

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2002-2003
Septembre 2003

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Anne Timmermans

Tanguy Vanloqueren

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Bernadette Mérenne

Prof. Henri-Jean Gathon

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux

Jean-Marc Lambotte

Laurent Kessler

Valérye Perin

Benjamin Pirotte

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJET 1

1. PREMIÈRE PARTIE : ESPACE BÂTI ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL	3
1.1 UN HÉRITAGE À TRANSMETTRE.....	3
1.2 ABANDONNER OU RECYCLER ?	6
2. DEUXIÈME PARTIE : ESPACE BÂTI ET DYNAMIQUES DE QUARTIERS.....	15
2.1 PETITE HISTOIRE DE L'ESPACE BÂTI WALLON	15
2.2 REDYNAMISER LES QUARTIERS	20
3. TROISIÈME PARTIE : INITIATIVES ET PROJETS.....	28
3.1 GÉRER L'ESPACE BÂTI AU QUOTIDIEN.....	29
3.2 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR ... DU LOGEMENT.....	39
3.3 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DU LOGEMENT ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES.....	42
3.4 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES	49
3.5 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... TRANSFORMER DES ESPACES TRÈS DÉGRADÉS	53
3.6 LA PARTICIPATION DES HABITANTS.....	59
4. CONCLUSIONS DU CHAPITRE	64

CHAPITRE II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS 68

INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	68
RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE	68
LA STRUCTURE DU CHAPITRE.....	68
1. LES BLOCAGES RELATIFS A L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER : LES SURCOÛTS TECHNIQUES DE CONSTRUCTION	70
1.1 INTRODUCTION	70
1.2 DESCRIPTION DU CONTEXTE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION WALLONNE	72
1.3 MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES FICHES.....	811
1.4 PREMIER BILAN SUR LES DONNÉES DISPONIBLES ET PROPOSITIONS POUR LA SUITE DE LA RECHERCHE	87
2. LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE INTRA-MARCHÉ - ETUDE DES LOGEMENTS VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIÈGE	90
2.1 INTRODUCTION	90
2.2 ANALYSE DE LA PROBLÉMATIQUE DES LOGEMENTS VIDES.....	91
2.3 ÉTUDE DES PERMIS D'URBANISME.....	115
2.4 CONCLUSION.....	131
3. LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE : LE GAP FUNDING ANGLAIS ET LA REVITALISATION URBAINE WALLONNE	134
3.1 INTRODUCTION	134
3.2 LE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ ET LA LEVÉE DES BLOCAGES DU RECYCLAGE.....	135
3.3 L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE URBAINE EN ANGLETERRE	137
3.4 FONCTIONNEMENT ET ÉVALUATION DU GAP FUNDING	146
3.5 ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ENTRE LE GAP FUNDING ANGLAIS ET LA REVITALISATION URBAINE	153
3.6 CONCLUSION.....	158
4. CONCLUSIONS GÉNÉRALES : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS ET POURSUITE DE LA RECHERCHE	161
4.1 LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER.....	161
4.2 LES BLOCAGES AU NIVEAU INTRA-MARCHÉ : LES LOGEMENTS VIDES ET LES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIÈGE	162
4.3 LE DISPOSITIF ANGLAIS DU GAP FUNDING ET SA POSSIBLE APPLICATION AU CONTEXTE WALLON	164

CHAPITRE 1 : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJET¹

"RÉHABILITER ET RÉNOVER L'ESPACE BÂTI EN WALLONIE"

INTRODUCTION

Pendant des siècles, les villes se sont reconstruites "sur elles-mêmes". Depuis une cinquantaine d'années, cependant, les noyaux bâtis traditionnels perdent de leur vitalité. Les centres et les quartiers qui les entourent sont délaissés au profit de la périphérie, où viennent s'installer l'habitat et les activités économiques. C'est ce que l'on appelle la désurbanisation. Ses conséquences pour les villes sont la dégradation du cadre de vie, la paupérisation, la concentration de populations marginalisées dans certains quartiers, l'insécurité croissante... Certes, des politiques de rénovation et de requalification ont été mises en place dès les années 70. Elles ont permis la revitalisation de certains quartiers, mais le déclin global des villes se poursuit et atteint aujourd'hui même les villes moyennes à petites.

Comme l'a montré une récente étude de la CPDT², l'étalement urbain engendre d'importants coûts collectifs à long terme et a des impacts non négligeables sur l'environnement, le cadre de vie et les paysages. La culture de la croissance urbaine, héritée des décennies antérieures, devra évoluer vers une culture de gestion de l'existant. Il faut apprendre à considérer l'espace bâti comme un bien à valoriser et non comme un handicap.

Le recyclage de l'espace bâti existant n'est qu'une des facettes du renouveau des centres urbanisés. La question est bien plus vaste et englobe de très nombreux aspects sociaux, culturels, économiques, sécuritaires, etc. Mais qu'elles soient urbaines ou rurales, toutes les communes sont confrontées à la question de la réhabilitation et du recyclage des espaces bâtis. Que l'on songe aux fermes ou granges abandonnées, aux anciennes maisons communales, aux gares rurales, aux nombreux bâtiments industriels désaffectés ou encore aux commerces qui restent vides... Ces espaces bâtis constituent un potentiel, un "patrimoine" qui ne peut qu'intéresser les gestionnaires communaux.

S'inscrire dans une démarche de gestion active et vigilante de l'espace bâti permet non seulement de résoudre les problèmes existants, mais surtout de prévenir la dégradation et l'abandon de ces espaces. Il existe une série d'outils régionaux pour intervenir dans des situations dégradées qui demandent de gros moyens financiers et humains. Mais au-delà de ces outils, il est aussi possible, en coordonnant les moyens disponibles au niveau local, d'assurer une gestion courante du territoire communal, permettant à terme d'améliorer le cadre de vie, et donc la satisfaction des citoyens, et d'éviter les surcoûts inhérents à toute opération de réhabilitation.

Si les moyens financiers constituent bien entendu le nerf de la guerre, d'autres éléments ne doivent pas être négligés pour assurer la réussite d'une telle démarche :

- la commune doit avoir une bonne connaissance de son espace bâti ;

¹ Le présent chapitre est constitué du texte d'une publication à paraître en novembre 2003. Ce travail a été réalisé par L. Gaiardo (GUIDE-ULB), A. Timmermans (CREAT-UCL) et T. Vanloqueren (CREAT-UCL).

² CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

- elle doit avoir conscience de l'importance de son rôle de gestionnaire actif de cet espace et de sa réelle capacité à redynamiser un centre ancien ou un quartier ;
- elle doit conserver sa détermination et sa conviction tout au long du projet.

Cette plaquette n'a évidemment pas la prétention d'apporter une réponse à tous les problèmes liés à la régénération urbaine. Elle ne prétend pas non plus présenter des "recettes miracles" reproductibles telles quelles dans tous les cas.

Partant du principe que les communes et les acteurs locaux sont responsables de la gestion de leur territoire, elle présente des réalisations concrètes, analyse ce qui leur a permis d'aboutir et montre que des moyens parfois simples peuvent amener des changements durables.

Cette présentation se fait en trois parties.

La première partie replace la question de l'espace bâti au sein de la problématique du développement territorial. Elle propose une réflexion générale sur l'utilité de gérer, d'entretenir et de valoriser le bâti. Celui-ci est considéré comme un patrimoine dont la réutilisation se justifie en termes de développement durable. Les effets positifs et négatifs du recyclage de l'espace urbanisé sont abordés en comparaison avec la consommation de nouveaux espaces. Cette première partie analyse également les causes de l'abandon des espaces bâtis.

La deuxième partie envisage la question des espaces bâtis sous l'angle d'une démarche dynamique de gestion. A travers une brève approche historique, on tente tout d'abord de distinguer les différents contextes et de voir si le passé peut orienter les réponses à donner aux problèmes d'aujourd'hui. Une démarche plus méthodologique est ensuite proposée : observation de l'espace bâti, identification des problèmes, clés de compréhension (causes, conséquences), pistes de solutions.

La troisième partie présente différentes actions menées en Wallonie, qui participent à la réhabilitation et à la rénovation de l'espace bâti. Les démarches évoquées ne prétendent évidemment pas représenter tous les cas de figure possibles, mais elles ont été choisies pour montrer la diversité des situations et des réponses en fonction du contexte local. Chaque expérience comporte des aspects intéressants, qu'il s'agisse des actions décidées, des "outils" utilisés, des partenariats développés, etc.

1. PREMIÈRE PARTIE : ESPACE BÂTI ET DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

1.1 UN HÉRITAGE À TRANSMETTRE

1.1.1 L'espace bâti est un patrimoine

L'espace bâti est-il un "patrimoine" ? C'est bien ce qu'affirme l'article premier du Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP), selon lequel *"le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants"*³. Dans ce contexte, le mot patrimoine est pris dans son sens courant : *"ensemble des biens hérités du père ou de la mère ; biens de famille ; bien, héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain"*⁴.

Quand on parle de patrimoine bâti, toutefois, on ne peut s'empêcher d'évoquer des bâtiments particulièrement remarquables, souvent couverts par un statut de protection. Ce second sens du mot est également présent dans le CWATUP, qui précise que *"par patrimoine, il faut entendre l'ensemble des biens immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social, technique ou paysager"*⁵.

Depuis le début des années 60, avec la prise de conscience des dégradations subies par certains espaces bâtis soumis à des transformations radicales allant parfois jusqu'à l'arasement, la notion de patrimoine a connu une évolution constante. On est passé de l'objet isolé à protéger à celle d'un ensemble lié à un espace, ou encore d'un cadre de vie dont la qualité justifie qu'on le transmette aux générations futures.

La définition suivante, proposée par Thérèse Cortembos dans une note du 12 juin 2002, illustre bien cette vision élargie. Par patrimoine, il faut entendre un *"ensemble des biens immeubles et des structures qui y sont liées, urbanistiques et paysagères, constituant le cadre de vie d'une population urbaine, périurbaine ou rurale, dont la conservation (le maintien), la réhabilitation, la réaffectation ou la restauration sont justifiées, tant pour des raisons de gestion parcimonieuse de l'espace, de développement durable, que de qualité intrinsèque actuelle ou potentielle, et dont la transmission aux générations futures est souhaitable (ou jugée utile). Ce patrimoine peut comprendre des biens ponctuels comme des ensembles urbanistiques, des zones bâties d'intérêt morphologique, des bâtiments-repères comme des constructions ordinaires, tous expression de fonctions et de cultures diverses"*.

On a évolué aussi d'une conception passive et passéiste (le patrimoine reçu, hérité) à une conception active et tournée vers le futur (le patrimoine à léguer aux générations futures). En fait, *"le patrimoine n'a pas de réalité objective, il n'a que la signification que nous lui donnons, la mémoire que nous y introduisons et la continuité que nous voulons produire pour les générations qui nous suivent"*⁶.

³ CWATUP, art. 1, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

⁴ Petit Larousse illustré (1996).

⁵ CWATUP, art. 185, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

⁶ LOYER F. (dir.) (2001), *Villes d'hier et d'aujourd'hui en Europe*, série "Entretiens du patrimoine", Fayard, Paris, p.491.

Lorsqu'on considère l'espace bâti comme un patrimoine, c'est aux deux sens du mot que l'on fait référence : l'espace bâti est formé de biens qui constituent un potentiel de développement, mais il a aussi une valeur de mémoire et de symbole.

1.1.2 Le développement durable

Un autre concept qui demande une définition préalable est celui de "développement durable". On peut faire remonter son origine aux travaux de la Commission des Nations-Unies sur l'environnement et le développement en 1987. Le rapport issu de ces travaux (souvent appelé Rapport Brundtland, du nom de la présidente de la Commission) insiste sur notre responsabilité face aux générations futures. Il affirme aussi la nécessité de concilier, dans tout projet de développement, des objectifs sociaux, économiques et environnementaux.

Le "rapport Brundtland" (1987) donnait du développement durable la définition suivante : *"le développement axé sur la satisfaction des besoins actuels sans compromettre celle des besoins des générations futures, et dont la réalisation nécessite un processus de changement adaptant l'utilisation des ressources, l'affectation des investissements, le ciblage du développement technologique et les structures institutionnelles aux besoins tant actuels que futurs"*⁷

Quand on parle de "ville durable", on évoque à la fois le cadre de vie et ses qualités esthétiques, l'agrément des espaces publics, les possibilités culturelles offertes par le milieu urbain... Le bâti est un agent important de l'attractivité de la ville. Combiné à des espaces publics de qualité, il lui donne une identité et une image qui peuvent plaire aux habitants aussi bien qu'aux investisseurs et à certains types d'entreprises, voire aux touristes.

La notion de "viabilité culturelle de la ville" a été introduite dans les objectifs primordiaux de l'Union européenne depuis son V^e Programme "Environnement" adopté en février 1993. Une des principales recommandations de ce programme porte en effet sur la mise en œuvre d'une politique volontariste de rénovation urbaine.

Même si elle vise le long terme, la "durabilité" n'exclut pas de garder une certaine souplesse en matière d'affectation. Il ne faut pas nécessairement être fermé aux solutions transitoires ou précaires : une affectation temporaire est en effet toujours préférable à l'abandon, générateur de vandalisme, de dégradation du paysage et de sentiment d'insécurité. Il faut aussi développer une conception flexible des projets de réaménagement (d'un immeuble comme d'un quartier) afin de permettre l'adaptation à l'évolution des besoins.

1.1.3 Le paysage urbain

La plupart des espaces bâtis wallons n'ont pas été épargnés par les logiques du profit rapide et du "tout à l'automobile". Dans de nombreux cas, le paysage urbain en a profondément souffert.

⁷ SERVICES FÉDÉRAUX POUR LES AFFAIRES ENVIRONNEMENTALES (2000), *Développement durable*, Service Études et Coopération, Bruxelles, p. 2.

Le paysage urbain se caractérise par une dualité forte entre les volumes creux (les rues, les places, les squares...) et les volumes pleins (bâtiments, monuments, végétaux...). Ces deux dimensions se rejoignent dans "l'espace-rue", lieu de passage, d'échange et de convivialité, multiple et en perpétuelle mutation. L'espace-rue symbolise la conjonction de l'espace privé et de l'espace public. Il constitue un élément essentiel dans la problématique du recyclage urbain, et mérite à ce titre une attention toute particulière.

L'élargissement du concept de patrimoine que l'on a évoqué plus haut s'est répercuté dans les outils créés par la Région wallonne pour gérer l'espace bâti. La notion de "patrimoine paysager" a fait son apparition. Les *Atlas des centres anciens protégés*, par exemple, intègrent la notion d'ensemble bâti et de relation entre le bâti et le paysage, tout en accordant une appréciation spécifique à chaque bâtiment ou espace public.

Cette approche tend à s'élargir encore dans les projets d'*Atlas du cadre de vie*, qui mettent l'accent sur la qualité esthétique globale. En s'intéressant à la "qualité d'atmosphère", ils visent à conserver à la fois des témoins architecturaux et des ambiances urbaines et à les réhabiliter dans le cadre d'une politique de conservation intégrée. Cette approche permet de prêter attention à des bâtiments modestes qui participent à la qualité d'ambiance d'un quartier.

1.1.4 Réhabilitation et réaffectation

Les bâtiments anciens n'ont que très rarement conservé la fonction pour laquelle ils avaient été construits à l'origine. Leur réaffectation éventuelle demande une réflexion approfondie : que faut-il conserver, que vaut-il mieux démolir, sur la base de quels critères décider ? Que faut-il réaffecter et à quoi ? Quel sera l'impact de cette réaffectation sur le paysage urbain ? Quels moyens faut-il mettre en œuvre pour assurer cette réaffectation ?

Chaque intervention pose aussi un problème d'échelle : quel rôle la réaffectation ou le recyclage d'une friche peuvent-ils jouer dans l'ensemble du paysage urbain ?

Malgré la multiplication des expériences, surtout au cours des années 90, on connaît encore mal les effets de la réaffectation sur la valeur des immeubles et de l'espace bâti en général. Il est cependant clair que dans les milieux urbains très déstructurés, malgré la valeur de l'exemple, la réhabilitation et la réaffectation de bâtiments ne suffisent pas, à elles seules, pour produire un effet d'entraînement. Il faut aussi des mesures de valorisation des espaces publics et une politique d'accompagnement social. Une démarche globale s'impose donc pour recréer une dynamique positive en partant de ce qui existe, en le transformant, ou même en le réinventant si nécessaire.

1.2 ABANDONNER OU RECYCLER ?

Comment choisir entre l'urbanisation de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés ? Quel intérêt y a-t-il à privilégier le recyclage ? Quels effets peut-il avoir pour les collectivités locales et pour les individus ? Pourquoi certains espaces sont-ils progressivement abandonnés ?

Ce chapitre compare tout d'abord les effets du recyclage et ceux de la consommation d'espace libre, en évoquant aussi bien les principes du SDER que les impacts environnementaux, les aspects financiers, les coûts collectifs... Sont abordées ensuite les raisons qui peuvent être à l'origine de l'abandon des espaces bâtis. Différents types de problèmes sont identifiés. Ils touchent à plusieurs domaines et se posent à des échelles variables. Ils peuvent entrer en interaction pour influencer la dynamique du quartier.

1.2.1 Consommation d'espace et recyclage

La population wallonne étant pratiquement stable, il n'est pas nécessaire a priori d'urbaniser de nouveaux espaces. On constate pourtant la poursuite de l'urbanisation à la périphérie des villes et en dehors des agglomérations. N'est-il pas préférable de recycler les espaces déjà urbanisés ? Le choix de l'une ou l'autre orientation a des implications environnementales, économiques et sociales. Ce qui peut paraître positif d'un point de vue privé ou à court terme peut s'avérer négatif à long terme ou pour la collectivité.

La réflexion qui suit est globale et théorique. Elle ne repose pas sur la comparaison de sites concrets. La réalité de terrain étant souvent bien plus complexe, il faudrait certainement apporter des nuances pour adapter l'analyse aux situations rencontrées.

a) L'usage parcimonieux du sol

La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. En prenant soin du bâti existant et en cherchant à le réutiliser, on applique le principe de "l'usage parcimonieux du sol". Ce principe est inscrit à l'article premier du CWATUP ainsi que dans le SDER. Il s'oppose à la consommation excessive de nouveaux espaces, consommation liée notamment au modèle de la villa quatre façades à la campagne, qui reste encore très ancré dans notre culture.

La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante, ce qui est également un principe préconisé par le SDER. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde.

b) Les paysages et l'environnement

La recherche d'un environnement naturel préservé, calme et aéré, ainsi que la qualité du paysage font souvent partie des raisons qui poussent les ménages à s'installer dans les périphéries vertes ou en milieu rural. Paradoxalement, en s'installant dans de tels milieux, ils contribuent à les détériorer. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir ces nouveaux habitants s'insurger contre des projets d'urbanisation qui touchent leur voisinage. Ces projets ne font pourtant que prolonger la tendance dont ils ont profité.

La réutilisation des espaces bâtis permet de réduire la pression exercée par l'urbanisation sur l'environnement et d'en limiter les effets négatifs directs ou indirects. De nombreux aspects sont concernés : la qualité de l'air, le climat, l'eau, les milieux naturels, l'énergie, le bruit, les déchets... En outre, la réutilisation d'un site abandonné ou en voie d'abandon est doublement positive pour le paysage : non seulement on améliore le paysage bâti en évitant la création d'un chancre, mais de plus on évite de dévaloriser un autre paysage en l'urbanisant.

c) *Les aspects financiers*

Il n'existe pas de règle générale permettant d'affirmer que la réutilisation de bâtiments est "rentable". La construction neuve, avec ou sans démolition préalable, présente probablement moins de risques techniques et financiers, ce qui explique qu'elle ait souvent la préférence des acteurs de la construction (maîtres d'ouvrage, entrepreneurs, etc.). Toutefois, si on évite de se lancer à l'aveuglette, c'est-à-dire sans diagnostic valable ou sur la base d'un projet inadapté, la réhabilitation peut présenter une économie importante par rapport à une construction neuve : *"le ratio investissement / gain de qualité est souvent supérieur dès lors qu'on l'interroge sur base de critères de qualité plus vastes que ceux des normes thermiques et acoustiques auxquels on les résume trop souvent aujourd'hui"*⁸.

Malheureusement, les mécanismes des marchés fonciers et immobiliers poussent plutôt à l'abandon de zones urbanisées au profit de nouvelles zones. Il détourne les investissements et les ressources des lieux urbanisés, dont la qualité et l'attrait sont dès lors menacés.

d) *Les équipements collectifs*

La réutilisation de bâtiments existants ou leur démolition-reconstruction permet de bénéficier des infrastructures présentes et d'éviter les coûts de viabilisation que doivent assumer les pouvoirs publics en cas d'urbanisation nouvelle (réseau de voiries, de distribution, d'égouttage, etc.).

La réutilisation des espaces bâtis permet également de mieux rentabiliser les équipements et services existants (écoles, commerces, centres sportifs, etc.) et de ne pas devoir en construire de nouveaux. En acceptant l'urbanisation de nouvelles zones, une commune s'engage – parfois sans en avoir bien conscience – à créer et entretenir de nouveaux équipements qui peuvent s'avérer très coûteux.

Enfin, la réutilisation d'un espace urbanisé permet de favoriser les modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement. En ville, les activités sont suffisamment proches et variées pour que la marche à pied ou l'usage du vélo soient des solutions avantageuses. De plus, la densité de l'habitat rend possible l'organisation de transports en commun. La présence de trop nombreuses voitures (congestion, stationnement sauvage...) étant l'un des inconvénients des quartiers urbains, les autres modes de déplacement sont bien entendu à encourager.

e) *La cohésion sociale et économique*

L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur la composition sociale de la ville, de la commune ou de la sous-région : elle accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin. Le recyclage de l'habitat existant permet au contraire le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier.

⁸ JOFFROY P. (1999), *La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, Le Moniteur, Paris, p.22.

La réutilisation de l'espace bâti permet aussi d'éviter certains effets économiques négatifs, comme la perte de surface agricole ou de ressources exploitables du sous-sol. Les centres-villes peuvent conserver ou accueillir non seulement des habitants, mais aussi des activités économiques telles que bureaux, commerces et services. Même si certaines activités économiques sont aujourd'hui amenées à quitter la ville pour diverses raisons, bon nombre d'entre elles ont intérêt à y rester ou à y revenir pour bénéficier des "économies d'agglomération" que permet la proximité.

Toutefois, il ne faut pas nier que le recyclage urbain pose souvent des problèmes pratiques qui n'existent pas dans les zones d'urbanisation nouvelle. Ces problèmes demandent une prise en compte globale et un partenariat efficace entre tous les acteurs concernés. Ils nécessitent également une bonne coordination verticale des décisions entre les différents niveaux de pouvoir. Pour répondre aux défis posés par le renouvellement urbain, les pouvoirs publics sont donc amenés à se remettre en question et à améliorer constamment leur efficacité.

1.2.2 Causes d'abandon des espaces bâtis

L'abandon d'un espace bâti est rarement dû à une cause unique. Qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou d'un ensemble, d'une friche urbaine ou industrielle, il existe en général une multitude de raisons, souvent interdépendantes, qui peuvent expliquer leur dégradation ou leur abandon. Les problèmes se posent à l'échelle d'un bâtiment ou d'un site, mais leurs causes touchent souvent un espace plus vaste : l'ensemble du quartier, voire de la commune, ou même toute la région et au-delà.

Connaître les causes de l'abandon d'un espace bâti permet de mieux réfléchir aux solutions, même s'il n'est pas toujours possible d'agir directement sur certaines de ces causes. Dans ce chapitre, nous tentons de faire le tour des causes possibles d'abandon à différentes échelles et en fonction de cinq "entrées" : les acteurs, le cadre physique et environnemental, le contexte immobilier et foncier, la dynamique économique, et enfin le cadre social et démographique.

Échelle d'observation / Cadre général	Échelle du bâtiment ou du site	Échelle du quartier ou de la commune	Échelle régionale ou supra-régionale
Acteurs	Responsabilité des propriétaires Complexité de la gestion du projet	Rôles de la commune et des autres acteurs locaux	Approche transversale et partenariat
Cadre physique et environnemental	État du bâti Pollution du sol et du sous-sol Fragmentation du parcellaire	Cadre de vie et espaces publics Accessibilité	Disponibilité d'espace urbanisable
Contexte immobilier et foncier	Maîtrise foncière	Dynamique immobilière Mixité des fonctions	Fiscalité Spéculation foncière
Dynamique économique	Viabilité du projet	Dynamique économique locale	Conjoncture économique
Cadre social et démographique		Image du quartier Concentration de populations fragilisées	Évolution de la structure familiale

A l'échelle du bâtiment ou du site

a) La responsabilité des propriétaires

Les propriétaires sont bien entendu les premiers acteurs concernés par l'état des bâtiments et des sites qui leur appartiennent. La dégradation d'un immeuble ou son amélioration sont des conséquences directes de la manière dont il a été géré. Les options des propriétaires peuvent être diverses : gestion en bon père de famille, abandon par manque de moyens, abandon spéculatif ou dans l'attente d'une vente, exploitation de taudis...

b) La complexité de la gestion du projet

La complexité du montage des opérations urbaines est un facteur qui peut expliquer que certains sites restent longtemps à l'abandon. La présence d'un opérateur qui puisse remplir le rôle d'interface entre les acteurs de terrain, les administrations, les banques... est parfois indispensable. Cet opérateur (ou chef de projet) doit créer un environnement de travail dans lequel l'information, la connaissance, les idées et les sentiments puissent être partagés par toutes les personnes concernées.

c) L'état du bâti

En ce qui concerne le cadre physique, c'est bien sûr l'état du bâti qui constitue le premier facteur de l'évolution (ou non) d'un site. Le choix entre une réhabilitation et une démolition-reconstruction se basera sur trois types de considérations⁹ :

- des considérations techniques : capacité des fondations et de la structure portante du bâtiment à être réutilisées, éléments récupérables, adaptation possible aux normes et aux règles actuelles ;
- des considérations fonctionnelles : surface offerte, dimensions, hauteur sous plafond, ouvertures ;
- des considérations qualitatives telles que la valeur patrimoniale et l'intérêt historique, architectural ou social du bâti.

Des considérations plus extérieures peuvent également intervenir, comme la limitation des déchets de construction et des nuisances dues au chantier.

d) La pollution du sol et du sous-sol

La pollution du sol et du sous-sol, qui touche régulièrement les sites d'activité économique désaffectés, peut être un facteur d'abandon ou de non-réutilisation. En effet, elle entraîne des surcoûts importants pour leur assainissement ou leur rénovation et implique des difficultés supplémentaires, à la fois juridiques, techniques et économiques.

e) La fragmentation du parcellaire

Le parcellaire joue un rôle central dans le montage de projets d'aménagement. La trame parcellaire fait partie de l'héritage urbain et est l'un des aspects qui confèrent à la ville une morphologie, un caractère et une qualité uniques. Cependant, il arrive que le parcellaire fasse peser de telles contraintes qu'un aménagement de qualité devient irréalisable : le manque d'espace, le nombre de propriétaires, la taille et la forme des parcelles sont des données contraignantes qu'il est souvent ardu de modifier, même si des outils fonciers existent pour le faire.

⁹ BAILLY F. (1998), Recycler aussi les bâtiments ? in *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, p.35.

f) *La maîtrise foncière*

La maîtrise foncière est un atout important lorsqu'une commune veut prendre en main son avenir urbanistique. Toutefois, il n'est pas forcément nécessaire d'acheter les bâtiments et les terrains concernés. En poussant les propriétaires à prendre conscience du potentiel que constituent leurs biens et en les informant sur les possibilités d'aides, la commune peut créer une dynamique profitable pour tous. *"En ville, les terrains sont chers, les budgets publics limités et les coûts des emprunts tout à fait dissuasifs. Les terrains sont souvent bloqués dans un lent processus de dégradation. Pouvoirs publics et propriétaires fonciers ont donc intérêt à devenir partenaires, les premiers pour accueillir des populations et des emplois et les seconds pour réaliser ou revaloriser leur bien"*¹⁰.

g) *La viabilité du projet*

La possibilité ou non de rentabiliser un investissement est évidemment un facteur fondamental pour comprendre l'évolution d'un bâtiment ou d'un site. Les milieux urbains en déclin cumulent un certain nombre de handicaps qui compromettent l'investissement privé : foncier coûteux, surcoûts de démolition, contraintes juridiques, risques accrus d'opposition, etc. Dans un site en déclin, le partenariat public-privé est souvent incontournable, quand ce ne sont pas les pouvoirs publics eux-mêmes qui doivent se substituer au secteur privé pour le montage d'opérations.

A l'échelle du quartier ou de la commune

a) *Les rôles de la commune et des autres acteurs locaux*

Au niveau local, l'abandon de certains espaces bâtis peut avoir pour causes le manque de moyens, le découpage des compétences, l'absence de continuité dans la politique, voire le désintérêt pour l'urbanisme et le patrimoine en général. Mais les autorités communales et leurs administrations ne sont pas seules concernées. L'attitude d'autres acteurs locaux (CPAS, sociétés de logement, intercommunales, mouvements associatifs, etc.) est également déterminante, ainsi que leur capacité à coordonner leurs efforts.

Le pouvoir communal a cependant un rôle central à jouer : il est en effet *"le seul acteur, dans sa commune, à pouvoir construire un projet urbain cohérent et global (...). Il importe donc que l'acteur communal soit l'acteur articulateur, qu'il agisse rapidement et communique clairement ses intentions par rapport à la réhabilitation d'un lieu, d'un quartier, afin d'éviter, au sens propre comme au sens figuré, le pourrissement"*. De plus, *"la réhabilitation urbaine demande du temps. Elle exige donc une volonté politique forte maintenue dans la durée"*¹¹.

La commune doit aussi assurer une mission d'arbitrage entre différents types de projets car par rapport à la construction neuve, la réhabilitation et le recyclage peuvent, comme on l'a vu, présenter des difficultés supplémentaires.

b) *Le cadre de vie et les espaces publics*

La qualité du cadre dans lequel se situe le bien est également l'un des facteurs qui expliquent son évolution plus ou moins positive. Cette qualité résulte d'un ensemble d'éléments tels que la présence de nature, l'aménagement des espaces publics, la fluidité des trafics, le bruit, la sécurité, etc.

¹⁰ SAUVEZ M. (1998), Associer les propriétaires fonciers. in *Reconstruire la ville sur la ville*. ADEF, p.139-145.

¹¹ SCHAUT C. (1997), *Patrimoine et développement urbain*, Études et Documents, Monuments et Sites 5, Urbanisme 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, p.61.

Le partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers est essentiel. Les paysages et les espaces publics urbains comme ruraux ont grandement souffert des aménagements basés sur les seuls critères de fluidité du trafic automobile. La qualité d'un espace public repose en outre sur la régularité et la permanence de son entretien.

c) L'accessibilité

La banalisation de l'usage de la voiture rend l'ensemble du territoire très accessible, mais, dans le même temps, la congestion automobile nuit à la qualité de vie dans les centres urbains. Les conséquences de cet envahissement par la voiture (pollution, bruit, insécurité, etc.) font partie des causes de dégradation de nombreux quartiers, en particulier le long des axes routiers principaux.

d) La dynamique immobilière

Dans les quartiers en déclin, le manque d'investissements publics comme privés entraîne une dégradation progressive du cadre de vie, d'autant plus qu'en général les populations concernées n'ont pas les moyens d'être exigeantes vis-à-vis de leur environnement. Peu à peu, le quartier devient "hors marché", car les opérations immobilières ne peuvent dégager suffisamment de valeur pour financer les coûts fonciers, qui sont par ailleurs très souvent surévalués.

e) La mixité des fonctions

La ville et dans une certaine mesure les noyaux villageois se caractérisent par la mixité et la densité des activités (ou fonctions) qui s'y côtoient. Cette mixité est aujourd'hui menacée, ce qui peut conduire à la dégradation de certains quartiers.

En effet, les activités qui génèrent des nuisances peuvent être amenées à quitter les centres pour des lieux mieux séparés de l'habitat, laissant parfois des friches. D'autre part, le principe moderniste du "zonage" (visant à séparer les fonctions) et les différences de rentabilités immobilières peuvent conduire à des quartiers monofonctionnels (quartiers de bureaux, quartiers commerçants,...) qui ne sont fréquentés qu'à certains moments de la journée et sont donc plus vulnérables aux dégradations. De plus, les acteurs de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, etc.) sont souvent peu enclins à investir en milieu dense par crainte de blocages ou de coûts plus élevés.

f) La dynamique économique locale

L'évolution défavorable de la dynamique économique d'un quartier ou d'une commune (par exemple suite à la fermeture d'une entreprise importante) a de nombreux effets négatifs : diminution du pouvoir d'achat des habitants, départ de ceux qui retrouvent un emploi ailleurs, baisse du chiffre d'affaire des commerces, etc. Cette évolution se traduit bien entendu sur la dynamique immobilière (voir plus haut). Les logements et autres bâtiments abandonnés ne trouvent pas facilement repreneurs, et les investisseurs potentiels (à commencer par les propriétaires eux-mêmes) se détournent du quartier.

g) L'image du quartier

L'image d'un quartier est liée à son cadre de vie, à ses équipements, à sa population, à la qualité de son patrimoine, à son tissu associatif, etc. La dynamique de développement du quartier est un élément essentiel de son image. L'image d'un quartier en difficulté est souvent plus négative vue de l'extérieur que par ses habitants. Une image négative peut être une cause importante de désintérêt pour le quartier, qui risque dès lors de voir sa population diminuer.

h) La concentration de populations fragilisées

Dans les quartiers dégradés, des concentrations de population dites fragiles peuvent apparaître. Cette évolution s'accompagne d'une détérioration de l'image du quartier, d'un sentiment croissant d'insécurité et d'une érosion des valeurs immobilières.

A l'échelle régionale ou supra-régionale

a) L'approche transversale et le partenariat

Lorsqu'on envisage une action d'une certaine envergure sur l'espace bâti existant, le nombre d'intervenants est généralement élevé. Les enjeux ne sont pas seulement urbanistiques, mais aussi sociaux, culturels et environnementaux. Les découpages administratifs et sectoriels des compétences peuvent créer des difficultés en raison de la diversité des procédures, des interlocuteurs, des sources de financement et de subsides.

Un partenariat efficace permet la coordination et l'intégration des politiques et des ressources entre les différents acteurs publics, le secteur privé et les mouvements associatifs. Il permet en outre de répondre plus efficacement aux caractéristiques et aux besoins locaux. La difficulté de monter de tels partenariats peut expliquer la lenteur de réalisation de certains projets.

b) La disponibilité d'espace urbanisable

Les dernières décennies ont été marquées par un dépeuplement des centres urbains au profit de périphéries de plus en plus éloignées. Ce phénomène de désurbanisation s'explique à la fois par les demandes individuelles, par la facilité recherchée par les acteurs de l'immobilier et par l'importante disponibilité d'espace en Wallonie. En effet, le plan de secteur a été conçu pour répondre à une forte croissance économique et démographique qui n'est plus d'actualité. Dans de nombreux cas, les zones d'habitat ont été surdimensionnées. Aujourd'hui les enjeux de l'aménagement du territoire s'orientent progressivement vers la gestion de l'espace déjà urbanisé, et non plus de la croissance urbaine.

c) La fiscalité

La fiscalité influence l'évolution de l'espace bâti de plusieurs manières. D'une part, les biens immobiliers sont soumis à une série d'impôts et de taxes (TVA, droits d'enregistrement, etc.) qui pèsent sur le dynamisme des investissements et sur la mobilité résidentielle des ménages. D'autre part, les recettes communales sont largement influencées par l'arrivée de nouveaux habitants et par la construction résidentielle. Il y a donc une concurrence entre communes, et elle se conclut souvent au détriment des communes urbaines dont l'équilibre fiscal est mis en péril au profit de communes plus "vertes".

d) La spéculation foncière

La spéculation foncière ne concerne pas seulement les terrains à bâtir, mais aussi les bâtiments dans les tissus urbains. Elle y est d'autant plus dommageable que les immeubles désaffectés se dégradent plus vite que les bâtiments occupés, qu'ils ternissent l'image du quartier et nuisent au sentiment de sécurité.

La spéculation peut être favorisée par des projets qui sont envisagés et qui parfois n'aboutissent pas, ou lorsque des possibilités de modifications de règles existent.

e) La conjoncture économique

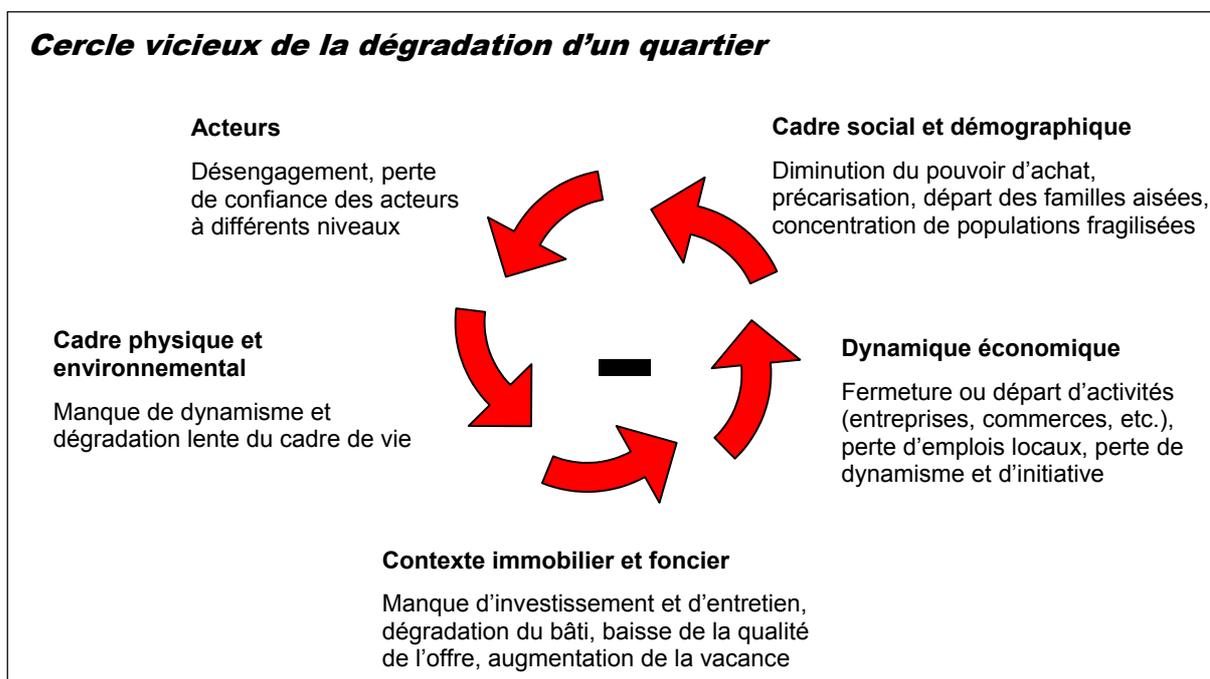
En Wallonie, certaines villes sont particulièrement touchées par les difficultés de redéploiement de leur secteur industriel. Elles ont du mal à se positionner dans un contexte de concurrence entre villes au niveau international, mais aussi au niveau régional. Ces concurrences peuvent s'avérer positives si elles stimulent le dynamisme et les initiatives. Elles peuvent par contre avoir des effets négatifs : saupoudrage des aides émanant des pouvoirs publics, doubles emplois dans les nouvelles infrastructures, blocages à la réalisation de projets supra-locaux, etc. Les agglomérations urbaines importantes souffrent particulièrement de ces concurrences, car leur aire d'influence s'étend au-delà des frontières communales.

f) L'évolution de la structure familiale

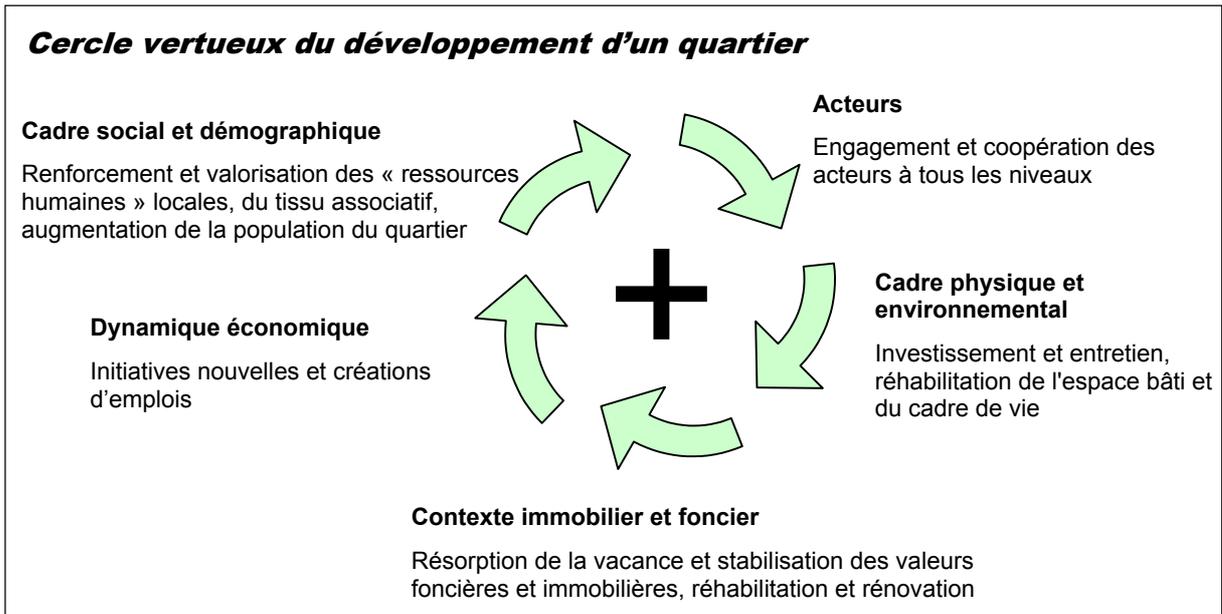
La structure du noyau familial se modifie : la taille des ménages diminue et leur nombre augmente. Ces changements entraînent parfois des abandons car le bâti existant peut s'avérer inadapté face à la demande nouvelle (logements plus nombreux et plus petits). Toutefois, cette évolution peut aussi être favorable renouveau des espaces bâtis, en y orientant de nouvelles demandes.

1.2.3 Dynamiques de quartier

Les causes de dégradation et d'abandon d'un quartier que l'on vient d'évoquer peuvent s'additionner, se conjuguer avec un effet "boule de neige", en produisant des effets qui deviennent à leur tour des causes de déclin. On peut alors parler de "cercle vicieux". Il est utile de bien comprendre ce phénomène pour pouvoir analyser l'évolution d'un quartier.



Évoluer d'une situation dégradée vers une dynamique de développement positive n'est pas chose aisée. Cela nécessite une approche globale et concertée de manière à produire un effort suffisant dans chacun des domaines concernés. En effet, dans un quartier en difficulté, où l'ensemble des forces est négatif, modifier le sens d'une seule force, en agissant sur un seul domaine, ne suffit pas à renverser le sens du développement du quartier.



De même, lorsque l'ensemble des forces est positif, un événement négatif qui touche un domaine particulier (ex. la fermeture d'une entreprise) ne suffit pas à engendrer une dynamique négative. Il faut cependant que les acteurs locaux aient pris conscience de ces forces et puissent s'en servir pour répondre au problème dans une dynamique de changement.

Dans la réalité, bien entendu, les situations concrètes sont rarement entièrement positives ou négatives.

1.2.4 Conclusion

L'abandon d'un espace bâti n'est jamais une solution souhaitable. C'est rarement un choix délibéré, mais plutôt la conséquence d'une série de problèmes et de contraintes auxquels les acteurs publics et privés n'ont pas pu répondre. L'abandon est la résultante d'un contexte difficile où le cercle vertueux du développement fait progressivement place au cercle vicieux de la dégradation. Les pouvoirs publics comme les acteurs privés perdent en quelque sorte le contrôle de la situation.

L'abandon des espaces bâtis engendre des coûts collectifs importants, auxquels s'ajoutent les coûts de l'étalement urbain. Le recyclage doit donc être promu et favorisé par l'ensemble des pouvoirs publics. Ceux-ci doivent se poser certaines questions de manière objective :

- Quels sont les espaces bâtis menacés ? Quels sont les bâtiments partiellement ou totalement abandonnés qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle affectation ?
- Tel projet de nouvelle urbanisation risque-t-il de nuire à l'espace bâti existant, ou vient-il au contraire renforcer et compléter ce qui existe ?
- Tel projet non encore localisé pourrait-il trouver place dans un espace bâti abandonné ?

La commune est l'acteur public le plus apte à répondre à ces questions. Dans un grand nombre de cas, cependant, elle devra évoluer d'une culture de la croissance urbaine, héritée des décennies antérieures, vers une culture de gestion de l'existant. Elle devra apprendre à considérer les espaces bâtis comme un bien à valoriser, et non comme un handicap. Elle devra également prendre conscience des coûts collectifs à long terme de l'étalement urbain et de ses inconvénients pour l'environnement, le cadre de vie et le paysage.

2. DEUXIÈME PARTIE : ESPACE BÂTI ET DYNAMIQUES DE QUARTIERS

L'espace bâti résulte d'une évolution lente et souvent complexe. Pour bien le gérer, et en particulier pour bien réaliser une opération de rénovation, il est important d'avoir une bonne connaissance des étapes qui ont conduit à la situation actuelle. C'est pourquoi on trouvera tout d'abord dans cette partie une approche historique de l'espace bâti wallon.

