte, mais l'accès à cette voie est inexistant ou très difficilement praticable (chemin agricole, impasse résidentielle). Sa création nécessitera, selon les cas, le percement d'une rue sur un terrain bâti (expropriation et démolitions éventuelles) ou l'aménagement d'une voirie sur un terrain voisin (à présent non urbanisable).

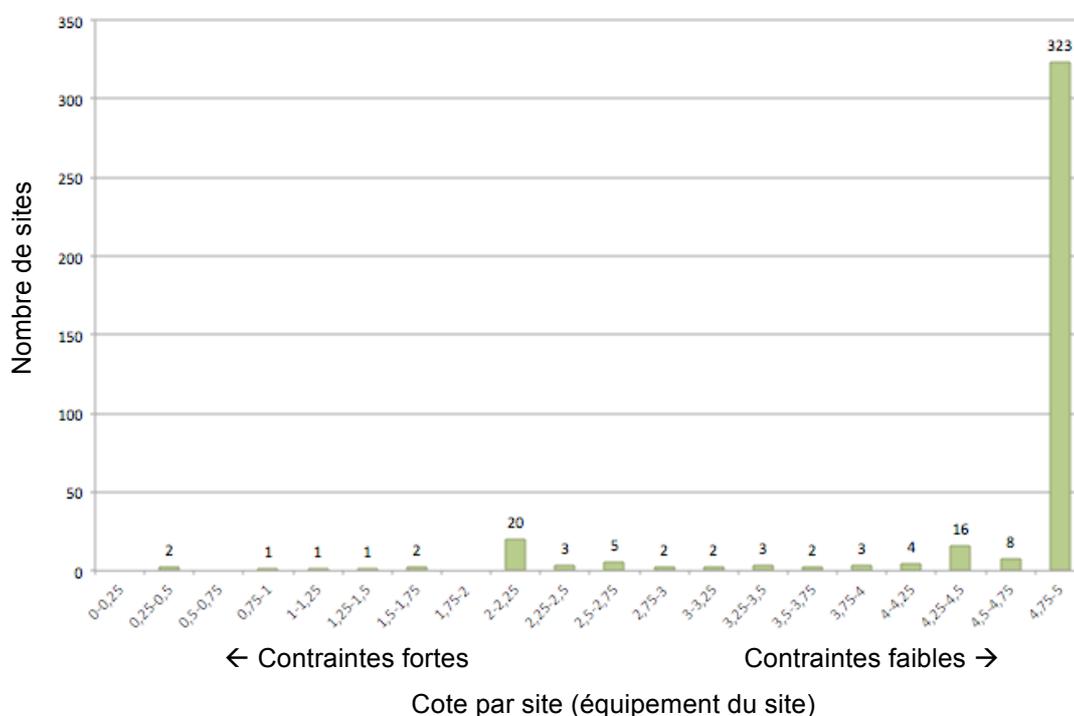


Figure 19 – Nombre de sites par classe de valeur de la cote « équipement du site ».

⁷ Il s'agit d'un procédé en cartographie numérique permettant de détecter et dénombrer les zones de contact entre les limites d'un site et l'emprise au sol des voiries carrossables.

Sites ne disposant ni de voie de desserte, ni de voie d'accès	133, 157, 226
Sites ne disposant pas de voie d'accès	26,27, 68, 90, 92, 98, 106, 124,130, 161, 165, 170, 212, 231, 246, 277, 295, 297, 336, 354, 356, 358, 392

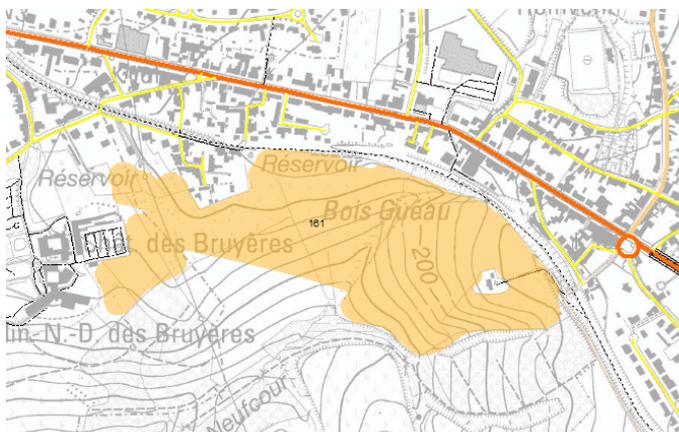
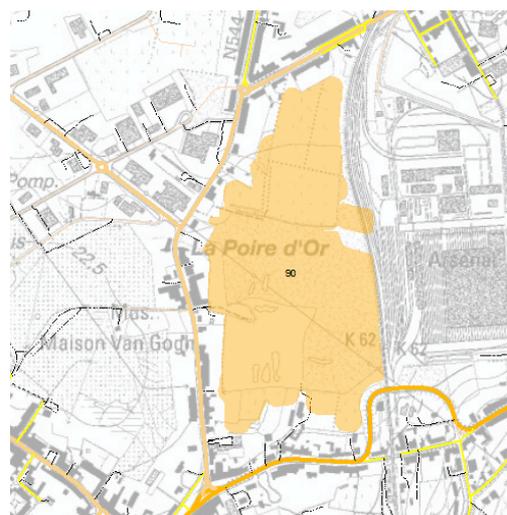
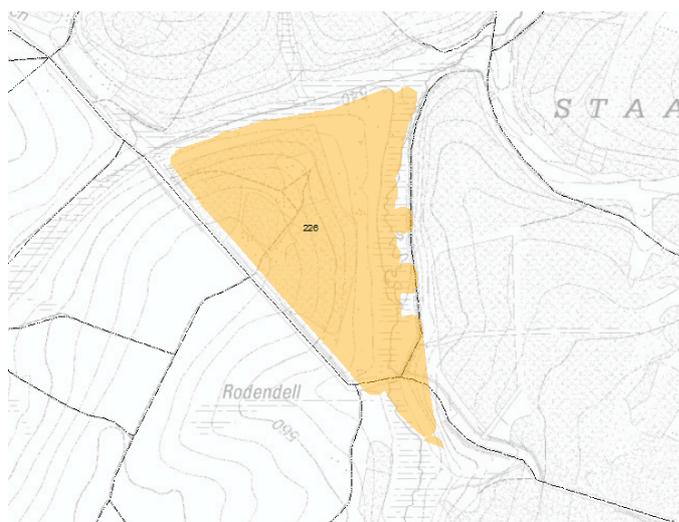


Figure 20 - Extraits de carte avec des exemples de sites connaissant un risque d'enclavement :

- En haut à gauche : site n°226 (Butgenbach), site « isolé »
- En haut à droite : site n°90 (Mons)
- A gauche : site n°161 (Beyne-Heusay / Liège)

3. MODE DE TEMPORALITE PAR SITE

La méthode de classement des sites par mode de temporalité est explicitée dans la note technique afférente. Nous aimerions présenter ici quelques résultats synthétiques de l'application de la méthode. Le classement s'est fait en deux temps :