Le chapitre suivant expose une démarche simple, réalisable sans grands moyens, pour mettre en place la gestion courante des problèmes de l'espace bâti et la prévention de son abandon et de sa dégradation. Cette démarche se décompose en trois étapes : "observer", "comprendre" et "agir".

2.1 PETITE HISTOIRE DE L'ESPACE BÂTI WALLON

Ce chapitre consacré à l'histoire du bâti wallon s'intéresse surtout aux villes (de toutes tailles), qui concentrent la grande majorité des bâtiments et quartiers à réhabiliter.

La ville se définit généralement par quatre caractéristiques :

- une grande concentration de population ;
- le rassemblement de nombreuses activités et fonctions différentes et le large rayonnement spatial de celles-ci ;
- LA DIVERSITÉ SOCIALE DES HABITANTS ;
- un espace densément bâti.

Le concept de "hiérarchie urbaine" permet de classer les villes en différentes catégories selon le niveau des services offerts et selon l'intensité et l'étendue du rayonnement sur le territoire environnant. On distinguera ainsi la métropole (Liège), la grande ville (Charleroi), les villes régionales (Namur, Mons, Tournai, Arlon), les petites villes (Marche-en-Famenne, Ciney, Bastogne, Dinant...) et les bourgs ou villages-centres, ces derniers étant surtout présents dans les régions rurales comme l'Entre-Sambre-et-Meuse et l'Ardenne.

Plus près de la capitale fédérale, le Brabant wallon, peu urbanisé, a vu l'essor de petites villes (Waterloo, Wavre, Ottignies, Braine-l'Alleud), notamment grâce à l'exode d'une partie de la population bruxelloise.

2.1.1 Les principales conditions de l'urbanisation

De façon générale, trois éléments ont été particulièrement importants dans la formation des villes wallonnes :

- le site ;
- la prospérité économique ;
- les nécessités politiques.

Ces dernières expliquent surtout les villes médiévales fortifiées (Mons, Ath, Tournai, Couvin, Marche-en-Famenne, etc.) et les villes militaires fondées lors des guerres des XV^e et XVII^e siècles pour jouer le rôle de places fortes.

Le site a influencé le développement de la plupart des villes wallonnes et a souvent déterminé leur plan. La proximité de voies d'eau a favorisé l'apparition de concentrations urbaines tantôt sur des terres basses bordant la rivière, tantôt à un confluent, tantôt au creux d'un méandre. D'autres villes se sont développées sur une butte.

Beaucoup de cités d'origine médiévale ou plus anciennes ont gardé dans leur structure les traces d'une ou plusieurs enceintes, parfois successives en fonction de l'agrandissement de la ville. L'enceinte symbolise la "frontière" entre la campagne et la ville. Cette dernière se distingue d'une part par le développement d'activités commerciales et artisanales, et d'autre part par l'octroi de privilèges à la population. Le bâti reflète la diversité des activités et des habitants : habitat bourgeois et populaire, édifices civils, militaires, scolaires, religieux, avec parfois la présence d'édifices seigneuriaux.

Depuis le moyen âge, les enceintes et la structure intérieure de la ville ont subi diverses transformations et démolitions. Au cours la seconde moitié du XIX^e siècle, ces démolitions avaient principalement pour objectif la création de boulevards ouvrant la ville vers l'extérieur. Toutefois, dans de nombreuses villes wallonnes, les marques de l'ancien centre hérité de la cité médiévale sont encore bien visibles de nos jours, tant au niveau topographique (tracé des anciennes enceintes) qu'au niveau de l'espace bâti (réseau viaire tortueux et patrimoine bâti traditionnel).

Un autre élément fondamental dans la formation des centres urbains est le développement économique. Les activités commerciales, artisanales puis manufacturières caractérisent la ville pré-industrielle. Les ateliers s'installent au cœur même de la ville, se répartissant autour de grandes cours en intérieur d'îlot. A proximité de ces aires de production s'implantent des quartiers ouvriers où s'installe la main-d'œuvre. Le tissu urbain se densifie et les maisons modestes s'y multiplient.

2.1.2 La révolution industrielle

Cette tendance à la densification ne fera que croître lors du puissant mouvement d'industrialisation du XIX^e siècle, qui touchera à des degrés divers la plupart des villes wallonnes. Augmentation démographique et densification du bâti font "éclater" les villes médiévales au-delà des remparts démantelés et transformés en boulevards.

Durant la deuxième moitié du XIX^e siècle, la population des villes wallonnes connaît une croissance rapide et généralisée. Ainsi, la population du bassin liégeois passe de 186.000 personnes en 1846 à 477.000 en 1910. Durant la même période, Seraing voit sa population quadrupler, et Verviers voit la sienne doubler. Le même constat de spectaculaire progression démographique peut être fait pour les autres villes du sillon Sambre-Haine-Meuse-Vesdre. Dans la région du Centre, l'essor des industries charbonnières et sidérurgiques suscite le développement de cités industrielles au départ de modestes hameaux. D'abord simple dépendance de Saint-Vaast, La Louvière est une véritable "ville nouvelle" du XIX^e siècle, passant de 1.200 habitants en 1850 à 7.075 en moins de vingt ans. Charleroi et sa région connaissent le même type de croissance...

La progression démographique se fait aussi sentir, mais de manière plus limitée, dans des villes plus modestes, comme Couvin, centre de poêlerie, ou Marche-en-Famenne, ville à caractère commerçant avec une ancienne activité dentellière. Certains quartiers situés près de gares tirent profit d'un intense trafic quotidien de main-d'œuvre pour développer activités commerciales et cafés.

Malgré l'exode des populations attirées par les industries urbaines, les campagnes ont aussi, dans la plupart des cas, enregistré une hausse de population durant cette période, grâce notamment à une natalité élevée. La diffusion de l'abonnement de train ouvrier à la fin du XIX^e siècle favorise les navettes ville-campagne et le maintien de la population des villages. Sur le plan du patrimoine bâti rural, cela se traduit par une diversification des fonctions, puisque l'habitat n'est plus nécessairement lié à une activité agricole.

a) La diffusion de l'habitat ouvrier

Au sein de l'espace bâti urbain, l'essor industriel du XIX^e siècle a favorisé le développement d'impasses et de courées destinées à accueillir la population ouvrière. Ce type d'implantation reflète une ségrégation sociale renforcée au sein même des villes. Surpeuplées et souvent insalubres, ces constructions en intérieur d'îlot ont fait ensuite l'objet d'assainissements drastiques dans le cadre d'opérations d'embellissement des villes, au fur et à mesure que se développaient des quartiers ouvriers ou bourgeois bien différenciés en périphérie des anciens centres urbains. La plupart des impasses et courées ont donc disparu. En Wallonie, il ne subsiste que quelques traces de ces espaces, comme les impasses donnant sur Hors-Château à Liège.

Par contre, nombreux sont encore les coronas et cités de logements construits à l'initiative de patrons, par souci de fixer la main-d'œuvre à proximité du lieu de travail (Carrés du Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries, Cité de l'Olive à Morlanwelz, Cité du Grand-Hornu à Boussu...). Malheureusement, la plupart de ces cités ont perdu leur caractère patrimonial d'ensembles suite à leur acquisition et leur transformation par des particuliers. À côté de ces grandes cités, beaucoup de maisons ouvrières se sont implantées le long des axes routiers. Elles forment souvent de petites unités de deux ou trois maisons, voire davantage, reconnaissables aux détails similaires décorant leur façade.

b) Un tissu urbain peu structuré

Dans le sillon industriel, si l'on excepte la densification des villages autour de leur noyau ancien, l'habitat s'est aggloméré en pleine campagne, près des puits charbonniers. Toutefois, un réseau de transport dense (chemins de fer, tramways vicinaux) empêchait l'isolement de ces agglomérations. Cette implantation particulière se marque encore de nos jours dans le paysage, où espaces urbains et ruraux se juxtaposent. Aujourd'hui, avec la disparition des industries minières et de leurs infrastructures, la logique de ces implantations est devenue incompréhensible. Ce dernier constat vaut aussi pour les constructions linéaires s'étirant le long des routes pour former les conurbations si caractéristiques des cités industrielles du sillon Sambre-Haine-Meuse-Vesdre.

Bien que très présent en Wallonie, ce type d'espace bâti est souvent considéré actuellement comme banal, voire sans intérêt. Symboles d'une époque révolue de pauvreté et de déclin, ces ensembles ne sont généralement pas perçus comme un patrimoine bâti pouvant avoir une certaine valeur.

Par ailleurs, du fait de la disparition du réseau de transport desservant autrefois ces noyaux bâtis, ceux-ci se retrouvent dans une situation d'enclavement et d'isolement qui nuit à leur redéveloppement. Cela semble particulièrement avéré pour certaines agglomérations du Borinage ou du grand Charleroi.

L'extension de l'habitat ouvrier en périphérie, durant la seconde moitié du XIX^e siècle et au début du XX^e, se traduit notamment par l'apparition des cités-jardins. Cette expansion en périphérie profite surtout à une bourgeoisie en plein essor, désireuse de quitter les centres-villes surpeuplés pour des zones vertes et aérées où sont érigées des villas. L'occupation de ces nouveaux espaces n'est cependant pas uniforme, car elle permet d'encore mieux différencier les quartiers populaires et les quartiers plus aisés. L'entre-deux-guerres confirme ce mouvement d'extension urbaine : bien des villes wallonnes conservent des quartiers périphériques qui datent de cette époque.

2.1.3 Espace bâti : entre déclin et nouveau

Le déclin de l'industrie wallonne, qui commence dans les années 1930 et culmine dans les années 1970, aura un impact énorme sur l'espace bâti. Les anciens établissements abandonnés, très variés par nature, superficie et localisation, forment aujourd'hui l'essentiel des sites d'activités économiques désaffectés (SAED) en attente d'un assainissement ou d'une rénovation permettant leur réaffectation. A eux seuls, les anciens sites d'activités extractives (charbonnages et carrières) concernent 55 % de la superficie de l'ensemble des SAED.

En perdant leur fonction de lieu de transit, bien des quartiers commerciaux jadis très animés perdent leur clientèle. Les habitants les plus aisés quittent les quartiers en déclin au profit des périphéries vertes et sécurisantes. Les centres-villes se dépeuplent ou accueillent une population modeste ou marginalisée.

L'espace bâti des anciens quartiers urbains industriels se détériore lentement : rez commerciaux abandonnés, immeubles vides et dégradés, terrains vagues là où des immeubles ont été abattus... Même les immeubles bourgeois, témoins cossus de la prospérité passée et d'une certaine mixité sociale, sont délaissés par leurs propriétaires. Ils perdent leur fonction de maisons unifamiliales pour être transformés au mieux en maisons de retraite, au pire en logements multiples et précaires. Les quartiers les plus dégradés, dont certains ont été reconnus comme Zones d'Initiatives Privilégiées, nécessitent des interventions lourdes, coûteuses et de longue haleine. La mise en œuvre d'opérations de rénovation urbaine peut être un des moyens d'action dans de tels quartiers qui, par ailleurs, demandent aussi d'importantes mesures d'accompagnement social.

a) L'urbanisme fonctionnaliste

A partir des années 1950, mais surtout au cours des années 1960-70, la plupart des villes wallonnes sont marquées par l'urbanisme fonctionnaliste se traduisant par la spécialisation fonctionnelle et la différenciation des espaces. Parallèlement, la banalisation de la voiture instaure de nouveaux modes de mobilité qui vont largement contribuer au phénomène de périurbanisation, c'est-à-dire la création, en dehors de l'agglomération urbaine, de nouveaux noyaux d'habitat symbolisés par les lotissements et les villas quatre façades, avec d'importantes répercussions en termes de coûts collectifs¹². De leur côté, les anciens centres, vidés de leurs habitants et de leurs activités traditionnelles, voient leur situation se dégrader du fait de la multiplication des friches, chancres, logements et commerces vides...

¹² A ce propos, voir : CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

b) Un patrimoine à sauvegarder

Dans les centres anciens, l'urbanisme fonctionnaliste a eu notamment pour conséquence l'implantation de "buildings" se démarquant du bâti existant par leur gabarit, leurs matériaux, leur style. Cette évolution, qui n'a pas épargné les centres historiques, a souvent suscité la réaction des populations locales, soucieuses de protéger leur patrimoine. Ces réactions marquent l'ébauche de démarches participatives et ont fortement contribué à une meilleure prise en compte du patrimoine bâti dans les aménagements urbains.

Le plus souvent circonscrits par le tracé de leurs anciens remparts, les centres historiques constituent des territoires compacts, clairement identifiés, souvent riches d'un patrimoine bâti assez homogène. En dépit des transformations qu'ils ont subies, ils constituent des zones privilégiées pour la bonne gestion du territoire communal. Les acteurs locaux doivent prendre conscience du rôle joué par l'espace bâti, et en particulier par le patrimoine bâti, comme levier de valorisation du territoire et de développement durable.

Cette prise de conscience est nécessaire quelle que soit l'échelle d'intervention sur l'espace bâti (quartier, îlot, rue, petites unités construites...) et quel que soit le lieu d'intervention (centre historique ou ancienne cité industrielle). D'autres éléments sont également nécessaires, comme une vision globale à long terme de l'espace bâti sur lequel on intervient, une bonne connaissance de son évolution et une grande volonté de porter à terme le projet. Même s'ils sont certainement améliorables, les outils régionaux existants (Schéma de Structure Communal, Règlement Communal d'Urbanisme, Plan Communal d'Aménagement) peuvent aider les acteurs locaux à aller dans ce sens.

2.2 REDYNAMISER LES QUARTIERS

L'espace bâti dont on hérite est le résultat d'une histoire souvent complexe. Il présente des atouts, des potentialités, mais aussi des faiblesses et des problèmes. Dans la première partie de cette brochure, on a comparé les effets de l'abandon et du recyclage pour conclure que, du point de vue de la collectivité, l'abandon d'un espace bâti n'est jamais une solution souhaitable. En effet, il engendre dans différents domaines des coûts importants auxquels s'ajoutent les coûts de l'étalement urbain.

La réhabilitation et la gestion des espaces bâtis permettent de résoudre les problèmes existants et de prévenir d'autres dégradations. Les objectifs à long terme sont d'éviter les surcoûts inhérents à toute opération de réhabilitation, d'améliorer le cadre de vie et d'augmenter la satisfaction des habitants par rapport à leur environnement bâti. Pour cela, la connaissance du territoire est essentielle et la vigilance doit être constante.

Des outils stratégiques tels que le Schéma de Structure Communal et des outils d'aménagement opérationnel comme la rénovation urbaine (pour ne citer que ces exemples) sont une aide précieuse pour réaliser ces objectifs. Ils demandent cependant des moyens de mise en oeuvre importants, tant du point de vue humain que financier. A défaut de ces outils, ou de manière complémentaire, il est tout à fait possible, en coordonnant les moyens disponibles au niveau local, d'assurer la gestion courante de l'espace bâti et la prévention de son abandon et de sa dégradation.

La démarche présentée ici se veut à la fois souple et simple à mettre en oeuvre. Elle se place dans une optique de gestion quotidienne, de compréhension et d'anticipation de l'évolution du territoire communal, tout en permettant éventuellement de planifier des opérations de plus grande envergure.

La démarche s'intéresse principalement à l'état et à l'occupation du bâti, aux espaces publics, ainsi qu'aux chancres et "dents creuses". Elle distingue trois grandes étapes : observer, comprendre et agir.

- **Observer** : l'observation permet d'identifier les problèmes et les lieux où ils se concentrent. Elle permet notamment de repérer rapidement des situations problématiques spatialement limitées, mais qui risquent d'avoir un effet d'entraînement négatif sur leur environnement. Enfin, elle permet de relever les atouts du territoire et les éléments sur lesquels appuyer une démarche de redynamisation.
- **Comprendre** : le diagnostic fournit des clés de lecture pour comprendre les raisons des problèmes observés et donc pour identifier les moyens d'action.
- **Agir** : en fonction de leur impact et de leur ampleur, différents types de solutions peuvent être mises en oeuvre, du projet global à l'action ponctuelle. Il s'agit donc de définir des priorités, d'élaborer une stratégie et de programmer les actions, les moyens et l'implication de partenaires.

2.2.1 Observer

En observant le bâti depuis l'espace public (les rues, les places), on peut déjà rassembler un grand nombre d'informations utiles. Dans un premier temps, en effet, il s'agit essentiellement d'avoir une vue générale du territoire. Une connaissance approfondie de ses problèmes n'est pas encore nécessaire. La recherche d'informations plus complètes pourra se faire lors d'une étape ultérieure, au cas par cas, en fonction de la situation.

Des informations concernant l'état du bâti sont en principe déjà disponibles dans les communes dans le cadre de l'ancrage communal du logement et de la taxe sur les logements abandonnés.

L'état des lieux passe nécessairement par un relevé de terrain, car toute une série d'informations échappent à un travail "en chambre". Cette visite de terrain, pour être à la fois rapide et efficace, doit être soigneusement préparée. Il s'agit tout d'abord de discerner l'organisation générale et la structure du territoire, et de préparer du matériel et un "planning". Ensuite, une fois sur le terrain, on repérera tous les indices de situation problématique de l'espace bâti.

- **Ancrage communal du logement** : conformément à l'art.188 du Code Wallon du Logement¹³, les pouvoirs locaux, en concertation avec l'ensemble des acteurs qui participent à la politique communale du logement, élaborent un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce document doit notamment comporter une analyse de la situation de l'habitat sur le territoire communal.
- **Taxe sur les logements abandonnés** : l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/2001 confie aux communes le soin d'établir le recensement des logements abandonnés dans le cadre de l'application de la taxe. La Division du logement, au sein de la DGATLP, propose à ce sujet une méthodologie pour la réalisation d'un recensement des logements soumis à la taxe sur les logements abandonnés, téléchargeable à partir de son site Internet¹⁴.

a) Discerner la structure territoriale

L'échelle du territoire concerné peut varier en fonction des objectifs que se donne la commune selon sa propre taille, ses problèmes et leur densité. Dans certains cas, il sera judicieux de concentrer les efforts d'abord sur un îlot, un quartier, pour ensuite étendre progressivement la connaissance du terrain à d'autres portions du territoire. Dans d'autres cas, par contre, il sera préférable de mener la démarche sur l'ensemble du territoire dès le départ.

Pour appréhender un territoire donné (un quartier par exemple), il est intéressant de repérer cartographiquement les éléments-clés qui le structurent : d'une part les espaces publics de différents types et de différents usages (gare, axe routier, rue résidentielle, place du marché, espace vert...) et d'autre part les bâtiments publics culturels ou sportifs, écoles, hôpitaux, commerces, industries, etc. ainsi que les éléments du patrimoine monumental.

¹³ Code Wallon du Logement, Coordination officieuse, 15 mai 2003.

¹⁴ <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/accueil/Accueil.htm>

b) Prévoir le matériel

Une simple carte IGN permet déjà d'identifier certains de ces éléments structurants. Il est cependant plus intéressant d'utiliser un matériel cartographique plus précis, permettant d'identifier les parcelles et les bâtiments séparément. Une telle carte sera plus utile lors du relevé de terrain et lors de la retranscription des éléments recensés.

Certaines communes disposent du cadastre informatisé et d'outils informatiques de gestion du territoire qui sont bien utiles pour ce genre de démarche. Au niveau régional, deux types de données cartographiques sont disponibles pour les pouvoirs locaux : le Plan de Localisation Informatique (PLI) et le Projet Informatique de Cartographie Continue (PICC).

Avant de se rendre sur le terrain, il est intéressant de préparer un itinéraire. Les fonds de plan correspondant aux rues ou portions de rues à visiter permettront le repérage géographique. Une grille d'analyse à compléter reprendra les différentes informations à collecter.

Enfin, le matériel d'observation devrait comporter un appareil photo.

Le **PLI** comporte les parcelles cadastrales, le bâti et les voiries issus des planches cadastrales, vectorisées et calées sur les cartes topographiques 1:10.000^{ème} de l'IGN. Chaque parcelle est liée, via un code unique basé sur le numéro cadastral, à une fiche d'information descriptive au sein de la base de données du PLI. Cette base de données contient notamment la nature de la parcelle cadastrale (+/- 90 natures différentes, ex. : maison, commerce, bâtiment de bureau, bâtiment administratif, plaine de jeux, parc,...). Le PLI est géré par la Division de l'Observatoire de l'Habitat, au sein de la DGATLP.

Le **PICC** est une base de référence géographique qui constitue un plan numérique vectoriel en 3 dimensions reprenant selon leurs coordonnées x, y, z, tous les éléments identifiables du territoire wallon (constructions, bâtiments publics, éléments de voirie, chemins de fer/métro/tram, limites, affectations du territoire...). Très détaillé et à très fine échelle (1:1000^{ème}), il constitue un système d'information géographique utilisable par les villes et communes par exemple pour la gestion des voiries, du réseau d'égouttage, du patrimoine communal... Son utilisation va donc bien au-delà de l'usage proposé ici ; on peut toutefois utilement s'en servir comme fond de plan. Le PICC est géré par la Direction de la Topographie et de la Cartographie au sein du MET.

c) Étudier le terrain

Lors de la visite de terrain, on repérera systématiquement :

- les bâtiments totalement ou partiellement inoccupés ;
- les bâtiments mal entretenus, fortement dégradés ou en ruine ;
- les dents creuses, les chancres ;
- les changements visibles de fonction des bâtiments ;
- les espaces publics dégradés ou mal entretenus ;
- etc.

On portera également une attention particulière à tous les éléments remarquables qui contribuent à donner au quartier ou à la commune un caractère particulier et qu'il s'agit de mettre en valeur car ils peuvent participer à l'amélioration générale du cadre de vie.

Pour l'état du bâti, les menuiseries extérieures, la toiture, les corniches, les pignons... seront examinés. Sur la base de ces observations, on pourra classer les bâtiments en plusieurs "niveaux" de dégradation : bâtiment nécessitant des travaux d'entretien mais pas de transformations majeures ; bâtiment fortement dégradé inoccupable sans transformations majeures ; bâtiment en ruine (préciser s'il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité).

Les dents creuses et les chancres sont des terrains vierges ou comportant des bâtiments délabrés ou en ruine et constituant des espaces vides mitant et déstructurant le tissu bâti. Il est intéressant également de repérer s'ils sont utilisés, par exemple comme parking sauvage ou dépôt clandestin.

Les changements visibles d'affectation peuvent être des signes d'une modification de la dynamique économique du quartier. Exemples : rez commerciaux vides ou réoccupés par du logement (avec ou sans transformation), division d'anciennes maisons bourgeoises en plusieurs petits logements souvent précaires...

Concernant les espaces publics, il est intéressant d'en observer l'entretien et l'état de dégradation, la convivialité, la circulation des différents usagers motorisés et non motorisés et d'autres éléments qui pourraient avoir un impact sur le bâti environnant.

Les photos prises lors du relevé de terrain fourniront une illustration des différents problèmes rencontrés et constitueront une aide pour l'analyse de ces problèmes. Elles permettront en outre de garder les traces de l'évolution du territoire.

d) Cartographier les problèmes

Les différentes informations récoltées sur le terrain seront ensuite reportées sur un fond de plan. Cette cartographie permettra d'analyser l'ampleur et la répartition géographique des problèmes rencontrés. Il pourrait par exemple être utile d'établir une carte de toutes les parcelles inoccupées, une autre illustrant l'état de dégradation du bâti, ... On voit ici l'intérêt de disposer d'un système d'information géographique (SIG), qui permettra de produire facilement des cartes thématiques à différentes échelles, mais aussi d'analyser les résultats en les couplant avec d'autres types de données ou d'information. Un autre avantage du SIG est de faciliter la mise à jour des données et de pouvoir suivre ainsi l'évolution du territoire.

2.2.2 Comprendre

La phase d'observation a permis d'identifier les différentes situations de dégradation de l'espace bâti. Il s'agit à présent de poser un diagnostic, c'est-à-dire d'aller au-delà de l'inventaire des problèmes rencontrés en identifiant les causes directes et indirectes qui ont engendré ces problèmes.

Quelles sont les clés de lecture utilisables pour établir ce diagnostic ?

Comme on l'a vu dans la première partie, les causes d'abandon et de dégradation peuvent se répartir en cinq catégories : les acteurs, le cadre physique et environnemental, le contexte immobilier et foncier, la dynamique économique et le cadre social et démographique.

Il se peut que seule l'une ou l'autre de ces clés de lecture soit suffisante pour poser le diagnostic. Il est cependant recommandé de les passer toutes en revue, ne serait-ce que brièvement, afin de ne pas écarter trop rapidement des éléments qui pourraient contribuer à la compréhension du problème. Cette analyse tiendra compte des aspects historiques, qui peuvent souvent enrichir l'analyse et permettre une interprétation plus fine.

La "check-list" ci-dessous est donnée à titre d'exemple.

a) Les acteurs

Qui est propriétaire du bien ? Pourquoi ce(s) propriétaire(s) a-t-il (ont-ils) laissé le bien se dégrader ?

Les propriétaires peuvent être des personnes privées, publiques, des associations, des sociétés commerciales...

Les raisons de l'abandon ou de la dégradation peuvent être multiples :

- difficulté de gérer le bien parce que le propriétaire est âgé ou habite à l'étranger ;
- bien en indivision ;
- menace d'expropriation ;
- attitude spéculative ;
- manque de moyens financiers pour intervenir...

b) Le cadre physique et environnemental

Le contexte a-t-il influencé la situation observée ?

Le cadre dans lequel se trouve le bâtiment peut être perturbé :

- par différentes formes de pollution au sens large : bruit, trafic intense, vibrations, poussières, odeurs... ;
- par des risques physiques tels que l'instabilité du sol ou du sous-sol ou des inondations répétées ;
- par une mixité inappropriée des fonctions (proximité d'activités incompatibles entre elles)...

c) Le contexte immobilier et foncier

L'état du marché foncier peut-il expliquer l'abandon ou la dégradation ?

- les bâtiments peuvent présenter des inadaptations fonctionnelles (ex. absence d'entrée séparée permettant d'aménager des logements au-dessus d'un commerce) ;
- la réhabilitation peut s'avérer trop onéreuse ;
- le marché peut être inactif (pas de demandes) et/ou les prix peuvent être excessivement élevés ;
- les taxes peuvent être trop élevées (non péréquation des revenus cadastraux) ;
- l'abandon peut être dû à une attitude spéculative...

d) La dynamique économique

Constate-t-on un déclin ou un abandon d'activités économiques ? Quelles en sont les raisons ?

Le déclin économique peut être lié à :

- la fermeture d'une activité qui jouait un rôle "moteur" dans le quartier ;
- une inadaptation des bâtiments à l'évolution des activités ;
- une diminution de la clientèle de passage ;

- des difficultés de parcage...

e) *Le cadre social et démographique*

Les caractéristiques du contexte social peuvent-elles contribuer à dégrader l'espace bâti ?

Diverses situations peuvent se présenter :

- surpopulation des immeubles ;
- vieillissement de la population entraînant des insuffisances d'entretien des logements ;
- concentration de populations précarisées, éventuellement combinée à un sentiment d'insécurité...

2.2.3 Agir

a) *Se fixer des objectifs*

Avoir une vision stratégique globale à moyen, voire à long terme, et se fixer des objectifs clairs, telle est l'attitude recommandée lorsqu'on traite de requalification urbaine. Le Schéma de Structure Communal est actuellement l'outil le mieux adapté à cette démarche. Cependant, une approche globale n'est pas forcément nécessaire lorsque les problèmes à résoudre se présentent de façon ponctuelle. Il faut toutefois être toujours attentif au contexte global et à sa complexité, et éviter de prendre des mesures trop sectorielles.

b) *Hiérarchiser les problèmes*

Les phases d'observation, d'analyse et de diagnostic font généralement apparaître des problèmes de types divers et d'échelles variées. Certains ont une ampleur limitée et ne demandent que des réponses ponctuelles, ne nécessitant que des moyens réduits. D'autres problèmes par contre sont beaucoup plus complexes, par exemple lorsqu'il s'agit de quartiers très dégradés, qui cumulent les difficultés (population précarisée, logements vétustes et délabrés, espaces publics détériorés...). Ces quartiers nécessitent des réponses globales et des moyens importants.

Il s'agit donc de faire une distinction entre la "gestion courante", ou approche "préventive", et l'approche "curative" d'un quartier¹⁵. La stratégie déployée, de même que les moyens mis en oeuvre, varieront en fonction de l'ampleur des problèmes constatés.

c) *Programmer les actions*

Une fois les orientations générales choisies, il faudra établir des priorités et échelonner les actions décidées, en particulier si on envisage des opérations d'une certaine ampleur.

Si on prévoit des interventions curatives importantes, le montage du projet est souvent laborieux car il faut régler les questions de procédures, d'opérateurs, de maîtrise d'ouvrage, de financement... Les opérations de rénovation ou revitalisation urbaine et les réaffectations de SAED sont des exemples de démarches complexes.

¹⁵ MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION, AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (1999), *Intervenir en quartiers anciens. Enjeux, démarches, outils*, Le Moniteur, Collections "Guides", Paris, p. 31.

Si par contre les actions envisagées font simplement partie de la gestion courante des espaces bâtis (prévention des dégradations, amélioration de l'existant), les moyens à déployer ne sont pas nécessairement importants et le projet est beaucoup plus simple à monter. Même si elle demande parfois une certaine dose d'imagination, la gestion courante peut être organisée avec souplesse.

d) Utiliser les outils disponibles

Il existe au niveau régional toute une panoplie d'outils qui concernent de façon directe ou indirecte la gestion et la réhabilitation des espaces bâtis. Comme on l'a vu plus haut, l'aménagement du territoire et l'urbanisme ne sont pas les seules matières concernées. Il n'est pas question de faire ici l'inventaire de tous ces outils, pour la plupart bien connus des responsables locaux, mais bien de s'interroger sur la manière de les utiliser au mieux.

Certains acteurs sont très critiques par rapport aux outils mis à leur disposition, leur reprochant d'être lourds, porteurs de contraintes et de lenteurs administratives, et de freiner de ce fait le montage de projets. D'autres par contre estiment que les outils existants sont certes améliorables, mais suffisants si l'on a un projet global cohérent et bien défini. Il apparaît de plus en plus clairement que ce n'est qu'après avoir pensé et structuré le projet global que l'usage d'un outil particulier, parmi tous ceux qui sont disponibles, permettra d'accomplir un nouveau pas vers la réalisation concrète des objectifs¹⁶.

La question de base n'est donc pas "de quels outils dispose-t-on et que peut-on en faire sur le terrain ?" mais plutôt "pour réaliser tel projet ou telle opération, quels sont les outils les plus efficaces ?". Une bonne connaissance de l'ensemble des outils susceptibles de contribuer à l'amélioration ou à la bonne gestion de l'espace bâti est néanmoins indispensable pour faciliter les choix et pour envisager les synergies possibles.

Il va de soi que les outils utilisés varieront en fonction des projets. S'il s'agit d'opérations de rénovation ou revitalisation urbaine ou de réaffectation de SAED, le recours aux outils existants impose des conditions spécifiques. S'il s'agit d'interventions plus ponctuelles, l'éventail d'outils s'élargit : taxe sur les logements inoccupés, Agence immobilière sociale, permis de location, Régie foncière, Règlement Communal d'Urbanisme, etc.

En dehors des outils mis à leur disposition par la Région, les communes peuvent prendre des initiatives et créer des structures propres afin de soutenir les actions en faveur de la gestion et de la réhabilitation de l'espace bâti. On en trouvera des exemples dans la troisième partie de cette brochure.

e) Travailler avec les différents acteurs

Les acteurs privés comme publics ont un rôle fondamental à jouer dans la gestion et la réhabilitation de l'espace bâti, qu'ils soient initiateurs de projets, promoteurs immobiliers, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, associations, habitants...

Les pouvoirs publics apparaissent souvent comme les principaux responsables de la gestion des espaces bâtis et acteurs de leur réhabilitation. Dans les faits cependant, et de plus en plus, les acteurs privés sont appelés à les relayer ou à agir en partenariat avec eux.

¹⁶DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À LA VILLE, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (2002), *Marchés de définition : une démarche de projet urbain*, Les éditions de la DIV, Paris, p. 42.

Le partenariat¹⁷ est une formule efficace et très convoitée, mais il n'est pas toujours facile à mettre en oeuvre. Qu'ils soient "public-public" ou "public-privé", les partenariats sont aussi variés que les projets qu'ils permettent de réaliser. Il s'agit donc, lorsque la commune est maître d'ouvrage, de bien identifier quels sont les partenaires potentiels les plus aptes à répondre aux objectifs fixés.

Au-delà des projets immobiliers, d'autres partenariats, avec d'autres acteurs, sont envisageables. Les habitants eux-mêmes, directement ou par le biais d'associations, sont concernés par la gestion et la réhabilitation des espaces bâtis. Les particuliers qui rénovent leur propre bien, avec ou sans aide publique, peuvent grandement influencer la qualité des espaces bâtis. Les associations jouent parfois un rôle moteur dans la définition de projets de réhabilitation. Elles peuvent aussi être l'occasion d'impliquer les habitants par la concertation dès l'amont d'un projet. La réalisation d'opérations de terrain permet également de sensibiliser les acteurs et toutes les personnes concernées.

2.2.4 Conclusion

La démarche présentée ici, de façon très simplifiée, ne se veut ni exhaustive, ni reproductible de façon systématique, car chaque situation implique une approche spécifique. Il s'agit de l'adapter au contexte local, au matériel et aux "forces vives" disponibles au sein de la commune. De plus, elle n'est pas un aboutissement en soi. Elle est appelée à être réitérée, de façon à assurer une gestion courante efficace de l'espace bâti permettant d'identifier, à titre préventif, les problèmes qui pourraient apparaître. Enfin, elle devrait faire régulièrement l'objet d'une évaluation susceptible d'en mesurer les limites et d'en adapter le contenu en fonction de nouveaux besoins qui se feraient sentir.

¹⁷ Le site www.requalification.be, en cours d'élaboration, tend à favoriser le partenariat entre les responsables communaux et d'autres acteurs, privés ou publics.

3. TROISIÈME PARTIE : INITIATIVES ET PROJETS

Cette troisième partie présente une série de réalisations concrètes, participant à la réhabilitation et à la rénovation de l'espace bâti en Wallonie. A travers l'évocation de ces différents cas, l'objectif est de pointer la diversité des démarches et des outils qui peuvent être mis en œuvre, la diversité des acteurs qui peuvent intervenir, la diversité des projets possibles.

Le premier chapitre évoque des initiatives particulières à certaines communes, ainsi que des "structures" para-communales qui peuvent soutenir et participer à la gestion courante de l'espace bâti : Régie foncière et immobilière, Agence immobilière sociale, Cellule de Gestion Centre-Ville.

Les trois chapitres suivants concernent des projets plus ponctuels, de rénovation ou de réaffectation de bâtiments et de friches urbaines. Ils sont regroupés en fonction de l'affectation finale des bâtiments rénovés ou reconstruits. On évoquera d'abord les projets destinés à du logement, on présentera ensuite des projets mixtes, regroupant logement et activités économiques, pour terminer par des projets destinés à n'accueillir que des activités économiques. Différents acteurs participent à la réalisation de ces projets, seuls ou en partenariat. On retrouve ainsi des acteurs publics (communes, sociétés de logement de service public, Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, intercommunales), des acteurs purement privés (sociétés commerciales, promoteurs immobiliers, simples particuliers) et des acteurs du secteur associatif.

Le cinquième chapitre présente des opérations de plus grande envergure, destinées à réhabiliter des espaces dégradés, zone urbaine ou zone d'activité industrielle désaffectée, à l'aide des outils de l'aménagement opérationnel. La commune est l'acteur central de ce type de projet, qui s'étale en général sur plusieurs années et dans lequel d'importants moyens financiers sont injectés.

Enfin, le dernier chapitre est consacré à la présentation de réalisations ayant impliqué la participation des habitants. Ces opérations menées sur l'espace public montrent différentes manières d'associer la population à l'aménagement de son cadre de vie ou de lui permettre d'être elle-même initiatrice de projets.

Le choix de ces expériences ne prétend nullement leur conférer un caractère exemplaire, une fonction de modèle à suivre à la lettre. Les interventions sélectionnées ne sont, pour la plupart, ni les plus médiatiques ni les plus exceptionnelles. On n'y trouvera pas de grandes réalisations récentes, notamment culturelles (musées, mémoriaux,...). Elles sont souvent remarquables, mais aussi très médiatisées¹⁸. Les opérations, que l'on pourrait qualifier "d'ordinaires", présentées ici visent simplement à témoigner, parmi bien d'autres possibles, d'actions menées à diverses échelles, ainsi que de collaborations et de partenariats efficaces.

¹⁸ Entre autres, par le biais des *Cahiers de l'Urbanisme* ou par celui de publications spécifiques : à l'initiative de l'Institut du Patrimoine wallon (*Des idées pour le Patrimoine : la valeur de l'exemple*, 2001), de la Confédération Construction wallonne (*Les quartiers et les villes : un nouveau visage pour la Wallonie*, 1999), etc.

3.1 GÉRER L'ESPACE BÂTI AU QUOTIDIEN

Par ses compétences, ses moyens propres et les subsides régionaux qu'elle peut obtenir, la commune dispose de différentes possibilités pour intervenir directement sur l'espace bâti. Elle peut aussi décider de créer, seule ou avec la participation d'autres acteurs, de nouvelles structures de gestion courante de cet espace.

Ces structures plus spécialisées que les services traditionnels peuvent être internes à la commune. Ainsi, Ath a mis sur pied une Cellule Technique d'Urbanisme qui rassemble l'échevin de l'urbanisme et des consultants extérieurs experts dans divers domaines. Cette Cellule a un rôle de conseil après du collège et un rôle de sensibilisation auprès des architectes. L'interdisciplinarité de l'équipe permet une meilleure cohérence des décisions. A Mons, c'est un organe de concertation regroupant les divers services de la ville qui a été mis sur pied. Son rôle est de remettre un avis sur les permis d'urbanisme et de suivre les dossiers en cours. Ce travail en commun permet notamment d'accélérer l'octroi des permis.

Ath a également réalisé plusieurs bases de données afin de contrôler l'état des logements collectifs, des "kots" et des logements inoccupés ou insalubres. Ces données sont collectées à diverses sources et confrontées à la situation sur le terrain. Elles fournissent une information essentielle pour les politiques communales préventives ou correctives et pour le suivi régulier de l'évolution de l'espace bâti. Autre exemple encore de démarche interne à la commune : Marche-en-Famenne a mis en œuvre, parmi d'autres initiatives, un règlement d'urbanisme sur les enseignes afin d'améliorer la qualité générale de l'environnement bâti. En parallèle, elle octroie une prime aux commerçants qui installent une nouvelle enseigne conforme à ses exigences.

Parmi les exemples de structures externes – c'est-à-dire autonomes par rapport à la commune – qui sont présentées dans ce chapitre, on peut citer la Régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud, qui intervient sur le marché immobilier dans l'intérêt collectif et réinvestit chaque année ses bénéfices, ou encore l'asbl Gestion Centre Ville de Mons, qui rassemble acteurs privés et publics au bénéfice d'une redynamisation du centre. La Régie foncière et immobilière de Namur, quant à elle, a établi un inventaire des sites qui pourraient être reconnus comme sites d'activité économique désaffectés, afin d'accélérer le montage de dossiers et d'éviter de passer à côté d'opportunités. Une autre structure intéressante que la commune peut décider de mettre sur pied est l'Agence immobilière sociale. Celle de Liège met à la disposition de locataires à faibles revenus des logements qu'elle a fait rénover par le biais du programme "logements d'insertion" ou par la mise à disposition de petits prêts aux propriétaires.

3.1.1 Ath : Cellule d'urbanisme et bases de données

De nombreuses normes et réglementations wallonnes visent à assurer la qualité du bâti et des espaces publics. On peut par exemple citer les critères de salubrité prescrits par le Code Wallon du Logement, les règlements régionaux et les permis d'urbanisme auxquels sont soumis les travaux énumérés par le CWATUP, ou encore les normes de sécurité incendie. De plus, les communes peuvent édicter des règlements complémentaires en matière d'urbanisme, de sécurité et de salubrité.

Le suivi rigoureux de l'application de ces règles et normes contribue à la bonne gestion du bâti communal et à la prévention de sa dégradation. C'est dans cette optique que la commune d'Ath a mis sur pied une Cellule Technique d'Urbanisme (CTU) et a constitué des bases de données permettant de contrôler l'application de ces règles.

Les actions décrites ci-dessous s'intègrent dans une stratégie communale globale et à long terme dont les maîtres-mots sont les suivants : restructurer et aménager des espaces urbains favorisant la convivialité et la mobilité douce, améliorer le cadre de vie des citoyens, revaloriser les sites abandonnés, créer et réhabiliter des logements. Cette politique a certainement contribué à l'augmentation de la population de l'entité, qui a dépassé les 8% sur les dix dernières années.

a) *La Cellule Technique d'Urbanisme*

La Cellule Technique d'Urbanisme est mise en place à la fin des années 80, suite à une décision du collège des bourgmestre et échevins. A cette époque, la ville s'est dotée d'un volumineux *Plan de structure pour le centre historique d'Ath*. La CCAT n'existe pas encore et les questions de permis de bâtir relèvent uniquement de l'échevin compétent et de son administration.

Composée de l'échevin de l'urbanisme et de consultants extérieurs experts en patrimoine, urbanisme, architecture et histoire, la Cellule technique reçoit deux missions : d'une part l'analyse des permis d'urbanisme portant sur des projets importants ou délicats et la remise d'un avis consultatif au collège, et d'autre part des contacts et des actions de sensibilisation auprès des architectes.

Au début, cette deuxième mission s'avère ardue face à la réticence des architectes à accepter un avis extérieur, à leur crainte de voir leur créativité entravée ou encore à des pratiques héritées du fonctionnalisme. Il faut convaincre les architectes de l'importance d'une vision globale de la ville et du principe de l'intégration architecturale, ce qui nécessite la connaissance, le respect et la prise en compte du patrimoine bâti, de ses matériaux, gabarits, ouvertures, etc. L'intervention de la Cellule a pour but cette intégration, mais n'exclut pas nécessairement la création. Peu à peu, le dialogue s'établit ; les rencontres avec les architectes permettent d'adapter les projets et de les enrichir.

L'inscription de l'ensemble du centre-ville dans un périmètre de rénovation urbaine permet non seulement des interventions publiques cohérentes dans le centre ancien, mais ouvre aussi la possibilité de primes à la rénovation des façades. Sur ce point, la CTU multiplie ses interventions, notamment auprès de particuliers, afin de réintroduire certains matériaux, comme l'enduit. L'une des tâches de la Cellule consiste donc à trouver des compromis et des accords afin de réaliser des rénovations correctes tout en trouvant des formules économiques.

La Cellule est aussi invitée à émettre un avis sur l'aménagement des espaces et bâtiments publics, comme ce fut le cas pour la Grand-Place, pour les anciens silos de la Dendre (en partie réaffectés, de façon très respectueuse sur le plan architectural, en bureaux du FOREM) et pour le projet (plus controversé) du Centre des Finances.

Le rôle de la CTU est maintenant connu et il n'est pas rare que des architectes ou des particuliers demandent à la consulter pour avis avant projet ou avant acquisition. Les interventions de la Cellule se font cependant plus rares dans le centre historique, notamment parce que le personnel administratif est plus formé qu'auparavant. L'architecte communal, architecte-urbaniste de formation, a pu prendre le relais de la Cellule dans certains dossiers. Toutefois, celle-ci continue à intervenir dans les projets importants ou difficiles et elle est amenée à examiner des permis d'urbanisme partout dans l'entité.

b) La base de données logements "collectifs"

En mars 2001 a commencé le recensement de l'ensemble des logements "collectifs" de la commune, c'est-à-dire des immeubles dans lesquels plusieurs boîtes aux lettres ou plusieurs chefs de ménage sont recensés à la même adresse. Le recensement a été effectué sur la base des fichiers du service population de la commune. Il permet de s'assurer que les logements concernés sont en règle aussi bien au niveau des permis d'urbanisme que de la salubrité (essentiellement via le permis de location lorsqu'il s'applique) et de la sécurité incendie.

Le service logement de la commune, en collaboration avec les services d'urbanisme et incendie, a entrepris de contrôler systématiquement ces logements, après avoir éliminé les nouveaux appartements pour lesquels un permis d'urbanisme avait été délivré ainsi que les logements publics et les logements disposant déjà d'un permis de location. Les propriétaires sont identifiés grâce au fichier du cadastre et les logements sont visités par les trois services précités. Une fiche est dressée pour chaque bâtiment. Elle comprend l'adresse du bâtiment, une photo, les coordonnées du propriétaire, celles des locataires, une description de l'état extérieur du bâtiment et un commentaire précisant si l'immeuble est en ordre et s'il est soumis au permis de location.

Fin 2001, 96 permis de location concernant 183 logements recensés avaient été octroyés, et un nombre identique de demandes de permis devaient encore être introduites.

c) La base de données "kots"

Dans le même objectif d'amélioration du niveau qualitatif de l'offre des logements de l'entité, le conseil communal a adopté le 19 juillet 2002 un règlement de police sur les immeubles de logement collectif ou individuel loués et occupés par des personnes qui n'y sont pas domiciliées, règlement auquel est associée une taxe. Il s'agit ici aussi de vérifier que ces logements sont en ordre pour l'urbanisme, la salubrité et la sécurité incendie.