- identification des sites à mettre en réserve, d'une part, et à classer « à très long terme » sur base de certains critères particuliers, d'autre part
- classement des autres sites à « court », « moyen » et « long terme » sur base du calcul de cumul des contraintes observées

Classement	Critère	Nombre de sites
Sites à mettre en réserve	Réserve de compensation planologique	1
	Permis délivré / Travaux imminents	4
	Superficie encore urbanisable (Cote > 0) inférieure à 13,5 ha	5
	Zones A et B du plan d'exposition au bruit d'avion	2
Activation à « très long terme »	Site non bâti encore en activité, au devenir inconnu	2
	Site occupé par un teruil sur des terrains a priori non urbanisables	15 (dont 8 avec des contraintes physiques appréciables)
Activation à « court terme »	Une contrainte à l'urbanisation au maximum // Permis en cours d'élaboration/d'instruction	73 + 9 = 82
Activation à « moyen terme »	Deux à quatre contraintes a l'urbanisation	166 (dont 2 en raison de contraintes juridiques et 3 en raison de contraintes physiques particulières, ainsi que 3 en raison d'un niveau d'équipement déficient)
Activation à « long terme »	Plus de quatre contraintes a l'urbanisation	124 (dont 1 en raison de contraintes environnementales, 13 en raison de contraintes juridiques, 7 en raison de contraintes physiques particulières et 10 en raison d'un niveau d'équipement déficient)

PARTIE 4 : PRINCIPAUX RESULTATS DU VOLET 4

1. LES OBJECTIFS DU VOLET 4

Le volet 4 consiste à appréhender la **concrétisation** d'un projet de quartier nouveau/de renouvellement d'ampleur importante sur base d'une analyse benchmarking. Plus précisément, il s'agit :

- d'étudier des **cas significatifs en Wallonie et hors Wallonie** permettant de comprendre les **mécanismes de montage de projet** liés à la construction de quartiers nouveaux ou de renouvellement d'ampleur importante, en identifiant les **acteurs et les outils** de montage de projet et de mise en œuvre (maîtrise foncière notamment) ainsi que leurs **écueils** et les éventuels **mécanismes de captation des plus-values** liés à de tels projets.
- d'étudier à travers des cas significatifs en Wallonie et hors Wallonie, les **processus d'intégration sociale** des nouvelles opérations par rapport à leur contexte habité ou les processus de **création de la cohésion sociale** au sein des opérations, ou comment insuffler une dynamique de quartier au sein de ces projets.
- d'étudier la façon dont la **mixité des fonctions** a été assurée ou non au sein ou aux abords immédiats de ces projets de façon à identifier des bonnes pratiques en ce domaine et les pièges à éviter.

1.1 METHODOLOGIE GENERALE : UN ETAT DE L'ART, DES ENTRETIENS, DES RENCONTRES ET DES VISITES

Les trois grandes thématiques de ce volet, à savoir les **mécanismes de montage de projet**, les **processus d'intégration sociale** et la **mixité des fonctions**, ont été abordées à travers un **état de l'art**⁸, et trois types d'analyse benchmark:

- une série **d'entretiens** d'acteurs wallons actifs dans le domaine du développement de projet urbain d'envergure ;
- une série de **visites de cas d'étude wallons** avec **rencontres** d'acteurs actifs dans le processus de développement territorial des nouveaux quartiers étudiés ;
- une série de **visites de cas d'étude européens** avec **rencontres** d'acteurs actifs dans le processus de développement territorial des nouveaux quartiers étudiés.

Suite aux entretiens, le focus a volontairement été mis sur les **facteurs « bloquants »** ralentissant les projets wallons et sur les mécanismes de montage de projet, notamment financier. Les cas d'étude wallons devant apporter des éclairages pour des solutions locales, les cas d'études étrangers apportant des éclairages et des idées « exotiques ».

Il est très vite apparu qu'un projet d'envergure n'en est pas un autre et que, en Wallonie comme ailleurs, chaque projet est différent. Il est donc difficile de tirer des grandes lignes et impossible d'établir des recettes de montage de projet.

⁸ Voir le rapport intermédiaire d'avril 2015.

1.2 RESULTATS ATTENDUS : UN RAPPORT SYNTHETIQUE, DES ANNEXES ILLUSTRATIVES ET UNE CONTRIBUTION A L'ATLAS

D'une part, les résultats des analyses benchmark et des entretiens font l'objet du présent **rapport synthétique et transversal**. Les méthodologies et principaux résultats sont présentés succinctement. L'analyse transversale se focalise quant à elle sur les facteurs bloquants. L'objectif étant de trouver dans les cas d'études wallons et européens un écho et des pistes de solutions aux facteurs bloquants issus de l'état de l'art.

Ce rapport est accompagné **d'annexes illustratives** (grille d'entretien, fiches d'analyse des projets wallons et européens, rapport photographique de visite, etc.)⁹.

D'autre part, les apprentissages issus de ces analyses comparées et rencontres ont permis de mettre en évidence dans **l'atlas** des indicateurs fondamentaux concernant la concrétisation du projet, à savoir :

1. **La typologie de dynamique immobilière de l'arrondissement** offrant un éclairage par arrondissement sur le type de marché immobilier et par conséquent le type de niveau de commercialisation qu'un promoteur privé pourrait y trouver.
2. **Le surcoût de viabilisation du site** offrant un élément de réponse aux enjeux liés à la complexité des opérations et aux surcoûts de constructions potentiels pour la mise en œuvre du site
3. **Le morcellement foncier** affectant l'enjeu de l'acquisition du sol-support.

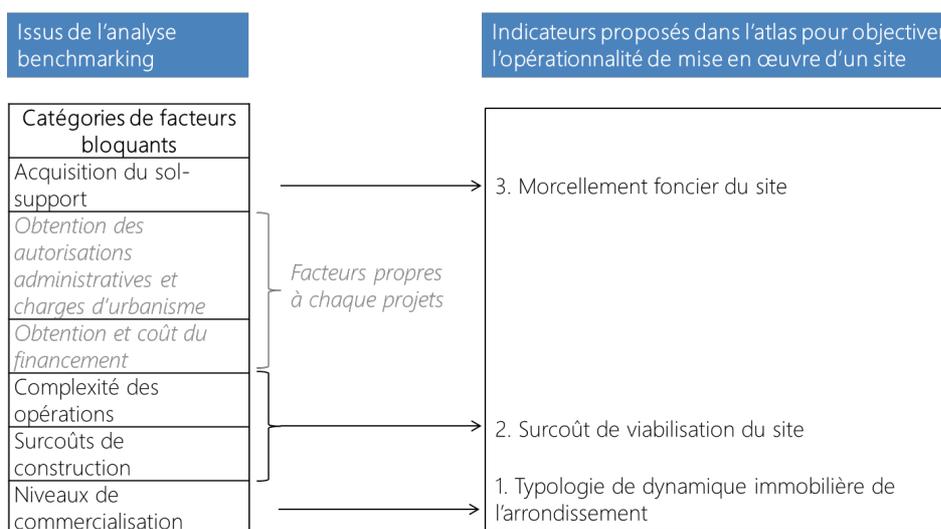


Figure 21 - Méthodologie générale d'activation dans l'atlas des données issues du volet 4 de la recherche.

Ces indicateurs font l'objet de notes méthodologiques accompagnant l'atlas. Nous ne les détaillerons pas dans le présent rapport.

⁹ Voir rapport exhaustif (annexes 5.6 à 5.10).

2. ENTRETIENS ET ETUDES DES CAS SIGNIFICATIFS EN WALLONIE ET HORS WALLONIE : SYNTHESE TRANSVERSALE

2.1 METHODOLOGIES

2.1.1 Entretiens d'acteurs wallons

Les entretiens ont été effectués auprès d'un panel de personnes représentant différents organismes, couvrant l'ensemble de la Wallonie. Nous avons sélectionnés des acteurs ayant connaissance des projets de grande envergure afin de cibler les aspects opérationnels des montages de projet.

Le guide d'entretien a été élaboré sur base de quatre parties :

- présentation de la personne interviewée ;
- questions relatives aux six catégories de facteurs bloquants ;
- importance des blocages rencontrés ;
- éventuelles pistes de solution.

Le guide d'entretiens est joint en annexe.

Les différents organismes rencontrés sont repris dans le tableau suivant.

	Organisme
Développeurs	Duferco
	Thomas et Piron
	ZestRED
	Group Loix SA
	Compagnie financière Neufcour
	Société Immobilière Réglementée
Investisseurs (secteur financier)	Banque commerciale <ul style="list-style-type: none"> - expert économiste - directeur - spécialiste en immobilier
	Real Estate International Management
	Fond de pension
	Banque Européenne d'Investissement
Fédérations patronales	Confédération Construction Wallonne
Experts	PLURIS
Organes publics et parapublics, de niveau fédéral, régional, supra- ou para-communal	IDELUX
	La Sambrienne (SLSP)
	SNCB

Sur base des entretiens effectués auprès des différents acteurs, nous avons élaboré différentes notes transversales :

- disparités en fonction du type d'acteurs ;
- disparités sous régionales ;
- explications vis-à-vis de la dominance de l'autopromotion ;
- financements alternatifs ;
- pistes de solutions émises par les intervenants relatives aux facteurs bloquants.

Par ailleurs, une synthèse des résultats relative aux six facteurs bloquants a également été rédigée.

Ces différentes notes se retrouvent en annexe¹⁰. En effet, soulignons le fait que les résultats présentés de façon succincte dans cette synthèse sont contextualisés et détaillés dans les annexes. Le sujet abordé au cours des entretiens était axé au premier abord sur les facteurs bloquants au montage de projets d'envergure, afin de comprendre pourquoi peu de projets d'envergure sont développés actuellement en Wallonie. Cependant, la notion de facteurs accélérants a naturellement été induite au cours des entretiens, notamment sous la forme de « pistes de solution ». De plus, les résultats des entretiens seront directement confrontés aux exemples concrets des cas d'études wallons et étrangers dans la suite de cette partie de la recherche, ils sont dès lors à considérer dans leur ensemble.

2.1.2 Choix et analyse de cas d'études en Wallonie

2.1.2.1 Choix des cas d'étude en Wallonie

Le choix des cas d'étude en Wallonie, s'est porté sur des projets résidentiels d'envergure correspondant à la construction d'ensembles de 300 logements minimum. Parmi les projets identifiés, seuls ceux ayant fait l'objet de premiers travaux ont été maintenus, de façon à cibler des cas où le montage est à priori plus concret que dans le cas de simples projets à l'étude.

Cette méthode d'investigation a abouti à la sélection de 24 opérations d'aménagement. Pour l'ensemble de ces projets, des rendez-vous avec les services communaux et les développeurs concernés ont été programmés.

Toutefois après de nombreuses démarches, il s'avère que seuls 15 projets ont pu faire l'objet d'un éclairage par les services communaux et 3 par les développeurs.

Globalement, la prise de contact avec les développeurs a été difficile et nous avons eu peu de retours. Il existe sans doute une frilosité dans la mesure où les projets ne sont pas encore complètement aboutis, et que certaines questions abordées dans le cadre du financement constituaient des informations trop confidentielles pour être divulguées.

Commune	Nom projet	Rencontre commune	Contact développeurs
Mont Saint-Guibert	Les anciennes papeteries de MSG	X	22/07
Ath	La ZACC des matelots	09/06	X
Braine l'Alleud	L'Alliance	X	X
Court Saint Etienne	Henricot II	16/07	X

¹⁰ Annexe 5.6 : Volet 4 – Résultats des entretiens

Gembloux	La ZACC A Tous Vents	23/07	X
Gembloux	Le PCA Sucrierie + PCA gare	23/07	
Liège	La ZACC Patience et Beaujonc	11/06	
Liège	Le PRU de Droixhe	11/06	X
Liège	Le Val Benoit	11/06	10/09
Liège	Le PRU des Guillemins	11/07	X
Louvain-la-Neuve	Courbevoie	12/06	22/07
Nivelles	La ZACC du Petit Baulers	09/07	X
Rixensart	Les Papeteries de Genval	X	X
Tubize	Les Forges de Clabecq	16/06	X
Tubize	La ZACC Stimbert	16/06	X

En grisées : fiches finalisées

Non grisées : fiches pré-finalisées (pas de réponse des promoteurs sur l'investissement)

2.1.2.2 Les fiches d'analyse

Afin de mieux comprendre les projets, les informations sont structurées dans des fiches descriptives. On y aborde :

- la programmation de projet,
- les procédures juridiques mises en œuvre,
- l'état d'avancement,
- les partenaires impliqués,
- l'acquisition foncière,
- l'historique administratif,
- le cas échéant le détail du phasage et les investissements consentis,
- des considérations relatives à la mixité sociale et fonctionnelle.

2.1.2.3 Conclusion du benchmarking wallon

Les premières observations que l'on peut tirer de ce benchmarking, est la sous-représentation de la province du Luxembourg, où hormis à Arlon, l'essentiel des projets « d'envergure » en termes résidentiel concernent des opérations de lotissements parcellaires qui sont ensuite écoulés dans le marché de l'autopromotion.

Les grandes villes du Sillon Sambre et Meuse et le Brabant Wallon recèlent un nombre important de projets d'envergure. Toutefois, on remarque quelques différences dans la nature des partenaires en présence. Alors que l'acteur privé a un rôle majeur dans les opérations d'envergure en Brabant Wallon, il cède la place à l'opérateur public dans les projets d'envergure des grandes villes du Sillon.

Ainsi, pour les gros projets analysés dans l'agglomération liégeoise, carolorégienne et montoise, c'est bien souvent l'opérateur public (Commune, SLSP, IDE...) qui coordonne ou porte le projet. La recherche de subsides y est également quasiment systématique pour permettre au projet de s'assurer une viabilité financière.