Le recensement des logements qui répondent à ces critères est cependant plus difficile, car il n'existe pas de données exhaustives sur lesquelles se baser étant donné que les locataires ne sont pas domiciliés dans leur "kot".

d) Les logements inoccupés

Suite à l'instauration de la taxe sur les logements abandonnés¹⁹, la commune a été chargée d'établir le recensement des logements abandonnés sur son territoire. Les données de population, de distribution d'eau et d'électricité ont été utilisées pour ce recensement, qui a été complété par des informations de terrain notamment récoltées par les conseillers communaux, mis à contribution pour l'occasion. Environ 165 maisons ont ainsi été repérées. Un courrier a été envoyé aux propriétaires, les informant de la prochaine application de la taxe et leur demandant leurs intentions à propos de leur bâtiment. Le taux de réponse à ce courrier (lettre-type à compléter et à renvoyer au service logement) a été d'environ 70%.

Les bâtiments devront ensuite faire l'objet d'un constat d'abandon par des agents communaux, qui récolteront diverses informations concernant l'aspect extérieur et intérieur du bâtiment, son environnement, etc.

¹⁹ Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés.

e) *Les logements insalubres ou inhabitables*

La base de données des habitations insalubres et inhabitables existe depuis les années 80. Elle est régulièrement mise à jour, soit à partir de plaintes reçues, soit sur la base de constats et d'informations fournis par les agents communaux qui sont actifs sur le territoire. Une visite des bâtiments est alors effectuée en présence des propriétaires et des locataires. Selon les problèmes relevés, certains bâtiments sont déclarés insalubres, inhabitables ou améliorables ; d'autres donnent lieu à des courriers mentionnant les travaux nécessaires à leur remise en état et à leur sauvegarde. Fin 2001, 669 dossiers avaient été répertoriés dans cette base de données.

f) *Conclusions*

Il est clair que la constitution des bases de données demande des moyens humains et financiers supplémentaires par rapport au fonctionnement général des services communaux. Pour certaines tâches, la commune a fait appel à des jobistes. La mise à jour régulière des données peut par contre être prise en charge par le personnel habituel.

La bonne communication entre les services communaux (police, travaux, incendie, voirie, urbanisme et aménagement du territoire, population) permet de déceler immédiatement les problèmes de dégradation du bâti ainsi que tout ce qui pourrait constituer une tentative de louer des logements dans des conditions insuffisamment décentes.

3.1.2 Marche-en-Famenne : une prime pour améliorer la qualité des enseignes

*"Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, placer une ou plusieurs enseignes ou un ou plusieurs dispositifs de publicité"*²⁰.

A Marche-en-Famenne, petite ville au nord de la province de Luxembourg, un règlement communal sur les enseignes a été adopté. Il vise à promouvoir la qualité, l'originalité et l'esthétique des enseignes commerciales, qui trop souvent agressent et défigurent l'espace bâti. En compensation de ce surcroît d'exigence, une prime est accordée par la commune lors du placement de nouvelles enseignes. De plus, cette prime bénéficie d'une majoration pour les enseignes présentant un caractère artistique ou créatif particulier.

Marche-en-Famenne, avec son centre ancien protégé, fait l'objet depuis une vingtaine d'années d'une politique volontariste visant à accroître son attractivité. Bénéficiant d'un tissu urbain de qualité, la ville mise notamment sur la réhabilitation de son patrimoine pour dynamiser son image. Le centre ancien, qui faisait déjà partie des premières opérations de rénovation urbaine, a fait l'objet d'une série de travaux qui mettent en valeur la qualité d'ensemble du tissu bâti.

Cette volonté politique porte ses fruits. La ville de Marche présente aujourd'hui un attrait considérable, non seulement pour la population, mais également pour les investisseurs et les commerces. Mais l'attention portée à la cohérence et à la qualité urbanistique de l'environnement bâti ne s'arrête pas au centre ancien protégé. La ville entend appliquer la même politique générale à l'ensemble du territoire communal. Dans cette optique, le règlement sur les enseignes s'applique aussi bien aux anciens noyaux villageois qu'aux zones artisanales et de commerces.

Les principales exigences de ce règlement : l'enseigne doit être composée de lettres détachées, directement appliquées sur la façade ; il ne peut y avoir de caisson lumineux ni de panneau de fond. La ville cherche notamment à promouvoir les enseignes en fer forgé.

²⁰ CWATUP, art. 84, §1, al. 2, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

La pose de toute nouvelle enseigne nécessite l'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme. Avant d'être approuvé par le collège, ce dossier passe par la Commission communale des enseignes, par la Commission royale des monuments, sites et fouilles si l'enseigne est située dans le centre ancien protégé et par le Ministère de l'équipement et des transports si elle est située le long d'une voirie régionale. L'obtention du permis peut prendre jusqu'à 115 jours, mais ce délai est réduit lorsqu'il y a une concertation préalable, sur la base d'un pré-projet, avec le service d'urbanisme de la ville.

Mise en place depuis 1994, la prime a été attribuée à une centaine d'enseignes. Elle varie entre 250 à 1000 € en fonction de la qualité de l'enseigne, et est cumulable avec d'autres primes provinciales et régionales. Cette mesure communale a parfois donné lieu à d'âpres discussions et à des grincements de dents, notamment du côté des grandes enseignes internationales, mais elle a eu pour effet de sauvegarder l'harmonie du centre ancien et de participer à l'amélioration générale de l'environnement bâti.

3.1.3 Braine-l'Alleud : l'action de la Régie foncière et immobilière

Dès 1962, la commune de Braine-l'Alleud met en place la première Régie foncière et immobilière de Wallonie. Cette Régie autonome permet de maintenir une certaine offre immobilière et foncière sous contrôle public, tout en disposant d'une souplesse de gestion beaucoup plus grande que les services de l'administration communale proprement dite. En effet, les opérations immobilières rentrent dans le budget ordinaire de la Régie, les crédits sont non limitatifs et il n'y a pas besoin de modification budgétaire comme ce serait le cas si les opérations devaient être réalisées via le budget communal. Cela évite un retard de deux ou trois mois et permet de mieux répondre aux opportunités du marché.

Concrètement, la Régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud a reçu deux missions. Premièrement, elle doit contribuer à la diminution de la pression sur les loyers et les prix des terrains en développant de l'habitat à un niveau de prix inférieur (d'environ 10%) à celui du secteur privé. La commune se situe en effet dans une Zone d'Initiatives Privilégiées de type 1, c'est-à-dire de forte pression foncière. Elle agit surtout par la construction et la rénovation de logements dans le centre (majoritairement à louer) et par la création de lotissements en périphérie (mis en vente). Cette action, combinée à d'autres services, constitue son rôle social. La deuxième mission de la Régie foncière et immobilière est de participer au développement économique et commercial de la commune en acquérant des terrains afin d'étendre une zone artisanale.

a) Contribution à la réhabilitation de l'espace bâti

En matière de réhabilitation de l'espace bâti, la Régie a monté plusieurs opérations de rénovation urbaine ainsi que des opérations plus ponctuelles. Elle a ainsi mis sur le marché de nombreux logements, commerces et bureaux.

Au total, ce sont 53 logements qui ont été réalisés par la Régie en centre-ville. La moitié d'entre eux environ a été rénovée, l'autre moitié reconstruite après démolition. Lorsque c'est possible, la commune essaie de rénover, mais sans en faire une idée fixe. Elle prend l'avis de trois architectes et tient compte dans sa décision de la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment, de sa localisation plus ou moins centrale et de la faisabilité financière, qui est liée à l'état de dégradation du bâtiment. C'est ainsi qu'un effort financier plus conséquent a été consenti, avec l'aide de subsides régionaux pour la rénovation urbaine, pour rénover les bâtiments de la Grand-Place, compte tenu de leur valeur patrimoniale particulière et de leur visibilité. Aux objectifs sociaux et économiques déjà mentionnés s'ajoute ainsi celui de préserver et rénover le patrimoine bâti.

Bien que la Régie n'ait jamais fait l'objet d'une évaluation détaillée, son action positive est unanimement reconnue. Elle met sur le marché une offre de logements et de terrains de qualité à un coût modéré et elle permet à la commune de donner corps à sa politique urbanistique, tout en étant globalement rentable.

Par ailleurs, la Régie joue un rôle préventif : elle réhabilite des espaces dégradés parfois délaissés par le privé lorsque le risque est jugé trop important, par exemple lors de la rénovation de bâtiments anciens ou encore lorsqu'un bâtiment mitoyen doit être démoli et qu'il n'est pas facile d'évaluer les répercussions sur les constructions avoisinantes.

b) Aspects économiques

La commune de Braine-l'Alleud a bénéficié dès 1977 de subsides de la Région wallonne dans le cadre d'opérations de rénovation urbaine pouvant atteindre jusqu'à 75% des montants investis lors de la réalisation de logements. La commune a investi dans sa Régie et a ensuite décidé que les bénéfices de sa Régie seraient réinvestis dans le cadre d'opération foncière ou immobilières, afin d'assurer à la Régie son autofinancement. La Régie bénéficie également des aides octroyées dans le cadre de la création de logements moyens. En outre, les travaux d'infrastructure peuvent en partie être subsidiés par le Fonds Brunfaut. Ses autres sources de financement sont le produit des locations et des ventes, ainsi que les emprunts qu'elle contracte.

La mission d'une Régie foncière et immobilière doit se concevoir et s'apprécier dans le long terme. Avec le temps, la Régie de Braine-l'Alleud a acquis une capacité d'autofinancement. La commune a apporté l'investissement de départ, mais les bénéfices sont réinvestis dans des opérations foncières et immobilières. Cette stratégie a permis à la Régie de détenir actuellement un capital de 15.270.000 € sous forme de patrimoine mis en location, qui génère 750.000 € de revenus annuels. Les investissements apportés par la commune (en plusieurs étapes) correspondent à 1.760.000 € au cours actuel, et la Région wallonne a apporté des subsides d'un montant total de 4.859.000 €, les recettes courantes générées par les subsides étant réinvesties dans la réhabilitation de l'espace bâti, selon les modalités permises par la législation. Les recettes locatives compensent les charges (entretien du patrimoine, personnel, précompte immobilier, remboursement d'emprunts...) et génèrent des bénéfices qui sont réinvestis annuellement. A moyen terme, une Régie foncière et immobilière bien gérée peut donc être financièrement rentable.

3.1.4 Namur : un inventaire des sites désaffectés à l'initiative de la Régie foncière

La Régie foncière de Namur a pris l'initiative, début 2003, d'établir un "inventaire de tous les sites du "grand Namur" qui pourraient potentiellement être reconnus comme sites d'activité économique désaffectés". Cette initiative fait suite à une demande de la Région wallonne en 2000, plus ciblée, de réactualiser l'inventaire des SAED

a) Objectifs de l'inventaire

L'objectif principal de l'inventaire est de ne plus risquer de passer à côté d'opportunités parce que les dossiers ne seraient pas prêts à temps. Avec cet outil, il sera plus facile d'anticiper. La ville pourra éviter de travailler dans la précipitation. En fonction de ses moyens, de ses besoins particuliers et des opportunités du marché, la ville peut réaliser des opérations de réhabilitation de certains sites. Si par exemple elle cherche un bâtiment pour y entreposer des équipements du service des travaux, l'inventaire peut l'aider à le découvrir.

La phase du premier repérage étant effectuée, la Régie peut aussi plus facilement proposer des projets à réaliser dans un laps de temps réduit. C'est évidemment intéressant pour le pouvoir communal, qui peut ainsi approuver un projet en ayant de bonnes chances de le voir concrétisé avant la fin de son mandat.

La Région wallonne a été associée dès le début à la démarche. L'intérêt mutuel est évident : la Région dispose ainsi des mêmes informations que la commune lors de l'attribution d'éventuels subsides. Elle peut également utiliser cet inventaire pour faire réaliser des études sur la pollution des sites répertoriés ou pour classer certains sites comme "d'intérêt régional".

b) Réalisation de l'inventaire

La réalisation de l'inventaire a nécessité le travail (à temps partiel) d'une personne pendant deux mois, sous la supervision régulière du responsable de la Régie. Au total, 80 sites d'au moins 4 ares ont été étudiés.

Deux sources de données ont été utilisées : des données quantitatives fournies par la Région wallonne et des visites de terrain réalisées par la Régie.

L'inventaire fournit ainsi pour chaque site une fiche descriptive avec la nature de l'ancienne activité (ou de l'activité en cours si le site n'est pas encore désaffecté), sa superficie totale, sa superficie bâtie, le nom du propriétaire, les qualités environnementales, les risques de contamination, et enfin des photographies.

3.1.5 Liège : l'Agence immobilière sociale Liège Logement

L'Agence immobilière sociale (AIS) Liège Logement est une asbl constituée en 1994 à la demande de l'échevin du logement et d'autres acteurs du milieu social liégeois, notamment le CPAS. Son conseil d'administration rassemble des membres publics (toutes les représentations politiques de la ville de Liège) et privés ou semi-publics (sociétés d'habitations sociales, sociétés et syndicats de propriétaires, syndicats...).

a) Les missions d'une Agence immobilière sociale

L'objectif principal d'une AIS est de mettre en relation d'une part les propriétaires (publics ou privés) n'ayant pas les moyens de louer eux-mêmes leur logement, et d'autre part des locataires disposant de faibles revenus. S'il passe un contrat de gestion avec l'Agence, le propriétaire ne doit plus se soucier de la gestion de son bien et a la garantie du paiement du loyer, même en cas de vide locatif. En contrepartie, le loyer reste modéré.

L'AIS est aussi un outil privilégié de mise en œuvre du logement d'insertion. Elle permet de conjuguer intégration sociale et requalification urbaine en rénovant des logements dont l'état d'abandon déprécie la qualité de vie dans les vieux quartiers urbains et en les proposant à des loyers très modérés.

L'Agence propose également une réponse à la taxe régionale qui frappera dès 2004 les propriétaires de logements abandonnés.

b) Contribution à la réhabilitation de l'espace bâti

Lorsque l'état d'un immeuble, public ou privé, est jugé "insalubre améliorable" par l'administration régionale, l'AIS peut procéder à sa rénovation en logement dans le cadre du programme "logement d'insertion". Un des intérêts de ce type de logement réside dans la limitation stricte du montant du loyer à 20% des revenus des ménages en état de précarité concernés. L'offre de logements salubres à loyer modeste est ainsi accrue.

L'Agence engage les travaux en accord avec le propriétaire et avec la Région wallonne. Les propriétaires concernés n'ont souvent pas les moyens ou l'énergie de s'occuper eux-mêmes des travaux nécessaires pour rendre ces logements dégradés conformes aux normes locatives. En contrepartie, le propriétaire ne perçoit qu'un loyer très bas (de l'ordre de 100 € par mois garantis et indexés annuellement) et signe un bail d'une durée de 9 ans. L'Agence prélève environ 15% du loyer versé par le locataire.

La principale source de financement est la Région wallonne, qui subsidie à 90% le montant total des travaux. Si l'immeuble est situé dans une Zone d'Initiatives Privilégiées (ZIP) ou dans un périmètre de rénovation urbaine, l'intervention monte à 100%. A ces subsides s'ajoutent une partie des frais d'étude et des honoraires de l'architecte, etc. Le plafond de l'intervention régionale est de 40.000 € pour une maison et 35.000 € pour un appartement, avec également un seuil de 500 € HTVA par mètre carré de surface utile.

Le propriétaire intervient quant à lui pour les montants non couverts par la Région. Dans la pratique, vu les imprévus, il paie entre 10 % (en ZIP) et 20% du montant total final des travaux. Après 9 ans (une période que certains estiment trop courte), le propriétaire récupère les pleins droits sur son bien rénové.

Actuellement, l'AIS de Liège gère 131 logements, dont 34 logements d'insertion.

c) Projets

Les projets doivent être admis par la ville et par la Région, ce qui diminue le nombre de dossiers sélectionnés et rend moins souples les démarches auprès des propriétaires : l'Agence ne peut pas prendre très rapidement d'engagements à leur égard, vu les incertitudes sur la possibilité d'effectuer des travaux et sur leur programmation.

L'AIS Liège Logement étudie actuellement une autre voie de financement. Elle demanderait à la ville d'octroyer des prêts à court terme de l'ordre de 6.000 €, remboursables rapidement et sans intérêt. Remboursés grâce à une ponction sur le loyer perçu (par exemple 100 € sur un loyer de 250 €), ces prêts permettraient de faire réaliser des interventions légères par des entreprises extérieures. L'objectif final de cette nouvelle formule serait, comme dans les autres cas, de mettre sur le marché des logements locatifs supplémentaires à un prix généralement modeste.

d) Aspects économiques

L'AIS Liège Logement est financée par des subsides de la Région wallonne (pour un peu plus de 80.000 €) et par la ville de Liège (locaux, chauffage, électricité, téléphone). Depuis 2000, l'asbl reçoit un complément financier de la ville (46.000 € pour les frais de fonctionnement et 53.000 € pour la rénovation).

Le personnel s'est progressivement élargi jusqu'aux cinq personnes actuelles. Les petits travaux (peintures, robinets, portes...) sont faits en interne tandis que les travaux de rénovation plus lourds sont réalisés par des entreprises privées.

3.1.6 Mons : des actions pour redynamiser le centre-ville

A partir de l'automne 2003, un hypermarché assorti d'une importante galerie commerçante devrait s'établir sur le site des Grands Prés, à proximité du centre de Mons. Le risque est grand de voir le centre-ville dépérir suite à la concurrence engendrée par cette nouvelle implantation. La ville de Mons a pris une série d'initiatives visant à réduire les impacts négatifs et à promouvoir une complémentarité entre les deux pôles. Mise en place avant même le projet des Grands Prés, l'asbl Gestion Centre Ville est un partenaire privilégié dans la politique des autorités communales pour la redynamisation du centre. D'autre part, la ville a également misé sur la transversalité pour améliorer la gestion des permis d'urbanisme, facilitant de ce fait l'investissement dans le centre urbain. Enfin, des fonds seront investis pour soutenir la dynamique immobilière et aider à l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans le centre.

a) *L'asbl Gestion Centre Ville*

L'asbl Gestion Centre Ville de Mons existe depuis 1998. Elle a pour principal objectif d'assurer la redynamisation du centre, en rassemblant des acteurs privés et publics dans un projet commun. Agissant essentiellement sur le développement de l'activité économique et commerciale, elle vise aussi à créer un espace urbain agréable pour attirer de nouveaux habitants.

Pour ce faire, le gestionnaire de centre-ville est entouré d'une équipe de stewards urbains et d'une équipe technique d'intervention rapide composée d'ouvriers. La première mission des stewards est d'accueillir, de guider et d'informer les utilisateurs du centre-ville, d'aider les chalands, notamment les personnes à mobilité réduite, et de soutenir les activités des quartiers. Par leur présence active sur le terrain, les stewards peuvent aussi récolter des informations utiles à la gestion du centre-ville et veiller à la qualité de l'environnement en constatant dégradations, graffitis, dépôts clandestins, etc.

L'asbl rassemble également des données destinées à rendre compte de la vitalité économique du centre-ville. Elle s'occupe par exemple du recensement des cellules commerciales vides. A la suite de la participation de Mons au projet Interreg II C "Vivre en ville", un groupe de réflexion s'est constitué sur la problématique de l'habitat et des biens immobiliers laissés à l'abandon en centre-ville. A l'automne 2001, l'asbl Gestion Centre Ville a entamé le recensement de tous les immeubles vides, ainsi que des étages vides au-dessus des commerces du centre. Les données récoltées lors de ce recensement ont permis de disposer d'un bon état des lieux du centre-ville pour anticiper l'installation des Grands Prés et pour aider à l'application de la taxe sur les logements abandonnés.

b) *Le "G8"*

A Mons, comme dans beaucoup d'autres villes, la lenteur des procédures et la lourdeur des dossiers de demande de permis d'urbanisme sont parfois un frein aux investissements dans le centre urbain. A la suite d'une étude visant à améliorer l'efficacité des services d'urbanisme finalisée en 2002, un organe de concertation, baptisé "G8", a été mis en place. Le "G8" regroupe les services de la ville qui ont un avis à donner sur les permis : le cabinet du bourgmestre, l'urbanisme, l'environnement, les pompiers, la police, la voirie, les affaires économiques et l'asbl Gestion Centre Ville. Le "G8" se réunit environ une fois par mois pour examiner les nouveaux dossiers introduits et l'état d'avancement des dossiers en cours. Cette coordination permet à la fois de réduire les délais d'obtention de permis et d'éviter de passer à côté d'investissements potentiels dans le centre-ville. En outre, elle engendre une meilleure compréhension des contraintes propres à chaque service et une prise en compte plus globale de chaque dossier.

c) Des investissements compensatoires pour le centre-ville

Pour compenser les pertes prévues pour le centre suite à l'installation du nouveau complexe commercial, deux fonds d'investissements ont été créés par la ville en partenariat avec l'investisseur et le promoteur des Grands Prés et avec l'intercommunale IDEA. Le premier fonds, géré par la Régie communale autonome, est destiné à l'achat, la rénovation et la reconstruction d'immeubles du centre-ville pour y installer des activités économiques et commerciales et du logement. Le second aidera les PME (commerces, artisans et horeca) à réintégrer et rentabiliser ces quartiers en phase de revitalisation. L'investisseur des Grands Prés interviendra dans ces fonds à concurrence d'environ 8 millions d'euros. Toutefois, dans la cellule de concertation et de décision qu'est la Régie communale autonome, le décideur public reste majoritaire.

Enfin, la ville mise sur la complémentarité plutôt que sur la concurrence en encourageant l'installation de petits commerces spécialisés et d'artisans dans le centre-ville. Elle entend mettre en valeur ses atouts historiques et patrimoniaux pour créer une ambiance attrayante dans un environnement de qualité. A cet effet, un projet a été introduit dans le cadre du Phasing Out de l'Objectif 1 Hainaut (FEDER) pour rénover les façades de la Grand Place et du périmètre commercial qui l'entoure. Un inventaire de toutes les façades à rénover a été réalisé ; 400 façades sont ainsi classées suivant le type d'intervention nécessaire.

3.2 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR ... DU LOGEMENT

La réhabilitation en logements de bâtiments existants, de "dents creuses" ou de chancres s'inscrit pleinement dans la perspective de gestion parcimonieuse du sol et de requalification des centres villageois ou urbains. Cette pratique, longtemps restée liée à des initiatives ponctuelles, est amenée à se développer à l'avenir. En effet, la création de logements dans des espaces déjà construits présente de nombreux avantages : elle permet d'éviter d'importants coûts d'équipement, elle favorise le retour d'habitants dans les quartiers délaissés et elle contribue à rétablir ou à maintenir une certaine mixité des populations et des activités.

Des acteurs publics (communes, CPAS, sociétés de logements sociaux) et des organismes d'intérêt public (Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie), faisant figure de pionniers, se sont résolument engagés dans la réhabilitation d'espaces bâtis en logements par le biais de la rénovation, de la réaffectation ou encore de la démolition-reconstruction. Quelques exemples.

En 1978, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, la commune de Quaregnon rachète un ancien coron (82 maisons unifamiliales) et l'école attenante. Au terme de l'opération, toutes les maisons ont été rénovées et 10 logements ont été aménagés dans l'ancienne école. Toujours propriétaire de l'ensemble, la commune en a confié la gestion à sa Régie foncière. En 1982, la société La Régionale Verviétoise (actuelle s.c. Logivesdre) réaffecte en logements sociaux, en partenariat avec la ville de Verviers, l'ancienne usine textile Simonis, bâtiment remarquable laissé à l'abandon. A Tournai, le CPAS a entamé dès le début des années 80 une politique de réhabilitation de son patrimoine dans le centre-ville. Racheté en 1983, l'ancien séminaire de Choiseul, bel immeuble du XVII^e siècle, est transformé notamment en logements pour personnes âgées. A Liège, le CPAS a réaffecté des bâtiments du XVII^e siècle de la Cour des Prébendiers en logements temporaires de réinsertion.

Depuis la mise en place de l'aide locative, en 1981, le Fonds du Logement achète des immeubles, parfois des taudis, qu'il rénove ensuite pour les louer à des familles nombreuses. Le statut de droit privé du Fonds lui permet d'acquérir rapidement des immeubles et offre une grande souplesse d'intervention. Le Fonds intervient sur de petits logements disséminés dans les noyaux urbains, et cela avec un double objectif : donner accès à des logements intégrés dans le tissu urbain à des familles nombreuses et contribuer à la rénovation urbaine. Le Fonds, auquel les communes peuvent céder des immeubles vides ou dégradés par bail emphytéotique à des fins de rénovation et réhabilitation en logements, a ainsi acquis 740 logements, pour l'essentiel des maisons unifamiliales, mais aussi des immeubles à appartements.

Comme on le voit, les opérations de réhabilitation ne concernent pas uniquement de grands immeubles ou ensembles. Elles portent aussi, de plus en plus, sur des petites unités disséminées dans le tissu urbain ou sur des sites à assainir et à reconstruire. Cette évolution est d'ailleurs encouragée par le nouveau Code Wallon du Logement.

3.2.1 Péruwelz : une usine transformée en logements sociaux

A proximité immédiate de la Grand-Place de Péruwelz se situait depuis 1836 une usine lainière, les Laines Duez, société familiale qui avait occupé jusqu'à 200 ouvriers. Après la cessation des activités, les bâtiments furent vendus à une nouvelle entreprise qui fut déclarée en faillite en 1990. Les trois bâtiments donnant sur la Grand-Place, repris à *l'Inventaire du patrimoine monumental*, abritaient les bureaux de la direction. Au-delà de la porte cochère, le reste du site, sur 1 ha 15, était presque entièrement couvert d'ateliers et de bureaux.

Face à ce vaste chancre, la ville intervient auprès des instances régionales dans le cadre de l'assainissement des sites d'activités économiques abandonnés. L'arrêté ministériel de désaffectation est adopté le 12 septembre 1991. La commune envisage aussi un premier projet, comprenant des parkings, du logement et des surfaces commerciales. Ce projet n'a pas abouti.

a) Le projet

Début 1992, Le Foyer Péruwelzien s'intéresse au site, dont il trouve la localisation particulièrement intéressante. Profitant d'une conjoncture favorable à la réhabilitation de bâtiments dans les tissus urbains, le Foyer élabore un avant-projet (en partie de rénovation, en partie de démolition) pour la réalisation de 60 logements sociaux, 4 petites cellules commerciales et 44 emplacements pour voitures. L'avant-projet ayant obtenu l'accord et le soutien de l'organisme de tutelle, la Société wallonne du logement, et des autorités locales, le Foyer achète le site (pour près de 250.000 €) grâce à des subsides régionaux (pour la moitié) octroyés par convention du 18 juin 1993, dans le cadre de la rénovation des sites d'activité économique désaffectés.

L'assainissement du site dure 6 mois. Vu leur mauvais état, la plupart des bâtiments doivent être démolis. La reconstruction se déroule en trois phases, entre 1995 et 2000, avec pour chacune un architecte différent. Outre les bâtiments à front de rue, qui accueillent le siège de la société, deux anciens bâtiments sont gardés et réaffectés, le prix de leur réhabilitation s'étant révélé plus avantageux que celui de la démolition-reconstruction : un bâtiment allongé, à l'entrée du site, où sont aménagés 6 logements, et un ancien hangar destiné à abriter les emplacements pour voitures.

Le site forme maintenant un ensemble agréable et verdurisé. Les logements à une chambre, destinés notamment aux personnes âgées, se situent au rez-de-chaussée. Aux étages, on trouve des logements à 2 ou 3 chambres destinés aux familles.

b) Aspects économiques

La Région wallonne (Direction de l'Aménagement Opérationnel - SAED, Fonds Brunfaut et Division du Logement) a financé la rénovation du site, son équipement et son éclairage à hauteur de 760.000 € et la commune a contribué aux voiries et à l'éclairage pour 63.300 €. La part du Foyer Péruwelzien s'est élevée à 4.140.000 €. En juin 2001, la Région wallonne a cédé les équipements du site à la commune qui en assure la gestion.

3.2.2 Namur : des immeubles anciens réhabilités en logements

Dans le centre ancien de Namur, autour d'un jardin intérieur joignant la rue Courtenay à la rue Ponty, se trouve un ensemble de quatre maisons construites entre 1650 et 1750. Ces bâtiments de style traditionnel mosan sont d'une indéniable qualité architecturale, ce qui leur vaut d'être relevés comme immeubles de grande valeur dans *l'Atlas des centres anciens protégés*. Au milieu des années 80, l'ensemble, dans un état d'abandon et de délabrement avancés, constitue un véritable chancre dans le tissu urbain.

a) Le projet

En 1986, l'ensemble est acheté par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie qui se propose de le réhabiliter. Le but poursuivi est double : il est à la fois social, puisqu'il s'agit de mener une opération d'aide locative à destination d'une population peu aisée, et architectural par son souci affirmé d'une rénovation respectueuse d'un ensemble très dégradé mais encore fort homogène et de qualité.

Les travaux se déroulent de 1988 à 1990. Les planchers, escaliers, châssis, toitures, plafonnages sont complètement renouvelés. Des éléments de valeur (cheminées de pierre bleue, charpentes de chêne, auges de pierre, etc.) sont démontés et remplacés. Les interventions nouvelles, comme l'ajout d'une annexe, sont réalisées dans des matériaux et des gabarits soucieux de l'homogénéité de l'ensemble, sans exclure les apports contemporains (seuils et linteaux de béton, design moderne de la rampe d'escalier...).

L'ensemble rénové se compose de quatre logements (deux de 4 chambres, un de 3 chambres et un de 1 chambre). Les logements disposent de jardinets intérieurs.

b) Aspects économiques

Ce projet a abouti à une rénovation en profondeur de grande qualité sans pour autant se perdre dans des dépenses excessives. Pour le Fonds du Logement, il constituait une première, car l'importance des travaux de rénovation a impliqué des surcoûts par rapport aux interventions plus légères pratiquées jusque là. La Fondation Roi Baudouin a compensé ce supplément en assurant le financement des travaux de rénovation extérieure, ce qui a permis de maintenir des loyers relativement réduits.

La part du Fonds du Logement s'est élevée à 266.500 € et celle de la Fondation Roi Baudouin à 124.000 €.

Cette opération a été récemment complétée par une intervention en comblement grâce à la construction d'un bâtiment sur un terrain vague situé à l'arrière de la rue Ponty. Le Fonds du Logement, propriétaire du terrain, y a érigé un immeuble accueillant un logement adapté (pour handicapé) de 3 ou 4 chambres, au rez, un logement de 1 chambre et un de 4 chambres, aux 1^{er} et 2^{ème} étages. Le tout représente un investissement de 365.000 € à charge du Fonds du Logement.

3.3 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DU LOGEMENT ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Parmi les projets de renouvellement urbain, ceux qui visent à associer le logement à des activités économiques, notamment commerciales, occupent une place particulièrement intéressante. En effet, ils contribuent à revivifier les centres touchés par la désaffection en y assurant la rénovation du cadre de vie et le retour d'habitants et en y rétablissant une mixité de fonctions complémentaires. On verra ainsi qu'à Namur, un partenariat entre une chaîne de supermarchés et une société de logements sociaux a mené à la construction d'appartement au-dessus d'une grande surface.

Ce type d'intervention peut aussi concerner la réactivation de fonctions disparues, par exemple la réoccupation de logements au-dessus de commerces. Ce problème, que l'on rencontre dans la plupart des centres urbains, peut recevoir des solutions intéressantes, comme on va le voir. Par exemple, dans les centres de Charleroi et de Namur, des sociétés privées ont aménagé des logements aux étages des bâtiments occupés par leur activité.

Le partenariat public-privé est un mécanisme qui favorise la réalisation de projets de renouvellement urbain. C'est à cette fin que la Région wallonne a conçu, au début des années 90, l'outil revitalisation urbaine, qui permet de développer une démarche partenariale entre la commune et un ou plusieurs partenaires privés. Le principe en est le suivant : pour 1 € pris en charge par la Région pour l'aménagement du domaine public, le(s) partenaire(s) privé(s) s'engage(nt) à investir 2 € minimum dont au moins 1 dans une ou plusieurs actions consistant en la réalisation d'opérations de transformation, d'amélioration voire de démolition-reconstruction ou de construction de logements. Deux opérations de revitalisation urbaine sont évoquées dans ce chapitre, l'une à Wanze et l'autre à Tournai.

L'initiative peut aussi émaner de simples particuliers, comme dans le cas de la réaffectation de l'ancien couvent des Ursulines à Liège.

3.3.1 Namur : un supermarché et du logement

L'opération porte sur un terrain vierge dans le quartier de Plomcot à Namur, sur lequel la société Aldi souhaitait construire un supermarché. Situé à quelques centaines de mètres de la gare, au pied des coteaux de la Meuse, il est bordé par la rue de Balart et le boulevard d'Herbatte.

a) *Le projet*

Lorsque la société Aldi introduit la demande de permis, elle se voit imposer la construction de logements au-dessus de la surface commerciale. La recherche d'un partenaire privé n'ayant rien donné, elle se tourne vers le Foyer Namurois. Pour cette société de logement de service public, un tel partenariat constitue une première. L'expérience aboutira à la réalisation de 11 logements (9 appartements de 2 chambres et 2 appartements de 3 chambres). Tous les appartements possèdent une belle terrasse dallée et de grandes baies vitrées. Dans certains d'entre eux, les chambres sont mansardées.

Baptisé "les Arcades", le bâtiment accueille le supermarché au rez-de-chaussée tandis que l'accès aux appartements se fait par un escalier extérieur latéral. Avec ses briques rouges et ses ardoises naturelles, le bâtiment est d'une esthétique à la fois contemporaine et traditionnelle.

Le dossier a été monté et exécuté de manière rapide et efficace. Il a permis de répondre à un certain type de demande en logement, à proximité du centre de Namur, et de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle. Autre avantage : la présence de logements au-dessus du supermarché est un facteur de sécurisation intéressant pour la société Aldi.

b) Aspects économiques

Les 11 nouveaux logements sont des logements "moyens", ce qui signifie qu'ils sont destinés à des ménages dont les revenus se situent dans une fourchette définie légalement et qui ne sont pas propriétaires d'un autre logement. Les loyers de ces logements sont inférieurs à ceux pratiqués dans le privé, mais restent rentables pour les sociétés de logement ; ils constituent même une de leurs rares sources de rentrées financières. Ils sont subventionnés à 45% par la Région wallonne.

Dans le cas des Arcades, le complément a été financé par le Foyer Namurois par le biais d'un crédit budgétaire. L'investissement total s'élève à un peu moins d'un million d'euros, soit environ 90.500 € par appartement. Pour la société Aldi, l'opération est neutre financièrement : tout ce qui a été avancé pour la construction a été récupéré par la vente des logements au Foyer Namurois.

3.3.2 Charleroi : du logement au-dessus d'un café

L'opération porte sur deux cafés contigus situés avenue de l'Europe à Charleroi, en face de la place du Manège, à proximité du Palais des Beaux-Arts. Le bail de ces deux cafés, dont les étages étaient inoccupés, venait à expiration.

a) Le projet

L'opération de rénovation, menée par les brasseries Alken-Maes, visait un double objectif : d'une part, ouvrir un café qui corresponde aux critères d'exploitation actuels à cet endroit stratégique, d'autre part, aménager des logements au-dessus des espaces réservés à l'exploitation commerciale.

Au point de départ, la société était déjà propriétaire d'un des deux immeubles de l'avenue de l'Europe. Une opportunité s'est ouverte lorsque le café voisin a vu son bail arriver à expiration et l'immeuble mis en vente. Il y avait là une occasion à ne pas rater, puisqu'il devenait possible à la fois d'étendre le café au rez-de-chaussée et d'aménager des logements aux étages grâce à la création d'une entrée privative sur le côté.

Les logements, complètement rénovés et équipés, ont été créés en fonction de l'étude de marché préliminaire. Ont ainsi été aménagés un appartement de 2 chambres, occupé par les tenanciers, et quatre studios dont le loyer est modeste. Les façades des deux immeubles, qui présentent les mêmes caractéristiques architecturales (ce qui rend le jumelage discret), ont été nettoyées

b) Aspects économiques

L'opération, qui représente un investissement de 348.000 € à charge de la société, s'inscrit dans un contexte où les critères d'exploitation du secteur horeca se modifient et tendent à une augmentation de la superficie exploitée, mais aussi dans une stratégie plus globale.

Depuis quelques années, le service immobilier de la société Alken-Maes a opté pour une politique de réhabilitation de logements aux étages des bâtiments dont elle est propriétaire et dont une partie est consacrée aux activités cafetières. Cette orientation se fonde sur la conviction qu'une politique de réoccupation des immeubles est payante, car elle permet de veiller sur le patrimoine immobilier et de le maintenir en état. Rétablir du logement aux étages est donc perçu comme un bon moyen de valoriser ce patrimoine.

Par ailleurs, la société mise sur le fait que cette stratégie portera des fruits à long terme, car il existe une volonté politique de plus en plus affirmée en faveur du réinvestissement des logements vides. Aussi des interventions similaires ont-elles été réalisées à Binche, à Saint-Ghislain... et d'autres projets sont en cours. Cette stratégie n'est pas isolée de celle qui concerne l'activité commerciale. L'évaluation préliminaire prend en compte un ensemble de critères : étude de marché, choix de la localisation, cadre général, opérations éventuelles de rénovation urbaine, possibilité d'aménager une terrasse devant le café, etc.

3.3.3 Namur : du logement au-dessus d'une parfumerie

Il s'agissait au départ de trois immeubles contigus (n° 3, 5 et 7) situés dans l'axe commercial de la rue de l'Ange à Namur, dans le périmètre du centre ancien protégé. Ces immeubles, repris à *l'Inventaire du patrimoine monumental*, disposaient chacun d'un rez commercial distinct. Seul le n° 3 avait une entrée séparée permettant d'accéder aux étages, aménagés en studios. Les deux autres bâtiments ne disposaient pas d'accès aux étages, qui étaient vides à l'exception d'un logement occupé par l'un des commerçants locataires qui atteignait son appartement en passant par le magasin.

a) Le projet

Dans de nombreux secteurs, les contraintes actuelles de rentabilité impliquent des cellules commerciales de 200 m² environ. La parfumerie Cloquet SA était à la recherche d'une telle surface dans le centre de Namur. L'agence immobilière à laquelle elle s'adresse repère la possibilité d'établir un tel magasin aux rez des n° 3, 5 et 7 et entame les négociations avec les intéressés. Du côté des commerçants locataires, la situation est assez simple puisque le n° 3 s'est libéré et que les occupants des n° 5 et 7 se disent intéressés par la cession de leur surface. C'est plus compliqué du côté des propriétaires, notamment en raison d'une indivision.

Six mois de discussions sont nécessaires pour parvenir à une solution. Devenue locataire du rez du n° 3 et de l'ensemble des immeubles 5 et 7, la société peut se lancer dans les travaux. La ville de Namur impose l'aménagement de logements aux étages avec accès privatif. L'entrée existante au n° 3 sera donc maintenue, mais désaxée pour pouvoir desservir également les étages des deux autres immeubles.

Au rez-de-chaussée, l'aménagement du rez commercial a donné lieu à une opération de remembrement parcellaire puisque, pour dégager la surface utile, les murs mitoyens ont été abattus. Par ailleurs, un institut de beauté a été installé au premier étage du n° 7, le bâtiment le plus profond.

Les étages restants des immeubles pris en location ont été rénovés et répartis en quatre studios de 50 à 60 m². Depuis l'unique entrée latérale du n° 3, un escalier et un couloir ont été aménagés de façon à permettre l'accès aux logements des deux autres bâtiments. Le propriétaire du n° 3 s'est engagé à laisser le passage aux locataires au moins pour la durée du bail commercial (27 ans).

En ce qui concerne la restauration de la façade, le parti pris s'est voulu respectueux de l'architecture d'origine (utilisation de la pierre, de pilastres et de colonnes) de façon à conserver le rythme des travées. Les murs ont été nettoyés et repeints. Les enseignes sont discrètes. Côté cour, les murs ont été décapés.

b) Aspects économiques

La particularité de ce projet est que la société locataire a pris en charge l'aménagement non seulement du magasin et de l'institut de beauté, mais aussi de quatre studios, pour un montant total de 620.000 €. L'opération s'est avérée très positive sur le plan commercial. Elle constitue en outre une plus-value immobilière importante pour les propriétaires, qui n'ont rien dû déboursier pour les travaux réalisés.

Une fois l'accord de ces derniers obtenu, l'opération a d'ailleurs pu être montée rapidement : les travaux ont débuté à l'été 2001, le magasin et l'institut ont été ouverts en décembre 2001 et les studios étaient achevés en août 2002.

3.3.4 Liège : la réaffectation d'un couvent

A Liège, le couvent des Ursulines se situait dans un complexe en L composé de trois bâtiments accolés en brique et pierre calcaire. Les parties les plus anciennes remonteraient au XVI^e siècle, mais l'essentiel date du XVII^e, époque à laquelle la communauté des Ursulines installa son couvent. Après avoir connu différents agrandissements et ajouts, les bâtiments (comme les autres biens religieux) sont confisqués en 1794 au profit de la République.

Devenus propriété communale, ils connaissent divers avatars, abritant successivement une gendarmerie puis une caserne de pompiers, ces changements d'affectation impliquant diverses démolitions et mutilations. En 1978, la caserne quitte les lieux. Après des travaux de réfection des toitures, les bâtiments sont vendus par la ville à des promoteurs immobiliers.

Bien que classés, les bâtiments, qui font l'objet de divers projets avortés, sont pillés, squattés... et subissent de profondes dégradations, au point de devenir un véritable chancre au milieu du tissu urbain.

a) Le projet

Ce sont donc des bâtiments en très mauvais état que deux antiquaires, V. de Lange et J.-F. Taziaux, acquièrent en 1994 à une société immobilière dont le projet de complexe hôtelier avait échoué. Séduits par la qualité de l'ensemble et ses potentialités, les nouveaux propriétaires souhaitent en faire une véritable vitrine de leurs activités professionnelles. Un beau magasin dans un bâtiment patrimonial constitue en effet une "carte de visite" d'un incontestable attrait.

Pour des raisons de fonctionnalité et de couverture financière, le projet ne sera pas limité aux seules activités de commerce et de restauration d'antiquités. L'ampleur des bâtiments permet d'envisager l'installation de bureaux et de logements.

Après la période nécessaire pour ficeler les budgets, réaliser les études préliminaires, recevoir les avis de la Commission Royale des Monuments, Sites et Fouilles, obtenir les permis de bâtir, etc., les travaux débutent en janvier 1996. Les interventions, respectueuses de l'architecture et de la structure des lieux, sont voulues très sobres, tout en intégrant des matériaux contemporains (châssis d'aluminium laqués de gris, béton). Elles visent à maintenir et à restaurer les éléments architecturaux d'origine identifiables, notamment pour les baies et les rythmes horizontaux et verticaux des façades.

L'activité commerciale et l'atelier occupent le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol des bâtiments. Les étages des immeubles faisant face à l'entrée abritent 7 logements (appartements et studios) et les trois niveaux du bâtiment latéral ont été aménagés en plateaux de bureaux qui, tout comme les logements, sont loués.

b) Aspects économiques

Les propriétaires de l'immeuble sont convaincus que le classement dont il fait l'objet l'a protégé de la démolition, permettant ainsi le montage du projet qui leur tenait à cœur. La réussite de l'opération doit cependant beaucoup à sa rapidité d'exécution. Le chantier a fait l'objet d'un suivi budgétaire très strict et l'ensemble des travaux, effectués sans supplément de prix, ont été terminés fin 1996. L'opération s'est vu décerner le prix du public dans le cadre du Prix de l'Urbanisme 1996 de la ville de Liège.

Le financement privé s'est monté à 992.000 € et le financement public à 495.000 € (Région wallonne - Division du Patrimoine pour l'essentiel, selon les taux prévus par la réglementation, province et ville de Liège à hauteur de 10 %).

3.3.5 Wanze : la revitalisation du "Quartier Saint Jean"

A quelques kilomètres de Huy, Wanze est une commune d'environ 12.000 âmes. Son centre dispose de services et de commerces variés. Le projet de revitalisation, baptisé "Quartier Saint-Jean", se situe précisément dans le centre de la commune, sur une ancienne pâture, d'une quarantaine d'ares à côté de l'église, à 100 m à peine de la maison communale.

a) Le projet

En 1997, la société Mottet Agri, propriétaire de nombreux terrains dans le centre de Wanze, prend contact avec le service d'urbanisme de la commune afin de lui soumettre un projet de valorisation de ses terrains. Le projet, fort ambitieux, envisage la création de lotissements de villas quatre façades et d'un petit parc d'activité commercial. Pour la commune, il faut revoir ce projet et procéder par étapes.

La commune voit cependant dans cette demande l'opportunité d'un partenariat avec le promoteur pour valoriser le terrain situé juste à côté de l'église. Ce partenariat aura l'avantage d'augmenter les chances de réussite du projet et d'améliorer la qualité de ses espaces publics. De plus, le projet s'inscrit dans la volonté communale de redynamiser le centre de Wanze, qui a déjà fait l'objet de nombreuses rénovations. La place communale notamment a été réaménagée en 1996 pour la rendre plus conviviale et attractive.

Le projet global prévoit la construction de plusieurs bâtiments disposés autour d'une voirie terminée par un rond-point. Le partenariat de revitalisation ne concerne cependant que la première phase, à savoir la construction de trois immeubles de 3 étages comprenant au total 19 appartements de 1 à 3 chambres et 8 cellules commerciales. La seconde phase, qui consiste à "refermer" le site par un bâtiment en U, sera réalisée par le promoteur seul.

La convention entre la commune et le promoteur est signée à la fin de l'année 1998. L'espace public, soit environ 30 ares, est cédé à la commune, ainsi que les abords de l'église, qu'il convient de réaménager simultanément pour assurer la cohérence de l'ensemble. Le dossier de revitalisation urbaine est alors introduit à la Région.