Précisons encore, par rapport à la recherche de piste de solutions innovantes, que les montages sortant de la norme correspondent généralement à des projets de plus petite envergure qui permettent de limiter les risques. A notre sens, il y aurait donc eu davantage d'intérêt à s'intéresser à des petites opérations réalisées dans les contextes les plus difficiles.

2.1.3 Choix et analyse de cas d'études hors Wallonie

2.1.3.1 Choix des cas d'étude hors Wallonie

L'objectif du benchmarking de nouveaux quartiers hors Wallonie vise à prendre en considération des cas pouvant être applicables au contexte régional wallon.

On s'est donc limité aux territoires européens, en écartant les projets d'envergure dans les pays émergents. On a également veillé à prendre en compte des territoires s'inscrivant dans des contextes socio-économiques et des situations de projets similaires ou proches de ceux que l'on peut retrouver en Wallonie¹¹.

Les cas d'études ont été identifiés suivant des critères morphologiques, socio-économiques et d'enjeu territorial¹². Ces derniers ont été regroupés en six catégories (voir figure 22).



Figure 22 - Cas d'études visités dans le cadre de la recherche.

¹¹ A l'exception des nouveaux quartiers parisiens, visités lors d'un voyage organisé par la Maison de l'Urbanité et qui présentent un intérêt dans le montage de projet très efficace (car dans un contexte urbanistique français puissant et centralisé) et les typologies bâties proposées.

¹² Voir rapport intermédiaire de la recherche en avril 2015 : chapitre V « Volet 4, ... » point 3.1.2.

2.1.3.2 Grille d'analyse

La collecte des données sur les quartiers européens (sources bibliographiques, visites et rencontres) s'est organisée autour de **différentes thématiques** permettant d'aborder différentes facettes¹³ du projet de quartier nouveau :

- les mécanismes de montage de projet ;
- les acteurs et les outils ;
- les éventuels mécanismes de captation des plus-values ;
- les processus d'intégration sociale et de création de la cohésion sociale ;
- la mixité des fonctions.

2.1.3.3 Les fiches d'analyse « quartiers nouveaux européens »

Outre une réflexion transversale¹⁴ amenant des pistes de solutions aux facteurs bloquants émergents des entretiens avec des acteurs wallons, les quartiers visités font l'objet de **fiches « quartiers nouveaux »** (fig. 23, voir annexes) dont l'objectif est d'être un référentiel non exhaustif d'exemples présentant un intérêt remarquable dans la réflexion autour des nouveaux quartiers en Wallonie.

Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France

Présentation du projet
Quartier mixte développé autour du projet Euratechnologies (centre de recherche et de formations, pôle économique tourné vers les TIC) sur une friche composée de grandes emprises foncières industrielles (site de 100 ha situé sur les communes de Lille et de Lomme). Une première phase opérationnelle de 25 ha est en cours de construction et s'achèvera en 2025.

Site Brownfield (friche industrielle) – frange urbaine
Superficie 25 hectares
Programme 500 logements, activité tertiaire, recherche et formation, services publics (enseignement supérieur) et privés et commerces
Déclencheur Friche urbaine combinée à définition des cinq pôles d'excellence de la communauté urbaine lilloise
Procédure ZAC et programme EcoQuartier

Maîtrise d'ouvrage et partenaires
Lille Métropole / SEM SORELI
AMO DD/HQE : Conseil environnemental : Isabelle Hurpy
Equipe de maître d'oeuvre : Atelier Prantais Descours architectes ; Atelier de paysages Bruel-Delmar
Promoteur / Constructeur : LMH, Vilogia, SA HLM du Hainaut ; (MO logements).NACARAT, ERVEFEL, PROJECTIM, DUBOIS, Promotion SIA, DUBAR (MO prog. mixte)

État en chantier (2015 – construction et commercialisation des lots)
De l'initiation à la concrétisation, il faudra 25 ans.

- Situation de base : 1983 – fermeture de l'usine Le Blan-Lafont
- Initiation : 1999-2000 – marché de définition d'un projet d'aménagement
- Recherche : 2001-2002 – études pré-opérationnelle et concertation
- Planification: 2003-2005 – création de la ZAC, choix des aménageurs
- Exécution : 3rd 2006 – réhabilitation de l'usine Leblan-Lafonts

Temporalité court terme





Rives de la Haute Deûle Volumétrie et densité bâtie de la phase 1



2000-2006: 6 ans

¹³ Cf. Cahier des charges

¹⁴ Voir point 2.2

Les Rives de la Haute Deûle (phase 1) – Lille – France

Temporalité court terme

Stratégie d'acquisition foncière

Initié en 2000, le projet portait sur des surfaces majoritairement détenues par des propriétaires privés. Cependant, une partie du foncier (notamment la friche Le Blan-Lafont) avait fait l'objet d'acquisitions par Lille Métropole Communauté Urbaine selon une stratégie foncière d'anticipation. Le maître d'ouvrage (Lille Métropole) a dû lancer des politiques d'acquisitions foncières (achats à l'amiable ou par expropriation suivant les cas) qui aboutissaient en 2011 à la détention de 45% du foncier. En 2013, la collectivité détenait 90% du foncier.

Montage juridique

La Soreli (SEM) est titulaire d'une convention publique d'aménagement depuis 2004.

Montage financier

L'aménagement de la ZAC (acquisition foncière, réalisation des travaux) coûte 60 millions d'euros.

Un quart des financements (15 millions €) provient des promoteurs qui achètent les terrains.

Les trois-quarts restants (soit 45 millions €) émanent des collectivités (LMCU, les villes et la région).

La réhabilitation de l'usine Le Blan-Lafont a coûté 40 millions d'euros. LMCU a obtenu des financements du Conseil Général du Nord.

Tableau des dépenses et recettes pour l'2012 (source Soreli) :

DEPENSES	
FONCIER, TRAVAUX INFRASTRUCTURES, HONORAIRES, FRAIS DE GESTION ET COMMUNICATION, GESTION DE SITE, ALEAS ET IMPREVUS, FRAIS FINANCIERS et COMP. TVA, HONORAIRES DE MAITRISE D'OUVRAGE	
TOTAL DEPENSES	77 188 000
RECETTES	
CESSIONS DE CHARGES FONCIERES	22 414 000
SUBVENTIONS EUROPE, ETAT, REGION	9 866 000
MEL (Métropole Européenne de Lille)	37 337 000
VILLE DE LILLE ET DE LOMME	5 455 000
PRODUITS DIVERS	2 116 000
TOTAL RECETTES	77 188 000

Montage technique

Le premier bâtiment 100% tertiaire, Le Blan-Lafont (LBLE flôt 1) qui constitue de par sa taille la masse critique de l'opération est inauguré en 2009. Il constitue le dispositif d'amorçage du projet d'aménagement par un financement 100% public.

C'est une fois livré, que les autres îlots dédiés à la promotion privée trouveront acquéreur.

La commercialisation des îlots débute en 2009 pour le tertiaire et 2010 pour l'habitat.

Les raisons extérieures recensées qui expliquent l'étalement dans le temps du rythme de commercialisation sont essentiellement liées à la conjoncture immobilière :

On constate alors un l'allongement des délais de bouclage financier, tour de table, et de commercialisation, apparition de clause de commercialisation dans les compromis de vente.