Après avis favorable de la CRAT, de la cellule de coordination et de l'inspection des finances, l'arrêté ministériel fixant le périmètre de revitalisation et approuvant la subvention parvient à la commune en juin 1999. La signature de la convention entre la commune et la Région wallonne, début 2000, permet de commencer les travaux sur l'espace public. Entre-temps, la construction des bâtiments a démarré. Les premiers logements sont occupés en juin 2001, mais les travaux d'équipement ne sont terminés que quelques mois plus tard.

L'opération a permis d'accroître l'offre de logements moyens dans le centre de la commune et d'offrir de nouveaux espaces publics de qualité. Ces espaces publics, aménagés par le même auteur de projet que les bâtiments, ont fait l'objet d'un soin particulier, notamment quant au choix des matériaux, aux plantations et à la qualité du mobilier urbain. Les logements ont très vite été vendus et loués ; par contre, l'occupation des commerces reste partielle deux ans après la fin du projet.

Pour répondre aux délais du partenaire privé, le dossier a dû faire l'objet d'un montage rapide, malgré les nombreuses signatures et approbations à récolter. La qualité des contacts entre la commune et le promoteur, tout comme l'absence de difficultés majeures liées au montage du dossier, ont permis cette relative rapidité.

b) Aspects économiques

La subvention pour la revitalisation a pris en charge la construction de la voirie, l'aménagement de trottoirs, de parkings, d'espaces verts et du parvis de l'église. La convention prévoit une subvention régionale d'approximativement 620.000 € pour l'aménagement de ces espaces publics et un investissement du promoteur privé d'environ 2.700.000 €, dont 1.950.000 dans le logement.

3.3.6 Tournai : la revitalisation du "Fort Rouge"

Le périmètre de revitalisation urbaine du "Fort Rouge" s'inscrit dans l'îlot des XII Césars à Tournai. Celui-ci se situe au cœur même de la ville, sur la Grand-Place, à proximité de l'église romane Saint-Quentin (classée). Il s'agit d'un site d'une quarantaine d'ares reliant l'axe rue Perdue - placette aux Oignons à la Grand-Place, laissé à l'état de chancre depuis les bombardements de la 2^e guerre mondiale et pudiquement caché par un grand panneau. Couvert par un Plan Communal d'Aménagement obsolète permettant une forte densité de construction en hauteur, il a fait l'objet de divers projets qui n'ont pas abouti.

L'îlot des XII Césars incluait des restes d'habitations délabrées que la ville, par mesure de sécurité, a dû faire démolir. Il comprenait aussi une tour, vestige de la première enceinte de la cité (XI^e siècle), le Fort Rouge, édifice en ruines, classé mais méconnu des habitants car occulté et invisible depuis l'espace public.

a) Le projet

Au milieu des années 90, la ville se lance dans une vaste opération de réaménagements urbains autour de son axe majeur qui va de la place de Lille aux rives de l'Escaut. Les principaux objectifs de cette opération sont la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines, l'éradication des chancres urbains et la réorganisation des déplacements, avec une attention particulière accordée aux piétons. C'est dans ce contexte qu'est conçu, en 1996, le dossier de revitalisation urbaine dite du "Fort Rouge". L'importance stratégique de ce chancre proche de la Grand-Place justifie son insertion dans l'opération globale de rénovation et d'embellissement de tout le centre-ville.

Une première étape est franchie lorsque, en 1997, la ville cède à l'entreprise Dherte un ensemble d'immeubles délabrés et abandonnés le long de la rue Perdue, avec pour objectif la démolition de ces bâtiments et la reconstruction d'une vingtaine de logements. À côté des constructions neuves, certains bâtiments, repris à *l'Inventaire du Patrimoine Monumental* sont maintenus et rénovés. Par la suite, l'entreprise rachète l'ensemble du site et le projet de revitalisation proprement dit peut être concrétisé.

Selon la convention liant la ville au promoteur, celui-ci est chargé de la démolition, transformation ou amélioration d'habitations insalubres pour y installer du logement, ainsi que de la construction d'immeubles essentiellement dévolus au logement mais aussi au commerce. Le promoteur est également chargé de la réalisation d'un parking souterrain privé à l'intérieur de l'îlot central. Toute construction en cœur d'îlot est cependant exclue pour faire place à un jardin public conçu par le paysagiste Jacques Wirtz.

Quant au Fort Rouge, il a fait l'objet d'une intervention particulière. Propriété de la ville, qui ne disposait pas des moyens nécessaires à sa restauration, il a été racheté pour le franc symbolique par le promoteur. Celui-ci l'a restauré avec l'aide de la Région wallonne (Division du Patrimoine), finançant lui-même la part de 20% non subsidiée et rétrocédant ensuite le bâtiment à la ville pour le franc symbolique. Cette opération a reçu en 1999 le prix Caïus, qui récompense les actions de mécénat culturel émanant d'entreprises privées.

Actuellement, la première phase des travaux de revitalisation urbaine est terminée. Elle a vu la réalisation de trois immeubles totalisant une cinquantaine de logements, quelques commerces et les locaux de la Maison du Tourisme, ainsi que l'aménagement d'un parking souterrain de 80 places. Le promoteur a encore pour projet la réalisation d'une résidence-services de 50 logements à destination de personnes âgées.

Une autre opération de revitalisation, réunissant les mêmes partenaires, est prévue sur le site de la caserne des pompiers, rue Perdue.

b) Aspects économiques

Au total, l'investissement privé, en tenant compte de la résidence-services, atteindra 14.260.000 €.

De son côté, la ville se chargera des travaux d'équipement et d'aménagement de la voirie, de l'éclairage, de l'égouttage, du mobilier urbain, de la signalisation, de l'agencement des abords et de la réalisation du jardin public central. Elle bénéficiera pour ces travaux de subsides régionaux de 2.180.000 €, dans le cadre de la revitalisation urbaine.

3.4 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La rénovation de bâtiments de caractère architectural et patrimonial pour y accueillir des activités n'est pas l'option qui vient la première à l'esprit des acteurs économiques. La rentabilité d'une telle opération est faible, le prix de revient d'une rénovation s'avérant souvent supérieur à celui d'une construction sur terrain vierge. Quant à la construction sur une friche urbaine, elle risque de pâtir de l'image négative du site et de son environnement.

Une manière de réduire les risques est, pour les investisseurs, de s'adresser aux autorités publiques pour obtenir des subsides. Cela leur permet d'acquérir et de rénover des immeubles à des conditions plus proches de celles du marché. La participation publique peut également se faire en nature en créant des conditions d'accès, d'environnement et d'équipement attractives.

A Tubize, une intercommunale rénove une ferme du XVIII^e siècle située au beau milieu de son nouveau parc d'activités. Plusieurs entreprises y sont actuellement hébergées dans un cadre particulièrement attrayant. A Monceau-sur-Sambre, un ancien site industriel est réhabilité en parc d'activités d'économie sociale. Dans la province de Liège, une intercommunale développe des structures d'accueil pour les PME intégrées dans des noyaux ruraux et urbains.

Ces exemples parmi d'autres témoignent de la possibilité de conjuguer d'une part les exigences propres aux activités économiques et d'autre part le souci de préserver un patrimoine, de réhabiliter des témoins architecturaux du passé ou de réinvestir un espace stigmatisé par l'abandon.

3.4.1 Saintes (Tubize) : une ferme transformée en bureaux

La ferme des Landas se situe au milieu du parc d'activités de Saintes à Tubize. Construite principalement dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, cette ferme en quadrilatère présente de nombreux aspects remarquables. L'ensemble des constructions est repris à l'*Inventaire du patrimoine monumental*.

a) Le projet

L'Intercommunale du Brabant wallon (IBW) rachète la ferme en 1992. Son objectif initial est de la démolir, les travaux nécessaires pour la rénover s'annonçant trop coûteux. L'Administration du Patrimoine intervient toutefois en faveur de la préservation du bâtiment. L'IBW analyse alors les différentes opportunités de subsides à la rénovation.

Une première version du projet est abandonnée, les subsides alloués par la DGEE s'avérant insuffisants. L'IBW fait alors appel à un financement européen via le programme RESIDER, pour lequel son projet est éligible.

Le projet final comporte trois entités distinctes : un bâtiment-relais, un centre d'entreprises et un atelier. Les travaux ont lieu en 1995 et 2000. Les espaces de travail peuvent accueillir environ 70 personnes sur 1.500 m² de bureaux et 400 m² d'espaces mixtes (entrepôts et petits bureaux).

Les difficultés rencontrées n'ont pas été négligeables, d'une part parce que l'ergonomie du bâtiment ne facilitait pas sa reconversion (les locaux ne sont pas spacieux sous les toits), d'autre part parce que les différentes administrations concernées ont chacune leur propre temporalité. Par ailleurs, la rentabilité d'un tel projet aurait probablement été meilleure en un autre lieu, plus proche encore de Bruxelles.

Malgré ces difficultés, le projet a permis la synthèse de deux logiques – économique et patrimoniale – souvent difficiles à concilier. L'avantage d'un tel projet pour l'intercommunale et pour les différentes entreprises présentes sur le site, c'est une image indéniablement plus attractive sur le plan commercial, comparée à celle d'autres parcs d'activités.

b) Aspects économiques

Le coût d'acquisition était de 320.000 € et les travaux sont revenus à 2.975.000 €, TVA et honoraires compris. La Direction Générale de l'Économie et de l'Emploi du Ministère de la Région wallonne (DGEE) a apporté 750.000 € au titre de subsides à l'infrastructure des parcs d'activité économique. Le programme européen RESIDER a également contribué à hauteur de 600.000 €. Le solde a été payé par l'IBW.

3.4.2 Monceau-sur-Sambre : un charbonnage devenu "zoning" d'économie sociale

Avant son abandon au début des années 70, ce site de 2,5 ha accueillait, depuis plus d'un siècle, le siège central de l'une des plus importantes sociétés de charbonnage de la région carolorégienne, Monceau-Fontaine. Il comportait 4500 m² de bâtiments qui abritaient des bureaux, les ateliers d'entretien des machines et une école pour les mineurs. A la faillite de la société, le site est progressivement devenu un chancre et a été repris dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté.

Le centre de la commune de Monceau-sur-Sambre, à proximité du site, est constitué d'un tissu bâti assez dense, mêlant habitat (principalement ouvrier), commerces, services et industries. Comme dans beaucoup d'autres communes de la région, le déclin de la sidérurgie et la disparition de l'exploitation du charbon ont fortement marqué le paysage, laissant de nombreuses friches industrielles et entraînant la paupérisation de beaucoup de quartiers.

a) Le projet

En 1993, l'entreprise de formation par le travail Quelque Chose à Faire (QCAF), à l'étroit dans ses locaux, s'intéresse au site, qui est alors à vendre. Il est cependant fort grand par rapport à ses besoins ; aussi QCAF cherche-t-elle des partenaires parmi les associations avec lesquelles elle est régulièrement en contact. C'est ainsi que naît le projet commun de développement d'un site d'économie sociale. Une personne est engagée pour mener à bien ce projet, c'est-à-dire monter le dossier et trouver les financements nécessaires.

En 1994, QCAF acquiert le site sur fonds propres pour 250.000 €. Le projet est de rénover l'ensemble du site pour y accueillir les partenaires et de créer une dynamique de gestion collective qui permette d'accueillir d'autres associations et entreprises d'économie sociale. Le site est alors rebaptisé "Monceau-FontaiNES", les trois dernières lettres signifiant "Nouvelle Économie Sociale". Les entreprises qui s'y installent signent une charte reprenant des principes tels que la finalité sociale, l'autonomie de gestion, la démocratie interne, l'aide aux personnes peu qualifiées, le respect de l'environnement, la collaboration avec les autres partenaires, le pluralisme.

L'Objectif 1 Hainaut (FEDER 1994-1999) comprend une ligne budgétaire pour la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés, mais pour avoir accès à ces subsides, il faut une contrepartie financière d'un pouvoir public. La Région wallonne finance certains travaux à un taux préférentiel lorsque la demande est introduite par un organisme public ayant un droit réel sur le terrain.

Des négociations sont alors menées avec l'intercommunale IGRETEC pour établir un partenariat sur la base duquel le projet sera introduit au FEDER et à la Région. IGRETEC passe un bail emphytéotique de 27 ans avec QCAF, propriétaire du site, pour le franc symbolique, ce qui lui ouvre un droit réel sur le site. Simultanément, l'intercommunale confie la gérance et la jouissance du site à l'asbl Monceau-FontaiNES.

La procédure d'approbation prend du temps, et ce n'est qu'en 1997 que les travaux de réhabilitation commencent. Les premières entreprises s'installent sur le site début 2000. Les travaux sont terminés en 2001.

L'intégration du projet dans le quartier a fait l'objet d'une attention particulière. En effet, il était important de profiter de cette opération pour améliorer l'image du quartier et permettre aux habitants de s'approprier le projet. Suite à une campagne d'information, un comité de quartier s'est créé et a été invité à donner son avis sur le site. Différentes initiatives ont ensuite permis à la population d'investir périodiquement les lieux : distribution de sapins de Noël, journée "fleurs", brocante mensuelle, fêtes de quartier. Une partie du site a également été reprise dans le cadre d'une opération Quartier de Vie de la Fondation Roi Baudouin.

b) Aspects économiques

Le coût global de la réhabilitation s'élève à 4.000.000 €. Il comprend la réhabilitation de quatre bâtiments, la démolition d'un autre et des travaux d'infrastructure (routes, égouts, éclairage). Il a été financé comme suit : 1.830.000 € ont été accordés par l'Union européenne, 1.410.000 € par la Région wallonne et 760.000 € viennent de l'asbl Monceau-FontaiNES (dons privés et prêts bancaires).

A ce jour, le site regroupe 16 partenaires occupant pas moins de 200 personnes. Il dispose de 5.000 m² de locaux (bureaux et ateliers) entièrement rénovés sur un terrain équipé de voiries, d'éclairage, d'un réseau d'incendie et d'espaces verts.

Le montant des travaux est d'environ 870 € par m², ce qui est supérieur au coût moyen des nouvelles constructions dans la région, qui atteint 620 à 740 € / m².

3.4.3 Liège (province) : des "mini-zones" en milieu urbanisé

A l'instar des autres intercommunales de développement, la SPI+, en province de Liège, mène diverses actions qui poursuivent toutes le même but : la création d'emploi. Son premier métier reste toutefois lié à l'immobilier au travers de la promotion, la réalisation et la gestion de parcs d'activité économique. En général, ces parcs sont de grandes zones équipées sur d'anciennes terres agricoles, traditionnellement situées à l'extérieur des noyaux urbains, à proximité des nœuds autoroutiers.

Depuis quelques années, cependant, la SPI+ développe de nouveaux projets, plus orientés vers les milieux urbanisés, en proposant des bâtiments-relais, des espaces-entreprises et des "mini-zones" d'activités économiques de proximité.

Les bâtiments-relais sont de petits bâtiments industriels dont la superficie varie en général de 500 à 1000 m² comprenant ateliers, bureaux et locaux sociaux, qui attirent le plus souvent des activités industrielles au sens large. Les espaces-entreprises sont des centres de bureaux avec locaux et services communs (zone d'accueil, réfectoire, salles de réunion, mobilier...) parfois complétés, lorsque la disposition des lieux le permet, de petits ateliers. Ils sont destinés en priorité aux activités de services ou de recherche. Installés au départ au sein de zones d'activité économique pour accueillir des entreprises en création, en développement ou en démarrage, ces bâtiments ont évolué avec le temps aussi bien sur le plan de leur équipement technologique que sur celui de leur localisation.

Aujourd'hui, en effet, les bâtiments-relais et les espaces-entreprises sont de plus en plus souvent implantés "hors zone", dans des bâtiments achetés ou construits par la SPI+ en milieu urbanisé. Ils accueillent des activités compatibles avec l'habitat, essentiellement des PME d'artisanat ou de services.

Ainsi par exemple, à Waremme et à Huy, des bâtiments communaux, cédés par bail emphytéotique, ont été rénovés par la SPI+ pour les transformer en espaces-entreprises. D'autres espaces-entreprises ont été achetés et rénovés ou construits en milieu urbain à Verviers et à Liège, tandis qu'à Modave, c'est une ancienne école qui sera bientôt rénovée pour y établir un bâtiment-relais.

La SPI+ développe depuis peu un autre type de projets. Constatant les difficultés rencontrées par les PME situées en milieu urbain pour obtenir un permis d'exploiter ou étendre leurs activités, et voulant d'autre part répondre à la demande de communes plus rurales qui ne disposent pas de zones pour accueillir des entreprises, l'intercommunale crée désormais des "mini-zones économiques". Il s'agit de poches d'activité économique insérées dans le milieu urbain ou rural ; une attention particulière est accordée à leur intégration paysagère et à l'esthétique des constructions.

La première réalisation de ce nouveau concept est le parc de Comblain-au-Pont, d'une superficie d'environ 1 ha, inséré dans le tissu urbain de la localité. Il dispose d'un bâtiment-relais et accueille en outre actuellement trois entreprises employant une dizaine de personnes. A Dalhem, c'est un site de 2 ha, au centre d'une zone d'habitat, qui est équipé pour recevoir des petites entreprises. En milieu urbain, différents projets sont en cours, notamment sur un site désaffecté dans le quartier Saint-Léonard à Liège.

Ces nouveaux espaces permettent d'accueillir des activités économiques de proximité (ex. un atelier de menuiserie) ou dont l'installation dans un grand parc d'activité économique ne se justifie pas vraiment. Ils participent à l'intégration des fonctions résidentielles et des fonctions économiques telles que services et commerces locaux. Ils permettent aussi de promouvoir le développement des zones plus rurales.

Cependant, ces sites reviennent plus cher que les grands parcs d'activité, ce qui pose parfois problème car elles dépassent les plafonds de coût à l'hectare fixés par la DGEE dans le cadre des lois d'expansion économique. Ces surcoûts sont liés au prix plus élevé des terrains en milieu urbanisé, aux petites surfaces qui ne permettent pas certaines économies d'échelle et à l'attention particulière accordée à l'intégration urbanistique et architecturale.

3.5 RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... TRANSFORMER DES ESPACES TRÈS DÉGRADÉS

Dans de nombreux endroits en Wallonie, le déclin industriel, conjugué à d'autres facteurs brièvement évoqués dans les parties précédentes, a entraîné une dégradation du tissu urbain et laissé de nombreuses friches. Souvent, le "cercle vicieux" de la dégradation des quartiers est tel que seule une opération globale et de grande envergure permet d'inverser la tendance. De même, la reconversion des sites d'activité économique désaffectés demande d'importants moyens que le secteur privé n'est pas prêt à engager.

Devant un tel constat, la Région wallonne a progressivement développé des outils d'aménagement opérationnel, permettant aux communes d'entreprendre des opérations de réhabilitation de leurs espaces dégradés.

La rénovation urbaine est une action d'aménagement d'initiative communale, globale et concertée, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale, à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres, et à maintenir et améliorer l'habitat. La Région peut intervenir financièrement dans la réhabilitation ou la construction de logements, la création ou l'amélioration d'équipements collectifs, d'espaces verts ou de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service²¹.

La revitalisation urbaine consiste à mener, dans un périmètre fixé, des opérations visant l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service par le biais de conventions associant la commune au secteur privé²².

L'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés visent à remettre en état un site (bâti ou non bâti) ayant été le siège d'une activité économique, dont le maintien en l'état actuel est contraire à son bon aménagement, le but ultime étant de rendre une affectation au site²³.

La rénovation rurale, devenue Programme Communal de Développement Rural (PCDR), est aussi une opération d'initiative communale, visant à redynamiser et développer une commune dans le respect de ses caractéristiques. L'objectif est d'améliorer les conditions de vie de ses habitants aux points de vue économique, social et culturel, par des actions visant l'emploi, les équipements publics, l'habitat, le cadre de vie, etc.²⁴.

Ces opérations, de grande envergure, participent activement au renouveau des espaces urbanisés. Répondre à des situations dégradées implique des dossiers complexes, des procédures de longue haleine et des moyens humains et financiers considérables. Selon le type d'intervention, le taux de subventions octroyé par la Région wallonne est de 60 ou 75 %, en rénovation urbaine²⁵ et il est de 100 % dans le cadre de l'assainissement d'un site d'activité économique désaffecté. En revitalisation urbaine, l'investissement public est limité au montant de l'investissement privé en logement et il ne peut excéder la moitié de l'investissement privé total. Dans des opérations de développement rural, le taux d'intervention de la Région s'élève à 80 %.

²¹ CWATUP, art.173, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

²² CWATUP, art.172, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

²³ CWATUP, art.167, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

²⁴ Décret du 6 juin 1991 relatif au développement rural.

²⁵ Il peut atteindre 90 % pour des interventions en Zones d'Initiatives Privilégiées.

3.5.1 Quaregnon : rénovation et revitalisation urbaines dans le quartier Carnot

La commune de Quaregnon est très active dans le domaine de la rénovation urbaine depuis 25 ans. Commune pilote dans le processus de décentralisation, Quaregnon s'est dotée d'un Schéma de Structure adopté en 1994 et en cours de révision. Ce schéma a incontestablement été un outil fort utile pour établir une stratégie communale de développement territorial.

Une première opération de rénovation urbaine a débuté en 1978, avec la rénovation de la "Cité cosmopolite", ancien coron minier acheté par la commune à la société charbonnière. Le but était l'équipement et l'aménagement des abords ainsi que la rénovation des logements (82 maisons) et de l'ancienne école (création de 10 logements). Une fois l'opération terminée, en 1998, la commune a cédé l'ensemble à sa Régie foncière.

a) *Le projet*

La deuxième opération de rénovation urbaine, qui nous intéresse plus particulièrement, démarre dès la fin des années 1970. Elle concerne le quartier Carnot, quartier central comportant de nombreux bâtiments insalubres, pour la plupart irrécupérables.

La commune a tout d'abord réalisé, au travers des plans triennaux, les aménagements d'espaces publics. Elle a procédé à des travaux d'assainissement, d'équipement, d'égouttage et de voirie (les rues du quartier étaient encore revêtues de schiste). Cette initiative a eu un effet d'entraînement immédiat sur le bâti épargné par la démolition : certains propriétaires ont fait rénover leur façade.

Convaincue de l'importance d'une politique foncière volontaire, la commune se lance dans une série d'opérations d'achat d'immeubles défectueux, de réhabilitation ou de démolition-reconstruction de logements. Une première phase de rénovation urbaine portera sur la démolition d'une série d'immeubles insalubres et sur la construction d'un immeuble de 8 appartements qui sera lui aussi cédé à la Régie foncière.

D'autres immeubles, dont une ancienne ferme, seront démolis dans le noyau central du quartier. À leur place un commissariat de police, un ensemble de 12 appartements et six maisons unifamiliales d'un certain standing seront construits.

La place de la Charte, créée au cœur du quartier assaini, est aménagée dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine. Avant sa mise en œuvre, ce projet a fait l'objet de multiples contacts et négociations avec des investisseurs potentiels, jusqu'à ce que la commune décide de mettre le terrain en vente publique assortie de conditions d'urbanisation. Le bien a été acquis par un investisseur et les conventions de revitalisation urbaine ont été signées. L'opération concerne un espace d'environ 50 ares libéré suite à la démolition de taudis. Autour de la nouvelle place publique entièrement rénovée, un ensemble de quatre blocs d'immeubles, comportant 55 logements de type moyen et des surfaces commerciales aux rez-de-chaussée, sera réalisé.

Hors périmètre de rénovation urbaine, le quartier Carnot comprend deux petits sites d'activité économique désaffectés qui feront l'objet d'un assainissement grâce à des fonds européens ("Phasing Out" ou phase de transition du programme FEDER de l'Objectif 1). Propriétaire des deux sites, la commune projette notamment d'y créer du logement, après assainissement.

b) Aspects économiques

La plupart des interventions de rénovation et de revitalisation urbaines du quartier Carnot sont terminées ou en voie d'achèvement. Les opérations menées montrent cependant toute la complexité des opérations de renouveau urbain dans des espaces bâtis très dégradés, du fait des moyens financiers nécessaires, des acteurs et des outils mobilisés, du temps qu'il faut avant de voir les projets concrétisés... Autant de contraintes qui demandent à la commune constance et détermination dans la réalisation d'un projet clair, global et cohérent.

Pour les opérations de rénovation urbaine, la part de la Région wallonne (Aménagement Opérationnel - Rénovation Urbaine) s'élèvera à 2.700.000 € et celle de la commune à 675.000 €. L'investissement privé prévu dans l'opération de revitalisation urbaine de la place de la Chartre est de 4.400.000 € pour un financement public de 1.030.000 € (Aménagement Opérationnel - Revitalisation Urbaine). Quant à l'assainissement des deux sites d'activité économique désaffectés, il représentera un investissement public de 650.000 € (financé pour moitié par l'Aménagement Opérationnel - SAED et pour moitié par les fonds "Phasing out" de l'Objectif 1).

3.5.2 Opprebais (Incourt) : la réhabilitation d'une ancienne carrière

Active depuis le XIX^e siècle, l'ancienne carrière de pierre d'Opprebais, connaît son heure de gloire dans les années 60 avec l'approvisionnement de chantiers routiers. Elle cesse définitivement ses activités en 1975. Le site reste alors à l'abandon, vaste chancre industriel formé d'imposantes structures d'exploitation (bascule, silo, concasseur), de terrains vagues et d'une excavation. Celle-ci, progressivement, se transforme en plan d'eau (10 ha sur les 19 que compte le site) dont les berges sont colonisées par une flore qui lui confère un intérêt naturel particulier.

Bien que non sécurisé, et en dépit de l'interdiction d'accès, le site est fort fréquenté par des plongeurs, des pique-niqueurs, des touristes d'un jour, etc. Il sert aussi, à l'occasion, de dépôt clandestin de déchets.

a) Le projet

A la fin des années 70, la commune d'Incourt entame une opération-pilote de rénovation rurale. Parmi les objectifs énoncés dans son Schéma Directeur de Rénovation Rurale ("ancêtre" du Programme Communal de Développement Rural), on trouve la création de maisons de village, l'aménagement d'espaces publics, l'ébauche d'une approche environnementale de l'espace rural... et le projet d'aménagement de la carrière d'Opprebais.

Le site appartient alors à la société d'exploitation de carrières Gralex, de Quenast, à l'exception du plan d'eau, propriété de la Société nationale de distribution d'eau, district de Leuven (depuis la régionalisation, la Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening).

Grâce aux subsides liés au développement rural, la commune acquiert, en 1992, les terrains de l'ancienne carrière. Avec l'aide de la Fondation Rurale de Wallonie, elle met sur pied un projet de réhabilitation du site. Une étude de faisabilité est réalisée. Sont prévus l'assainissement et la sécurisation du site, la réalisation de terrains de football et de tennis, la construction de logements à loyer modéré, d'une Maison de Village et d'une Maison de la Nature, qui sera le point de départ de circuits à caractère didactique autour du plan d'eau.

Le projet connaît une accélération après la désaffectation de la carrière en 1995, dans le cadre de la procédure SAED. Les travaux d'assainissement (nivellement du terrain, démolition des infrastructures, etc.) sont suivis d'une deuxième phase opérationnelle, qui voit la réalisation d'infrastructures sportives (deux terrains de football et trois terrains de tennis dont un couvert, deux cafétérias et des locaux pour les sportifs), la construction par la société d'habitations sociales "Le Roman Païs" de 12 logements intergénérationnels à loyer modéré pour personnes âgées (au rez-de-chaussée) et pour jeunes couples (aux étages) ainsi que l'aménagement et l'équipement de la voirie. L'ensemble de ces travaux est achevé en septembre 2000.

Une troisième phase de travaux débouchera sur la construction, au milieu du site, de la Maison de Village. Dans le même temps, la maison du garde, seul édifice conservé de l'ancienne carrière, sera transformée en Maison de la Nature. Celle-ci intégrera des énergies renouvelables dans un but didactique. Les abords du site, et particulièrement du plan d'eau, seront aménagés. On y créera un sentier-promenade et une aire d'accueil avec parking ainsi qu'une place publique. Une dizaine d'autres logements intergénérationnels sont également prévus ; ils feront le lien entre le site de l'ancienne carrière et le village.

b) Aspects économiques

L'aspect multifonctionnel des réalisations et la grande cohérence de ce projet, très ambitieux en milieu rural, ont été des atouts qui ont favorisé la transversalité, puisque le projet impliquait plusieurs départements de la Région wallonne. De plus, la concertation avec les habitants a été permanente aux différents stades du projet, notamment par le biais de la Commission Locale de Développement Rural.

La participation de la Région wallonne -Développement Rural, Aménagement Opérationnel, Logement, Fonds Brunfaut, Pouvoirs Locaux (Infrasport) - a été de 4.900.000 €. Celle de la commune s'est élevée à 1.240.000 €.

3.5.3 Court-Saint-Etienne : la réhabilitation d'une ancienne usine (Henricot 1)

Jusqu'en 1984, les usines Henricot, produisant des pièces en fonte, en fer forgé puis divers types d'aciers, rythmèrent la vie de Court-St-Etienne. Suite à leur faillite, les bâtiments furent abandonnés, laissant deux vastes chancres. Le premier site, dit "Henricot 1", s'étend sur presque 2 ha et se situe au centre de la commune. Le second site de plus de 16 ha, "Henricot 2", est proche du premier et sa réhabilitation, plus récente, est moins avancée.

La fermeture des usines et la baisse des activités économiques qui y étaient liées ont progressivement fait passer Court-St-Etienne du statut de centre industriel à celui de commune tertiaire et résidentielle. Cette fermeture a également fort affaibli les finances communales en diminuant ses recettes tout en accroissant ses dépenses, notamment celles du CPAS.

a) Le projet

C'est au départ d'un travail d'étudiants que le conseil communal prend conscience des potentialités du site. En 1987, la Région wallonne détermine le périmètre du Site d'Activité Économique Désaffecté. Deux ans plus tard, la commune achète les terrains. Différents projets sont élaborés et suscitent une réflexion sur le devenir de l'ensemble du centre.

Historiquement, le premier objectif est de supprimer le chancre constitué par les anciennes usines. Le second est de créer un vrai centre, perceptible en tant que tel par la population, ce qui manquait à Court-St-Etienne. D'autres objectifs se sont ensuite ajoutés aux précédents : accueillir de nouveaux habitants dans le centre, le redynamiser en donnant la priorité aux activités et à la création d'emplois tout en favorisant la mixité de fonctions, améliorer la qualité de l'espace public et, enfin, améliorer l'accessibilité du centre.

Le projet prévoit 140 logements : des maisons et des appartements, à vendre ou à louer, le tout avec un souci de mixité sociale et d'intégration urbanistique et architecturale. De plus, le site accueillera une quarantaine de commerces et de bureaux. Ceux-ci devront cependant être conçus de façon à être facilement reconvertis en logements. Enfin, le projet prévoit l'installation d'une moyenne surface, de bâtiments de services publics et d'équipements communautaires (maison communale et ses dépendances), l'aménagement d'une place arborée à l'intérieur du quartier, de nouvelles voiries et infrastructures en matériaux de qualité, des espaces de parcage, etc. La Thyle qui longe le site doit être remise à ciel ouvert et ses berges verdurisées. Il s'agit donc d'un projet ambitieux et fort complexe.

Le Plan Communal d'Aménagement (PCA), requis pour la réalisation du projet, déroge au plan de secteur puisque l'affectation industrielle est convertie en affectations résidentielles et autres activités. Commencé en 1989, il n'est approuvé qu'en 1997.

La réalisation de ce projet a nécessité une collaboration longue et étroite entre la commune et plusieurs services de la Région wallonne (la DGATLP pour la démolition des bâtiments désaffectés, la dépollution du site et son réaménagement, la DGPL pour les travaux subsidiés, le MET pour les voies hydrauliques).

Quoique avec retard, le projet "Henricot 1" remplit ses objectifs de création de logements, commerces et bureaux, et surtout de structuration de la commune par la création d'un vrai centre. Plusieurs promoteurs privés ont construit logements et petits commerces, du logement moyen a également été construit par la société de logement social Roman Païs (transféré par la suite à la L'Habitation Moderne) et une grande surface Intermarché s'est installée. Suite à ces différentes opérations et par effet d'entraînement, plusieurs façades en dehors du périmètre SAED ont également été restaurées. Le "Hall n°11", seul vestige de l'usine Henricot n°1, reste encore à rénover. Classé en 1995 suite à une mobilisation d'habitants, il s'agit d'un vaste édifice abîmé et ouvert à tous vents dont la réaffectation n'est pas encore définie.

D'un point de vue financier, l'opération sera sans doute à terme positive pour la commune, grâce aux nouveaux habitants qu'elle permet d'accueillir.

b) Aspects économiques

La démolition du chancre a permis aux habitants et aux promoteurs de découvrir de nouvelles perspectives. Son assainissement était un préalable nécessaire à tout investissement privé, vu le coût de semblable opération. Il restait cependant le risque de rencontrer encore des fondations importantes en béton qui pourraient gêner les travaux et devraient être démolies à grand frais. Enfin, la présence de la nappe phréatique à deux mètres de profondeur seulement rendait plus onéreux certains aménagements. Tout cela faisait de l'opération un projet difficile, peu attirant a priori pour les investisseurs.

Cependant, le lieu présente également des avantages. Le site est central et il dispose d'un espace vert avec les berges de la Thyle. D'autres atouts sont pointés par les partenaires privés, notamment le fait que les lots de terrains soient suffisamment étendus et surtout la volonté communale de collaborer et de faire aboutir le projet malgré ses difficultés.

La commune joue un rôle d'incitateur par rapport à l'investissement privé. Elle a par exemple organisé une réunion d'information sur les possibilités offertes par le site à l'intention des promoteurs immobiliers. Elle se montre relativement souple et ouverte aux propositions des partenaires privés. Les pouvoirs publics ont investi un peu plus de 6.000.000 € dans la réhabilitation du site sur l'ensemble de la période, dont environ 40 % à charge de la commune.

L'investissement privé, y compris les derniers développements qui restent à réaliser, atteindrait 20 à 25.000.000 €.

3.6 LA PARTICIPATION DES HABITANTS

Au fil des trois dernières décennies, les habitants ont de plus en plus exprimé le souhait de s'impliquer dans la prise en charge de leur cadre de vie. Actuellement, il apparaît que consulter la population le plus en amont possible dans la conception d'un aménagement permet de limiter les sources de conflits. On augmente ainsi les chances de voir la population prendre soin des aménagements réalisés et de mieux intégrer les projets à la vie du quartier et à son fonctionnement.

La participation des habitants aux projets d'aménagement, telle qu'elle a été expérimentée dans les cas décrits ci-dessous, s'avère une démarche très utile. Le pouvoir politique peut y faire appel sans risque de le regretter : si elle part d'une démarche sincère, la participation est un réel outil de développement.

Plusieurs niveaux de participation sont possibles. De façon schématique, on distingue l'information (préalable toujours nécessaire), la consultation (recueil des avis des citoyens sur des questions et projets présentés par les pouvoirs publics), la concertation (qui suppose des négociations, et donc un rapport plus égalitaire entre les parties) et la coproduction (dans ce dernier cas, une conception collective du projet s'établit dès le départ entre divers acteurs).

La participation des habitants est prévue par la législation dans le cadre de certains subsides de la Région wallonne. Ainsi, en rénovation urbaine, l'élaboration du projet de quartier requiert la consultation de la population via une enquête sur ses souhaits et préoccupations concernant le cadre bâti du quartier. La population est en outre appelée à participer tout au long de l'opération par le biais de la Commission Locale de Rénovation Urbaine. Celle-ci accompagne le projet de quartier et est composée de représentants de la commune, de la CCAT, d'autorités publiques telles que la DGATLP, de sociétés d'habitations sociales, d'associations et d'habitants intéressés. Dans la pratique, cet organe peut dépasser le stade de la concertation et permettre la coproduction si la commune choisit cette voie²⁶.

A Mariembourg (Couvin) et à Ath, la commune décide d'organiser une consultation populaire sur des projets de réaménagement de la place principale, présentés par différents bureaux d'études. Cette consultation, menée après une campagne d'information, a été un succès dans les deux cas, puisque plus de la moitié des votants potentiels se sont mobilisés. A Ath, l'opération a également permis de sensibiliser les commerçants à la qualité de leurs enseignes et du mobilier de terrasse.

L'opération "Quartier de Vie" de la Fondation Roi Baudouin vise à encourager la participation des citoyens au développement de leur quartier en soutenant financièrement et en accompagnant des projets concrets, menés en partenariat avec les habitants, les entreprises et les pouvoirs publics. Le Quartier de Vie de la Brouchettere (Charleroi) soutien une expérience de coproduction entre un nombre limité d'acteurs, couplée avec la consultation plus large d'un public. Le Quartier de Vie de Peissant (Estinnes) a quant à lui été initié par une démarche des habitants. L'objectif de ces opérations est d'améliorer la qualité de vie tout en favorisant la citoyenneté responsable. Un espace d'information et de consultation de la population est créé par l'organisation de réunions régulières et par la diffusion fréquente de tracts d'information. Un partenariat de gestion composé de représentants des acteurs concernés constitue l'organe exécutif du projet et se réunit mensuellement.

²⁶ Voir à ce propos le cas de la ZIP-QI Sainte-Marguerite à Liège, présentée dans *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, CPDT collection "Plaquettes", à paraître (2003).

La Fondation soutient le partenariat par une aide de fonctionnement d'environ 1200 € et par une aide financière pour les aménagements. Le pouvoir public n'est pas nécessairement l'initiateur de la démarche ni le gestionnaire du projet. Il est l'un des partenaires, sur pied d'égalité avec les autres.

Les différentes formes de participation augmentent généralement la satisfaction des habitants par rapport aux nouveaux aménagements et diminuent les réclamations qui pourraient survenir pendant les travaux, car les gens sont mieux informés.

Dans les cas de concertation et de coproduction, le rassemblement systématique des acteurs permet la prise en compte par chacun des besoins, contraintes et enjeux des autres, et facilite la coordination des interventions. La gestion concertée du projet est aussi l'occasion d'un apprentissage des fonctionnements politiques et administratifs. Les habitants abandonnent progressivement une attitude passive et revendicatrice pour une attitude active et constructive. Et même s'il est parfois difficile de concilier des intérêts contradictoires, la participation permet aux habitants d'apporter des idées originales et intéressantes.

La prise en considération du citoyen en tant qu'interlocuteur du représentant politique l'invite à étendre progressivement sa participation à divers domaines de la gestion de la vie collective. La dynamique enclenchée par un petit nombre peut se révéler contagieuse et stimuler d'autres personnes et d'autres groupes à s'associer au mouvement. Elle contribue enfin au développement de la communication et d'une relation de qualité entre habitants.

Ces expériences de concertation ou coproduction permettent également de mesurer les limites et les difficultés de la participation au quotidien, qui est rarement le fait de la majorité. Souvent, elle est portée par un noyau de convaincus qui s'efforcent d'associer l'ensemble des habitants aux décisions, par l'information régulière et la consultation. Une nouvelle culture politique peut émerger progressivement au sein des pouvoirs locaux concernés et donner une nouvelle légitimité à ces derniers.

3.6.1 Mariembourg (Couvin) : une consultation pour l'aménagement de la place

A Mariembourg, dans l'entité de Couvin, la place Marie de Hongrie, où aboutissent pas moins de 8 rues, constitue l'élément central du plan de cette ancienne place-forte. L'espace y est divisé en deux zones : l'une, la place d'Armes, entièrement macadamisée avant son réaménagement, est essentiellement vouée au parking ; l'autre est plantée de tilleuls et abrite un terrain de basket-ball.

Après avoir longtemps été abandonnés à l'automobile, les espaces publics bénéficient à l'heure actuelle d'une prise de conscience, tant pour leurs enjeux urbanistiques et sociaux que pour leur rôle de porteurs d'image de marque d'une ville. L'espace public fait désormais l'objet d'un regain d'intérêt et devient support de la vie sociale. Cette évolution a mené en 1996 à la création d'un subside spécial aux communes pour l'aménagement d'espaces de convivialité.

C'est à cette époque que la commune de Couvin décide de réaménager la place de Mariembourg afin de la rendre plus attractive et conviviale, non seulement pour les habitants, mais aussi pour les visiteurs fréquentant les attractions touristiques locales. Dans le souci d'associer les habitants au projet, l'organisation d'une consultation populaire est décidée par le collège échevinal. Les habitants de Mariembourg seront invités à voter pour l'un des projets présentés par différents bureaux d'étude.

La consultation populaire a lieu en juin 1997. Six projets sont soumis au vote de la population. Ils ont fait l'objet d'une campagne d'information préalable avec la distribution de toutes-boîtes et une exposition de panneaux explicatifs. La consultation, à caractère bien entendu non obligatoire, a remporté un franc succès puisque près de 800 personnes, sur environ 1500 "électeurs" potentiels, ont exprimé leur vote. Un projet est sorti du lot et a dès lors fait l'objet d'une convention entre le bureau d'études sélectionné et la commune.

Ce projet prévoit de transformer l'espace central de la place d'Armes en une esplanade de pierres naturelles entièrement vouée aux piétons et aux activités temporaires (marché hebdomadaire, festivités, chapiteaux...). Le stationnement est réorganisé sur le pourtour de la place et partiellement déplacé dans les rues voisines. Les trottoirs sont élargis, des bancs sont placés sous les tilleuls, la pompe est remise en valeur et éclairée, des lampadaires structurent et éclairent l'esplanade. Le parvis de l'église est surélevé et forme un plateau qui ralentit le trafic tout en mettant l'église en valeur.

3.6.2 Ath : une consultation et des groupes de travail

La rénovation de la Grand-Place d'Ath a pu être réalisée dans le cadre des projets cofinancés par les crédits européens FEDER de l'Objectif 1 Hainaut (1994-1999) en matière de renforcement de l'attractivité et de développement du secteur touristique. Ce projet concernait le réaménagement en profondeur de la Grand-Place et des trois placettes attenantes.

Dès le départ, les autorités communales avaient prévu une large consultation de tous les acteurs concernés, parmi lesquels les commerçants et la population au sens large. En effet, la réussite d'un programme de rénovation de la Grand-Place nécessitait l'adhésion des commerçants.

A l'initiative des autorités communales, des représentants d'associations de commerce ont été conviés, avec des élus locaux, des responsables socio-économiques, des membres de la CCAT... à visiter les places de Charleville-Mézières et de Péronne, récemment réaménagées. Ces aménagements n'étaient bien entendu pas transposables tels quels à Ath, mais les visites ont permis de mettre en place des groupes de travail avec les commerçants et de les sensibiliser au fait que le développement d'une ville comporte aussi des aspects culturels et touristiques.

Pour les autorités communales, la Grand-Place appartenait à tous les habitants de l'entité et pas seulement à ceux du centre-ville. Aussi, une vaste campagne d'information a-t-elle été organisée en vue d'une consultation populaire, sur la base de trois variantes d'un projet d'aménagement. Une cassette vidéo réalisée par la télévision communautaire locale présentait ces trois variantes et les échevins ont participé à des réunions dans les différents villages afin de les expliquer aux habitants. Ceux-ci ont bien répondu, montrant par là qu'ils se sentaient concernés par le projet, même s'il ne se situait pas dans leur village.

En octobre 1995, une consultation populaire libre était organisée dans les bureaux utilisés habituellement lors des élections. Cette consultation connut un beau succès, avec environ 65 % de participation. Le projet sélectionné prévoyait notamment l'abaissement du centre de la place afin de réduire l'impact visuel des voitures en stationnement, le développement de lieux de convivialité (terrasses) grâce à l'élargissement de trottoirs, la présence de fontaines, un mobilier urbain contemporain mais discret, un éclairage efficace et la plantation d'arbres.

Les discussions avec les commerçants ont également porté leurs fruits puisqu'ils ont accepté de modifier leurs enseignes, d'ôter les éléments proéminents des façades (caissons, marquises...) et d'adopter un mobilier de terrasse homogène et de qualité.

La population, venue en masse lors de l'inauguration, est très satisfaite du résultat, même si elle déplore l'absence de végétation, les arbres du projet initial ayant été sacrifiés aux desiderata des commerçants.

3.6.3 Peissant (Estinnes) : réhabilitation d'espaces publics dans un Quartier de Vie

Plusieurs rues de Peissant, village de 574 habitants de l'entité d'Estinnes, étaient en mauvais état. Les habitants déploraient aussi bien le manque d'entretien des caniveaux que l'excès de vitesse des véhicules et éprouvaient globalement un sentiment d'abandon de leur village. Une procédure permanente de participation existait cependant et réunissait habitants, élus locaux et fonctionnaires communaux. L'existence de cette sensibilité communale à l'approche participative a certainement influencé la réussite de ce projet.

En mai 1997, les habitants soumettent une pétition à la commune. En réponse, le Collège leur propose de se structurer et de former un comité de représentants du village, qui jouera un rôle de relais entre la commune et les habitants. Le "Comité bénévole pour la redynamisation de la qualité de vie à Peissant" se constitue et rassemble principalement des habitants originaires de la ville, notamment des cadres, qui défendent le caractère villageois de Peissant. Ce qui les réunit n'est pas seulement leur objectif, mais aussi le plaisir de se retrouver ensemble.

Ce comité est informé par la commune d'une opportunité de subsidiation : la campagne "Quartier de Vie" de la Fondation Roi Baudouin. Le comité élabore alors un projet avec l'assistance technique de la commune. Ce projet comprend quatre volets : l'aménagement et l'animation de la place, l'aménagement d'un petit parc, la valorisation du patrimoine (chapelle) et l'entretien et la réparation des rues. Il revêt en outre une dimension sociale par la création de liens entre les habitants des quartiers résidentiels et les villageois de souche.

Quelques acteurs privés se joignent au partenariat, notamment le Lion's Club et des chefs d'entreprise habitant le village. Une des conditions imposées par la Fondation Roi Baudouin est en effet d'impliquer des entreprises dans le partenariat.