De même les dispositifs ANRU qui disposent d'aides financières de l'état mettent du temps à se réaliser.

Pour y remédier l'Etat met en place durant cette période des dispositifs spécifiques pour tenter d'enrayer cette crise tel que :

- l'allongement d'une année des délais de validité des Permis de construire
- le rachat par la SNI d'opérations foncières auprès des promoteurs qui ne pouvaient plus sortir une opération .

La Soreli aménageur adosse le rôle de promoteur pour sortir des opérations faute de candidats.

Figure 23 - Exemple d'une des fiches d'analyse "quartiers nouveaux européens" compilées en annexe.

2.1.3.4 Rapport de visites

17 quartiers ont été visités entre mai et août 2015 dont 11 accompagné de personnes ayant participé au processus de projet (à diverses étapes) ou étudiant l'évolution du quartier.

	ville	pays	visite	acteurs rencontrés
ECO QUARTIER EUROPEEN				
Bo01	Malmö	Suède	31-août	/
Vauban	Freiburg	Allemagne		Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
Métamorphose-Plaines-du-Loup	Lausanne	Suisse	27-juil	Patrick Minet : commune/urbanisme
Südstadt	Tübingen	Allemagne	14-août	/
Rieselfeld	Freiburg	Allemagne	13-août	Astrid Mayer : Fribourg Future Lab
Belval	Esch-sur-Alzette	Grand-Duché du Luxembourg	7-août	AGORA (GIE)
Scharnhäuser Park	Ostfildern	Allemagne	14-août	/
CONTEXTE RURAL-PERIURBAIN				
La Marlière Courcelles les Lens	Courcelles-Les-Lens	France	11-août	/
Les Petites Grèves	Douzy (Sedan)	France	14-août	/
NORD-EST Français				
L'union	Roubaix, Tourcoing, Wattrelos (Agglomération lilloise)	France	11-août	Damien Delvert : SEM ville renouvelée
Les rives de la Haute Deûle (phase 1)	Lille	France	11-août	Jean-Pierre Pranlas-Descours : urbaniste en chef
REGION FLAMANDE				
Oudde Dokken	Gand	Belgique	15-juin	/
Clementwijk	Saint-Nicolas	Belgique	24-juin	Bart Van Lokeren : commune/urbanisme
De Vloei	Ypres	Belgique	6-juil	Hein Lapauw : commune/urbanisme
PARIS				
Clichy-Batignolles	Paris	France	29-mai	François Grether : urbaniste en chef Jacqueline Osty : paysagiste
Dock de Saint-Ouen	Paris	France	30-mai	Makan Rafadjou : urbaniste en chef Hélène Saudecerre : paysagiste
Quartier Massena (Rive Gauche)	Paris	France	30-mai	Paul Planque : ancien adjoint au maire (urbanisme) Fabrice Frigout : paysagiste

Ce rapport de visites s'accompagne d'un **rapport photographique** (fig. 24, voir annexe) illustrant différentes solutions et bonnes ou mauvaises pratiques en termes de **qualité urbanistique** des quartiers.

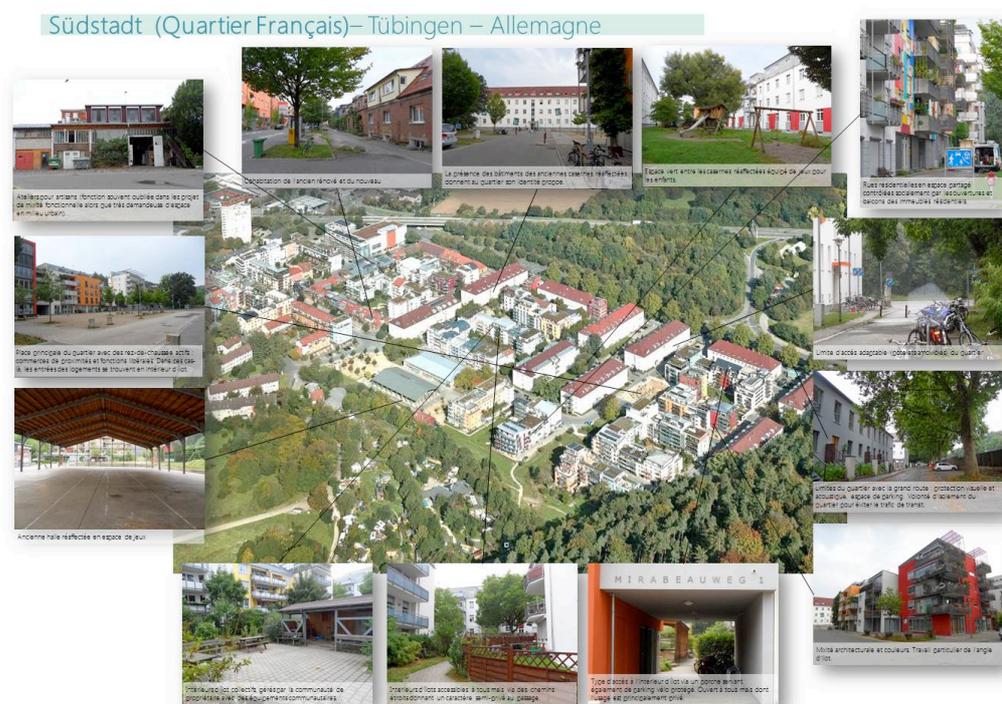


Figure 24 - Rapport - relevé photographique illustrant des points sur la qualité urbaine des quartiers.

2.2 PISTES DE SOLUTIONS POUR LES SIX CATEGORIES DE FACTEURS BLOQUANTS

Un état de l'art en première partie de recherche a permis de mettre en évidence les facteurs de risques et de complexité liés à la concrétisation d'un projet de nouveau quartier, repris sous le terme de facteurs bloquants. Ces facteurs sont classés en six catégories relatives aux différentes étapes faisant partie du déroulement d'un projet.

Chacune des catégories est ici succinctement définie et mise en perspective avec les retours d'expérience des cas d'études wallons et européens¹⁵.

2.2.1 Acquisition du sol-support

2.2.1.1 Définition et problématiques

Lors de l'élaboration de l'Etat de l'art nous avons abordé les notions de prix du foncier, de disponibilité (et corollairement de rétention foncière), de fragmentation du parcellaire et de compte à rebours (liant le coût limite du foncier à l'ensemble des différentes étapes d'un projet).

Plusieurs problématiques ont été soulignées par les différents acteurs interrogés lors des entretiens relatifs aux facteurs bloquants. La fragmentation du parcellaire est en effet une thématique récurrente, comme c'est également souligné dans la partie sur le morcellement foncier.

Les types de propriétaires peuvent également influencer l'acquisition d'un bien immobilier. Les intérêts des propriétaires publics se distinguent de ceux du privé ; a priori, le public n'est pas enclin à céder son patrimoine tandis que le privé cherche une valorisation immédiate de ses terrains au niveau financier, sans nécessairement une vision globale et à long terme d'un point de vue urbanistique.

Les stratégies de portage foncier dépendent également des développeurs et des propriétaires. Cependant, actuellement, la plupart des propriétaires privés cherchent à obtenir un retour sur investissement relativement rapide, soit une rentabilité optimisée. Au vu des facteurs de complexité lors de montages de projets d'envergure, les développeurs n'acquièrent pratiquement plus de terrains avant l'obtention des autorisations administratives. Ils ont recours à des conditions suspensives lors de l'acquisition du foncier, comme les mécanismes d'options ou de renonciation au droit d'accession. La plupart n'ont plus la capacité d'avancer de telles sommes en amont de l'opération, d'autant plus au vu des risques liés à l'état du site.

La proportion du coût du foncier dans le coût total de l'opération a également été abordée. Cela dépend du projet, de sa localisation, de son affectation au plan de secteur, de son état et du niveau d'équipement du futur projet. En général, le coût du foncier se situe au maximum à 30% du coût total de l'opération, a priori plutôt entre 10 et 25%.

2.2.1.2 Retour des expériences wallonnes

Dans le cadre des cas d'étude analysés, il est fait mention d'une forte difficulté dans les milieux urbains à acquérir le foncier, car à la fois, il est morcelé, mais en plus il se joue généralement là des dynamiques spéculatives qui rendent encore plus difficile le montage d'une opération financièrement viable.

¹⁵ Voir annexe 5.9 : Volet 4 – Fiches d'analyse de nouveaux quartiers wallons et européens

A Herstal, un petit projet de logement a pu bénéficier d'un montage particulier. La commune a en effet pu acquérir les terrains grâce à des fonds européens (90% de la valeur foncière), et les mettre à disposition des promoteurs pour qu'ils y construisent leur opération. Sur les ventes réalisées, la commune n'a souhaité récupérer que les 10% investis par elle, de manière à réaliser une opération blanche.

Le faible coût du foncier a permis de limiter les niveaux de prix de vente de ses logements et ainsi facilité la commercialisation par l'opérateur privé.

Il s'agit malheureusement ici d'une solution que l'on peut difficilement systématiser. Néanmoins, elle ouvre la réflexion sur la manière dont l'autorité publique (commune, régie foncière, etc.) peut à la fois lever les freins à l'acquisition foncière mais aussi faciliter la commercialisation des opérations.

2.2.1.3 Retour d'expériences européennes

Beaucoup de cas européens étudiés ont vu le jour sur des terrains au foncier déjà propriété de la ville ou peu chers : terrains militaires propriété de l'Etat cédés à la ville à petit prix (Vauban, Südstadt) ce qui permet la commercialisation à prix abordable des nouveaux logements, brownfields portuaires (BO01) et industriels (Belval), parcelles agricoles cédées par un agriculteur (Les Petites Grèves). Les autres cas ont utilisé des subsides (fonds FEDER pour les Oude Dokken, subsides régionaux pour Clementwijk) ou ont bénéficié d'une politique d'anticipation d'acquisition foncière dès les années nonante (l'Union et les Rives de la Haute Deûle). Dans d'autre cas, lorsque le foncier est trop cher pour le promoteur, un accord de concession d'aménagement peut être trouvé avec le maître d'ouvrage, la commune généralement (ZAC de la Marlière).

En ce qui concerne la fragmentation du parcellaire, lorsque le foncier est fragmenté et difficile à acquérir en une fois, il est possible de l'acquérir progressivement en optimisant le phasage du projet. Le chantier du nouveau quartier des Rives de la Haute Deûle¹⁶ a démarré alors que 45% seulement du foncier était maîtrisé. Le phasage d'acquisition a permis d'utiliser les plus-values des lots déjà commercialisés pour financer l'achat des terrains et de se laisser plus de temps pour les négociations et les démarches de définition du projet comme étant d' « utilité publique » (permettant l'expropriation si nécessaire).

2.2.2 Obtention des autorisations administratives et charges d'urbanisme

2.2.2.1 Définition et problématiques

L'obtention des autorisations administratives peut être un facteur de complexité, entraînant généralement des délais supplémentaires voire des surcoûts.

De manière globale, il ressort des entretiens auprès des promoteurs que le contexte réglementaire et juridique n'est pas réellement adapté à la réalisation de projets d'envergure, on compte toute une série d'autorisations à obtenir au-delà du permis d'urbanisme. Il existe quelques outils qui peuvent être mobilisés pour des projets d'envergure (comme la revitalisation urbaine, la rénovation urbaine ou les SAR), mais relativement peu.

La problématique des charges d'urbanisme est récurrente en termes de blocages, vis-à-vis du manque de prévisibilité et de proportionnalité. A priori, les charges d'urbanisme améliorent le projet d'un point de vue urbanistique.

¹⁶ Roubaix-Tourcoing-Wettrellos (FR) : voir fiche page 14, annexe 5.8.

La problématique vis-à-vis des plaintes des riverains est également récurrente pour tous les projets de grande envergure. Suite aux plaintes des riverains, les projets sont généralement modifiés vis-à-vis des aspects de densité et de mobilité, deux aspects majeurs du phénomène NIMBY. Des démarches participatives peuvent être mises en place en amont de l'opération afin de répondre et d'expliquer l'intérêt du projet ainsi que d'inclure les différents intervenants à l'élaboration du projet.

2.2.2.2 Retour des expériences wallonnes

Afin de légiférer les charges d'urbanisme, plusieurs pistes de solutions ont été émises par les acteurs interrogés : il est notamment question d'une sorte de « pot commun » dédié aux aménagements urbains, sous forme de taxe proportionnelle aux projets afin de ne pas pénaliser les projets en centre urbain par exemple.

Cette notion de « pot-commun », est appliquée à Tubize, qui prévoit pour chaque projet de logement une taxe forfaitaire de 7.000€. Cette mesure serait toutefois à l'origine d'un blocage au niveau de l'opération réalisée sur les forges de Clabecq. Ces coûts n'ont en effet pas été comptabilisés dans le business plan de départ, ce qui met en péril la viabilité financière du projet.

En ce qui concerne les autorisations administratives, celles-ci peuvent avoir un impact important sur la réalisation du projet.

Sur le projet de Courbevoie par exemple, l'aménagement a nécessité l'obtention de 6 permis successifs pour l'ensemble des travaux, délivrés par des autorités différentes qui n'ont pas toujours la même vision des choses.

Sur le projet de la ZACC du Petit Baulers, c'est davantage les réformes successives des outils d'aménagement, qui ont multiplié les procédures et complexifié le projet.

Pour les développeurs, ces aspects peuvent avoir des impacts importants sur le business plan, que ce soit lié à une question de temporalité ou à des surcoûts à investir dans des études ou des procédures administratives.

Certains développeurs évoquent l'intérêt qu'il y aurait d'avoir un outil d'aménagement spécifique aux grands projets et lié à une seule autorité compétente.