Le projet technique de réfection des espaces publics naturels et bâtis s'élabore grâce aux compétences des membres du comité d'habitants. Soumis à consultation, il est ensuite amendé de manière à tenir compte de desiderata de l'ensemble de la population. Après avoir reçu l'aval des autorités communales, il fait l'objet de recherche de subventions par les habitants eux-mêmes, avec l'objectif de réaliser l'ensemble des aménagements souhaités.

Par ses réalisations, par le rôle de relais qu'il a joué et par son souci de diffuser l'information (toutes-boîtes explicatifs, expositions sur les projets), le comité d'habitants a acquis une légitimité et une reconnaissance de la part de la population. Il a également servi d'exemple : la commune, soucieuse de développer la participation de la population, encourage les habitants d'autres villages à se structurer en comité pour la réalisation de projets. Le conseil communal a réglementé le partenariat avec les associations d'habitants et va poursuivre la contractualisation relative à d'autres projets sans la Fondation Roi Baudouin.

L'impact du projet est donc à la fois l'amélioration du cadre de vie et le développement de la démocratie locale, et cela malgré les réelles difficultés rencontrées. Le problème de la représentativité s'est posé car il reste difficile d'associer à ce type de projet les populations de milieux socio-culturels moins favorisés.

3.6.4 Charleroi : des espaces verts pour un Quartier de Vie

Le quartier de la Broucheterre est situé dans une zone périurbaine du nord de Charleroi. L'habitat social y est bien implanté et le logement privé est en partie vétuste. Ce quartier comporte des friches à l'abandon depuis fort longtemps, des rues insuffisamment arborées, peu d'espaces verts accessibles au public ou de lieux de rencontre..

En 2000, un partenariat se met en place, comprenant des comités de quartier, des habitants, des associations, des représentants de la commune et des entreprises. L'objectif général d'amélioration du cadre de vie est précisé lors d'une consultation réalisée en collaboration avec l'association d'habitants "Solidarité Broucheterre" : la demande porte sur l'embellissement du quartier et l'aménagement d'espaces verts.

En collaboration avec d'autres partenaires, le Centre de Ressources Communautaires (créé dans le cadre du Contrat de Prévention et de Sécurité et faisant partie de l'administration de la ville de Charleroi) et Solidarité Broucheterre décident alors d'introduire un projet de Quartier de Vie pour l'aménagement d'espaces verts. Le souhait est de créer de nouveaux espaces verts accessibles à tous et entretenus régulièrement, d'embellir les façades et d'aménager des lieux favorisant la rencontre et le dialogue entre les habitants. L'idée est également de mener une sensibilisation à la nature et à l'environnement auprès de plusieurs publics-cibles.

L'association Espace Environnement est chargée par la ville de mettre en œuvre un processus participatif. Ce processus comprend plusieurs étapes : tout d'abord une démarche de récolte des attentes et craintes des habitants, puis la conception et le montage du projet et enfin de sa réalisation sur le terrain. Espace Environnement est encore actuellement en train de mener dans ce cadre diverses consultations auprès des habitants et acteurs locaux.

Les autres partenaires apportent des aides financières ou en nature : expertises variées, aide à l'aménagement, aide au fonctionnement du partenariat, prêt de salles et même organisation de banquets...

Au stade actuel, un petit terrain privé laissé en friche depuis 20 ans a été cédé à la collectivité, assaini, nivelé et planté. Un architecte membre du partenariat en a réalisé les plans. Il s'agit d'une première action visant avant tout la visibilité. Le propriétaire y trouve son compte car cela permet l'accès à un parking souterrain tout en améliorant l'image des lieux. Les tentatives précédentes de la ville pour assainir son terrain avaient pourtant échoué. C'est l'implication d'autres interlocuteurs dans la dynamique du Quartier de Vie qui a permis de débloquer le dossier de manière non conflictuelle.

Un deuxième projet est en cours : il concerne l'aménagement d'un terrain appartenant à la ville. Un troisième projet a trait à l'aménagement paysager et urbanistique des rues du quartier.

4. CONCLUSIONS DU CHAPITRE

Maîtriser l'expansion de l'urbanisation, stopper la dégradation du bâti et l'abandon des centres urbains : ces enjeux sont importants pour l'ensemble des pouvoirs publics. Ce sont cependant les acteurs communaux qui sont les mieux placés pour enclencher des dynamiques locales de réhabilitation, de recyclage et de rénovation, et pour ensuite les organiser, en soutenir la continuité et en assurer la cohérence. L'élargissement des compétences des communes avec l'ancrage communal du logement renforce encore cette responsabilité.

La Région wallonne a créé une grande diversité d'outils réglementaires et opérationnels qui peuvent être utilisés dans le but de remédier à la déprise urbaine. Certains sont de grande ampleur, d'autres sont plus légers. Des partenaires institutionnels publics et parapublics sont prêts à épauler les opérateurs locaux dans leurs projets.

Dans cette matière comme dans d'autres, c'est souvent le premier pas qui est le plus difficile. Il faut d'abord prendre conscience des problèmes. Il faut ensuite élaborer une politique communale volontaire et structurée, qui constituera le meilleur moyen de convaincre des partenaires éventuels, de susciter des initiatives privées, de stimuler la participation citoyenne, d'attirer l'attention des investisseurs potentiels.

Analyser le territoire communal et faire l'inventaire des espaces dégradés ou fragiles est une opération peu coûteuse, mais elle est essentielle. Elle permet d'orienter les efforts, de mieux assurer la gestion quotidienne du bâti, d'anticiper les difficultés à venir. De nombreuses opérations présentées dans cette brochure montrent l'importance de cette étape. Elle permet de préparer le diagnostic, qui lui-même servira de base au choix d'une stratégie d'action. Cette stratégie pourra s'exprimer au travers d'un Schéma de Structure, mais ce ne sera pas toujours nécessaire, surtout lorsque les problèmes sont très localisés et peu importants.

Pour rendre effective et efficace la gestion courante du bâti, la mise en place d'une structure propre (permanente ou temporaire) est souhaitable. Cette "cellule technique d'urbanisme" ou "cellule de gestion urbaine" aura notamment pour rôle d'assurer une coordination transversale entre les différents services communaux concernés. Elle aura la souplesse nécessaire pour contacter des propriétaires ou autres acteurs privés et pour négocier avec eux. Elle assurera la collecte et la conservation des informations utiles et participera à la formation et à la sensibilisation du personnel administratif en place.

L'un des obstacles principaux dans la gestion d'un parc immobilier est l'absence de maîtrise foncière. Plusieurs communes dont les réalisations sont présentées ici ont considérablement développé leur capacité d'action en créant une Régie foncière et immobilière et/ou une Agence immobilière sociale. De telles structures peuvent obtenir d'importantes subventions et réaliser des projets dans des quartiers délaissés par les investisseurs privés.

Certains quartiers nécessitent cependant des opérations de plus grande envergure. La disparition des activités industrielles et extractives en Wallonie a laissé dans certains cas des cicatrices d'une telle profondeur qu'elles ne peuvent être effacées que par des actions curatives de grande ampleur comme la rénovation urbaine ou l'assainissement de sites d'activité économique désaffectés.

Dans ce type d'opérations, l'acteur communal n'agit plus seul, tant les moyens à mobiliser sont importants. S'il reste généralement à l'initiative du projet, son rôle est ensuite surtout celui d'un coordinateur : il assure le montage du dossier en étroite collaboration avec la Région wallonne, avec des opérateurs publics et parapublics et – de plus en plus – avec des intervenants privés.

Les expériences développées ici montrent la grande variété et l'intérêt des possibilités ouvertes par la récupération de vastes espaces assainis : recomposition du territoire communal, nouveaux lieux et locaux pour des activités culturelles, sociales et/ou économiques, modification de l'image du quartier (voire de la commune) tant aux yeux des habitants que pour l'extérieur, crédibilité accrue des démarches auprès des investisseurs.

Chacun des témoignages recueillis dans cette brochure, qu'il soit modeste ou qu'il rende compte d'une politique ambitieuse, donne l'envie d'agir. Toutes les communes y trouveront des idées à développer et à adapter pour améliorer la gestion de leur patrimoine bâti, quels que soient leurs moyens humains et budgétaires et quelles que soient les orientations qu'elles ont déjà prises.

Les cas présentés démontrent aussi que le patrimoine immobilier – prestigieux ou ordinaire, ruiné ou sain, résidentiel ou industriel... – constitue un "gisement" formidable pour redéployer de façon inventive les équipements ou les activités d'une commune. La gestion et la récupération de ce patrimoine débouchent dans tous les cas sur la mise en route d'une nouvelle dynamique, faite d'espoir et de succès, qui revivifie tous les secteurs de la vie locale.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE I

- ADEF (ASSOCIATION DES ÉTUDES FONCIÈRES) (1998), *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, Paris.
- CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME (2001), *La Réhabilitation urbaine. Dossier documentaire*, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Paris.
- CHALINE C. (1999), *La régénération urbaine*, PUF, Paris.
- CONFÉDÉRATION CONSTRUCTION WALLONNE (1999), *Les quartiers et les villes : un nouveau visage pour la Wallonie*, collection "Les Cahiers de la Confédération Construction wallonne : Construire ou rénover en Région wallonne (II)", Bruxelles.
- CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en oeuvre*, Études et Documents, CPDT 2, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (à paraître 2003), *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, collection "Plaquettes", Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- CORTEMBOS Th. (1992), "Patrimoine et société : évolution du "regard" à travers les documents internationaux.", in : *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°10, automne 1992, pp. 12-34.
- CORTEMBOS Th. (2000), "Le nouvel inventaire du patrimoine architectural en Région wallonne : un outil de connaissance pour les collectivités locales." in : *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°32, décembre 2000, pp. 64-71.
- DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À LA VILLE, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (2002), *Marchés de définition : une démarche de projet urbain*, Les éditions de la DIV, Paris.
- GOSSELAIN P. (2001), "L'apport de l'aménagement du territoire." In : *La gestion des espaces publics*. Atelier du projet Interreg IIc TOCEMA, Liège, 10 et 11 septembre 2001.
- GOVERNEMENT WALLON (1999), *Schéma de Développement de l'Espace Régional*, document adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999.
- GOVERNEMENT WALLON (2000), *Contrat d'Avenir pour la Wallonie*, document définitif adopté par le Gouvernement wallon le 20 janvier 2000.
- INSTITUT DU PATRIMOINE WALLON (2001), *Des Idées pour le Patrimoine : la valeur de l'exemple*, avec la collaboration de la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, Namur.
- JOFFROY P. (1999), *La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, Le Moniteur, Paris.
- LOYER F. (dir.) (2001), *Villes d'hier et d'aujourd'hui en Europe*, série Entretiens du patrimoine, Fayard, Paris.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION, AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (1999), *Intervenir en quartiers anciens. Enjeux, démarches, outils*, Le Moniteur, Collections Guides, Paris.

SCHAUT C. (1997), *Patrimoine et développement urbain*, Études et Documents, Monuments et Sites 5, Urbanisme 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

SERVICES FÉDÉRAUX POUR LES AFFAIRES ENVIRONNEMENTALES (2000), *Développement durable*, Service Études et Coordination, Bruxelles.

CHAPITRE II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS²⁷

INTRODUCTION GÉNÉRALE

RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

Cette partie du travail présente l'état d'avancement des recherches sur le volet « recyclage morphologique » des tissus urbains. Pour rappel, nous entendons par recyclage morphologique le recyclage immobilier du bâti existant. Il ne s'agit donc que d'une des multiples dimensions à prendre en compte dans la thématique plus globale et multidimensionnelle du renouvellement urbain. Pour rappel également, notre travail porte sur les blocages de ce recyclage morphologique. Par blocage, nous entendons les différentes raisons qui poussent les opérateurs immobiliers – les particuliers, les promoteurs professionnels, mais aussi les pouvoirs publics – à orienter leurs investissements immobiliers vers les espaces périphériques plutôt que vers la trame urbaine et les espaces centraux.

Dans le cadre du rapport intermédiaire, nous avons notamment relevé que la notion de recyclage urbain renvoie à deux problématiques distinctes : d'une part, la gestion des produits immobiliers existants (par réhabilitation ou réaffectation) et, d'autre part, la création de nouveaux produits immobiliers en trame urbaine. La problématique de la création des nouveaux produits immobiliers ayant été bien moins prospectée que celle de la gestion du bâti existant, c'est dans ce cadre général que nous avons orienté les travaux. Parallèlement, une autre conclusion du rapport intermédiaire a été la mise en évidence de l'importance des dispositifs de partenariat public-privé. Si l'on tient à orienter l'action des maîtres d'ouvrage vers les tissus urbains, cela ne pourra se mettre en place que via une meilleure intégration des actions menées par les sphères publique et privée (notamment du point de vue de l'acquisition foncière et des surcoûts techniques de construction en milieu dense).

LA STRUCTURE DU CHAPITRE

Ce chapitre est structuré en trois sections : une section sur les blocages du recyclage à l'échelle du produit immobilier, une section sur les blocages à l'échelle intra-marché et une section sur le dispositif anglais du gap funding.

Le travail sur les blocages du *recyclage à l'échelle du produit immobilier* correspond à l'étude de bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines (différenciation de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction sur site-support vierge). Ce travail toujours en cours porte sur l'immobilier résidentiel et l'action des opérateurs actifs en matière d'aide publique au logement. Il a pour premier but d'objectiver l'idée selon laquelle, par rapport aux développements périphériques, il est techniquement plus coûteux de mettre en place des produits immobiliers au sein de la trame urbaine. Toutefois, nous pensons qu'établir des coûts techniques de référence en matière d'immobilier dépasse l'objectivation de la problématique des blocages du recyclage. En effet, cette démarche peut participer au processus de renforcement des compétences techniques de l'administration en matière de montage immobilier, processus qu'il semble nécessaire d'engager si l'on tient à ce que, dans le cadre du renforcement des partenariats public-privé, les opérateurs publics puissent négocier d'égal à égal avec les promoteurs privés professionnels.

²⁷ Travail réalisé au LEPUR-ULg par J.-M. Halleux, J.-M. Lambotte, L. Kessler, B. Pirotte et V. Perin

Sous la direction de J.-M. Halleux

Pour le travail relatif aux *blocages l'échelle intra-marché*, le travail a consisté dans le lancement de deux monographies consacrées à la Ville de Liège. La première porte sur le thème des logements vides et la seconde sur le montage immobilier (par l'étude des demandes de permis d'urbanisme). Via ces monographies également toujours en cours, notre objectif est de mieux appréhender les pratiques et les stratégies d'investissements des opérateurs actifs en matière d'immobilier résidentiel.

La troisième section consacrée au gap funding s'inscrit dans la continuation des analyses précédemment menées à propos des outils publics susceptibles d'apporter des solutions à la crise du recyclage immobilier. En effet, le gap funding est une pratique anglaise qui vise, par l'attribution de subsides, à orienter l'action des promoteurs privés vers les espaces urbains en manque de régénération. Dans cette troisième section, nous comparons les pratiques anglaises au dispositif wallon de la revitalisation urbaine, la revitalisation comme le gap funding s'inscrivant tous deux dans une configuration de partenariat public-privé visant à accroître la rentabilité de projets immobiliers de recyclage urbain.

1. LES BLOCAGES RELATIFS A L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER : LES SURCÔÛTS TECHNIQUES DE CONSTRUCTION²⁸

1.1 INTRODUCTION

Grâce au bilan bibliographique présenté dans le cadre du rapport intermédiaire, nous avons relevé que certains blocages techniques du recyclage urbain étaient liés à l'échelle de l'opération immobilière (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 66 et suivantes). Afin de nous remémorer cette problématique, appuyons-nous sur la figure 1 reprenant le prix de vente d'un produit immobilier, en constatant que des surcoûts techniques peuvent être liés aux frais d'aménagement du terrain (par exemple via une destruction) ou aux coûts de construction (par exemple en raison de la forte densité aux environs du chantier).

Afin de quantifier les surcoûts techniques liés à l'échelle de l'opération immobilière, nous développons, conformément à ce qui a été précisé dans le cahier des charges, l'étude de bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines. Notre objectif final est d'obtenir des ordres de grandeur quant au coût de production du logement, cela en différenciant les trois configurations de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction sur site-support vierge.

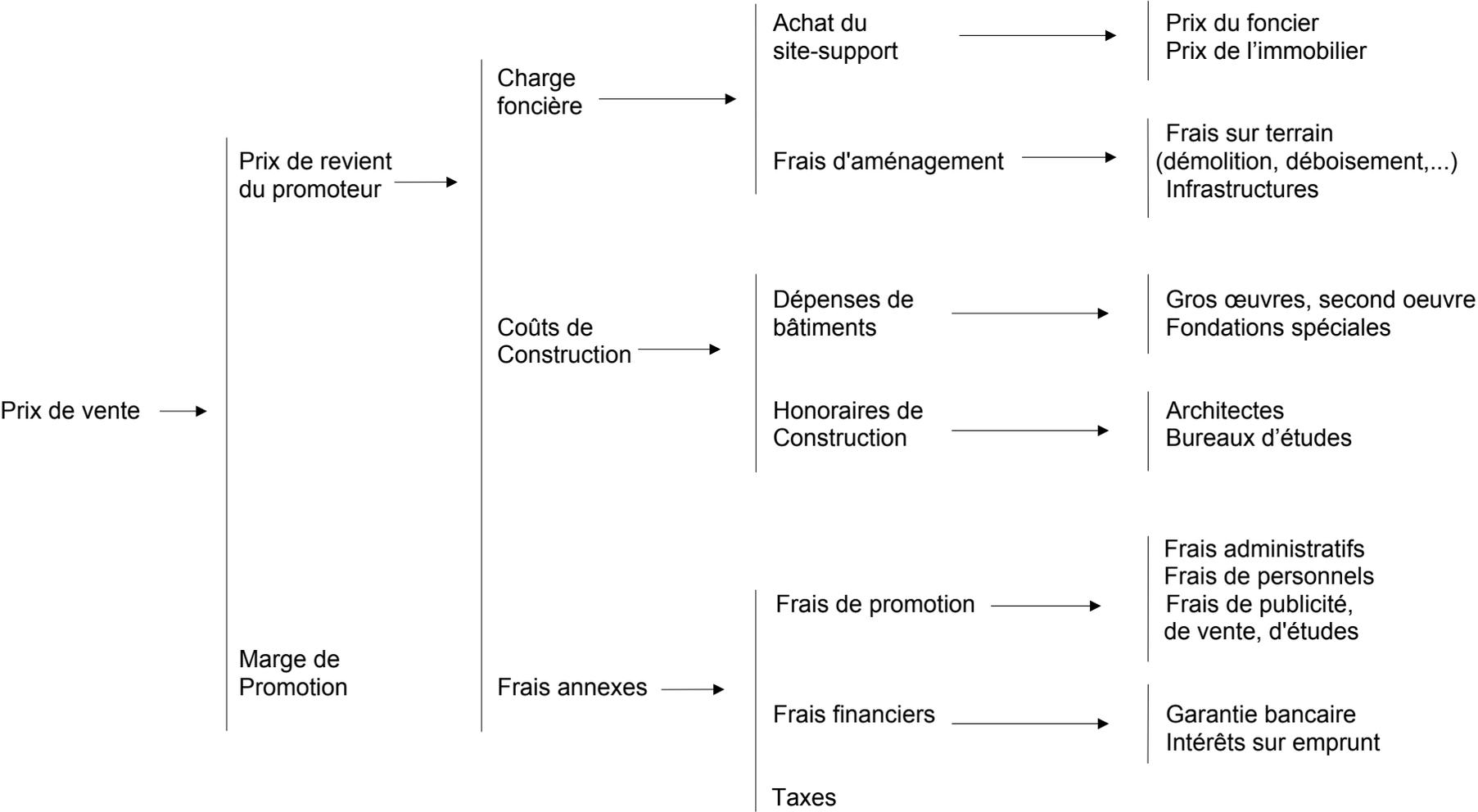
Une des conclusions essentielles du bilan documentaire réalisé dans le cadre du rapport intermédiaire est que le déblocage du recyclage morphologique obligera au développement des partenariats publics-privés (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 8 et p. 111). De ce point de vue, établir des coûts techniques de référence dépasse l'objectivation de la problématique des blocages du recyclage liés aux surcoûts techniques de construction. En effet, cette démarche peut participer au processus de renforcement des compétences techniques de l'administration en matière de montage immobilier, processus qu'il semble nécessaire d'engager si l'on tient à ce que, dans le cadre du renforcement des PPP, les opérateurs publics puissent négocier d'égal à égal avec les promoteurs privés professionnels.

Pour d'évidentes raisons de confidentialité, les données nécessaires afin d'établir des coûts de référence quant à la production immobilière résidentielle ne sont disponibles qu'au sein de la sphère publique. C'est dans ce cadre que nous avons contacté la Société wallonne du logement (SWL). Des informations relatives, d'une part, aux opérations menées lors de la période 2000-2002 et, d'autre part, à certaines opérations en cours de réalisation ont ainsi pu être obtenues. Suite à la critique de ces sources, il est apparu nécessaire de vérifier les informations reprises dans la base de données de la SWL et de les compléter afin d'intégrer la totalité du coût des opérations. En conséquence, des informations plus détaillées, notamment en ce qui concerne le volet technique, ont également été obtenues auprès des sociétés locales de service public (SLSP) responsables des projets.

Cette partie consacrée à l'étude des surcoûts techniques de construction se structure en trois volets. Premièrement, nous commentons les pratiques administratives en matière de logement social. En effet, l'utilisation de données en provenance d'opérateurs actifs dans ce secteur nécessite de clairement identifier à quoi renvoie la terminologie technique qu'ils utilisent. Ensuite, nous expliquerons la méthodologie de construction des fiches élaborées dans le but de collecter l'information de manière systématique auprès des SLSP. Finalement, en guise de conclusion, nous présenterons les résultats obtenus à partir des premiers traitements et nous évoquons les pistes à explorer dans la suite de la recherche.

²⁸ Travail réalisé par L. Kessler et B. Pirotte au LEPUR - ULg

Figure 1 : Structure du prix de vente d'un produit immobilier ou foncier



Adapté de J.-J. Granelle, 1998, p. 54

1.2 DESCRIPTION DU CONTEXTE DU LOGEMENT SOCIAL EN RÉGION WALLONNE

1.2.1 Le cahier général des charges (S.N./T. 80)

En premier lieu, retraçons sommairement l'évolution du contexte réglementaire concernant le logement social. En effet, il est important de bien comprendre cette évolution étant donné que celle-ci influence directement les données disponibles sur les coûts techniques de construction.

Jusqu'aux années 70, on se trouve dans un système où les entreprises du secteur de la construction bénéficient d'une autonomie quasi-complète pour la réalisation d'opérations publiques de montage immobilier. En effet, ce sont elles qui mettent en œuvre les projets à l'aide de prêts. Cette démarche est donc similaire à celle du particulier qui aujourd'hui fait construire son logement. A la suite de cela, la volonté de l'État a été de formaliser les choix. Pour ce faire, il prend en charge le secteur du logement social et établit toute une série de règles. Cette situation conduit à l'élaboration de plans types de maisons, où tous les produits sont pré-définis.

L'avantage de cette situation est que tout repose sur l'utilisation de produits standards, ce qui permet de maîtriser les coûts. En effet, toutes les clauses techniques concernant la construction de petites maisons standards sont reprises dans un document, le S.N./T. 55. La formalisation très importante apportée par ce document a même poussé les fournisseurs de matériaux de construction à s'aligner sur celui-ci. Ainsi, on pouvait par exemple trouver chez les fournisseurs des produits types « logement social » tels que les sanitaires, les châssis, etc.

Si cette démarche a permis de clarifier la situation dans un premier temps, on a ensuite vu apparaître un désir de changement. En effet, cette formalisation a eu également pour conséquence de faire baisser fortement les revenus des architectes privés. Ceux-ci ont donc revendiqué une plus grande latitude et une liberté accrue au niveau de leurs choix. Toute une série de documents dérogatoires (STS) ont alors été élaborés afin de leur rendre plus d'indépendance.

Dans les années 80, la situation est la suivante : on trouve, d'une part, un document de base simpliste, le S.N./T. 55, et, d'autre part, toute une série de documents complémentaires, les STS. Le S.N./T. 80 a donc été élaboré afin de rassembler ces informations. A l'heure actuelle, ce document constitue toujours le **cahier général des charges** reprenant les clauses techniques applicables aux travaux financés par la Société wallonne du logement. Ce document présente cependant certains désavantages. En premier lieu, il est basé sur le S.N./T. 55, qui est un document très ancien ne s'appliquant plus à la réalité d'aujourd'hui. Mais la critique principale porte sur la perte des avantages de la standardisation initiale.

Afin de remédier à ces inconvénients, un nouveau document est actuellement en cours d'élaboration, le CCT-2003. Ce document reprendra les lignes directrices qui permettront de retrouver une certaine standardisation des produits et permettra également d'intégrer les nouvelles techniques de construction. Ce nouveau document technique de référence est actuellement testé sur un chantier et sera disponible pour la fin de l'année 2003.

Le cadre réglementaire présenté ci-dessus va, influencer l'exploitation des données relatives aux différents chantiers de construction. En effet, même si les divers documents sont élaborés sur base du S.N./T. 80, le manque de standardisation va nous contraindre à orienter l'analyse sur les coûts globaux plutôt que sur la comparaison détaillée des coûts poste par poste. En effet, les projets sont tellement variés qu'il est impossible d'épingler des surcoûts significatifs à partir d'une comparaison détaillée des postes repris dans la commande.

1.2.2 Le rôle de la commune dans la politique du logement

Un autre élément important du contexte réglementaire est le plan triennal du logement élaboré par les communes. En effet, l'introduction de cet outil constitue un changement important dans la manière d'introduire les demandes puisque, auparavant, les SLSP introduisaient leurs demandes au cas par cas. A présent, le Code wallon du logement fixe le rôle de la commune dans la politique du logement (art. 187-190). L'article 188 stipule que *« chaque commune élabore un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce programme identifie, année par année, chaque opération, son maître d'ouvrage, les intervenants associés, son délai de réalisation, le nombre et le type de logements concernés, les modes de financement et les moyens à développer pour atteindre les objectifs définis. Le programme d'actions est élaboré en concertation avec la Région, la province, le Centre Public d'Aide Sociale, les sociétés de logement de service public (SLSP) desservant le territoire communal, le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, ainsi que tout organisme à finalité sociale qui participe à la politique communale du logement »* (Code wallon du logement, art. 188 à 190). Cette procédure est toutefois relativement récente puisque cet article a été exécuté par l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif au programme communal d'actions en matière de logement du 19 juillet 2001 (M.B. 08/09/2001).

On voit à travers le texte que la commune est l'organe qui joue le rôle de pivot en renforçant les synergies, entre tous les acteurs « locaux » du logement, entre les communes et les SLSP agréées et entre les communes et la Région wallonne.

Chaque programme est composé de deux parties : la première consiste en une analyse de la situation du logement sur le territoire de la commune et la seconde reprend les propositions d'opérations.

Désormais, c'est donc la commune qui fait parvenir, année par année, les propositions de projets à la région et à la SWL.

En vue d'établir les priorités de financement, les opérations sont classées sur base du respect de 8 critères régionaux :

- la situation en zone urbanisée ;
- la situation en ZIP, RU, SAED ;
- l'existence avérée d'un partenariat pour la réalisation du projet ;
- la priorité aux faibles revenus ;
- la diversité de typologie des logements ;
- la mixité globale favorisée par ce projet ;
- la lutte contre l'insalubrité (rénovation du bâti n'appartenant pas aux SLSP) ;
- la cohérence du projet par rapport à la politique régionale.

Elles doivent toutefois tenir compte de certains critères définis par le Ministre du Logement à propos des montants des crédits ainsi que des personnes ou zones à privilégier (logements pour personnes âgées, pour jeunes, pour handicapés, zones de rénovation urbaine, zones d'initiative privilégiée, rénovation, construction neuve, etc..). Finalement, les programmes d'investissements sont élaborés par la SWL sur la base d'un plan triennal ou annuel.

1.2.3 Principales étapes du montage d'une opération immobilière publique

Le cadre réglementaire étant précisé, nous allons à présent reprendre les principales étapes de la mise en œuvre d'une opération publique de montage immobilier. Ceci va également permettre de fixer le rôle des divers acteurs.

1.2.3.1 Programme de l'opération

La première étape du montage d'une opération consiste, pour la société de logement de service public, à élaborer le **programme de l'opération**. Celui-ci précisera le nombre de logements à réaliser, le nombre maximum de types de logement, ainsi que la taille de ceux-ci et leur destination (location ou vente). Pour ce faire, la SLSP tiendra compte du cahier général des charges (S.N./T. 80), des clauses administratives et techniques particulières à l'opération, ainsi que de toutes les directives émanant de la SWL.

1.2.3.2 Esquisse / situation existante

- Pour une opération de construction neuve, trois **esquisses** du groupe de logements à construire doivent être réalisées (au maximum) afin de déterminer la meilleure implantation des logements sur le terrain. L'auteur de projet doit également, dès ce stade, évaluer les coûts de construction et de fonctionnement.
- Pour une opération de réhabilitation, l'auteur de projet réalise l'analyse de la **situation existante**. Celle-ci implique l'élaboration des documents suivants :
 - les plans par type de logements ;
 - le relevé exact et l'emplacement de tous les équipements tels qu'électricité, prises, interrupteurs et points lumineux, sanitaires, appareils et canalisations, compteurs des compagnies distributrices d'énergie, le chauffage, etc ;
 - la description des matériaux ;
 - les métrés détaillés de tous les postes concernés par le nouveau projet.

1.2.3.3 Avant-projet

Une fois l'esquisse ou les éléments de la situation existante approuvés par la SLSP, l'auteur de projet réalise l'**avant-projet**. Celui-ci comprend les vues en plans, les coupes et façades des habitations, une estimation accompagnée de notes techniques décrivant les matériaux, etc. Pour l'élaboration de l'avant-projet, l'architecte devra tenir compte des prescriptions urbanistiques fixées par l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et par l'Administration communale ainsi que des recommandations du MET et des Sociétés de distribution d'eau et d'énergie.

Le but de l'avant-projet est de démontrer la faisabilité de l'opération. C'est donc sur base de ce document que la SWL prendra la décision d'accorder ou non le financement. Le contrat de gestion de la SWL stipule que la présentation du projet doit reprendre la description des éléments suivants :

- le projet et les besoins auxquels il répond ;
- le cadre général dans lequel le projet s'insère ;
- les travaux d'équipements nécessaires à la réalisation du projet ;
- les coûts et le planning d'exécution.

Toutefois, il est important de noter que, suivant la situation financière des SLSP, les avant-projets ne seront pas toujours établis par l'auteur de projet. En effet, une société en perte ne pourra se permettre d'engager des frais d'architecte pour établir l'avant-projet. Ces sociétés rentrent donc la liste des opérations et établissent elles-mêmes l'estimation des coûts de l'opération.

1.2.3.4 Projet d'exécution

Si l'avant-projet est approuvé, l'auteur de projet est alors chargé d'établir le **projet d'exécution**. Celui-ci reprend les documents suivants :

- le cahier spécial des charges ;
- la description des travaux ;
- les métrés détaillés par poste et par type de logement ;
- le ou les métré(s) récapitulatif(s) par poste ainsi qu'une estimation des prix unitaires et/ou sommes partielles ;
- les plans ;
- les documents nécessaires à la demande de permis de bâtir.

1.2.3.5 Appel à la concurrence et examen des offres

Après approbation du projet d'exécution, la demande de permis de bâtir peut être introduite. Par ailleurs, l'auteur de projet établit un dossier « base d'adjudication » qui reprend les éléments figurants dans le projet d'exécution, à la suite de quoi **l'appel à la concurrence** (adjudication) et **l'examen des offres** peuvent être entrepris.

Ainsi, l'auteur de projet soumet à différents entrepreneurs un métré descriptif décrivant précisément les travaux à réaliser, ainsi que les quantités présumées de ceux-ci. Les entrepreneurs complètent alors le métré avec leur prix pour les différents postes. Un **rapport d'adjudication** est réalisé et on examine attentivement les différentes soumissions afin de retenir la plus avantageuse. Une fois le choix de l'entrepreneur fixé, le métré rempli par l'entrepreneur choisi correspond au détail de la commande du projet.

C'est à partir du moment où le rapport d'adjudication a été approuvé et donc l'adjudicataire désigné (l'entreprise de construction) que les travaux peuvent débuter.

1.2.4 Le financement d'une opération

Les règles quant au financement des opérations sont complexes et diffèrent selon le type de logement (logement social ou logement moyen) et selon la nature de l'opération (construction neuve ou réhabilitation). Précisons dès à présent que le rôle de la SWL en matière de financement est d'octroyer des prêts ou des subsides aux SLSP.

1.2.4.1 Logement social

Au sens juridique (art. 1er 9° du C.W.L.), on entend par logement social, tout logement sur lequel la SLSP est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages en état de précarité (Art. 1er 29° du C.W.L.) ou disposant de revenus modestes (Art. 1er 30° du C.W.L.) lors de leur entrée dans les lieux.

a) *Crédit*

Dans le cas d'une opération de construction neuve ou de rénovation dont les bâtiments appartiennent à la SLSP, la SWL intervient via l'octroi de crédits. En effet, le financement accordé aux SLSP prend la forme de prêts à long terme (30 ans pour la construction neuve et 15/25 ans pour la rénovation) et à taux réduit. Le tableau 1 présente les montants des prêts qui étaient appliqués en 2000. Ces montants sont adaptés annuellement en fonction de l'indice des prix du secteur de la construction.

Tableau 1 : Montant des prêts accordés par la SWL en 2000 (FB)

Nbre chambres	APPARTEMENTS		MAISONS	
	Avec frais	Sans frais	Avec frais	Sans frais
1	2 964 000	2 280 000	3 172 000	2 440 000
2	3 338 000	2 600 000	3 588 000	2 760 000
3	3 783 000	2 910 000	3 991 000	3 070 000
4	-	-	4 407 000	3 390 000

Source : Adapté du Contrat de gestion 1998-2002 et Avenant 2000, SWL

On remarque que les montants des prêts sont mentionnés hors frais et frais compris. Le montant hors frais représente uniquement le coût technique de l'opération. Il correspond ainsi au « montant final de l'entreprise²⁹ » repris dans le récapitulatif des décomptes³⁰ (D1). Toutefois, afin d'estimer le prix de revient total d'une opération, qui correspond au coût réel du bâtiment sur base duquel seront déterminés les loyers, il convient de majorer le « montant final entreprise » de frais complémentaires. En effet, au coût de construction proprement dit, il convient d'ajouter toute une série de frais tels que, par exemple, les honoraires de l'auteur de projet, les frais relatifs aux terrains (acquisition, traitements éventuels, abords, raccordements), etc.

Ces frais varient bien entendu en fonction du type d'opération, mais également d'une opération à l'autre. Afin de déterminer le montant des prêts, la SWL devait toutefois estimer le coût prévisible des travaux, c'est pourquoi le montant du prêt hors frais est majoré de 30%. Cette majoration de 30% ne s'applique que pour les opérations de rénovation lourde et de création de logement. Dans le cas d'une opération de rénovation légère, cette majoration n'est que de 24% (Tableau 2). Ces coefficients de majoration ont été déterminés par la SWL sur base de l'étude d'un échantillon d'une centaine de chantiers réceptionnés en 1999 et 2000.

Tableau 2 : Répartition des coefficients de majoration des prix au 16 juillet 2001

	Auteur de projet	Coordination	Révisions des prix	Imprévus	T.V.A.	Frais divers (raccordements)
Rénovations légères 24%	7%	3%	2%	6%	6%	-
Rénovations lourdes 30%	8%	3%	2%	8%	6%	3%
Création de logements 30%	5%	3%	2%	5%	12%	3%

Source : Circulaire aux Sociétés de Logement de Service Public des Secteurs locatif et acquisitif, 24/08/2001 (G 2001/16)

Le tableau 2 ci-dessus présente donc la répartition des coefficients de majoration des prix établi par la SWL. On remarque en définitive que, seuls les frais relatifs aux imprévus

²⁹ Montant final entreprise = commande + révisions + décomptes + amendes.

³⁰ Voir 1.2.6.

(décomptes) constituent une véritable inconnue dans le bilan financier d'une opération. En moyenne, on considère que ces frais varient entre 2 et 8% du montant de la commande selon le type d'opération. Il sera toutefois intéressant de vérifier cette estimation lors de l'analyse détaillée des opérations.

En définitive, il convient de remarquer que la somme prêtée par la SWL est déterminée de manière globale et non pas au cas par cas. En effet, la SWL fixe une somme en fonction du type de construction et en fonction du nombre de chambres. Toutefois, les taux de remboursement, eux, varient d'un projet à l'autre puisqu'ils sont fixés en fonction d'une série d'éléments tels que la situation financière de la SLSP et la rentabilité finale du projet.

On remarque également que, même si la répartition des coefficients de majoration est différente, il n'y a pas de différence entre la construction neuve et la rénovation lourde du point de vue du financement.

Une fois le montant du prêt fixé, il ne peut être revu. En cas de dépassement important de celui-ci, la SLSP devra alors couvrir les frais supplémentaires sur base de ses fonds propres ou recourir à d'autres sources de financements (prêts bancaires...).

b) Subvention

Dans le cas d'une opération d'acquisition-rénovation, le financement ne prend plus la forme d'un prêt mais d'un subside. L'article 54 du Code wallon du logement stipule que « *la Société wallonne du Logement peut accorder une aide à toute SLSP qui construit un ou plusieurs logements sociaux ou qui acquiert la propriété d'un ou plusieurs logements pour les affecter au logement social* ». Cet article est exécuté par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 (M.B. 13/03/1999). Celui-ci fixe notamment les conditions nécessaires pour que la SWL accorde la subvention aux SLSP.

Notons que la subvention couvre 75% du coût des travaux (90% si l'opération est située en ZIP, périmètre de Rénovation Urbaine ou SAED). Sont cependant exclus du calcul de la subvention les travaux d'embellissement des façades, les travaux de finitions et les travaux d'aménagement des abords. Les subventions sont calculées sur base du montant remis à l'adjudication (c'est-à-dire le montant de la commande) majoré par un coefficient tenant compte des frais. Ceci signifie donc que les frais d'acquisition des bâtiments ne sont pas pris en compte dans le calcul de la subvention.

Dans le cas particulier d'une opération de démolition-reconstruction, on se trouve alors dans un système mixte. Les coûts de démolition feront l'objet d'un subside tandis que les travaux de reconstruction seront couverts par le système d'octroi de crédits tel que celui décrit ci-dessus.

1.2.4.2 Le logement moyen

Le Code wallon du logement (Art. 1er 11°) définit le logement moyen comme un logement sur lequel la SLSP est titulaire de droits réels et destiné à l'habitation de ménages disposant de revenus moyens (Art. 1er 31° du C.W.L.) lors de leur entrée dans les lieux.

Dans ce cas, la détermination du système de financement (crédit/subside) répond aux mêmes règles que celles appliquées pour le logement social. Une différence importante par rapport au logement social est que, dans le cas d'une subvention, celle-ci ne couvre plus que 35% des travaux.

1.2.4.3 Les abords

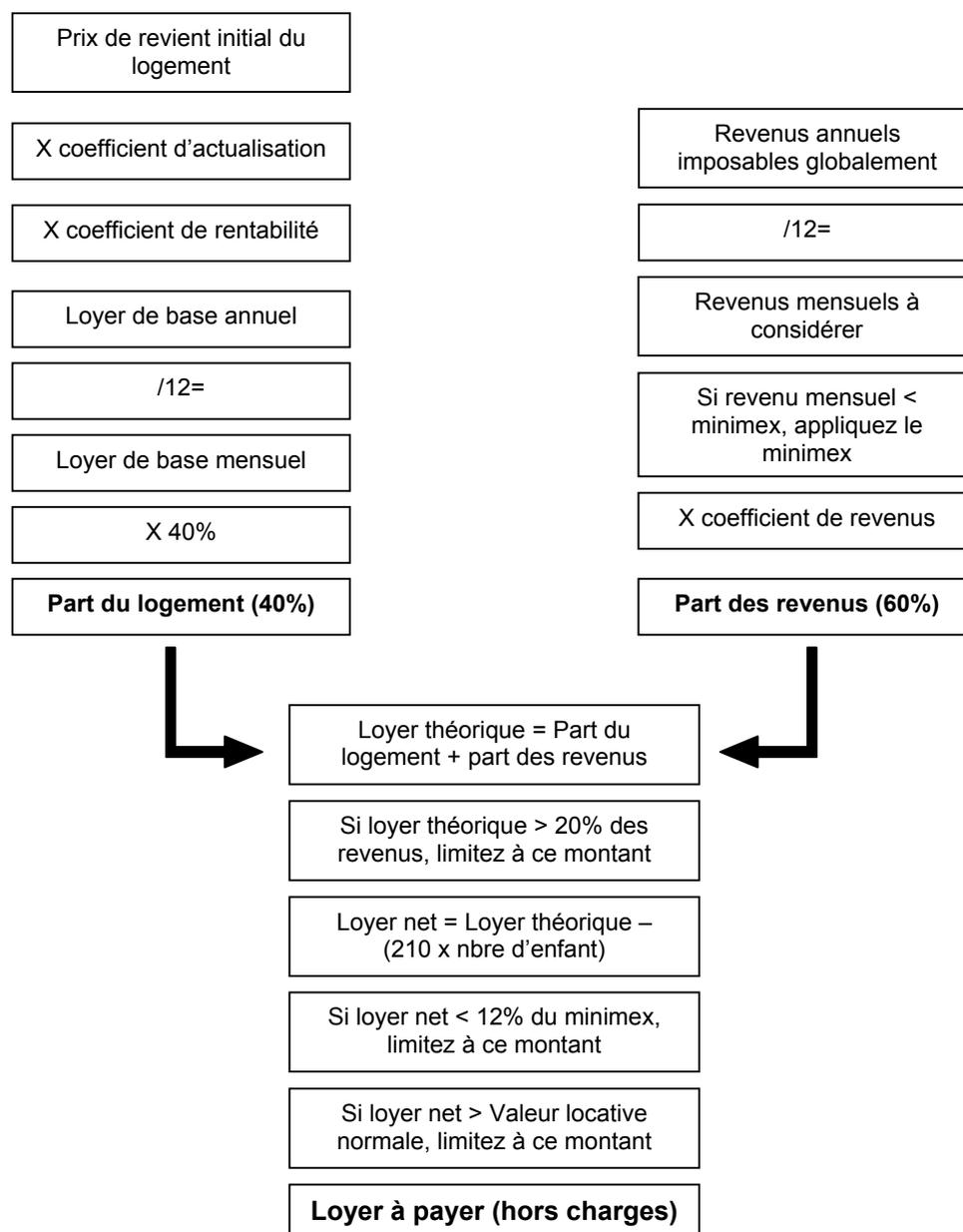
En ce qui concerne les travaux d'aménagement des abords, ceux-ci doivent obligatoirement être traités dans un dossier distinct à partir du moment où il y a construction de voiries. Dans ce cas, le dossier des abords fera également l'objet d'un financement séparé. Toutefois, le projet sera mené selon la même démarche que celle présentée pour les travaux de construction.

Pour ce qui est du financement, l'aménagement des abords est pris en charge par la Région wallonne (ancien Fonds Brunfaut), soit à 100% si la voirie dessert uniquement les logements créés, soit à 60% si les équipements publics desservent également d'autres logements. Cette subvention couvre donc les frais relatifs aux travaux suivants : raccordements (eaux, électricité, gaz, égouts), construction de voirie, éclairage, signalisation, plantation et pelouse, aménagements divers, etc. La subvention se limite cependant aux éléments dont l'usage est commun.

1.2.5 Le calcul des loyers

Les règles de calcul des loyers diffèrent en fonction du type de logements.

Pour le logement social, deux aspects sont pris en compte : d'une part, le prix de revient du logement (40% du loyer) et, d'autre part, les revenus du locataire (60% du loyer). On voit ainsi que même si une opération est caractérisée par un prix de revient élevé (suite à des décomptes importants par exemple), le loyer demandé restera dans des fourchettes acceptables étant donné la prépondérance de la part des revenus sur celle du logement. Le schéma présenté à la figure 2 expose la manière dont est calculé le loyer pour les logements sociaux en Région wallonne.

Figure 2 : Méthode de calcul du loyer pour un logement social en Région wallonne

Source : <http://www.hbmhuy.be/pages/Schema%20calcul.htm> ; (16/05/2003)

La valeur locative normale correspond au loyer qui serait demandé pour un même appartement dans le secteur privé.

En ce qui concerne le logement moyen, la méthode de calcul est plus simple. Cette fois, seule la part du logement intervient. Les revenus ne sont pas pris en compte dans le calcul du loyer, ils sont uniquement pris en compte afin de déterminer les conditions d'accès aux logements. Le loyer annuel est fixé à 5% du prix de revient total de l'opération.