2.2.2.3 Retour d'expériences européennes

La problématique dépend fortement du contexte politique local. Néanmoins on peut relever des procédés permettant d'éviter des retards. Notamment dans bon nombre de projets étudiés, le montage juridique se fait comme suit : fixation de l'urbanisme par un Masterplan à valeur plus ou moins règlementaire. Ensuite subdivision du projet en îlots, achetés par des promoteurs les commercialisant. Les projets passent alors sous la supervision du groupe de coordination du projet de nouveau quartier (dont fait partie un représentant de l'urbanisme à la commune) avant de passer à la commune (travail en workshop pluridisciplinaire sur base de charte d'urbanisme ou documents d'orientation, étape supplémentaire mais qui fait gagner du temps in fine pour l'obtention du permis).

Il s'agit ensuite d'intégrer les riverains en amont du projet par des stratégies win-win : en termes d'équipements manquants, ou en optimisant leur parcelle : création de voirie longeant leur fond de parcelle et leur permettant d'y installer un garage ou à terme d'y construire un logement (augmentation de la plus-value du terrain par la densification). Ensuite via la création d'un cadre de vie agréable par un espace public de qualité et un paysage urbain à forte identité. Dans les zones urbaines denses l'aménagement d'un parc en première phase de projet améliore l'acceptabilité du projet par les riverains (Clichy, Dock Saint-Ouen, RDH, Massena).

2.2.3 Obtention et coût du financement

2.2.3.1 Définition et problématiques

Différents financements alternatifs sont présentés dans la note annexe, comparant d'une part des financiers (banques commerciales, fonds de pension, banque européenne d'investissement) et d'autre part un développeur ayant un financement qui lui est propre (soit une société immobilière réglementée). Ces financements sont comparés au regard des types de projets financés, des critères d'octroi, de la part de financement dans le coût total de l'opération, des caractéristiques des prêts octroyés, des suretés et du profil des emprunteurs.

De façon générale, les sources de financement alternatif manquent de « sourcing »¹⁷ en Belgique. On a tendance, dans la mesure du possible, à se tourner exclusivement vers les banques commerciales, or d'autres financiers sont intéressés à investir dans l'immobilier, parfois sous forme de part du financement total.

2.2.3.2 Retour des expériences wallonnes

La question du financement est un aspect important du projet. Parmi les communes interrogées, beaucoup se retrouvent démunies par rapport au montage de projets dans des contextes plus difficiles. Il semble en effet que les subsides régionaux ne permettent pas d'entreprendre de projets de requalification d'envergure, et nombre d'entre elles se tournent désormais vers des fonds européens pour réaliser leur opération.

2.2.3.3 Retour d'expériences européennes

Les financements de certains projets ont été séquencés suivant les phases de projet. Le financement pour l'acquisition du terrain en est la première étape primordiale. Celui-ci est souvent géré par la ville via des prêts bancaires intéressants (BO01, Vauban), par l'octroi de subsides (Clementwijk, De Vloei), en montant une société d'investissement associant le privé et le public (Clementwijk, De Vloei, l'Union, les Rives de la Haute Deûle) ou encore via une anticipation par les régies foncières (investissement étalé dans le temps). Les étapes liées à la recherche et aux études et à la viabilisation du site peuvent être subventionnées (Clementwijk, De Vloei). Un retour sur investissement (avec plus-value) se fait lors de la commercialisation des parcelles (Vauban, Rieselfeld). A ce moment, le problème du financement glisse généralement vers les promoteurs suivant des stratégies basées sur la commercialisation de leurs parcelles.

2.2.4 Complexité des opérations

2.2.4.1 Définition et problématiques

Au travers du rapport, on souligne notamment la complexification des opérations liée à la mixité programmatique ainsi qu'à la maîtrise d'ouvrage.

Le développement de mixité programmatique devient une obligation. Cela dépend de la taille du projet, mais généralement, dans les projets de moyenne envergure, le développement de commerces de proximité, d'un peu d'activité tertiaire ou libérale est indispensable à la bonne commercialisation des logements.

¹⁷ Les plus petits financiers estiment qu'il manque un intermédiaire solide entre les moyens financiers et la possibilité d'investissement. Les financiers alternatifs manquent d'informations à propos de qui cherche quel type de financement.

En termes de gestion de projet, c'est au cas par cas. Il n'existe pas d'outils spécifiques à l'amélioration de la collaboration entre les différents intervenants, tel qu'un agent dédié par projet qui ferait l'interface entre les différentes instances communales et les promoteurs.

2.2.4.2 Retour des expériences wallonnes

Le projet du Val Benoit est à ce titre assez évocateur. L'opérateur a eu pour volonté de créer une mixité fonctionnelle au sein de ce projet. Les subsides mobilisables dans le cadre de l'aménagement de zone d'activité économique n'ont donc pu être mobilisés que partiellement, au prorata de la répartition logements/bureaux.

La finalisation du projet devient dès lors tributaire de l'obtention d'autres subsides spécifiques à la fonction résidentielle (rénovation/revitalisation) qui n'ont pas pu encore être obtenus. Dans ce cas, la mise en place d'une mixité fonctionnelle, constitue une difficulté supplémentaire à l'aboutissement du projet.

2.2.4.3 Retour d'expériences européennes

Les cas étudiés présentent des stratégies de mixité fonctionnelle verticale¹⁸ – ou zonage inclusif – et horizontale¹⁹. La complexité des projets est généralement coordonnée par des équipes pluridisciplinaires.

En France, on a d'un côté les SEM qui gèrent l'aspect financier du projet et les agences d'urbanisme qui gèrent le développement du projet. Ces équipes sont clairement définies dans le processus de projet d'envergure (les nouveaux écoquartiers) et généralement formées d'un architecte-urbaniste en chef, d'un paysagiste et parfois d'autres disciplines liées à la dimension économique (Clichy, Saint Ouen, Les Rives de la Haute-Deûle, l'Union). Ces dernières participent à la concertation citoyenne et organise des workshops avec les architectes pour assurer la cohérence architecturale et urbanistique du quartier.

A Lausanne, une antenne indépendante émanant du département d'urbanisme de la ville prend le rôle de coordinateur entre les entités communales concernées par le projet et les acteurs privés. Cette dernière organise également la communication et la participation citoyenne.

A Fribourg, pour le quartier Vauban, le portage de projet s'est organisé en triptyque entre la ville (via un groupe de projet formé de 5 personnes à temps plein pendant 15 ans), la société de développement communal KE (maîtrise d'ouvrage déléguée et gestion du budget) et le Forum Vauban (associations d'habitants) jouant l'interface avec les associations. Les rôles de ces trois acteurs principaux sont clairement définis.

En Flandre, les équipes de coordination sont plus expérimentales et souvent orchestrées par le responsable du projet à l'urbanisme de la commune.

2.2.5 Surcoûts de construction

2.2.5.1 Définition et problématiques

Parmi les surcoûts de construction, on compte les coûts de préparation du terrain liés :

- à la pollution des sols : les normes relatives à la qualité des sols étant de plus en plus sévères ;

¹⁸ Plusieurs fonctions se trouvent au sein d'un même bâtiment. Cette dernière permet d'avoir de l'activité dans les bâtiments sur différentes plages horaires et une mutualisation du bâti pour plusieurs activités. Néanmoins cette logique complexifie les projets architecturaux.