1.2.6 Les éléments constitutifs d'un dossier

Pour terminer le volet consacré au contexte réglementaire, nous envisagerons une description succincte des divers documents qui constituent un dossier (c'est-à-dire les informations disponibles en vue des traitements) :

- **Le cahier des charges descriptif** établi par l'auteur de projet.
- **Le métré détaillé et le métré récapitulatif** qui sont des documents décrivant précisément les travaux à réaliser ainsi que les quantités présumées de ceux-ci (voir 1.2.3.4).
- **L'état d'avancement 0, qui correspond au rapport d'adjudication** (voir 1.2.3.5).
- **Le récapitulatif des décomptes (D1)** est un document transmis par la société de logement de service publique à la SWL une fois le projet terminé et qui reprend le récapitulatif des dépenses pour arriver au montant final de l'entreprise. Ce document reprend les informations suivantes : le montant de la commande, les montants mensuels des révisions, le montant des modifications après commande et le montant des amendes. Ces informations permettent d'envisager le détail des sommes payables à l'adjudicataire.
- **L'état récapitulatif des modifications et suppléments (D3)** est un document obligatoire établi par la société de logement de service public maître de l'ouvrage qui sert à récapituler la liste des documents actant les modifications décidées en cours de marché par le maître de l'ouvrage. Il reprend trois éléments : premièrement les décomptes (D2) relatifs à la réévaluation des travaux dits « de fondation » ou prévus en « quantités présumées », deuxièmement les avenants (D4) qui actent les modifications aux clauses et conditions du contrat qui ne sont pas de nature à influencer le coût du marché ainsi que les prolongations de délai, et enfin, les avenants-décomptes (D5) qui permettent la régularisation d'une infraction au contrat (modification même de portée mineure) apportée par l'adjudicataire. Ces trois documents constituent la meilleure source d'information afin d'analyser les surcoûts non prévus au moment de la commande.
- **Le décompte du délai et des amendes pour retard (D8)** qui est un document employé pour acter le respect ou non du délai d'exécution du marché.
- **Le procès-verbal de réception provisoire (D10) et le procès verbal de réception définitive (D11).**

Afin d'obtenir la totalité des éléments qui interviennent dans le coût total de production des logements, il est cependant indispensable de compléter les informations reprises dans les documents réglementaires présentés ci-dessus. En effet, tout comme dans la base de données (voir 1.3.1), les informations concernant l'acquisition du terrain, le coût des travaux d'abords, etc. ne sont pas reprises dans ces documents. Afin de disposer de la totalité des coûts nous avons travaillé avec le **bilan comptable** des opérations sur base duquel, la part du loyer consacrée au logement est calculée.

1.3 MÉTHODOLOGIE DE CONSTRUCTION DES FICHES

Dans cette seconde partie, nous présenterons tout d'abord les éléments qui nous ont amenés à envisager l'élaboration de fiches d'analyse. Ensuite, nous détaillerons les rubriques reprises dans ces fiches.

1.3.1 La base de données de la SWL

Des informations concernant 57 opérations³¹ réalisées entre 2000 et 2002 ont pu être obtenues à la SWL. Quarante d'entre elles sont des opérations de construction neuve et dix-sept des opérations de réhabilitation. Les informations les plus utiles à propos de ces opérations sont :

- Le nombre de logements réalisés. On peut par exemple analyser séparément les maisons des appartements.
- Les données concernant l'estimation préalable des coûts de construction.
- Les montants de la commande, des décomptes, des révisions, des moins-values et amendes. Ceux-ci permettent de construire le montant final des entreprises³².
- La répartition des logements en fonction de leur taille. Dans le cas des maisons, les classes de superficies sont de 53-62-98-120m² tandis que pour les appartements les classes correspondent aux superficies de 62-76-92m².
- Les frais de raccordement, les montants des honoraires de l'auteur de projet, du coordinateur-sécurité et la TVA.
- Le prix de revient du chantier qui peut également être calculé à partir des données citées ci-dessus. Ceci permet d'estimer, en pondérant par la superficie, le montant des loyers perçus.

Initialement, nous pensions utiliser cette base de données afin de produire les coûts de référence. Malheureusement, deux raisons n'ont pas permis de travailler de la sorte.

La première raison ne permettant pas d'utiliser cette source afin de construire des données de référence quant au coût d'opérations immobilières résidentielles est l'absence de certaines données importantes. Par exemple, il n'est nul part tenu compte des coûts liés aux terrains (ni pour l'achat ni pour les frais d'aménagements). De plus, le calcul du prix de revient souffre de quelques approximations : la pondération par la surface ne se fait qu'à partir de catégories de surfaces et non pas des superficies réelles, la formule employée pour estimer le prix de revient applique un taux de TVA unique alors que les taux de TVA sont variables en fonction des postes.

La seconde raison conduisant à la conclusion selon laquelle cette base de données n'est pas utilisable tient aux doutes quant à la robustesse des données. En effet, la vérification des données SWL à partir des dossiers originaux a fait apparaître des erreurs non-négligeables. Afin d'illustrer cette situation, nous présentons dans le tableau 3 les chiffres relatifs à une opération de réhabilitation menée à Herstal. Dans ce tableau, nous reprenons, d'une part, les chiffres communiqués par la SWL et, d'autre part, les résultats de notre propre dépouillement du dossier. Clairement, il existe de fortes différences, ce qui nous a conduit à élaborer notre propre méthodologie de production de données, cela via une fiche de collecte de l'information.

³¹ La liste des opérations recensées dans la base de données de la SWL est reprise en annexe 2.

³² Voir explication de la rubrique « dépense de bâtiments » de la fiche d'analyse d'un dossier (1.3.2.5.a).

Tableau 3 : Comparaison des données SWL et des données récoltées

	SWL	SLSP
Nature de l'opération	Construction neuve	Réhabilitation
Nombre de logements	16	18
Surface habitable	1164 m ²	1464 m ²
Acquisition du site-support	Pas de données	157.457,31€ TVAc
Travaux d'abords	Pas de données	313.520,88€ TVAc
Frais de raccordement	0,00€	12.284,33€ TVAc
Commande	398.271,02€ HTVA	1.030.225,51€ HTVA
Révision	16.491,34€ HTVA	22.103,80€ HTVA
Décomptes	25.366,52€ HTVA	35.567,83€ HTVA
Montant final entreprise	919.113,37€ HTVA	1.087.897,14€ HTVA
Honoraires de l'auteur de projets	67.086,30€ HTVA	68.063,77€ HTVA
Honoraires de l'agent de coordination-sécurité	17.132,06€ HTVA	20.304,86€ HTVA
Autres frais	Pas de données	302,60€ TVAc
Prix de revient total	1.123.731,54€ TVAc	1.766.116,60€ TVAc
Prix de revient par surface hab.	965,41€/m ² hab. TVAc	1.206,36€/m ² hab. TVAc

1.3.2 Explication des rubriques de la fiche d'analyse d'un dossier

1.3.2.1 Localisation

Les informations présentées ci-dessous visent à replacer l'opération dans son cadre spatial.

- **Adresse**
- **Typologie**

On distingue quatre types de localisation :

- Les opérations situées en **centre urbain**, c'est-à-dire dans un tissu dense appartenant à une ville. Cette catégorie intègre les pôles tels que Liège, Namur ou Charleroi mais aussi les villes régionales (Verviers, La Louvière, Mons, etc.) et les petites villes (Huy, Marche, etc.) ;
- Les opérations s'insérant au **centre d'un village**, c'est-à-dire dans un espace bâti continu comme en centre urbain, mais dont la taille ne permet pas de le considérer, comme une ville (ex : Hargimont, Forrière, etc.).
- Les opérations situées en **périphérie urbaine** qui sont intégrées dans un espace bâti continu mais en dehors du centre urbain proprement dit (ex. Rocourt, Wanze, etc.) ;
- Les opérations situées en **milieu peu dense** et rural.

- **Cartes, photos et plan**

Deux documents cartographiques seront présentés : d'une part, la situation de la commune en Région wallonne et, d'autre part, la localisation de l'opération sur le territoire communal sur fond de carte IGN. De plus, quelques illustrations pourront être insérées. Pour la plupart des opérations, des documents photographiques et/ou un plan global du projet seront également insérés.

1.3.2.2 Type d'opération

- **Nature de l'opération**

On distingue trois grands types d'opération : la construction neuve en terrain vierge, la démolition-reconstruction et la réhabilitation (acquisition - rénovation). Cette distinction est très importante puisque chaque type d'opération sera caractérisé par des éléments qui lui sont propre. En effet, les travaux nécessaires et donc l'élaboration du projet seront différents. De même, les règles de financement varieront en fonction de la nature de l'opération (voir 1.2.4).

Pour ce qui est des travaux, une opération de construction neuve devra généralement supporter des frais de viabilisation du terrain. Par contre, pour une opération de réhabilitation, il faudra éventuellement envisager certains pré-traitements (dépollution, démolition, etc.). De ce fait, une description des caractéristiques initiales du site-support sera envisagée.

- **Nombre de logements**

On reprend ici le nombre de logements total, ainsi que la répartition par genre (maison, appartement, studio, etc.), en mentionnant la superficie et le nombre de chambres des logements si l'information est disponible.

- **Type de logement**

Deux types de logement peuvent être rencontrés : les logements sociaux et les logements moyens. Selon le type, les modalités d'accès, le mode de financement et la méthode de calcul de loyer seront différents (voir 1.2.4 et 1.2.5).

- **Travaux annexes**

Cette rubrique reprend le détail des travaux d'aménagement des abords qui consistent généralement en la création de voirie, de parking, d'espace de loisirs, etc. Il est intéressant de noter que le dossier des abords doit être séparé du dossier principal de construction à partir du moment où il y a création de voirie. Dans ce cas, l'entrepreneur chargé du dossier « abords » pourra être différent de celui chargé de la construction du bâtiment. Notons que la source de financement sera également distincte (voir 1.2.4.3).

- **Chronologie du projet**

Les étapes principales du projet - à savoir la date du début des travaux, la date de réception des travaux ainsi que la date de mise en location des logements - seront mentionnées.

1.3.2.3 Opérateurs

Quatre acteurs principaux sont impliqués dans le montage d'une opération :

- La SWL constitue l'organe de tutelle qui exerce un contrôle administratif, technique et financier sur les sociétés de logements agréées ainsi qu'auprès des pouvoirs publics locaux. De plus amples informations quant à ces trois axes d'activité sont disponibles sur le site internet de la SWL (http://www.srw.be/fr/in_present.htm) ;
- La société de logement de service publique (SLSP) assure le suivi de l'opération et sera le maître de l'ouvrage (le promoteur) ;

- L'entreprise de construction, quant à elle, sera désignée sous le terme d'adjudicataire. Rappelons que plusieurs entreprises peuvent participer au chantier, d'une part lorsque l'entreprise principale sous-traite une partie des travaux à une entreprise spécialisée et, d'autre part, lorsque le dossier des abords est séparé du dossier principal ;
- L'auteur de projet est chargé de l'élaboration et du suivi du projet (maître d'œuvre).

1.3.2.4 Charge foncière

- **Modalité et prix d'acquisition du site-support**

La charge foncière comprend plusieurs catégories de dépenses. La plus évidente est liée à l'acquisition du terrain à proprement parlé. Si le terrain ne doit pas être acheté (acquis antérieurement par la SLSP ou cédé par bail emphytéotique), son acquisition ne représente pas un coût direct. Toutefois, sa valeur actuelle sera réinjectée dans le décompte final de l'opération. C'est ce que nous appellerons la valorisation du terrain.

- **Frais d'aménagement**

Le second volet de la charge foncière concerne les dépenses en aménagement de terrain. On distinguera trois grandes sous-catégories :

- premièrement, les frais relatifs aux travaux d'abords tels que décrits au point 1.3.2.2 (travaux annexes) ;
- ensuite, les frais de raccordements. Ceux-ci sont de trois types : le raccordement au réseau de distribution d'électricité, le raccordement au réseau de distribution d'eau et le raccordement au gaz. A cela peut encore s'ajouter les frais de raccordement au réseau téléphonique bien que ceux-ci soient le plus souvent à charge du locataire ;
- finalement, les éventuels frais de pré-traitements effectués sur le site-support (démolition, dépollution des sols, etc.).

Un autre élément intégré dans le volet « aménagement » concerne les frais occasionnés pour établir le rapport incendie. En effet, lors de toute demande de permis d'urbanisme, il y a obligation légale de recourir à l'avis du service régional d'incendie pour ce qui est de la résistance des matériaux au feu. Celui-ci remet son avis sur base de l'examen des plans et éventuellement d'un examen des bâtiments existants. En effet, les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux (y compris les extensions et rénovations des bâtiments existants) doivent satisfaire sont fixées par l'Arrêté royal du 07 juillet 1994 (M.B. 26/04/1995).

1.3.2.5 Construction

- **Commande**

L'auteur de projet, après avoir établi le cahier des charges, peut soumettre le métré (document qui décrit précisément les travaux à réaliser ainsi que les quantités présumées se rapportant à chaque poste) à différents entrepreneurs. Ces derniers le complètent avec leurs prix pour les différents postes. Un rapport d'adjudication est alors réalisé et on examine attentivement les différentes soumissions afin de retenir la plus avantageuse. Une fois le choix de l'entrepreneur fixé, le métré rempli par l'entrepreneur choisi à l'adjudication correspond au détail de la commande du projet.

Le montant de la commande est repris dans le récapitulatif des décomptes (document D1) qui sera remis à la SWL à la fin des travaux.

- **Révision**

Afin de tenir compte des fluctuations rapides des prix des matériaux de construction et de la main-d'œuvre dans ce secteur, on établit mensuellement des indices correctifs qui tiennent compte de l'évolution conjoncturelle.

La formule suivante permet d'obtenir l'indice de révision :

$$\text{Indice de révision} = 0,4 \times (s_1/s_2) + 0,35 \times (i_1/i_2) + 0,25$$

Où s_1 et s_2 sont les indices relatifs à la main-d'œuvre et aux charges sociales à la date de l'état d'avancement (s_1) et à la date de la soumission (s_2) ;

i_1 et i_2 sont les indices relatifs aux matériaux de construction à la date de l'état d'avancement (i_1) et à la date de la soumission (i_2) ;

En ce qui concerne les coefficients de pondération (ici 0,4 - 0,35 - 0,25), ceux-ci sont déterminés par l'auteur de projet et figurent dans le cahier des charges. Ils peuvent donc varier sensiblement d'un projet à l'autre.

Après avoir établi l'état d'avancement mensuel, l'entrepreneur applique ce coefficient au montant des travaux hors TVA.

Les indices (s et i) sont calculés par le Ministère des affaires économiques et diffusés par un organe extérieur (confédération de la construction). Ceci implique que ni les SLSP, ni les entrepreneurs n'ont de prise sur ces coûts.

- **Décomptes**

Toute modification au contrat d'entreprise en cours d'exécution doit faire l'objet d'un décompte. En effet, l'état récapitulatif des modifications et suppléments (D3) est un document obligatoire établi par la SLSP maître de l'ouvrage qui sert à récapituler la liste des documents actant les modifications décidées en cours de marché.

Les décomptes sont donc la meilleure source d'information disponible afin d'estimer les surcoûts non prévus au moment de la commande, mais également les économies qui ont pu être réalisées en cours de chantier. Par ailleurs ces documents permettront également d'estimer les modifications de délai éventuelles dues à ces travaux supplémentaires.

Pour les décomptes qui représentent des surcoûts financiers importants, ainsi que pour ceux qui permettent d'épingler un problème propre à un type d'opération, une description des événements basée sur le rapport justificatif de l'architecte ou de l'organisme compétent (bureau d'étude) sera présentée au sein des fiches. De plus, dans un souci d'exhaustivité, nous citerons également les autres décomptes. Pour chacun, seront mentionnés : le coût, la part relative du décompte sur le total des décomptes et la modification de délai éventuelle.

- **Montant final entreprise**

Le montant final entreprise correspond à la somme des montants de la commande, des révisions, des décomptes. Il correspond donc au coût total de la construction.

- **Honoraires de l'auteur de projet**

Les honoraires de l'auteur de projet (architecte) sont fixés et payés suivant les modalités du « barème des honoraires » repris dans le contrat d'architecte. Ils sont payés par la SWL pour le compte du maître d'ouvrage (SLSP) sur base d'une note d'honoraires dressée par l'architecte et approuvée par le maître d'ouvrage. Les honoraires correspondent à un pourcentage du « montant final entreprise ».

Afin de déterminer ce pourcentage, on distingue les honoraires d'étude (plans) et les honoraires de direction :

- Les honoraires pour les plans couvrent toutes les prestations et obligations à remplir avant le commencement des travaux. Ils varient en fonction de la complexité du projet. Ainsi les honoraires de plans seront, toutes choses égales par ailleurs, d'autant plus élevés que l'on aura des logements de genres différents.
- Les coefficients à appliquer pour la direction du chantier couvrent, quant à eux, toutes les prestations et obligations à remplir depuis la délivrance de l'ordre de commencer les travaux jusqu'à la réception provisoire des travaux. De plus, une somme forfaitaire doit être ajoutée afin de couvrir les prestations et obligations à remplir, de la réception provisoire à la réception définitive des travaux. Les coefficients varient en fonction du nombre de logements.

Les coefficients à appliquer sont déterminés par la SWL. Ils varient en fonction du nombre de logements réalisés, de la complexité (nombre de modèles architecturaux différents) et de la nature du projet (construction neuve versus réhabilitation).

Notons que l'architecte peut faire appel à des ingénieurs spécialistes pour les études d'ouvrages en béton armé, ossatures métalliques et d'ascenseurs ainsi que pour les études pour l'installation de chauffage. Les ingénieurs spécialistes sont choisis et payés par l'architecte selon des barèmes d'honoraires propres.

- **Honoraires de l'agent de coordination-sécurité**

L'Arrêté Royal du 25/01/2001 impose la désignation d'un coordinateur sécurité pour tout chantier où interviennent au moins deux entrepreneurs (travailleur indépendant ou entreprise comptant du personnel), simultanément ou consécutivement. Sa mission est de coordonner les mesures de prévention en matière de sécurité et de santé pour tous les intervenants sur le chantier. Vu le grand nombre d'accidents relevés d'année en année, son intervention est devenue une obligation légale et est à charge du maître d'ouvrage. De plus, la réglementation interdit aux entrepreneurs de commencer les travaux tant que le coordinateur de sécurité n'est pas désigné.

La coordination-sécurité sur un chantier doit être assurée par un coordinateur-projet pendant la phase de conception du projet et par un coordinateur-réalisation durant l'exécution des travaux, la mission pour ces deux étapes pouvant être assurée par la même personne.

Contrairement à l'auteur de projet, il n'y a pas d'honoraires spécifiques pour le coordinateur-sécurité. Les honoraires varient entre 1% et 3% du montant engagé pour le chantier.

1.3.2.6 Autres frais

Cette catégorie reprend les frais qui ne peuvent être classés dans une des catégories précédentes. On y intégrera notamment les frais de publication au bulletin des adjudications (<http://www.just.fgov.be>), les frais de permis de bâtir ou encore les frais de dossier.

1.3.2.7 Prix de revient

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus. Il constitue le coût réel de l'opération et peut donc être considéré comme la valeur de référence en ce qui concerne les opérations immobilières. En effet, c'est sur base de ce montant, et non sur base du seul coût de construction, que seront calculés les loyers.

Pour rappel, le prix de revient est déterminé par la somme des éléments suivants :

- La charge foncière qui intègre, d'une part, le coût d'achat du terrain et d'autre part, les frais d'aménagements à savoir principalement les abords et les raccordements et les frais liés aux « pré-traitements » éventuels (frais de démolition, de dépollution des sols, etc.) ;
- Le montant de la commande venant de l'entrepreneur (repris sur le formulaire D1);
- Le montant de la révision conjoncturelle des prix (D1);
- Le décompte qui reprend les surcoûts non prévus au moment de la commande ainsi que les économies qui ont pu être réalisées (D3 et D5) ;
- Le montant des amendes pour retard (repris dans le formulaire D8) ;
- Les honoraires de l'auteur de projet (frais d'architecte) et du(des) coordinateur(s) ;
- Les autres frais éventuels ;
- Finalement, la TVA doit être ajoutée à chacun de ces montants. En ce qui concerne les travaux de construction, les taux applicables sont de 6% pour la rénovation légère et la rénovation lourde et de 12% pour la construction neuve (création de logement). Toutefois pour tous les bâtiments autres que ceux destinés au logement (bureaux administratifs, locaux techniques,...), un taux de TVA de 21% devra être appliqué. Pour les autres frais, le taux de TVA est également de 21% (honoraires, aménagements, etc).

Afin de faciliter les comparaisons, le prix de revient par nombre de logement et par surface de plancher habitable sera calculé. On entend par surface de plancher habitable la somme des surfaces effectivement utilisables à l'intérieur d'un appartement ou d'un bureau (J.-J. GRANELLE, 1998).

Par rapport à la structure du prix de revient établie par GRANELLE (Fig. 1), il convient de remarquer que, certaines catégories de dépenses ne pourront être individualisées. On pense notamment aux frais de promotion. En effet, étant dans la configuration d'un marché public, les frais de personnels ne sont pas directement pris en compte dans le bilan financier de l'opération. Le personnel des SLSP est rémunéré en fonction d'échelles barémiques à partir de leurs fonds propres, qui se constituent à partir des loyers perçus sur les projets dont le prêt est remboursé.

Les frais de publicité sont également inexistantes. Compte tenu des remarques précédentes, il est intéressant de noter que, si on ne tient pas compte de la TVA, le coût total d'une opération correspond à ce que GRANELLE appelle le « prix de revient technique » de l'opération.

1.4 PREMIER BILAN SUR LES DONNÉES DISPONIBLES ET PROPOSITIONS POUR LA SUITE DE LA RECHERCHE

Afin de terminer la section relative aux surcoûts du recyclage à l'échelle du produit immobilier, nous présentons maintenant, d'une part, un bref bilan à propos des données actuellement produites de manière finalisée, et, d'autre part, différentes pistes quant à la poursuite de la recherche.

Au stade actuel, notre sélection a privilégié la réhabilitation. Sur les cinq fiches pour lesquelles l'information est désormais finalisée, quatre correspondent à des opérations de ce type :

- Huy - Portelette : réhabilitation de 19 logements sociaux ;
- Herstal - Chantier du Bon Air : réhabilitation de 18 logements sociaux ;
- Hargimont - Ferme de la Commanderie : réhabilitation de 23 logements sociaux ;

- Grez-Doiceau - Moulin d'Archennes : réhabilitation de 19 logements moyens.

En plus de ces quatre dossiers de réhabilitation, nous avons également traité un dossier de construction sur site vierge :

- Wanze - Campagne de Haive : construction de 17 logements moyens sur site vierge.

Les fiches relatives à ces cinq opérations sont présentées en annexe 1.

Ne disposant que de données finalisées pour cinq opérations, il est prématuré de commenter les résultats. Le tableau 4 reprend toutefois les principaux chiffres clés.

Pour la suite du travail, nous prévoyons d'abord de poursuivre le traitement d'opérations recensées dans la base de données de la SWL, cela en sélectionnant les dossiers les plus utiles à analyser parmi les 52 dossiers non encore traités. Concernant la sélection, nous privilégierons les opérations correspondant à la production d'immeubles à appartements en milieu urbain dense. Comme cela a été relevé dans le cadre du rapport intermédiaire (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 49 et p. 107), ce type de développement immobilier correspond à un enjeu important quant à l'objectif du recyclage immobilier des villes wallonnes. Parallèlement, il faudra aussi étoffer l'échantillon d'opérations de construction réalisées sur site vierge, cela afin de disposer de références solides auxquelles les opérations de recyclage (réhabilitation ou destruction-reconstruction) pourront être comparées.

Afin d'aboutir à un échantillon représentatif d'opérations immobilières de recyclage, il faudra veiller à produire des données sur les coûts de destruction. Idéalement, il faudrait également disposer des coûts de réalisation d'immeubles avec parcs de stationnement souterrains. En effet, d'interviews réalisées auprès d'opérateurs actifs dans le secteur de la construction, il apparaît que la réalisation de parkings souterrains est un important surcoût technique de densité qui oriente les promoteurs vers les espaces périphériques.

Malheureusement, obtenir un échantillon représentatif d'opérations immobilières correspondant à la production de logements collectifs au sein de la trame urbaine (et incluant des opérations de destruction et la réalisation de parcs de stationnement souterrains !) semble difficile à partir des 57 dossiers de la SWL. Il est donc important d'envisager une extension de notre champ d'investigation. A ce propos, nous pourrions tout d'abord étudier des réalisations wallonnes non reprises dans la liste des opérations communiquées par la SWL. Parallèlement, une autre alternative pourrait consister dans l'étude de réalisations bruxelloises. En étendant notre champ de recherche à la Région de Bruxelles-Capitale, il devrait être plus aisé d'identifier des opérations développées dans des contextes de forte densité (et, simultanément, liées à des opérations de destruction-reconstruction).

Comme nous l'avons signalé dans l'introduction, établir de coûts de référence quant au montage immobilier pourrait être utile à l'administration wallonne, par exemple dans le cadre de l'évaluation des projets de revitalisation urbaine. De ce point de vue, se pose alors le problème de la comparabilité entre les montages immobiliers publics et privés. Il s'agit là d'une problématique qui devra également être intégrée à nos travaux. Afin d'objectiver la comparabilité entre les données inférées sur base des montages publics et les coûts devant être rencontrés par des promoteurs privés, nous prévoyons d'interroger des témoins privilégiés. Afin de constituer un échantillon représentatif, nous pourrions notamment contacter les auteurs de projets et les entreprises adjudicataires concernés par les dossiers analysés. Parallèlement, l'interview de promoteurs devrait également permettre d'objectiver la problématique.

Tableau 4 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Dossier Huy – Portellette (site Godin – Parnaion)</u>	<u>Dossier Wanze – Campagne de Haive</u>	<u>Dossier Herstal – Chantier du Bon Air</u>	<u>Dossier Hargimont – Ferme de la Commanderie</u>	<u>Dossier Grez-Doiceau – Moulin D'Archenes</u>
	Création de 19 logements Opération de réhabilitation	Création de 17 logements Op. de construction neuve	Création de 18 logements Opération de réhabilitation	Création de 23 logements Opération de réhabilitation	Création de 19 logements Opération de réhabilitation
Charge foncière	456.085 € (28%)	291.391 € (16%)	483.262 € (27%)	339.080 € (18%)	485.779 € (24%)
Site-support	165.950 € (10%)	91.850 € (5%)	157.457 € (9%)	178.223 € (10%)	213.161 € (11%)
Frais d'aménagement	290.135 € (18%)	199.541 € (11%)	325.805 € (18%)	160.857 € (8%)	272.618 € (13%)
Abords	285.279 € (17%)	177.861 € (10%)	313.521 € (18%)	150.182 € (8%)	257.516 € (13%)
Raccordements	4.856 € (1%)	21.680 € (1%)	12.284 € (< 1%)	10.675 € (< 1%)	15.102 € (< 1%)
Construction	1.176.769 € (72%)	1.495.538 € (84%)	1.282.551 € (73%)	1.430.842 € (78%)	1.496.843 € (75%)
Dépenses en bâtiment	1.077.112 € (66%)	1.430.497 € (80%)	1.153.171 € (65%)	1.309.688 € (71%)	1.353.183 € (68%)
Commande	888.202 € (54%)	1.310.711 € (73%)	1.092.039 € (62%)	1.278.008 € (69%)	1.296.381 € (65%)
Révision	26.830 € (2%)	38.133 € (2%)	23.430 € (1%)	37.728 € (2%)	39.821 € (2%)
Décomptes	162.080 € (10%)	81.653 € (5%)	37.702 € (2%)	- 6.048 € (< 1%)	16.981 € (1%)
Honoraires de construction	99.657 € (6%)	65.041 € (4%)	129.380 € (8%)	121.154 € (7%)	143.660 € (7%)
Auteur de projet	87.642 € (5%)	48.261 € (3%)	99.652 € (6%)	114.929 € (6%)	107.812 € (5%)
Coordination-sécurité	12.015 € (1%)	16.780 € (1%)	29.728 € (2%)	6.225 € (< 1%)	35.848 € (2%)
Autres Frais	2.879 € (< 1%)	227 € (< 1%)	303 € (< 1%)	75.293 € (4%)	15.178 € (1%)
Prix de revient	1.635.733 € (100%)	1.787.156 € (100%)	1.766.116 € (100%)	1.845.215 € (100%)	1.997.800 € (100%)
P.R./logement	86.091 €/log.	105.127 €/log.	98.118 €/log.	80.227 €/log.	105.147 €/log.
P.R./chambre	51.117 €/ch.	37.232 €/ch.	55.191 €/ch.	37.657 €/ch.	45.405 €/ch.
P.R./m ² hab.	-	-	1.206 €/m ² hab.	1.309 €/m ² hab.	1.672 €/m ² hab.

2. LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE INTRA-MARCHÉ - ETUDE DES LOGEMENTS VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIÈGE³³

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 Rappel du cahier des charges et des conclusions du rapport intermédiaire

Le cahier des charges du Programme de travail 2002-2005 approuvé par le Gouvernement wallon en juillet 2002, prévoit notamment ce qui suit pour le thème 3.1 : « *Des études basées sur des sources d'informations diverses et originales telles que les permis d'urbanisme et les inventaires sur les logements vides, tenteront de mettre en évidence les mécanismes de blocage du recyclage urbain. Concernant les logements vides, après une analyse spatiale du processus sur base des données existantes, une enquête sera réalisée auprès des propriétaires afin de déterminer les causes réelles de cette inoccupation. Les principaux facteurs explicatifs de la multiplication des logements vides seront complétés par une confrontation avec des données de l'Administration du Cadastre, cela notamment par la différenciation entre, d'une part, les facteurs liés aux caractéristiques des immeubles et des quartiers et, d'autre part, les facteurs liés aux comportements et aux attentes des propriétaires. Des enquêtes seront ensuite réalisées auprès des acteurs (promoteurs immobiliers, différents pouvoirs publics, propriétaires fonciers,...), ce qui permettra de préciser les causes du blocage du recyclage identifié dans l'étape précédente. Plus que des enquêtes classiques, il s'agira d'entretiens auprès de témoins privilégiés représentant les différentes catégories d'acteurs mises en évidence lors des étapes antérieures de la recherche. Les entretiens porteront sur les stratégies adoptées et sur les raisons de l'absence d'investissements ou au contraire de l'engagement important dans les espaces centraux particuliers* » (Gouvernement wallon, 2002, p. 13).

Par l'analyse de ces deux types de données, il s'agit de procéder à l'étude des blocages à l'échelle intra-marché du recyclage urbain, comme nous l'avons précédemment souligné dans le rapport intermédiaire (J.-M HALLEUX. et al., 2003, p. 114).

2.1.2 Etat d'avancement général de la recherche

Pour les recherches évoquées ci-dessus, nous avons choisi de concentrer nos premiers efforts sur le territoire d'une seule commune : la Ville de Liège. Vu l'objet de l'étude, ce territoire semble assez propice : forte concentration de logements vides, déficit en matière de renouvellement urbain démontré par sa dépopulation et sa paupérisation... Nous espérons sur base de ce premier exemple mettre en place une méthodologie de recherche pouvant par la suite être appliquée dans d'autres contextes (notamment pour des communes situées à un autre niveau dans la hiérarchie urbaine wallonne).

Les données nécessaires à nos deux études de cas ont été demandées au Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Liège. Bien qu'aucune réponse officielle n'ait été délivrée par celui-ci, le directeur de l'urbanisme de la Ville de Liège (M. Gomez) et le cabinet de l'échevine du logement (Mme Yerna) ont accepté de nous communiquer les informations demandées. Toutefois, cette transmission n'a été opérée que très tardivement (fin juillet pour les permis d'urbanisme, début août pour les logements vides soumis à la taxe et fin août pour les logements vides au-dessus des commerces du centre-ville, non soumis à la taxe).

³³ Travail réalisé par J.-M. Lambotte au LEPUR - ULg

Vu le court délais entre l'obtention des données et la remise du présent rapport, les résultats ne sont encore que très partiels. Si le traitement des bases de données a été effectué, en vue notamment de l'analyse spatiale des processus, nous n'avons par contre pas pu nous lancer dans les enquêtes, tant auprès des propriétaires de logements vides que des promoteurs ayant introduit une demande de permis d'urbanisme.

2.1.3 Structure de l'analyse de ces deux types de données

La logique suivie dans l'analyse de ces deux types de bases de données est relativement similaire. Elle s'articule en quatre points.

Dans un premier temps, il s'agit d'élaborer une réflexion théorique, d'un côté, sur les causes de la vacance de certains logements et, de l'autre, sur les obstacles freinant les promoteurs, qu'ils soient particuliers occupants ou entreprises spécialisées dans la promotion immobilière. Pour le premier volet, cette approche théorique s'est basée sur la littérature disponible sur le sujet et sur quelques entretiens auprès de témoins privilégiés. Pour le second volet, il nous semble inutile de nous lancer dans de nouveaux développements car ce sujet a longuement été abordé dans le rapport de mars 2003 (point 2 du Chapitre II consacré aux blocages du recyclage urbain (J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 54-72)).

Dans un second temps, nous présentons une critique de chaque base de données.

Dans un troisième temps, les premiers enseignements sont tirés des traitements quantitatifs des bases de données. Cela nous a notamment permis d'analyser spatialement la distribution des logements vides et des permis d'urbanisme et de tirer les premières relations entre celle-ci et la distribution spatiales de variables socio-démographiques et environnementales. Nous avons en effet cartographié un grand nombre de variables. Ces données sont relatives :

- à la population (son évolution, l'évolution du nombre de ménages, la taille des ménages, le revenu moyen, la part de la population extraeuropéenne, le taux de chômage, la proportion de locataires...);
- aux logements (leur date de construction, leur superficie habitable, le nombre de logements par immeuble, la présence d'un jardin, leur confort sur base de la typologie de l'INS...);
- à l'environnement résidentiel (présence d'établissements industriels et de friches de grande superficie, présence d'espaces verts aménagés, présence d'espaces verts non aménagés).

Les cartes relatives à ces variables figurent à l'annexe 3.

Dans un quatrième temps, nous évoquons les deux enquêtes à très prochainement mettre en œuvre, leur méthodologie et leurs objectifs.

2.2 ANALYSE DE LA PROBLÉMATIQUE DES LOGEMENTS VIDES

2.2.1 Recherche des facteurs expliquant la présence de logements vides

2.2.1.1 Méthode

Cette recherche a été menée sur base :

- de quelques études scientifiques consacrées à ce sujet (F. NOËL, 1984, IAURIF, 1994, C. KERSTEN, 1994...);
- d'interviews auprès de témoins privilégiés (M. KONEN, responsable de l'agence immobilière sociale Liège Logement, Mme LALOUX, directrice du Syndicat National des Propriétaires - SNP-,...).

Remarquons que les études scientifiques consacrées à cette problématique ne sont pas légion, surtout si on laisse de côté celles qui ne s'attachent qu'à la mise au point d'une méthode de relevé des logements vides (RÉGION WALLONNE, 1996 ; V. BRICHARD, 1998).

2.2.1.2 Les principaux facteurs expliquant la présence de logements vides

De la littérature et de nos interviews, il apparaît qu'une multiplicité de facteurs explique le phénomène des logements vides. Contrairement à l'idée répandue, il n'existe pas une cause unique à la présence de logements vides (en l'occurrence la spéculation immobilière), mais plusieurs :

- les caractéristiques des propriétaires (leur âge, la distance entre le lieu de résidence et le logement concerné, leur niveau socio-économique, leur compétence tant sur le plan technique que juridique, leur disponibilité en temps pour assurer la gestion locative,...) ;
- les caractéristiques intrinsèques des immeubles (la qualité et la conformité des équipements par rapport aux règles en vigueur, l'état d'entretien, la présence de sinistres,...).
- les caractéristiques du quartier (proximité d'activités nuisantes, déclin des centres urbains) ;
- les caractéristiques du marché locatif et la difficile gestion locative (marché locatif réservé de plus en plus à une population paupérisée, fréquents problèmes d'impayés et de dégâts locatifs, faible rentabilité,...) ;
- la concurrence avec la fonction commerciale et leur incompatibilité (présence d'un bail portant sur tout l'immeuble ; absence, voire disparition d'un accès direct à l'étage,...) ;
- la lenteur des démarches entreprises pour mener à bien certains projets de rénovation (obtention des autorisations administratives, du financement, auto-rénovation durant les temps libres,...) ;
- la lenteur des procédures juridiques et l'existence de conflits en matière de succession ;
- la surévaluation de la valeur des biens immobiliers par leur propriétaire en comparaison du marché local (qu'il soit locatif ou acquisitif) ; ce qui s'apparente à de la spéculation immobilière.

Ce dernier facteur semble particulièrement important dans les centres urbains en raison de « l'effet cliquet » c'est-à-dire le comportement des propriétaires qui évitent de baisser les niveaux de prix qu'ils exigent pour des biens situés dans des quartiers urbains en déclin. Les valeurs foncières et immobilières y sont donc globalement surévaluées car héritières de la prospérité passée (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 59).

a) Les caractéristiques des propriétaires

- *L'âge*

Sur base de l'enquête menée par F. NOËL (1984) et sur base des entretiens réalisés, il semble qu'un grand nombre de logements vides sont la propriété de personnes plutôt âgées. Ceci constituerait dès lors un facteur explicatif important de la vacance. Comme F. Noël, on peut faire l'hypothèse que la capacité d'entreprendre ou la volonté d'investir soit moins forte parmi les personnes âgées que parmi les plus jeunes (F. NOËL, 1984, p. 132). Au delà d'un certain âge, il devient par exemple impossible de contracter un crédit hypothécaire auprès d'un organisme financier pour opérer des travaux de rénovation.

- *La distance entre le lieu de résidence et le logement concerné*

On peut penser que plus cette distance est grande, plus la probabilité que le logement soit vide est importante. La distance a pour effet évident de compliquer la commercialisation d'un bien immobilier et plus encore sa gestion locative. De plus, comme le dit l'adage, *loin des yeux, loin du cœur*. On peut donc supposer qu'une certaine proportion des propriétaires de logements vides réside à l'étranger ou dans une autre province que celle des biens concernés.

- *Le niveau socio-économique*

Il semble que la distribution des revenus des propriétaires soit marquée par une nette prédominance des tranches supérieures. Cette situation privilégiée permet de comprendre le peu d'empressement que mettent un certain nombre d'entre eux à rentabiliser leur bien, du moins à court terme (F. NOËL, 1984, p. 134).

A l'opposé, la faiblesse des revenus de certains propriétaires peut aussi expliquer la vacance. Faute d'argent, ils sont contraints de postposer ou d'étaler sur une longue période les travaux de rénovation qu'ils comptent entreprendre.

- *Les compétences sur le plan technique, administratif et juridique*

La gestion locative de logements est une activité qui réclame une large palette de compétences. Pour limiter leurs frais et maintenir un rendement correct, de nombreux propriétaires doivent pouvoir procéder eux-mêmes à des réparations relevant de divers corps de métier (électricien, plombier, plafonneur, menuisier,...). Ils leur est aussi nécessaire de bien maîtriser les diverses démarches administratives et financières qui relient le propriétaire à ses locataires, aux différents services de distribution (eau, gaz, électricité), aux banques et à diverses administrations publiques. Cet aspect prend d'autant plus d'importance que, en raison de la contraction croissante du marché de la location à un public essentiellement précarisé, les propriétaires doivent faire face à :

- une rotation élevée (ce qui implique à chaque fois la pose d'une affiche ou la rédaction d'une annonce dans la presse, une ou plusieurs visite(s) pour des candidats locataires, un état des lieux d'entrée et de sortie, la rédaction d'un contrat de bail et la remise puis le remboursement éventuel d'une caution, la réalisation personnelle ou via un tiers de menus travaux de réparation,...) ;
- de fréquents problèmes d'impayés et de dégâts locatifs (ce qui demande une vérification régulière et l'envoi minimum d'un certain nombre de courriers de mise en demeure).

En cas de grave conflit avec les locataires ou avec une entreprise du secteur de la construction, des compétences juridiques peuvent s'avérer utiles. Les droits et devoirs des propriétaires et des locataires sont parfois assez méconnus par certains propriétaires ; cela peut en amener certains dans des situations qui les découragent de procéder à la location de leur bien.

Selon Mme LALOUX, Directrice du SNP, le manque de compétence et le découragement qui peut en résulter sont sans doute souvent combinés à un faible niveau de qualification et un âge relativement élevé des propriétaires.

- *La disponibilité en temps pour assurer la gestion locative*

Même un propriétaire compétent peut mettre fin à la location de son bien tout simplement par manque de disponibilité en temps. Par rapport au bénéfice retiré de la location, certains propriétaires de logements, vides aujourd'hui, estiment sans doute que le temps de cette gestion était trop conséquent. Ce problème se marque davantage lorsque le bien nécessite des travaux de rénovation.

b) Les caractéristiques intrinsèques des immeubles

De nombreux logements vides sont apparemment dans un état de dégradation avancé. Dans certains cas, cela résulte directement d'un sinistre. Dans d'autres cas, la dégradation n'est que progressive. Bien entendu, si la vacance est la conséquence du mauvais état d'un logement, il en devient aussi rapidement la cause. Plus un propriétaire tarde à relouer ou à revendre son bien, plus il a de chances que l'état de dégradation de celui-ci rebute des candidats locataires ou acheteurs. Parfois, le mauvais état du logement existe déjà avant la fin de la dernière location. Dans ce cas, le Syndicat National des Propriétaires évoque souvent la responsabilité des locataires dans ses publications. Ceux-ci seraient souvent responsables de dégâts locatifs et la prise en charge par ces derniers des réparations qui leur incombent s'avère un exercice hasardeux lorsqu'elles dépassent le montant de la caution. Du côté des défenseurs des locataires, on met en évidence la pratique trop peu souvent ancrée chez les propriétaires de réserver régulièrement une part suffisante des revenus tirés de la location en vue d'assumer les travaux à leur charge. Par exemple, de nombreux logements vides ne seraient pas en conformité avec les règles en vigueur.

c) Les caractéristiques du quartier

Il est évident que la proximité d'activités nuisantes (qu'il s'agisse d'entreprises générant du bruit, des poussières, des fumées, des odeurs, des vibrations ou un lourd charroi, ou d'établissements HoReCa) décourage les candidats acheteurs ou locataires. De même, on peut penser qu'un logement a d'autant plus de chance de rester longtemps inoccupé qu'il voisine d'autres logements vides, d'autres logements dégradés, un SAED ou une voie de communication à grand trafic.

Comme, en milieu urbain dense, de telles sources de nuisances sont plus présentes qu'ailleurs, c'est sans doute une des explications de la concentration particulière des logements vides dans les centres urbains. La demande en logement dans un environnement comportant diverses sources de nuisances a sans doute tendance à se réduire au public le moins favorisé ; ce qui limite le rendement d'une location ou le prix de vente des biens.

d) Les caractéristiques du marché locatif et la difficile gestion locative

Comme nous l'avons déjà souligné, le marché locatif du logement a tendance à se contracter. Pour l'essentiel, il se résume à une population paupérisée et à une population de jeunes adultes très mobiles entre la fin des études et la stabilisation sur le plan professionnel et familial. Cette clientèle génère de fréquents problèmes d'impayés et de dégâts locatifs. Ainsi, parmi les contacts reçus par le Syndicat National des Propriétaires de la part de ses membres, 9 à 10 % concernaient des problèmes d'impayés en 2002, contre 4 à 5 % seulement en 1995.

Vu la relative faiblesse des loyers habituellement exigés par les propriétaires auprès de ce public (selon leur point de vue), vu les problèmes évoqués ci-avant et vu les autres charges pesant sur le marché immobilier, les propriétaires ne peuvent en général espérer qu'une faible rentabilité. Parallèlement, la location de logements dans les centres urbains génère des rendements le plus souvent inférieurs à d'autres types de placement. Cela entraîne chez les propriétaires une faible capacité et une faible volonté d'investir dans l'entretien ou la rénovation de leur bien ; générant par là un cercle vicieux.

Selon Mme LALOUX, un autre aspect du marché locatif permet d'expliquer certains cas de vacance : la durée du bail et les difficultés liées à sa résiliation avant terme. Lorsqu'un propriétaire a l'intention de réserver dans un moyen terme un logement qu'il possède à un membre de sa famille ou à une proche connaissance, il aura parfois tendance à éviter de louer auparavant à quelqu'un d'autre. De cette manière, il prévient tout problème éventuel lié à la résiliation du bail avant terme qui pourrait perturber son projet.

e) *La compatibilité avec le commerce*

La problématique des logements vides est particulièrement aiguë dans les rues commerçantes. Au étages des commerces des axes commerçants traditionnels, on retrouve une grande proportion de logements vides.

Cela semble lié à deux raisons conjointes :

- l'absence (liée dans certains cas à une disparition récente) d'accès direct aux étages depuis la voirie ;
- l'existence fréquente d'un bail commercial portant sur l'ensemble de l'immeuble (DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DU PENTAGONE, 2001, 2002 et 2003, J.-B. JEHIN, 2002).

Il faut remarquer que les loyers commerciaux sont en général très supérieurs aux loyers résidentiels. De plus, ils sont fortement liés à la largeur de la vitrine. Dans de telles conditions, un processus très fréquent a consisté en la transformation des façades en vue de l'élargissement maximal de la vitrine, via la suppression de l'accès direct aux étages. Tous les commerces ne bénéficiant pas d'accès direct aux étages n'ont cependant pas fait l'objet de ce type de transformation ; certains, jadis habités par le commerçant, ne présentaient déjà dès leur construction aucun accès direct aux étages depuis la rue. Avec la disjonction progressive du lieu de travail et du lieu de résidence des commerçants, de telles situations ont rendu problématique la location des étages pour du logement.

En plus de ce problème d'accès (parfois résolu par un accès par l'arrière depuis une rue non commerçante ou un intérieur d'îlot), la portée de nombreux baux commerciaux sur l'ensemble de l'immeuble concerné est une autre cause spécifique de l'abandon des étages par la fonction du logement. Du côté des commerçants, l'intérêt de faire porter le bail sur tout l'immeuble réside dans :

- la possibilité d'utiliser les étages comme réserves ;
- leur crainte de vols ou de dégradations liée à une éventuelle occupation résidentielle.

Pour le propriétaire, il est plus aisé de n'avoir qu'un seul locataire par immeuble. Comme louer un commerce est plus rentable que louer un logement, il cherche avant tout à contenter le commerçant. De plus, si en cas de renouvellement du bail commercial, le propriétaire veut limiter celui-ci à la seule partie commerçante de l'immeuble, le commerçant aura tendance à exiger une réduction substantielle de son loyer. Par rapport au rendement attendu de cette seconde location (vu notamment les frais nécessaires pour rénover les étages), la plupart des propriétaires n'ont pas la volonté de tenter l'expérience.

De plus, les problèmes de stationnement sont souvent aigus dans les rues commerçantes. Il est donc difficile pour un résident d'y posséder un véhicule. Cela limite donc le public potentiel pour de tels quartiers à des ménages non motorisés. En dehors des étudiants koteurs et de rares bourgeois bohêmes, ce public est caractérisé par sa pauvreté. Le développement en cours du car sharing pourrait toutefois quelque peu modifier cette donnée à l'avenir.

f) Conclusion

De cette recherche sur les facteurs expliquant la présence des logements vides, nous relevons qu'il existe de multiples causes possibles. Dès lors, il faut considérer que les outils que devront actionner les pouvoirs publics doivent aussi être multiples. En d'autres mots, la taxe sur les logements vides n'est sans doute pas LA SEULE solution au problème. D'ailleurs, cette pénalisation d'ordre financier peut parfois entrer en contradiction avec certaines volontés de réaffectation. Ainsi, elle risque de freiner certains investissements en pénalisant des propriétaires qui comptent rénover un logement et qui, par manque de temps ou d'argent, doivent postposer leurs travaux. Elle pourrait également entraîner certains effets pervers tels que la vente à bas prix de biens à des responsables de filières clandestines d'immigration, comme le craint M. KONEN, gestionnaire de l' AIS Liège Logement.

2.2.2 Analyse de la base de données des logements vacants de la Ville de Liège

2.2.2.1 Critique des deux types de données

Les données fournies par la Ville de Liège sont de deux types :

- les logements vides soumis à la taxe (relevés par une équipe relevant du département de l'Urbanisme de la Ville de Liège en 2002-2003) ;
- les logements vides au-dessus des commerces (relevés par la cellule de Gestion de Centre-Ville en 2001-2002).

Dans le premier cas, la couverture territoriale porte sur l'ensemble de l'entité de Liège, à l'exception des anciennes communes avant fusion de Jupille et de Wandre (où le recensement est toujours en cours).

Dans le second cas, le territoire couvert ne reprend qu'une partie assez limitée de l'hypercentre liégeois (voir carte 1). Cet espace est compris entre la place Cathédrale, les rues Vinâve d'Ille et des Dominicains d'un côté et les rues Velbruck et Feronstrée de l'autre.

2.2.2.2 Les logements vides soumis à la taxe

Signalons d'abord que les détails juridiques relatifs à la taxe sur les logements vides ont fait l'objet d'une description à l'occasion du rapport intermédiaire de mars (J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 75-78).

a) Remarques relatives à la nature des logements soumis à la taxe

Ne sont repris dans le fichier issu de la Ville de Liège que les logements inoccupés ayant donné lieu à l'envoi d'un premier courrier d'avertissement au propriétaire (annexe 4). Le nombre de ceux-ci est beaucoup plus réduit que le chiffre fourni par un premier relevé (débuté en décembre 1998 et présenté à la presse en juillet 2001) (M. YERNA, 2002). Ce dernier avait permis d'identifier 3 486 logements vides (soit 3,65 % de l'ensemble du parc de la ville de Liège). Le fichier dont nous disposons ne reprend quant à lui que 753 logements.

Différentes explications permettent de comprendre cet écart :

- l'absence de relevé à Wandre et Jupille dans le cas de la taxe ;

Carte 1 : Zone sur laquelle a porté le relevé des logements vides à l'étage des commerces réalisé par l'asbl "Liège Gestion Centre-Ville"



Source : Meertens et Steffens, 2002

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

- l'absence d'application de la taxe pour les logements appartenant aux pouvoirs publics ;
- l'absence d'application de la taxe là où le logement ne répond clairement plus aux conditions pour être qualifié d'améliorable, c'est-à-dire est à l'état de ruine ;
- l'absence d'application de la taxe là où le logement est mis sur le marché immobilier (la pose récente d'une affiche à vendre ou à louer sur la façade suffit pour être ainsi considéré) ;
- l'absence d'application de la taxe là où le logement est situé à l'étage d'un commerce et ne dispose pas d'une entrée indépendante (ces cas ayant toutefois été quasiment ignorés lors du premier recensement) ;
- la volonté de la Ville de ne pas utiliser la taxe pour lutter contre le problème des immeubles habités par des personnes non en règle avec les formalités de domiciliation (c'est-à-dire plus particulièrement contre les clandestins) ;
- la crainte de la Ville de recours éventuels concernant des logements pour lesquels l'inoccupation n'est pas tout à fait certaine selon ses services.

Cette dernière explication – la plus importante sans doute – est peut-être liée à une volonté des responsables de la Ville d'attendre la mise en place d'une jurisprudence permettant de trancher certains cas litigieux.

b) Contenu de la base de données relative aux logements soumis à la taxe

Concernant les logements vides soumis à la taxe, les principales données disponibles par immeuble sont les suivantes :

- l'adresse ;
- la date et le numéro d'envoi du premier courrier d'avertissement ;
- la date du premier constat d'inoccupation ;
- le nombre de niveaux que comporte l'immeuble ;
- le nombre de ces niveaux qui sont abandonnés ;
- le nombre de logements abandonnés au sein de l'immeuble (chiffre estimé à partir :
 - de la base de données LISHAB basée sur le registre de population et qui reprend l'historique de l'occupation des immeubles ; elle fournit le nom des occupants qui y ont résidé depuis 1982 et les dates d'entrée et de sortie du logement ;
 - du nombre de sonnettes au niveau de la porte d'entrée.) ;
- le numéro cadastral ;
- la nature de l'immeuble sur base du cadastre ;
- le revenu cadastral et la superficie au sol ;
- l'éventuel date de construction lorsque celle-ci est connue ;
- l'existence d'un arrêté d'inhabitabilité ou du paiement d'une taxe pour seconde résidence ;
- le nom et l'adresse du propriétaire.

De plus, le fichier comprend d'autres données plus ou moins subjectives relatives au type d'immeuble concerné, son éventuel caractère inachevé, la présence d'un accès indépendant, d'un rez commercial, de signes de délabrement,... Le nombre éventuel de m³ d'eau consommés sur base des relevés de la compagnie de distribution et le nombre éventuel de Kwh d'électricité consommés figurent aussi dans cette base de données.

Pour effectuer une comparaison entre la distribution de ces logements vides et la distribution d'autres données, nous avons créé un champ supplémentaire en indiquant, sur base de l'adresse, dans quel secteur statistique se situe chaque logement. Cela a nécessité l'utilisation d'une table fournie par l'INS liant chaque rue ou tronçon de rue à son secteur statistique. Parallèlement, une visite de terrain a été réalisée pour quelques cas litigieux.

c) Résultats de l'analyse

Au vu des critiques exposées ci-avant, le nombre total de logements vides (753) et leur proportion dans l'ensemble du parc (0,9 %) ne peuvent être retenus comme une information intéressante en soi, étant donné la sous-estimation dont elle souffre. La vacance totale réelle doit sans doute concerner près des 3 486 logements, soit 3,65 % du parc.

Par contre, il est intéressant de se pencher sur :

- la distribution spatiale de ces 753 logements au sein de la Ville de Liège ;
- les caractéristiques des immeubles concernés (nombre de logements par immeuble, type d'immeuble) ;
- les caractéristiques du propriétaire (nature, lieu de résidence, âge...).

• La distribution spatiale des logements soumis à la taxe

Les cartes 2, 3 et 4 montrent une très nette concentration des immeubles vides dans l'hypercentre. Ce regroupement s'exprime tant en valeur absolue qu'en valeur relative. Les quartiers de la Place Saint-Lambert et de Feronstrée, avec respectivement 7,1 et 9,3 % de logements vides sont de loin les plus affectés. Les problèmes particuliers d'insécurité (toxicomanie lourde et prostitution) que connaît une partie importante de ces quartiers (partie nord de la rue Cathédrale) doivent sans doute être un puissant facteur explicatif. Les autres zones les plus touchées ne dépassent jamais le score de 3,5 % (sauf un quartier situé à Rocourt, ce qui s'avère en première approche assez étonnant).

Malgré le manque de représentativité de cette liste des logements soumis à la taxe par rapport à l'ensemble de la problématique de la vacance et malgré le fait que ce manque est sans doute réparti de manière non uniforme sur le territoire de la Ville, on peut néanmoins retenir les impressions suivantes :

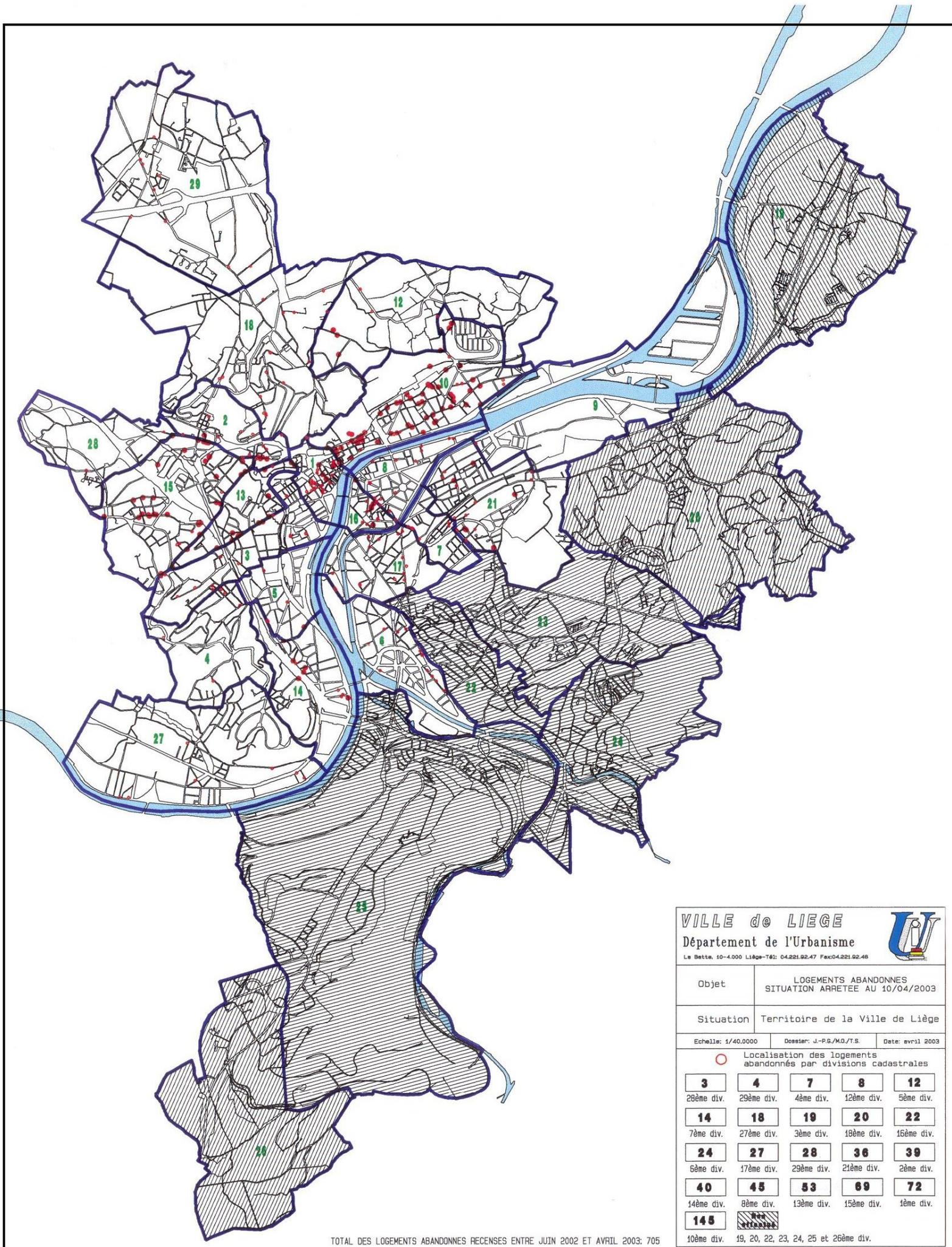
- Après l'hypercentre, ce sont les quartiers péricentraux populaires qui concentrent le plus de logements vides, à l'image des quartiers de Saint-Léonard, Sainte-Marguerite et de la partie du quartier d'Outemeuse située aux environs de la rue Puits-en-Sock.
- Certains quartiers centraux de localités incorporées à la Ville de Liège à l'occasion de la fusion des communes semblent aussi ressortir négativement, à l'image des centres de Sclessin, de Chênée ou de Rocourt.

En périphérie, le problème semble se concentrer le long de grands axes de circulation automobile comme :

- la Chaussée de Tongres à Rocourt ;
- le quai Vercour à Sclessin (entre le stade du Standard et le site de Ferblatil) ;
- le Boulevard de Froidmont entre le centre de Grivegnée et le quartier des Venues (aussi appelé Boulevard de l'automobile).

Ceci tend à confirmer l'importance de la présence de nuisances dans l'environnement proche comme facteur explicatif de l'inoccupation prolongée de certains logements.

Carte 2 : Localisation des logements vides recensés en vue de la taxe sur la Ville de Liège - Situation au 10/04/2003



VILLE de LIEGE
 Département de l'Urbanisme
 Le Bette, 10-4.000 Liège-T61: 04.221.92.47 Fax:04.221.62.48

Objet : LOGEMENTS ABANDONNES
 SITUATION ARRETEE AU 10/04/2003

Situation : Territoire de la Ville de Liège

Echelle: 1/40.000 Dossier: J.-P.G./M.D./T.S. Date: avr11 2003

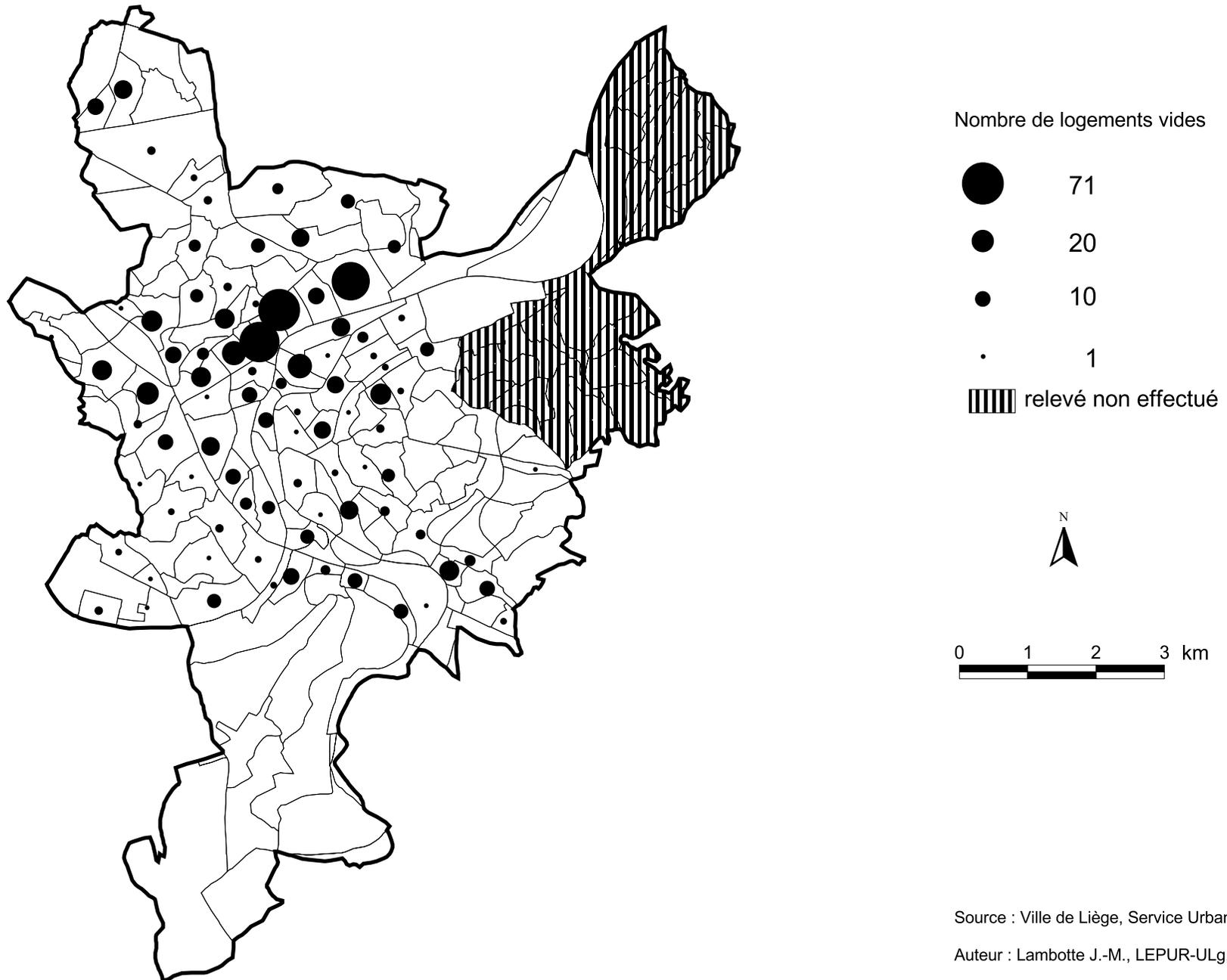
○ Localisation des logements abandonnés par divisions cadastrales

3 28ème div.	4 29ème div.	7 4ème div.	8 12ème div.	12 5ème div.
14 7ème div.	18 27ème div.	19 3ème div.	20 18ème div.	22 16ème div.
24 6ème div.	27 17ème div.	28 29ème div.	36 21ème div.	39 2ème div.
40 14ème div.	45 8ème div.	53 13ème div.	69 15ème div.	72 1ème div.
145 10ème div.	Non cadastrées			

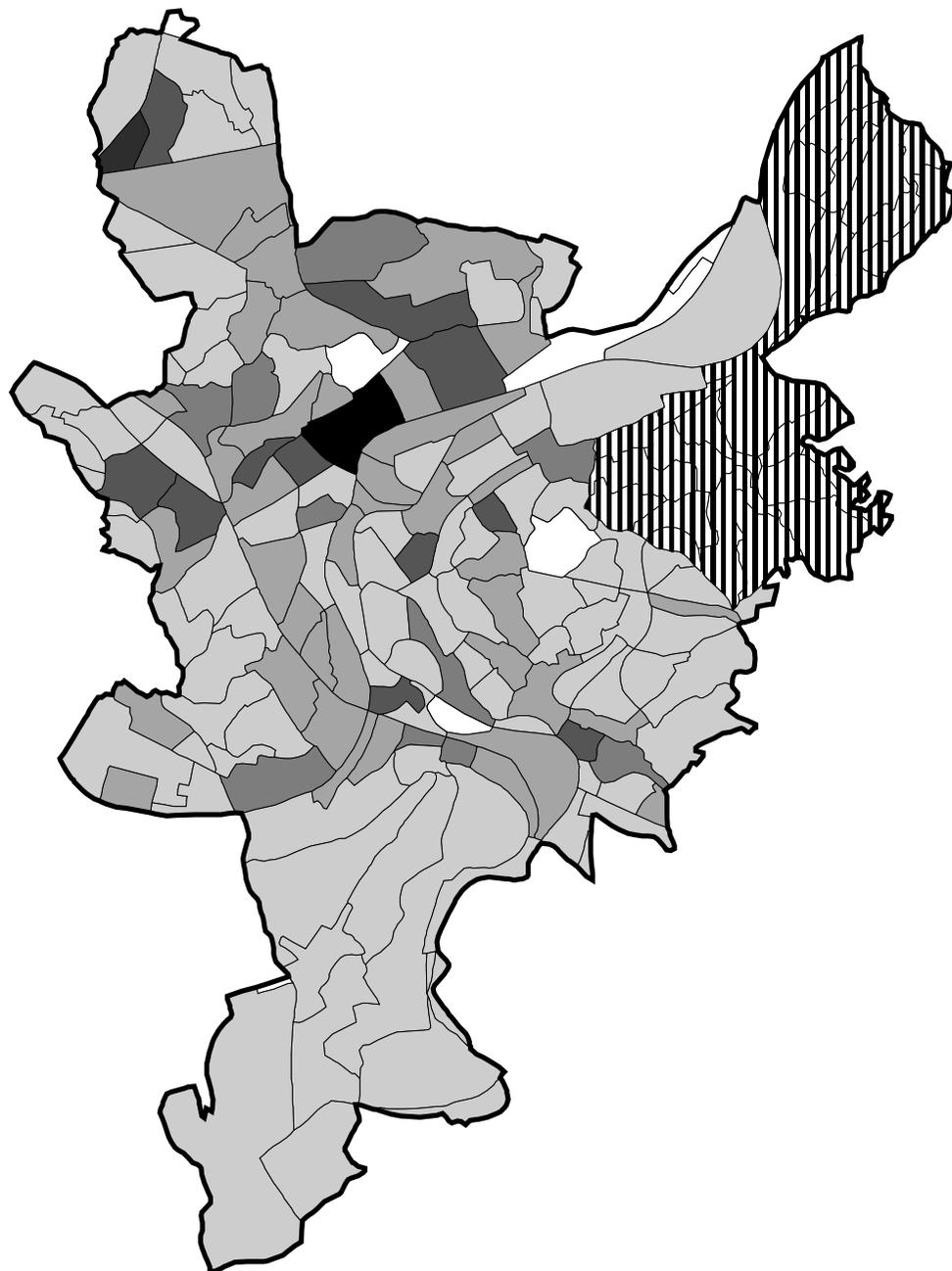
10ème div. 19, 20, 22, 23, 24, 25 et 26ème div.

TOTAL DES LOGEMENTS ABANDONNES RECENSES ENTRE JUIN 2002 ET AVRIL 2003: 705

Carte 3 : Nombre de logements vides par secteur statistique



Carte 4 : Part des logements vides par secteur statistique



Part en %

- 0
- 0 à 1
- 1 à 2
- 2 à 3
- 3 à 4
- 4 à 9
- pas de logement dans le secteur

(discrétisation par seuils observés)

relevé non effectué



0 1 2 3 km

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme
et INS, 1991

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

- *Les caractéristiques des immeubles*
 - Le nombre de logements par immeuble

Sur base du nombre de logements estimé par les agents recenseurs, on obtient les résultats suivants :

Tableau 4 : Nombre de logements vides par immeuble

Nombre de logements par immeuble	Nombre d'immeubles concernés	Nombre de logements concernés	Proportion de logements concernés
1	222	222	29,5 %
2	102	204	27,1 %
3	25	75	10,0 %
4	16	64	8,5 %
5	11	55	7,3 %
6	6	36	4,8 %
7	4	28	3,7 %
8	6	48	6,4 %
21	1	21	2,8 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

Si l'on compare ces proportions à celles relatives à l'ensemble du parc de logements présents sur la Ville de Liège, nous obtenons :

Tableau 5 : Nombre de logements par immeuble dans le parc des logements vides et dans l'ensemble du parc

Nombre de logements par immeuble	Parc des logements vides	Ensemble du parc
1	29,5 %	48,4 %
2	27,1 %	10,9 %
3-5	25,8 %	13,6 %
6-9	14,9 %	7,8 %
10 et +	2,8 %	19,3 %

Sources : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003 et INS, 1991

Par rapport à la situation moyenne du parc liégeois, on constate une surreprésentation des petits immeubles collectifs dans les logements inoccupés. Les logements unifamiliaux ont donc moins que les autres une propension à rester durablement inoccupés. A l'opposé, les grands immeubles collectifs sont largement sous-représentés. En fait, un seul immeuble de 21 logements a fait l'objet d'un courrier d'avertissement concernant la taxe. Cette faible représentation s'explique par la prise en compte des logements dans les immeuble à appartements uniquement lorsque l'ensemble de celui-ci est complètement vide. Il n'y a donc pas eu de repérage systématique des logements durablement inoccupés dans les immeubles à logements multiples comme les grandes tours à appartements ou les constructions qui bordent généralement les quais de la Meuse et de la dérivation.

Revenons sur la surreprésentation des immeubles comportant entre 2 et 9 logements. Au vu de la carte 12 de l'annexe 3, ce sont ceux-ci qui constituent le type d'immeuble dominant au sein du parc de logements dans la partie la plus centrale de Liège. La structure du parc immobilier peut donc en partie expliquer la faible présence de logements inoccupés dans les périphéries.

– La superficie au sol des immeubles

A partir du cadastre, la base de données des logements vides fournit la superficie au sol de chaque immeuble (pour 371 immeubles sur les 393). Grâce à cette donnée, nous pouvons calculer une proportion de logements concernés par classe de surface au sol.

Tableau 6 : Part des logements vides par classe de superficie au sol des immeubles

Classe de superficie au sol	Proportion de logements concernés
- de 30 m ²	7,7 %
De 31 à 60 m ²	10,6 %
De 61 à 100 m ²	29,2 %
De 101 à 180 m ²	31,1%
De 181 à 260 m ²	11,8 %
De 261 à 400 m ²	6,4 %
De 401 à 550 m ²	2,1 %
De 551 à 807 m ²	1,1 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

Il n'existe pas de statistique fiable à propos des superficies au sol pour l'ensemble du parc liégeois. Néanmoins, on peut penser qu'une proportion importante de logements inoccupés est située sur des parcelles plus petites que la moyenne du parc de logements.

Si l'on s'intéresse aux superficies habitables (et non plus celles mesurées au niveau du sol), on peut se douter que, là aussi, les logements inoccupés doivent être caractérisés par leur faible taille. Or, plus on se rapproche du centre d'une localité (et plus cette localité est importante), plus la superficie habitable des logements a tendance à se réduire, comme l'illustre la carte 19 de l'annexe 3. Voici une des raisons qui nous permet de comprendre pourquoi le centre de Liège, et plus encore son hypercentre, sont caractérisés par un grand nombre de logements vides.

– La date de construction

La date de construction est une information disponible pour 322 des 393 immeubles concernés. Sur base de cet échantillon, nous obtenons la répartition suivante :

Tableau 7 : Part des logements vides par période de construction

Période	En nombre d'immeubles		En nombre de logements	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
Avant 1850	57	17,7 %	86	14,0 %
1850-1874	55	17,1 %	102	16,6 %
1875-1899	74	23,0 %	167	27,2 %
1900-1918	59	18,3 %	111	18,0 %
1919-1930	28	8,7 %	49	8,0 %
1931-1945	24	7,5 %	46	7,5 %
1946-1961	17	5,3 %	25	4,1 %
Après 1961	8	2,5 %	29	4,7 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

Nous pouvons comparer ces proportions avec celles relatives à l'ensemble du parc liégeois des logements, sur base des chiffres du recensement de 1991.

Tableau 8 : Comparaison relative à la date de construction des immeubles pour les logements vides et l'ensemble du parc résidentiel

Période	Parc des logements vides	Ensemble du parc
Avant 1919	75,8 %	25,1 %
1919-1945	15,4 %	22,5 %
1946-1961	4,1 %	26,1 %
Après 1961	4,7 %	26,2 %

Sources : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003 et INS, 1991

Il ressort clairement que l'âge des bâtiments est un facteur important qui influence l'inoccupation des logements. A nouveau, au vu de la carte 22 de l'annexe 3 relative à la part de logements construits avant 1919, on comprend pourquoi l'hypercentre de Liège connaît une forte proportion de logements vides.

- La nature selon le cadastre

A partir du cadastre, la base de données renseigne la nature de 369 immeubles sur les 393 concernés par la taxe :

Tableau 9 : Nature des logements vides selon le cadastre

Affectation sur base du cadastre	En nombre d'immeubles		En nombre de logements	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
Maison	272	73,7 %	493	70,0 %
Building	3	0,8 %	25	3,6 %
Maison commerciale	83	22,5 %	165	23,4 %
Bâtiment de bureaux	3	0,8 %	4	0,6 %
Atelier - entrepôt	3	0,8 %	8	1,1 %
Couvent	1	0,3 %	2	0,3 %
Ruine	5	1,4 %	7	1,0 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

On constate qu'une forte proportion de logements vides sont situés dans des immeubles ayant ou ayant eu jusque récemment une fonction commerciale. Ceci est constaté même sans prendre en compte les logements situés aux étages de commerces et ne disposant pas d'un accès indépendant (car non soumis à la taxe). Nous vérifions que les problèmes d'incompatibilité entre commerce et résidence évoqués ci-dessus jouent un rôle très important dans la multiplication des logements vacants. A nouveau, cela explique aussi pourquoi l'hypercentre est le quartier de Liège caractérisé par la part maximale de logement vides.

A l'exception des maisons commerciales, les immeubles ayant une fonction première autre que le logement ne jouent qu'un rôle marginal. Cela indique surtout que la Ville de Liège évite de soumettre à la taxe des logements inoccupés situés dans des immeubles dont ce n'est pas la vocation première, sans doute pour éviter de faire face à un grand nombre de recours de la part des propriétaires.

Une remarque similaire vaut pour les logements situés dans des immeubles en ruine ; eux aussi échappent à la taxe.

- *Les caractéristiques des propriétaires*

- La nature des propriétaires

Sur les 393 immeubles concernés par la taxe, 342 sont la propriété de particuliers (87 %) et 51 de sociétés (13 %). En volume de logements, la répartition entre particuliers et sociétés est de 648 contre 105, soit 86 contre 14 %.

Parmi les sociétés, un certain nombre relèvent du secteur immobilier (Batiplan, Bureau Gérard, Société Immobilière Saint-Jacques, Société Neuvic Immobilier,...) ou bancaire (Fortis et ING). D'autres sociétés relèvent au contraire d'autres secteurs tels que l'industrie (Corderie Breels, Frianda, Kurth Viandes) ou l'enseignement (Université de Liège, Institut Saint-Joseph, Institut Saint-Luc). On retrouve aussi trois immeubles appartenant à une fabrique d'église et un à l'association La Mission Evangélique.

- Le nombre d'immeubles contenant des logements vides par propriétaire

Seuls 17 particuliers et 8 sociétés sont propriétaires de plus d'un immeuble de logements soumis à la taxe. Les 342 immeubles pour 648 logements appartenant à des particuliers sont la propriété de 284 personnes différentes. Les 51 immeubles pour 105 logements appartenant à des sociétés sont la propriété de 41 propriétaires différents. Le nombre de propriétaires possédant plusieurs immeubles comprenant des logements soumis à la taxe est donc très faible et ces derniers ne possèdent que très rarement plus de 2 immeubles contenant des logements vides. Parmi les 284 particuliers, seuls deux sont propriétaires de plus de deux immeubles soumis à la taxe (l'un en possède 3 et l'autre 8). Parmi les 51 sociétés propriétaires, seule une en détient plus de deux (4 en l'occurrence). On ne peut donc pas voir là de stratégie délibérée d'un acteur immobilier voulant laisser « pourrir » un vaste pâté de maisons dans le but d'y développer un grand projet du type tour à appartements ou complexe de bureaux. La période de la spéculation immobilière active est sans doute révolue dans le contexte liégeois.

Lorsqu'un propriétaire possède plusieurs immeubles tombant sous le coup de la taxe, il s'agit quasi systématiquement de biens immobiliers directement voisins. Par exemple, les 8 immeubles soumis à la taxe possédés par un propriétaire particulier unique sont tous mitoyens (rue Vivegnis, quartier Saint-Léonard). Les 4 immeubles propriétés de la même société sont également tous voisins (rue du Plan Incliné à proximité de la gare des Guillemins).

- Le lieu de résidence et la localisation du siège social des propriétaires

Lors de l'analyse des facteurs expliquant la présence de logements vides, nous avons mis en évidence l'importance de la distance séparant le logement concerné du domicile du propriétaire. Sur base des adresses de la résidence des propriétaires, nous pouvons vérifier ce présupposé.

Tableau 10 : Lieu de résidence des propriétaires de logements vides

Territoire	Nombre d'immeubles contenant des logements vides	
	Valeur absolue	Valeur relative
Ville de Liège	222	56,5 %
Autres communes de l'agglomération	49	12,5 %
Banlieue	39	9,9 %
Zone résidentielle des migrants alternants	14	3,6 %
Reste de la Province	10	2,5 %
Total Province de Liège	334	85,0 %
Reste de la Région wallonne	23	5,9 %
Région Bruxelloise	17	4,3 %
Région Flamande	10	2,5 %
Etranger	8	2,0 %
Inconnu	1	0,3 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

Nous constatons qu'une grande majorité des propriétaires de logements vides (sociétés et particuliers confondus) résident ou ont leur siège à proximité du territoire de la Ville de Liège. D'ailleurs, 56% des immeubles concernés sont la propriété de personnes ou sociétés situées sur le territoire de cette commune. Concernant les 28,5 % de logements appartenant à des personnes physiques ou morales habitant ou ayant leur siège dans le reste du territoire de la Province, une grande proportion de ces propriétaires réside à proximité immédiate de Liège. Si l'on utilise la typologie des régions urbaines belges (H. VAN DER HAEGEN et al., 1996), on observe que 12,5% des immeubles sont la propriété de personnes physiques ou morales résidant dans une des communes qui, avec la Ville de Liège, constituent l'agglomération (Seraing, Herstal, Ans, Grâce-Hollogne, Fléron...). Les communes formant la banlieue (Neupré, Sprimont, Aywaille, Nandrin, Juprelle, Crisnée, Saint-Georges, Visé, Blegny...) abritent le lieu de résidence ou le siège pour près de 10 % de ces immeubles. Les communes formant la couronne la plus éloignée au sein de la région urbaine liégeoise – la zone résidentielle des migrants alternants – ne regroupent qu'une assez faible part des logements vides. Il en est de même du reste de la province.

Seuls 15 % des immeubles appartiennent à des propriétaires résidant ou ayant leur siège en dehors de la Province de Liège. Parmi ceux-ci, l'étranger ne représente que 2 % du total. Que ce soit pour le reste de la Région wallonne ou pour la Région flamande, les communes situées à proximité immédiate de la Province de Liège sont bien représentées par rapport à leur poids démographique (communes de Manhay, Durbuy, Hotton, Havelange, Andenne, Tongres, Hoeselt).

Les propriétaires résidant à l'étranger se répartissent entre le Grand-Duché du Luxembourg, la France, l'Italie et l'Espagne. Seul le Grand-Duché est représenté par plus d'un immeuble contenant des logements vides. Parmi les deux propriétaires grand-ducaux, un possède l'ensemble de 4 immeubles situés rue du Plan Incliné précédemment évoqué.

En conclusion, l'analyse de la distribution géographique des propriétaires fait apparaître que le facteur « distance » entre le domicile et le logement concerné n'a pas un poids très important. Il n'est une explication valable que pour une proportion assez limitée des logements vides.

- L'âge des propriétaires

Pour tous les propriétaires particuliers résidant en Belgique, il est possible de rechercher la date de naissance sur base du registre national. Un tel exercice a été demandé au service population de la Ville de Liège. Le résultat de cette recherche ne nous est cependant pas encore parvenu.

Pour information, notons que l'enquête réalisée en mars 1983 par F. Noël auprès des propriétaires de logements vides situés au sein du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale avait conduit au résultat suivant (F. NOËL, 1984, p. 81) :

Tableau 11 : Répartition des répondants selon l'âge

Classe d'âge	Part relative
Moins de 40 ans	12,9 %
De 40 à moins de 65 ans	54,8 %
65 ans et plus	32,3 %

Source : F. Noël, 1984, p. 81

L'âge moyen des propriétaires ayant répondu à cette enquête s'élevait alors à 58,5 ans. L'âge avancé d'une large proportion de ces propriétaires était alors jugé comme un puissant facteur explicatif de la vacance de nombreux logements.

2.2.2.3 Les logements vides au dessus des commerces de l'hypercentre

a) Remarques relatives à l'élaboration de la base de données

Suite à une visite de plusieurs membres du collège et du conseil communal de la Ville de Liège à Maastricht, où un programme de réhabilitation des logements vides situés au-dessus des commerces est en cours depuis près de 15 ans, une étude a été commandée au bureau néerlandais Meertens&Steffens pour analyser cette problématique dans le centre de Liège. Cette étude (MEERTENS&STEFFENS, 2001-2002), coordonnée par l'échevinat du développement économique et du logement urbain et financée par la Plan Fédéral pour les Grandes Villes, a conduit à l'élaboration d'un fichier de données. Une enquête a été réalisée par l'ASBL Liège gestion centre-ville (stewards urbains) auprès des commerçants pour vérifier l'état d'inoccupation des étages. Des espaces de stockage existent en effet parfois sur plusieurs niveaux.

Signalons que les étages vides au-dessus de cellules commerciales ne sont pas soumis à la taxe sur les logements inoccupés, sauf s'ils bénéficient d'un accès direct depuis la rue ou si le commerce est inoccupé lui aussi depuis plus d'un an. Le nombre de cas où un même bien est repris dans les deux bases de données est donc relativement réduit. Parallèlement, l'analyse des plans cadastraux et des visites sur le terrain ont fait apparaître régulièrement que des logements situés au-dessus de commerces ne laissant aucun accès à l'étage depuis la rue commerçante disposent d'un passage direct via une autre voie (rue parallèle à l'axe commerçant ou intérieur de l'îlot).

b) Contenu de la base de données

Un questionnaire d'enquête remplis par les commerçants pour une partie et les stewards urbains (constats externes) pour une autre, a permis de constituer un fichier de données sur l'inoccupation des étages des immeubles commerciaux d'une partie du centre-ville. Toutes les informations recueillies ne semblent cependant pas avoir été encodées ou ne présentent pas le même degré de précision (les informations sont parfois très partielles et peu utilisables).

Les rubriques présentes dans le fichier sont les suivantes :

- Nom de la rue
- Numéro de police
- Date du relevé
- Type de bâtiment (maison, commerce, maison-commerce, autre)
- Nombre de niveaux
- Entrée indépendante (oui – non)
- Etages occupés par des logements
- Situation actuelle du commerce (en activité ou non)
- Type de commerce
- Nom du commerce
- Remarques
- Etage(s) habité(s) par le commerçant
- Aucune utilisation
- Surface nette de vente (très partiel)
- Téléphone du commerçant (très partiel)
- Nom du commerçant (très partiel)
- Commerçant propriétaire (vrai ou faux)
- Adresse du propriétaire (inexistant)
- Date installation commerce (très partiel)
- Habitation commerçant aux étages (vrai ou faux)
- Domicile commerçant (inexistant)

Un fichier reprenant les mêmes données est également disponible. Un peu moins de 900 fiches ont actuellement été encodées. Vu la quasi totale absence de données concernant le nom et l'adresse du propriétaire, nous ne pouvons à ce stade traiter cette donnée.

c) Résultats de l'analyse

Comme les données au sujet des logements vides situés aux étages des commerces de l'hypercentre sont arrivées fort tardivement et qu'elles ne comportent pas les coordonnées des propriétaires, il ne nous est pas possible d'aller aussi loin dans leur analyse que pour les logements vides soumis à la taxe.

Pour compenser en partie ce manque, nous avons décidé de compléter les commentaires par les principaux résultats d'un mémoire effectué en 1994 sur ce sujet par un étudiant en géographie de l'Université de Liège (C. KERSTEN, 1994).

- *Les résultats du relevé effectué en 2001-2002 par l'ASBL Liège gestion centre-ville*

Ce relevé a porté sur un ensemble de 948 immeubles avec un nombre d'étages estimé à 2 760. Ceci représente moins de la moitié des immeubles commerçants du territoire sur lequel l'asbl Liège gestion centre-ville est active. Sur base d'un récent recensement (J.-B. JEHIN, 1999), cet espace compterait 2068 cellules commerciales, dont 337 (soit 16,3%) seraient vides.

Sur les 2 760 étages recensés, 1 052 sont inoccupés. Pour Meertens&Steffens, on peut ainsi estimer le potentiel de logements à plus de 1 000 unités à partir d'une norme (très) prudente d'un appartement aménagé par étage (2002, p. 4).

Si l'on extrapole ce résultat à l'ensemble du centre-ville (au sens du territoire d'action de l'asbl Liège gestion centre-ville), le nombre de logements potentiels peut être multiplié par deux. Si le problème des étages vides au dessus des commerces est sans doute moins important dans les zones commerciales situées en dehors de l'hypercentre, on peut estimer qu'un potentiel de plusieurs centaines de logements existe aussi dans ces zones :

dans les axes commerçants péricentéraux (tels que les rues Gretry, Puits-en-Sock, Saint-Léonard, des Guillemins ou Sainte-Marguerite et Saint-Séverin) ;

dans les parties traditionnelles des pôles secondaires (centre de Chênée et axe de la chaussée de Tongres de Sainte-Walburge à Rocourt) ;

dans tous les petits noyaux commerciaux dispersés dans le reste du tissu urbain (centres de Grivegnée, Angleur, Jupille, Wandre...).

Si l'on compare ce potentiel de logements vides au dessus des commerces avec le nombre de logements vides recensés en vue de l'application de la taxe (753 effectifs et 3 486 estimés dans une première approche), on en déduit que le problème d'incompatibilité entre commerce et logement devrait faire l'objet d'une grande attention de la part des pouvoirs publics, tant locaux que régionaux.

Faute de temps, nous ne pouvons poursuivre cette analyse. Sur base du relevé exhaustif des immeubles commerciaux du centre-ville, nous voudrions notamment prochainement chercher à identifier le profil type du propriétaire. Certains indices nous portent à croire que, dans l'hypercentre, une proportion importante des immeubles sont la propriété de multipropriétaires (qu'ils soient particuliers ou sociétés) spécialisés dans l'immobilier commercial. Ceci nécessitera une recherche au niveau du cadastre.

- *Les résultats obtenus par C. KERSTEN en 1994*

C. Kersten a analysé la problématique de la compatibilité entre commerce et habitat dans un nombre limité de rues situées :

en situation péricentrale (rues Gretry, Saint-Séverin, Sainte-Marguerite) ;

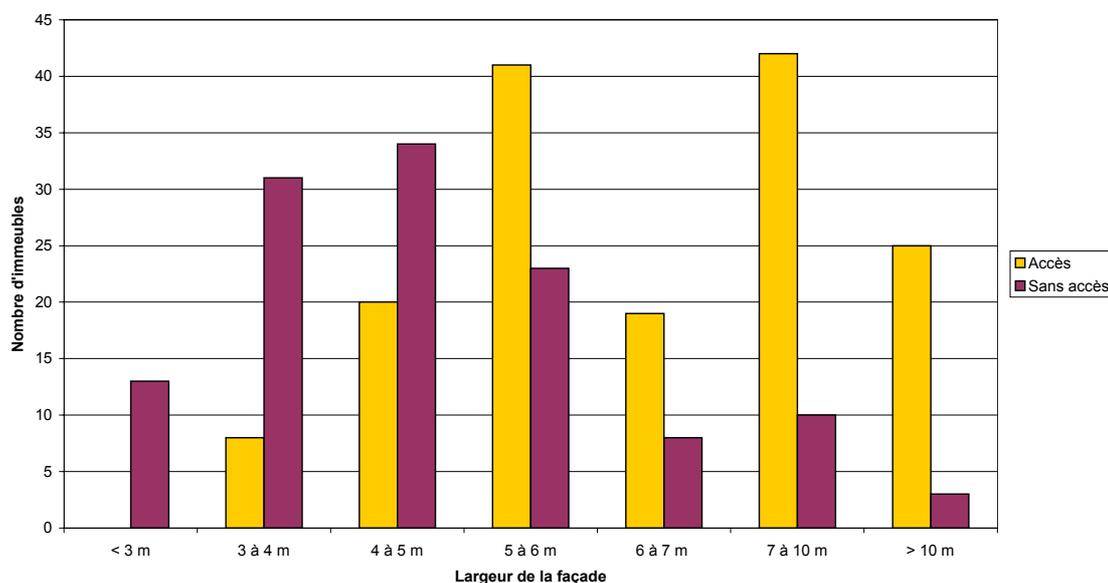
aux abords de l'hypercentre (Feronstrée, Place du Marché, rue Saint-Paul et rue Saint-Gilles) ;

au cœur de l'hypercentre (rues Pont d'Ile, Vinave d'Ile, Pont d'Avroy, Cathédrale, des Dominicains, du Pot d'Or...)

Il ressort qu'il existe une très forte corrélation entre la part d'immeubles ayant au moins un logement vide à l'étage au sein de chaque rue et la part d'immeubles ne disposant pas d'un accès indépendant. Cette constatation est surtout vraie dans l'hypercentre (coeff. de corrélation = 0,957) ; elle l'est un peu moins dans les axes péricentraux (coeff. de corr. = 0,669). En effet, dans ces derniers, il était encore courant en 1994 de rencontrer des commerçants résidant au dessus de leur propre commerce alors que l'accès à cette résidence n'est pas assuré par un accès indépendant.