¹⁹ Les différentes fonctions se divisent en différents bâtiments. Cette logique simplifie le travail des architectes et des promoteurs mais amène de la complexité programmatique pour le développeur/l'urbaniste.

- à la mécanique des sols (portance, type de sol, présence de nappe phréatique...);
- aux impétrants ;
- aux aménagements (tels que les voiries ou les parkings).

D'autres surcoûts peuvent être causés au vu de l'évolution des normes environnementales et notamment des normes de Performance Energétique des Bâtiments qui sont de plus en plus contraignantes.

Nous nous sommes également interrogés sur les éventuels surcoûts liés à la filière de production, autrement dit la promotion immobilière de grande envergure. La différence avec l'autopromotion se fait dans la marge que la promotion immobilière prend.

On note cependant des économies d'échelle potentielles par une standardisation des produits qui sont mis en œuvre. Cependant, en Wallonie, lorsque l'on développe un projet de grande envergure, on procède par phasage, permettant de limiter le risque lié à la commercialisation afin de s'assurer au fur et à mesure de l'avancement des ventes, notamment à cause de la faible capacité d'absorption du marché. Cela induit un déroulement de projet équivalent à plusieurs projets de plus petite envergure.

2.2.5.2 Retour d'expériences européennes

Les surcoûts de construction sont généralement bien intégrés dans le budget de base des nouveaux quartiers européens. D'autres surcoûts sont par contre apparus, liés à des retards dans le calendrier des projets. La SEM du quartier de l'Union doit faire face à des surcoûts liés à l'entretiens des espaces publics en partie déjà réalisés et se dégradant, les communes ne voulant pas s'en charger tant que ces espaces ne seront pas réceptionnés. Les stratégies visant à commencer le projet par l'aménagement de l'espace public de qualité afin de créer un cadre de vie de qualité (image attractive) doivent faire face à des dégradations et des surcoûts de réparation de ces espaces lors des chantiers de construction des lots.

Les retards de calendrier posent également des problèmes lorsque le budget compte des financements émanant de subsides. Ces derniers respectant des calendriers très stricts ne peuvent pas toujours être reportés. Les subsides prévus pour des postes en retard doivent alors être reconvertis en d'autres postes sinon ils sont perdus. Le poste retardé devra trouver d'autres sources de financement (De Vloei).

2.2.6 Niveaux de commercialisation

2.2.6.1 Définition et problématiques

Au sujet de la structuration de la demande en logements en Wallonie, on considère que l'accessibilité au logement est de plus en plus difficile. Les conditions d'octroi de prêts sont de plus en plus contraignantes. Au vu d'un manque de moyen, les ménages se tournent vers des logements plus petits. Afin de diminuer les coûts, on a recours à la densification et à la rationalisation. Les promoteurs s'adaptent à la demande sur le marché et ont tendance à produire plus d'appartements ou de logements de plus petite taille sur des parcelles réduites, afin de diminuer l'impact du foncier.

Les modes d'acquisition évoluent. De plus en plus de particuliers sont intéressés d'investir dans l'immobilier. Différents modes d'acquisition d'un logement devraient être développés tels que des structures de gestion des locations pour les investisseurs particuliers. On compte 50% des acheteurs qui sont des investisseurs (et non des particuliers qui achètent un bien en vue d'y vivre) en ce qui concerne les appartements, par rapport à 20% pour les maisons unifamiliales.

2.2.6.2 Retour des expériences wallonnes

Comme évoqué précédemment, l'intervention de l'autorité publique dans l'acquisition foncière et sa mise à disposition pour les opérateurs privés peut constituer une piste de solution à la diminution du coût de sortie des biens immobiliers, puisqu'elle limite un effet spéculatif sur les valeurs foncières.

Toujours à Herstal, au niveau du projet des Prés Madame, la SLSP locale s'est portée acheteuse des logements créés, ce qui pour le développeur était un moyen d'éviter les risques liés au niveau de commercialisation.

2.2.6.3 Retour d'expériences européennes

Plusieurs cas de figures se sont présentés dans les cas étudiés. D'un côté des nouveaux quartiers jouent sur un concept novateur (BO01, Vauban), l'effet d'adresse ou la pénurie de logements neufs (Paris) pour attirer un public aisé prêt à payer le prix fort.

D'un autre côté, les nouveaux quartiers émergent dans des contextes de forte demande (commercialisation assurée) sur des sites dont le foncier est géré par l'autorité publique (prix du foncier maîtrisé et nivelé sur le marché local ce qui permet une vente des logements neufs à prix abordable) (Vauban, Rieselfeld).

Dans la plupart des cas, une grande part du quartier est dévolue au logement social ou subventionné. Ceci assure également au promoteur la commercialisation et la rentabilité de son projet (en fonction du pouvoir de financement des sociétés de logement social).

De manière générale l'attractivité du site pour les nouveaux acquéreurs est primordiale. Cette dernière, si elle fait défaut (site en reconversion, région non attractive, etc.), peut être améliorée via des stratégies de création d'effet de levier : amener du monde sur le site du nouveau quartier de manière permanente ou temporaire par un centre d'excellence technologique (Euratechnologies aux Rives de la Haute Deûle, l'Union) ou universitaire (Belval), par un grand équipement régional (Rockhal et centre commercial de Belval), par une œuvre architecturale *landmark* (Turning Torso Bo01), par l'organisation d'évènements (festival à l'Union, expositions en plein air à l'Oude Dokken) ou par un concept urbain expérimental et remarquable (Vauban, Bo01). A plus petite échelle, la réaffectation d'immeubles à valeur patrimoniale forte, la création d'un cadre de vie agréable par un espace public de qualité et un paysage urbain à forte identité permet également d'améliorer l'image du site (l'Union, Clementwijk).

2.3 CONCLUSIONS

Cette synthèse des résultats du volet 4 vise à mettre en lumière les différents enjeux rencontrés lors de montages de projets de grande envergure en Wallonie au regard des différents cas d'études significatifs étudiés en Wallonie et à l'étranger. Ces cas d'études apportent des éclairages et des « bonnes pratiques » vis-à-vis des enjeux de mise en œuvre répertoriés dans le cadre de l'état de l'art effectué ainsi que des entretiens menés auprès des intervenants ayant une connaissance des projets d'envergure. Cependant, chaque cas d'étude n'ayant pas une solution unique, il n'est pas possible de généraliser une mise en relation entre un cas d'étude type au regard d'une piste de solution appliquée dans un autre contexte.

La question du contexte, de la localisation et des spécificités du site est primordiale dans le déroulement d'un projet. De plus, chaque projet est unique et évolue différemment, en étant notamment influencé par le contexte politique, socioéconomique...

Dès lors, nous avons tenté de présenter des exemples concrets et opérationnels au regard des potentiels projets d'envergure en Wallonie, sans toutefois pouvoir être exhaustif. Ces résultats sont explicités et détaillés dans les annexes.