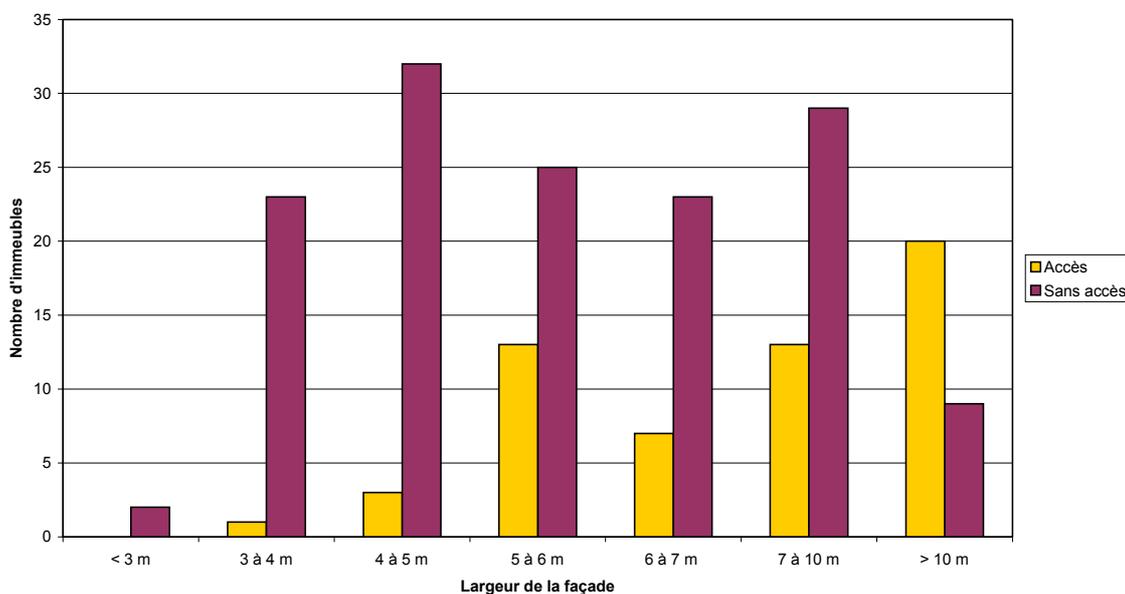
Dans les rues péricentrales, une largeur de 4 mètres de façades suffisait pour que la part des immeubles disposant d'un accès aux étages devienne significative et une largeur de 7 mètres était suffisante pour que l'absence d'accès indépendant devienne rare (Graphique 1). Dans l'hypercentre, la part des immeubles disposant d'un accès était négligeable jusqu'à une largeur de 5 mètres minimum. Elle ne devenait une pratique majoritaire que lorsque la façade dépasse 10 mètres de large (Graphique 2).

Graphique 1 : Présence d'accès aux étages en fonction de la largeur des immeubles dans les rues péricentrales



Source : C. Kersten, 1994, pp. 42-43

Graphique 2 : Présence d'accès aux étages en fonction de la largeur des immeubles dans l'hypercentre



Source : C. Kersten, 1994, pp. 44-45

Les autres principaux facteurs favorisant la présence de logements vides semblent être : la centralité et plus directement encore, le niveau des loyers commerciaux ; l'âge de l'immeuble ; l'inoccupation de la cellule commerciale.

Si les loyers commerciaux ont tendance à augmenter graduellement depuis les axes péricentraux les plus lointains du centre-ville jusque dans l'hypercentre, il existe de forts écarts au sein de ce dernier entre les rues traversées par les principaux flux de chalands (Vinave d'Île et Pont d'Île) et les rues situées à l'écart de ces flux (rue Bergerue et rue Saint-Adalbert situées dans le Carré par exemple).

Parmi les immeubles qualifiés par C. Kersten de modernes, la proportion d'étages habités s'élevait à 91 %. Cette valeur est beaucoup plus élevée que celle valable pour l'ensemble des immeubles étudiés (60 %). La vétusté et la largeur de l'immeuble semblent également avoir un impact sur le confort des étages et, par là même, sur l'intérêt des résidents éventuels.

La présence de cellules commerciales vides semble avoir aussi une grande influence sur l'habitation des étages. Sur l'ensemble de la zone étudiée, ce type d'immeubles connaissait une proportion d'étages habités de 19 %, soit un score très inférieur aux 60 % du parc total.

Ces divers éléments paraissent jouer en défaveur de l'hypercentre. Dans ce dernier, la proportion d'immeubles dont les étages sont habités ne s'élevait globalement qu'à 35 %. Cette moyenne cache de profondes disparités entre les rues où les flux de clients sont les plus importants (Vinave d'Île et Pont d'Île – proportion d'environ 15 %) et les rues situées à l'écart de ces flux où la proportion s'élève parfois au delà de 60 %. Dans les rues commerçantes des quartiers péricentraux, le problème semblait beaucoup moins grave (du moins en 1994) puisque les étages des immeubles y étaient habités à plus de 70 %. Ce score dépassait même 80 % dans certaines rues.

Un dernier facteur ayant une influence sur la présence d'étages vides semble être la nature du commerce. Il existe apparemment certains types de commerces dont les étages sont plus fréquemment habités. C'est le cas par exemple pour les bijouteries, les commerçants bénéficiant alors d'une prime d'assurance moins coûteuse. Par contre, les magasins de chaussures, dont les stocks sont particulièrement importants, sont généralement entièrement occupés par les réserves (F. NOËL, 1984, pp. 51-52). Par ailleurs, les établissements HoReCa semblent aussi poser des problèmes particuliers en raison des nuisances sonores émises durant les soirées et les jours fériés.

2.2.3 Enquête auprès des propriétaires de logements vacants situés dans la Ville de Liège

2.2.3.1 Objectifs de l'enquête

L'enquête envisagée auprès des propriétaires vise à répondre aux trois finalités suivantes :

- mieux connaître le profil des propriétaires et des logements vides ;
- identifier l'importance relative des blocages à l'origine de cette inoccupation ;
- cerner l'(in)adéquation des outils existants en Région wallonne pour combattre cette inoccupation.

2.2.3.2 Méthode

Nous proposons de mener une enquête écrite auprès de chacun des 325 propriétaires de logements vides soumis à la taxe et auprès des propriétaires des logements vides situés aux étages des commerces de l'hypercentre. Par expérience, une enquête sur un tel sujet devrait nous amener à un taux de réponse peu élevé. Pour tenter de maximiser celui-ci, nous prévoyons d'utiliser les procédures suivantes :

- procéder à un rappel par courrier après un certain délai, puis éventuellement procéder à des enquêtes téléphoniques dans un second temps auprès des propriétaires non répondant ;

- éviter de procéder à l'enquête durant une période inopportune (ceci explique aussi pourquoi l'enquête n'a pas encore débuté) ;
- joindre au questionnaire une enveloppe portant la mention « port payé par le destinataire » ;
- veiller à une formulation des questions la plus compréhensible possible (simplicité, utilisation au maximum de questions à choix fermé) ;
- veiller, via la formulation des questions et le courrier d'accompagnement, à ne pas heurter la sensibilité des propriétaires et à susciter auprès d'eux un certain intérêt. Pour cela, nous envisageons la collaboration de Mme Laloux, Directrice du Syndicat National des Propriétaires, voire la caution de cet organisme. Après lui avoir exposé nos intentions, Mme Laloux nous a fait part de son intérêt à collaborer à la rédaction de l'enquête et a accepté, dans ces conditions, de proposer au comité de direction du SNP de donner sa caution.

Pour interpréter de manière correcte les résultats de l'enquête, il nous apparaît nécessaire de disposer de données de référence relatives à l'ensemble du parc immobilier du marché résidentiel locatif privé et aux propriétaires de ces logements. Comme il n'existe aucune source de données à ce sujet, nous avons aussi ici sollicité l'aide du SNP. Mme Laloux nous a suggéré d'introduire un encart au sein de leur revue mensuelle (Le Cri) qui reprendrait un nombre limité de questions servant à identifier les caractéristiques principales des propriétaires et des logements qu'ils possèdent (à condition d'obtenir l'accord du comité de direction de ce syndicat). Nous ne sommes qu'au début de la réflexion concernant la mise au point de cette enquête secondaire.

2.2.3.3 Proposition de contenu du questionnaire

Nous suggérons que les questions portent sur :

- 1) Le profil des propriétaires :
 - a. Nature du propriétaire : particulier/société => si société, nature de l'activité principale
 - b. Nombre de logements en propriété (1, 2, 3 à 5, 6 à 10, 10 à 20, + de 20)
 - c. Statut professionnel => si pensionné, statut professionnel antérieur
 - d. Tranche de revenu (4 classes)
- 2) L'acquisition du bien :
 - a. Le mode d'acquisition du bien : l'achat/l'héritage/la donation
 - b. L'année d'acquisition du bien
- 3) La durée de l'inoccupation et les occupations précédentes :
 - a. La durée de l'inoccupation : - de 1 an, de 1 à 2, de 2 à 5, de 5 à 10, plus de 10 ans
 - b. La nature des occupations précédentes :
 - l'occupation pour son compte propre à des fin résidentielles/non résidentielles
 - la location en tant que résidence principale, autre type de résidence (kot,...), usage non résidentiel.
 - c. Les problèmes éventuels rencontrés à l'époque :
 - un sinistre ;
 - de graves dégâts locatifs ;
 - d'importants arriérés de loyer ;

- 4) L'état actuel du bâtiment :
 - a. Existence d'un arrêté d'insalubrité
 - b. Importance des travaux nécessaires pour la mise en conformité avec les besoins actuels des ménages (légers, lourds, très lourds) :
 - l'installation électrique ;
 - l'alimentation en eau et les sanitaires ;
 - l'installation de chauffage...
 - 5) Les causes de l'inoccupation
 - 6) Les intentions du propriétaire
 - a. Le propriétaire a-t-il l'intention :
 - d'occuper le bien personnellement ;
 - de le réserver pour un parent ou une proche connaissance ;
 - de le vendre ;
 - de le louer.
 - c. Cette vente ou cette réoccupation est envisagée :
 - à court terme (d'ici moins d'un an)
 - à moyen terme (d'ici 1 à 3 ans)
 - à long terme (dans plus de trois ans)
 - d. Si cette vente ou réoccupation n'est pas envisagée à court terme, quels sont les obstacles qui constituent un frein ?
 - e. Le propriétaire a-t-il l'intention de procéder à des travaux de rénovation : oui/non
 - f. Si oui, de quelle ampleur sont ces travaux ?
 - g. Si non, l'octroi d'une aide par les pouvoirs publics (via une prime, des conditions de prêt avantageuses et/ou une réduction de certaines charges fiscales) pourrait-il l'inciter à réaliser les travaux nécessaires ?
 - h. A partir de quelle importance, cette aide conduirait à la réalisation des travaux ?
 - i. A-t-il connaissance du rôle que peut jouer une Agence Immobilière Sociale comme intermédiaire entre propriétaires et locataires à bas revenu ?
 - j. A-t-il connaissance des avantages (paiement du loyer garanti même en cas d'inoccupation et garantie contre les problèmes d'entretien et de dégâts locatifs) et des limites (montant du loyer plafonné à une part limitée du revenu de ménages en difficultés) de cette formule ?
 - k. Si oui, et au cas où le bien est en bon état ou nécessite de légers travaux de rénovation, est-il prêt à mettre son bien en location via une telle agence ?
 - l. ...

2.3 ETUDE DES PERMIS D'URBANISME

2.3.1 Critique des données et établissement d'une typologie des permis d'urbanisme

2.3.1.1 Spécificité de la base de données par rapport à celle publiée par l'INS

Nous avons déjà traité des données relatives aux permis d'urbanisme dans le cadre du rapport intermédiaire (J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 46-53). Celles-ci provenaient de l'INS et étaient fournies à l'échelle communales. Par rapport à ces données, les informations fournies directement par la Ville de Liège présentent les spécificités suivantes :

- elles permettent d'être cartographiées à une échelle très fine ;
- elles permettent d'opérer une classification des permis plus pertinente pour notre problématique (les travaux de réhabilitation peuvent couvrir une réalité plus large que celle retenue par l'INS (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 47) ; il est possible d'isoler les opérations de démolition-reconstruction ou les transformations en logements d'immeubles affectés au préalable à d'autres fonctions).

2.3.1.2 Critique des sources et des traitements

Remarquons tout d'abord que les permis d'urbanisme forment un indicateur assez imparfait des activités du secteur de la construction. En effet, bon nombre de travaux de rénovation peuvent être exécutés sans permis d'urbanisme. Il est également assez courant de réaliser des travaux de rénovation nécessitant un permis sur base du CWATUP sans en faire la demande. A l'opposé, il semble difficile de construire un nouvel immeuble sans obtenir une autorisation administrative préalable. Utiliser les permis d'urbanisme comme source de données pour l'évaluation du processus de renouvellement urbain nous amène sans doute à une sous-estimation en matière de travaux de rénovation. Il convient toutefois de relativiser cette sous-estimation. Elle concerne surtout des travaux de rénovation de faible ampleur. Pour des travaux de plus grande importance, il est sans doute assez rare de se passer d'un permis. Il existe bien entendu des contre-exemples. Certains travaux de rénovation pour lesquels un promoteur a sollicité et obtenu un permis d'urbanisme sont peu coûteux (à peine quelques milliers d'euros) ; à l'opposé, des travaux réalisés sans permis se montent parfois à plusieurs dizaines de milliers d'euros.

Nous avons reçu du service de l'Urbanisme de la Ville de Liège un fichier contenant diverses informations relatives à chaque demande de permis introduites entre le mois de mai 1995 et le mois de juillet 2003 (soit 6 764 dossiers). Dans un premier temps, nous avons dû opérer une sélection dans ce fichier, afin de ne retenir que les permis qui nous intéressaient.

Nous avons retiré de cette base de données :

- les demandes n'ayant pas (encore) donné lieu à l'octroi par la Ville d'un permis d'urbanisme ;
- les demandes ayant donné lieu à l'octroi d'un permis d'urbanisme mais pour lesquelles le service chargé de la vérification de la conformité des travaux n'a pas (encore) remis un avis positif. Dans ce cas, on ne peut pas différencier les situations suivantes :
 - les travaux n'ont jamais débuté et sont complètement abandonnés ;
 - les travaux ont été interrompus et sont complètement abandonnés ;
 - les travaux ont débuté et sont momentanément abandonnés ;
 - les travaux vont commencer d'ici peu ;
 - les travaux sont en cours ;
 - les travaux sont achevés mais s'avèrent non conformes au contenu du permis ;

- les immeubles (ou parties d'immeubles) non affectés à du logement (y compris les kots et les maisons de repos) ;
- les doublons c-à-d lorsque plusieurs demandes ont été introduites pour un même immeuble. Ceci est le cas lorsque :
 - un bien est rénové par étapes successives séparées de plusieurs années ;
 - les travaux réalisés suite à un premier permis se sont avérés non conformes et ont nécessité l'octroi d'un second permis de régularisation ;
 - le premier permis doit être modifié en cours de chantier pour des impératifs techniques ou tout autre motif .

Nous avons ainsi retenu 1 858 demandes de permis relatifs à un nombre estimé de 3 095 logements.

Pour chaque demande, nous avons déterminé le nombre de logements concernés. Cette information est à nos yeux indispensable vu qu'un même permis peut concerner un immeuble à appartements multiples ou un ensemble d'immeubles voisins. Pour déterminer ce nombre, nous nous sommes basés sur deux types de données précisant la nature des travaux visés par la demande :

- l'objet des travaux décrit de façon littérale ;
- la nature des travaux sur base d'un code permettant de différencier les travaux relatifs à des immeubles unifamiliaux et à des immeubles à logements multiples.

Malgré la prise en compte de ces deux bases de données, nous n'avons pu déterminer de façon précise le nombre de logements concernés pour certains immeubles. Pour près de la moitié des permis, l'information n'est pas disponible. Bien que, sur base de l'adresse, il est possible de faire une recherche au sein de l'administration de la Ville de Liège pour connaître le nombre de logements, nous n'avons pu y avoir recours par manque de temps. Nous avons donc dû utiliser une méthode plus approximative afin de déterminer parfois le nombre de logements. Les résultats que nous présentons doivent donc être considéré comme provisoires.

Parmi les situations présentant une incertitude, signalons le cas d'immeubles à logements multiples (sur base du code) pour lesquels le nombre de logements n'est pas repris dans la description littérale des travaux. Dans ce cas de figure, nous avons fixé ce chiffre à 2, sauf lorsque, par notre connaissance du terrain, nous pouvons estimer de façon moins grossière le nombre de logements concernés.

Dans certains cas, il ne nous a pas été possible de distinguer si la demande concernait un immeuble unifamilial ou à appartements. Nous avons alors attribué à ces permis le nombre de 1 logement. Ainsi, il subsiste une certaine sous-estimation du nombre de logements concernés.

Nous avons également cherché à différencier chaque permis selon le fait qu'il concerne une ou plusieurs maisons individuelles ou bien un ou plusieurs appartements. Au vu des données de base, il ne nous a pas toujours été possible d'opérer cette distinction. Dans ce cas, nous avons eu recours à une troisième catégorie : type de logement non défini.

Pour chaque demande de permis, nous avons déterminé le quartier statistique dans lequel se situe le bien. Dans un nombre limité de cas, il subsiste toutefois une incertitude à ce sujet. C'est en fait le cas lorsque le bien se trouve dans une rue correspondant à plusieurs secteurs statistiques, que le (ou les) numéro(s) de porte n'est (ne sont) pas précisé(s) et qu'une visite sur le terrain n'a pas permis de localiser exactement le logement concerné.

Nous avons également distingué chaque permis selon le type de promoteur ayant introduit la demande. Nous avons isolé 4 classes :

- les particuliers ;
- les pouvoirs publics (Société de Logement de Service Public, CPAS, AIS,...) ;
- les entreprises du secteur privé (qu'elles soient spécialisées dans la promotion immobilière ou non) ;
- les associations (asbl de tous types, copropriétés, Fonds du Logement des Familles Nombreuses,...).

Pour terminer ces traitements préliminaires, nous avons aussi opéré un classement des permis de bâtir selon le type de travaux réalisés. Nous avons différencié 4 types de travaux :

- les constructions neuves ;
- les démolitions-reconstructions ;
- la rénovation de logements existants ;
- la transformation en logements d'immeubles ayant auparavant une fonction autre que résidentielle.

Au vu de ces diverses remarques, il nous apparaît nécessaire de confronter prochainement les résultats de ces traitements avec ceux publiés par l'INS et de s'interroger sur la transmission des données sur les permis entre la Ville et l'INS.

2.3.2 Analyse spatiale des données

2.3.2.1 La répartition des permis par type de travaux

Sur les 3 095 logements pour lesquels un permis a été délivré, la répartition selon le type de travaux est la suivante :

Tableau 12 : Répartition des permis par type de travaux

Type de travaux	Nombre total de Logements	Part relative au nombre total de logements en 2001	Type de logements	Nombre de logements	Part relative au nombre total de logements en 2001
Construction neuve	1 000	1,06 %	Maison unifamiliale	610	1,40 %
			Appartement	382	0,95 %
			Type non défini	8	
Démolition-reconstruction	103	0,11 %			
Réhabilitation	1 841	1,96 %	Maison unifamiliale	903	2,07 %
			Appartement	652	1,62 %
			Type non défini	286	
Transformation en logements depuis une autre fonction	117	0,12 %			

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

De ce tableau, on peut tirer les observations suivantes :

- a. Le nombre de logements rénovés conformément à un permis délivré depuis mai 1995 ne dépasse pas très largement le nombre de constructions neuves (1 841 contre 1 000).
- b. En valeur relative par rapport à l'ensemble du parc de logements comptabilisé à l'occasion du recensement de 2001, les logements rénovés conformément à un permis délivré depuis mai 1995 ne représentent pas une grande proportion. A condition de poursuivre à ce rythme, un minimum de près de 400 ans serait nécessaire pour procéder à la rénovation du parc liégeois ! Relativisons cependant ce résultat en rappelant que de nombreux travaux de rénovation s'effectuent sans qu'un permis ne soit délivré. De plus, nous avons déjà souligné le fait que notre estimation quant au nombre de logements concernés par les permis devait sans doute être inférieure à la réalité. Pour mettre en évidence le manque de rénovation dans le cas de la Ville de Liège, il faudrait comparer ces chiffres avec d'autres communes wallonnes où le renouvellement s'avère plus dynamique. Sur base de la carte 3 du rapport intermédiaire, on peut confirmer que, par rapport à la majorité des communes wallonnes, la Ville de Liège souffre d'une très faible vitalité dans ce domaine (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 50).
- c. Que ce soit en matière de construction neuve ou dans le domaine de la rénovation, la situation semble nettement plus favorable en ce qui concerne les maisons unifamiliales qu'en ce qui concerne les appartements et studios.
- d. Le nombre de logements résultant d'une opération de démolition-reconstruction est marginal par rapport à l'ensemble des logements nouvellement construits.
- e. Le nombre de logements issus de la transformation d'immeubles ayant précédemment une autre fonction paraît aussi assez faible.

2.3.2.2 La distribution spatiale des permis par type de travaux

a) *Les constructions neuves :*

- *Le nombre total de logements*

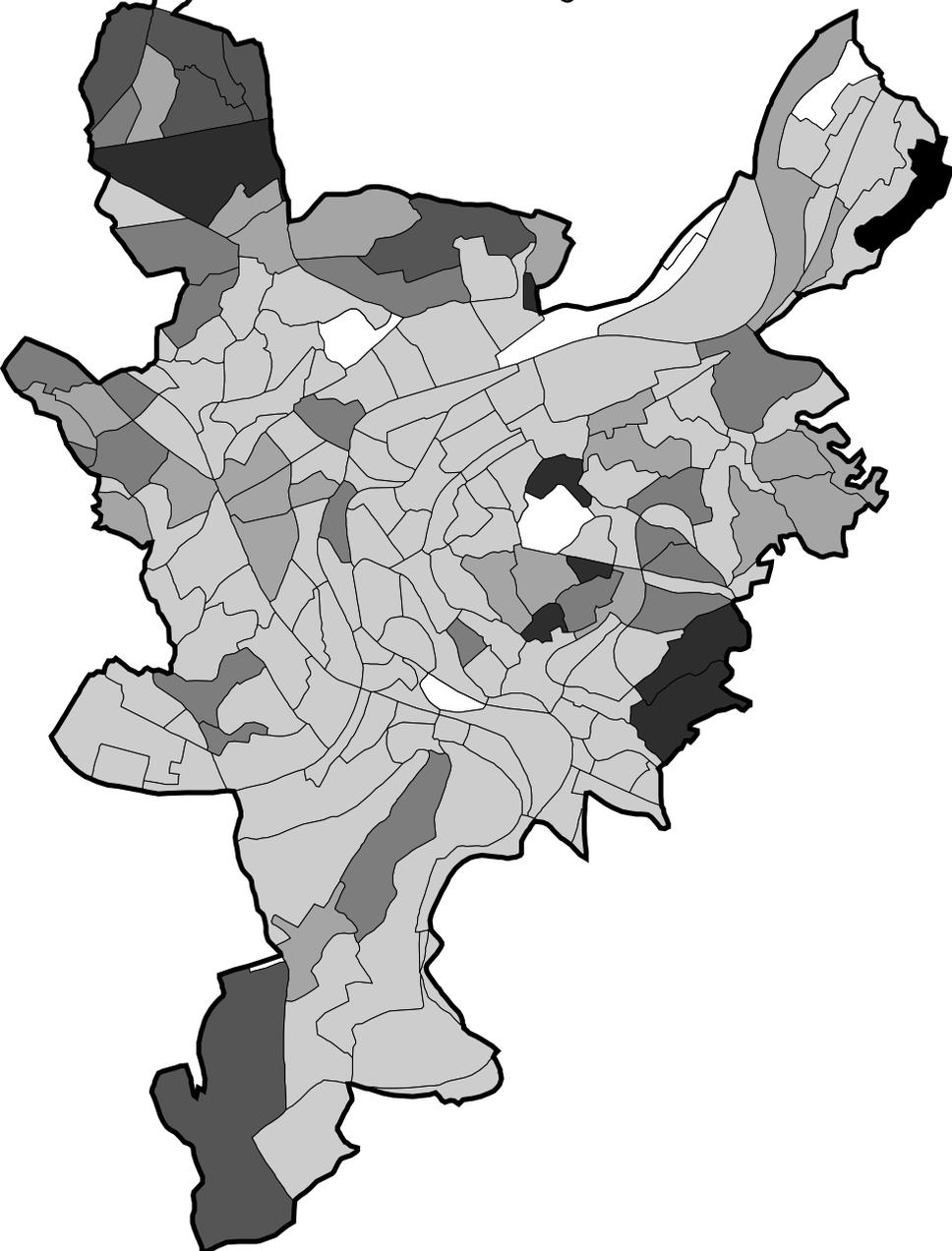
La carte 5 reprend, par secteur statistique, le rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour une construction neuve et le nombre total de logements sur base du recensement de 1991³⁴.

Pour l'essentiel, on observe que les constructions neuves n'ont une réelle importance qu'au sein de quartiers périphériques (tels que Rocourt, Le Thier à Liège et Rabosée au dessus de Wandre pour le nord de Liège et quelques secteurs statistiques de Belleflamme, Robermont et le Thier de Chênée pour l'est de l'entité). Le centre urbain dense ne connaît quasi nulle part une proportion de constructions neuves supérieure à 1% (exception faite par exemple du quartier de la Place Saint-Lambert).

Cela démontre que le facteur n°1 pour expliquer la présence de constructions neuves de logements est l'importance des disponibilités foncières encore vierges en zone d'habitat. En d'autres termes, le recyclage morphologique reste un processus marginal, même au sein d'une commune urbaine comme Liège.

³⁴ Si le nombre de logements par entité communale recensés en 2001 est déjà disponible aujourd'hui, il n'en va pas de même pour ce même type de données à l'échelon des secteurs statistiques. Pour les données à cette échelle des secteurs statistiques, nous devons donc avoir recours aux données du recensement de 1991.

Carte 5 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991



Rapport en %

- 0 à 1
- 1 à 3
- 3 à 6
- 6 à 10
- 10 à 26
- 26 à 46
- pas de logement dans le secteur

(discrétisation par seuils observés)

N

0 1 2 3 km

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme et INS, 1991

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

- *Les appartements*

La répartition des constructions neuves d'appartement privilégie aussi la périphérie (carte 6). Ceci est une tendance qui tend à se généraliser, comme l'a notamment montré l'analyse de la répartition des permis d'urbanisme par commune réalisée dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2003 (J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 49-50).

Dans le centre urbain dense, les constructions neuves d'appartements ont tendance à se concentrer dans un nombre très limité de quartiers, tels que ceux de la Place Saint-Lambert (où a été construit l'îlot Saint-Michel) et le quartier s'étendant de Jonfosse jusqu'au Guillemins (quartier socialement assez valorisé comme le montre la carte 1 de l'annexe 3 relative au revenu moyen par déclaration).

- *Les maisons unifamiliales*

La construction de maisons unifamiliales neuves est une pratique très périphérique (carte 7). Ce type de travaux est quasi totalement absent du centre urbain dense (vu les faibles disponibilités en terrains à construire et vu les hauts niveaux fonciers demandés pour ceux-ci).

b) Les démolitions-reconstructions

En analysant la carte 8, on observe que les logements ayant fait l'objet d'une telle opération se concentrent dans un nombre très restreint de quartiers, situés pour l'essentiel dans la partie du centre-ville où le revenu des habitants est (encore) assez élevé (quartier allant de Jonfosse aux Guillemins et le long des quais de la Meuse à hauteur des Terrasses).

De par cette distribution, on peut déduire que, dans la plupart des cas, des opérations de ce type conduisent à la production d'immeubles comportant un nombre plutôt élevé d'appartements. Ceci est sans doute nécessaire pour supporter les surcoûts liés à la démolition. Nous vérifions ainsi la réflexion suivante issue du rapport intermédiaire : « les projets de maisons unifamiliales dégagent un chiffre d'affaire par unité de surface trop faible pour assurer les surcoûts techniques de la destruction » (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 67).

De plus, les opérations de démolition-reconstruction ne semblent rentables aux yeux des promoteurs que dans des quartiers centraux de « haut standing ».

c) Les réhabilitations

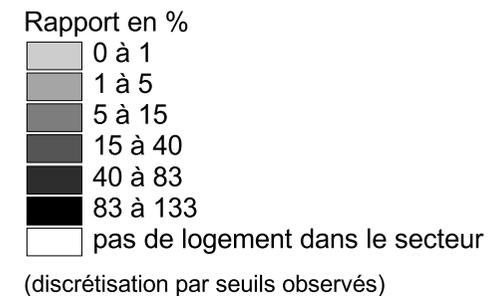
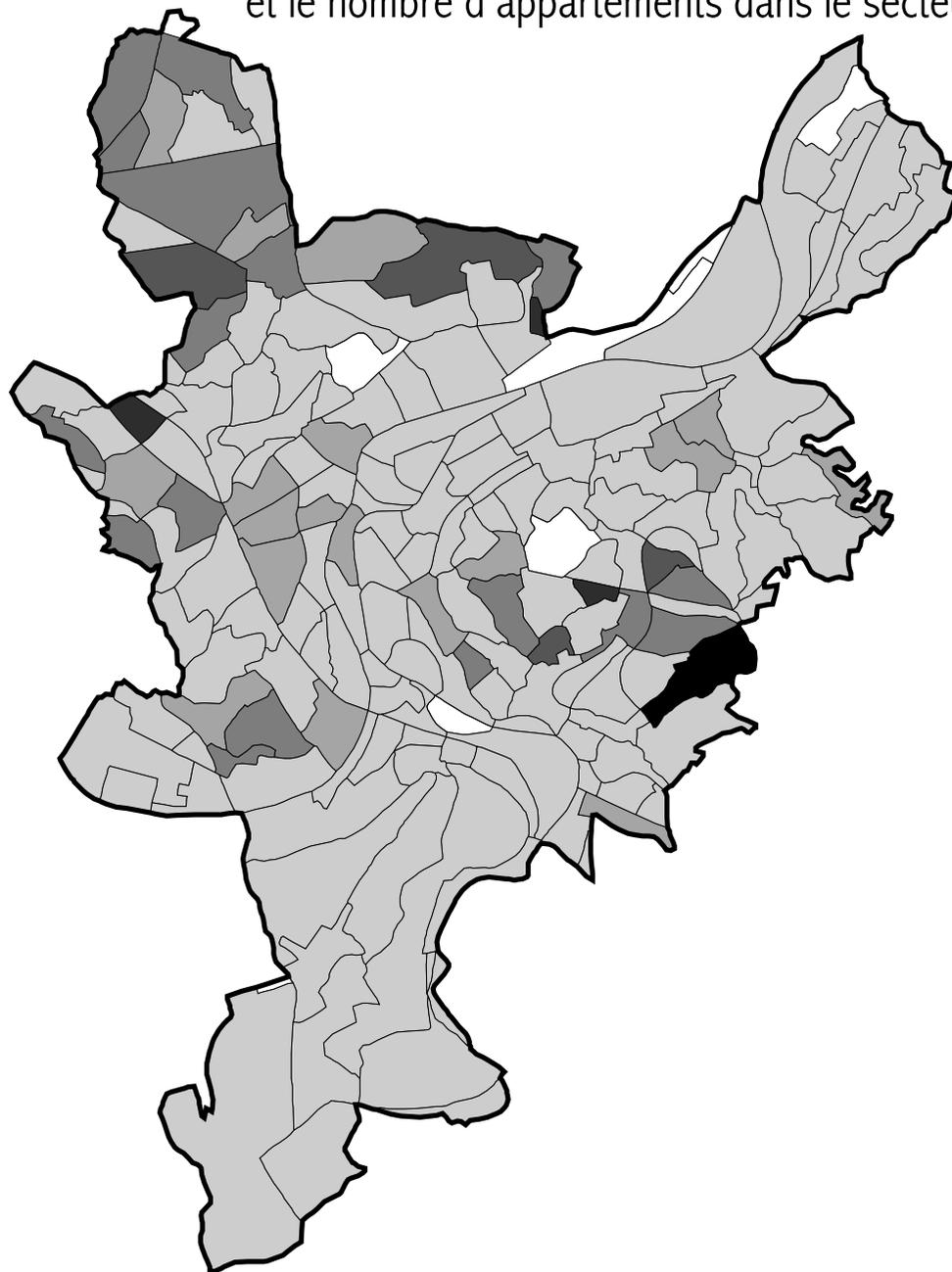
- *Le nombre total de logements*

La distribution des logements ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour des travaux de réhabilitation ne respecte pas exactement la logique centre-périphérie (carte 9). Cette répartition semble d'ailleurs assez difficile à interpréter au vu du recueil de cartes placées à l'annexe 3.

Une cause probable de la non-lisibilité des cartes est la combinaison de deux effets jouant de manière quasi opposée :

- une réhabilitation plus fréquente là où les revenus des ménages sont élevés ;
- une réhabilitation plus fréquente là où existe un grand potentiel de bâtiments à rénover.

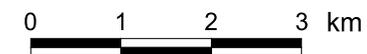
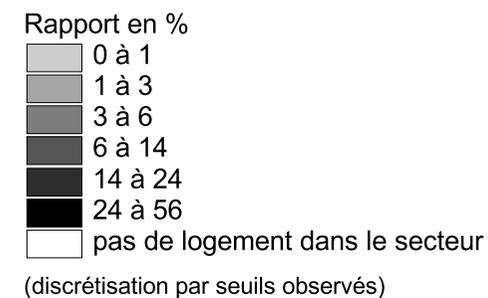
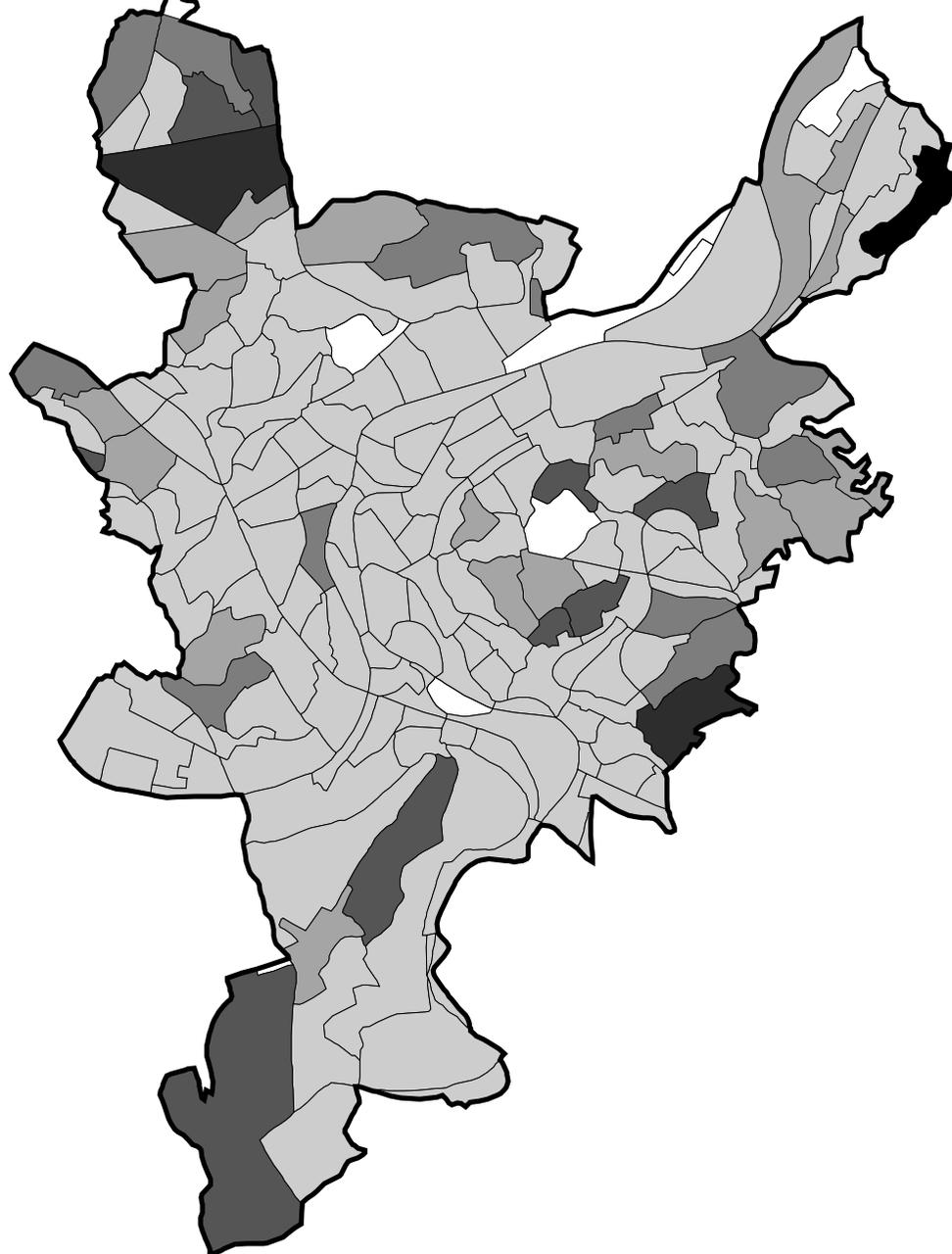
Carte 6 : Rapport entre le nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve et le nombre d'appartements dans le secteur statistique en 1991



Source : Ville de Liège, Service Urbanisme et INS, 1991

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

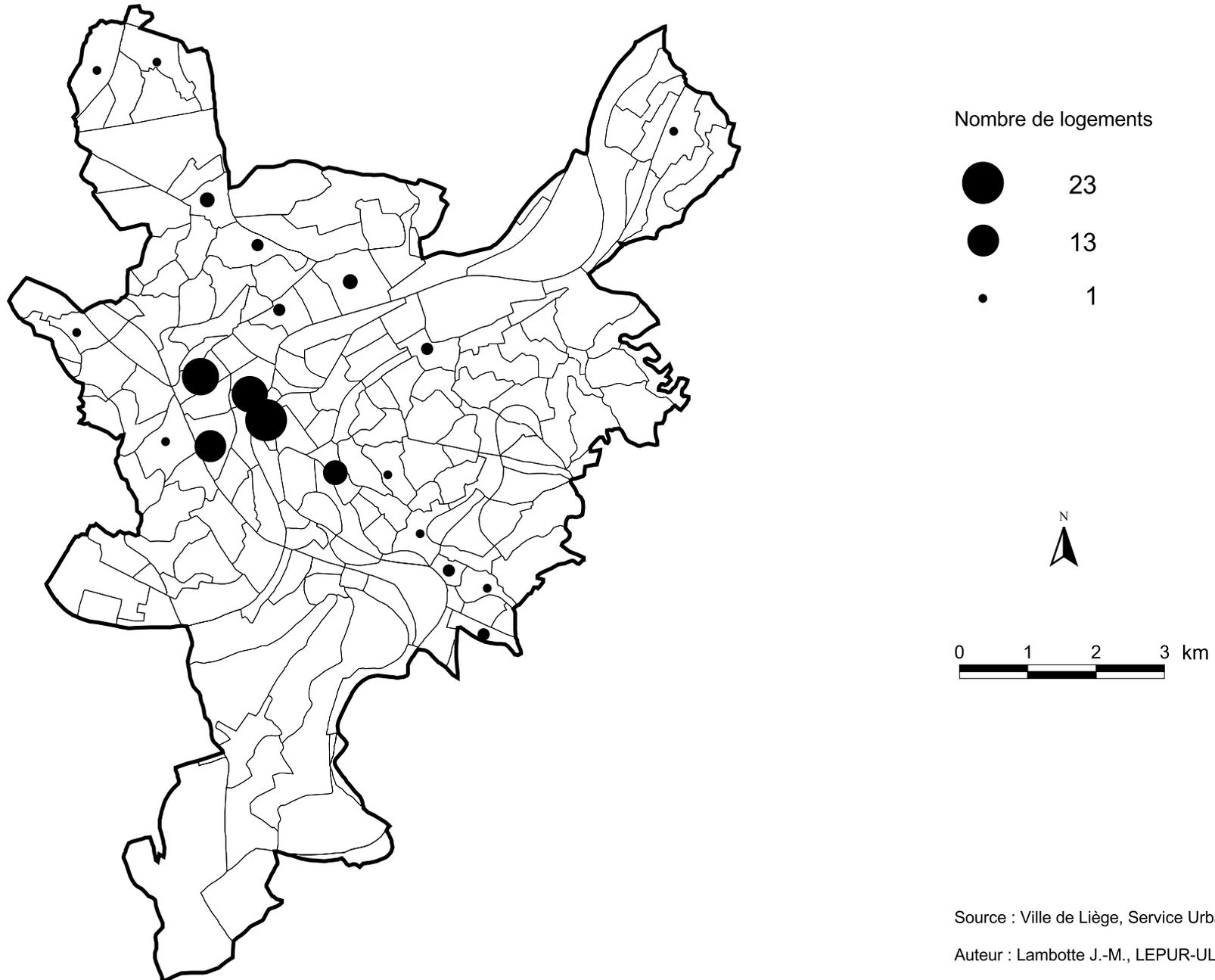
Carte 7 : Rapport entre le nombre de maisons unifamiliales pour lesquelles un permis a été délivré pour construction neuve et le nombre de maisons dans le secteur statistique en 1991



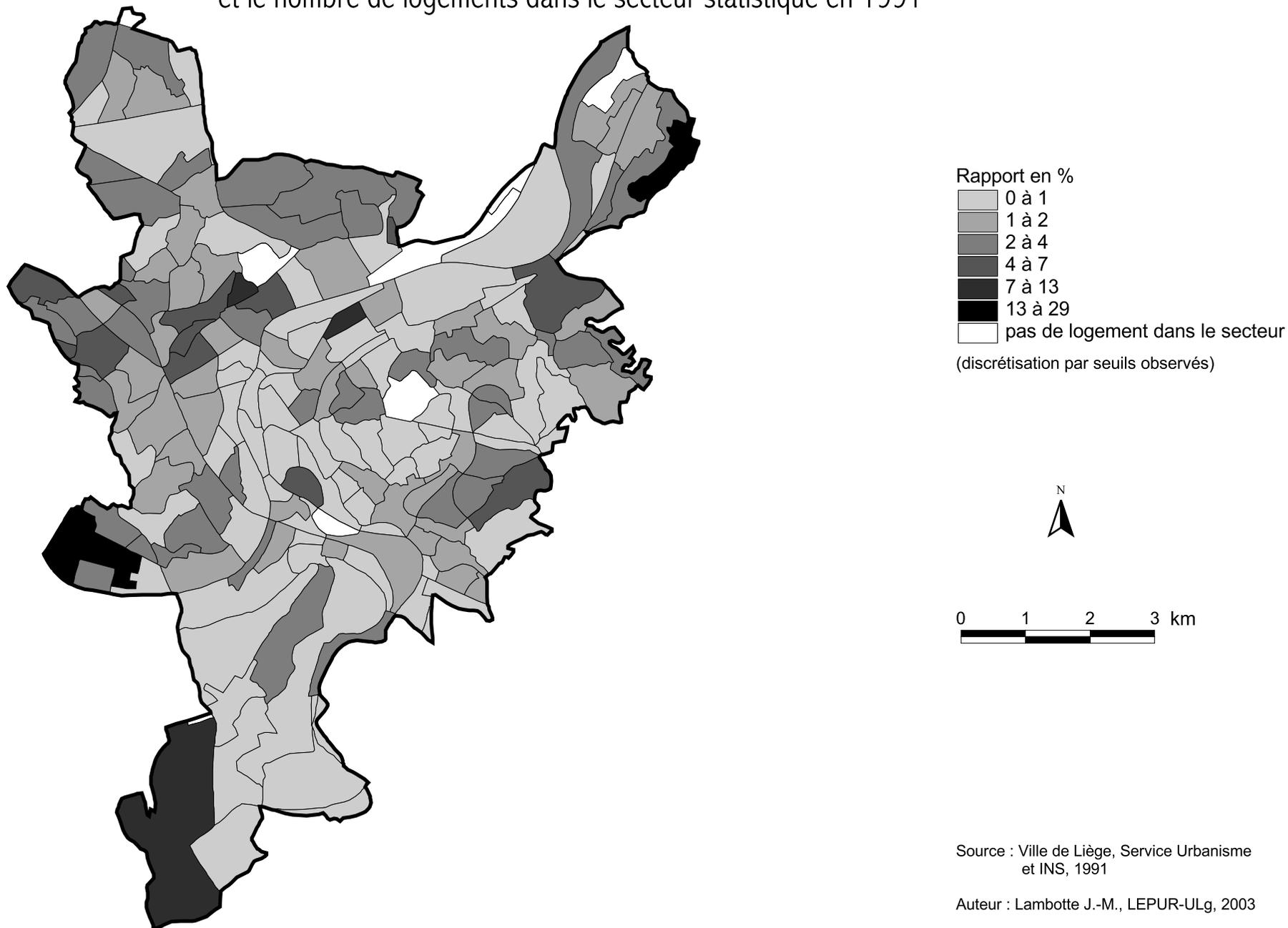
Source : Ville de Liège, Service Urbanisme et INS, 1991

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 8 : Nombre de logements avec permis d'urbanisme pour construction après démolition



Carte 9 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour des travaux de rénovation et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991



Sur base de la carte 9, on peut toutefois noter certaines caractéristiques :

- Il semble que la proportion de logements rénovés depuis 1995 soit particulièrement faible là où la proportion de logements construits entre 1962 et 1991 est élevée (cartes 25 et 26 de l'annexe 3).
- On peut aussi supposer que la logique centre urbain – faible investissement –, périphérie – investissement plus conséquent – est en partie valable en matière de rénovation de logements, sauf pour un nombre limité de quartiers du centre-ville : soit les quartiers résidentiels bordant directement l'hypercentre, soit des quartiers riches d'un patrimoine historique aujourd'hui très recherché (Feronstrée et les impasses de la rue Hors-Château, Pierreuse, Sainte-Marguerite, Publémont et Jonfosse-Saint-Gilles). On assiste sans doute là à un phénomène très limité de gentrification succédant à une période de long déclin. Les quartiers centraux aux immeubles bourgeois tels que Botanique, Guillemins et Fragnée semblent eux aussi s'écarter de la logique du très faible investissement en centre urbain.

- *Les appartements*

La carte 10 montre que le centre-ville a plutôt été privilégié de ce point de vue. C'est donc surtout au sujet des appartements que les dernières remarques évoquées ci-dessus s'appliquent.

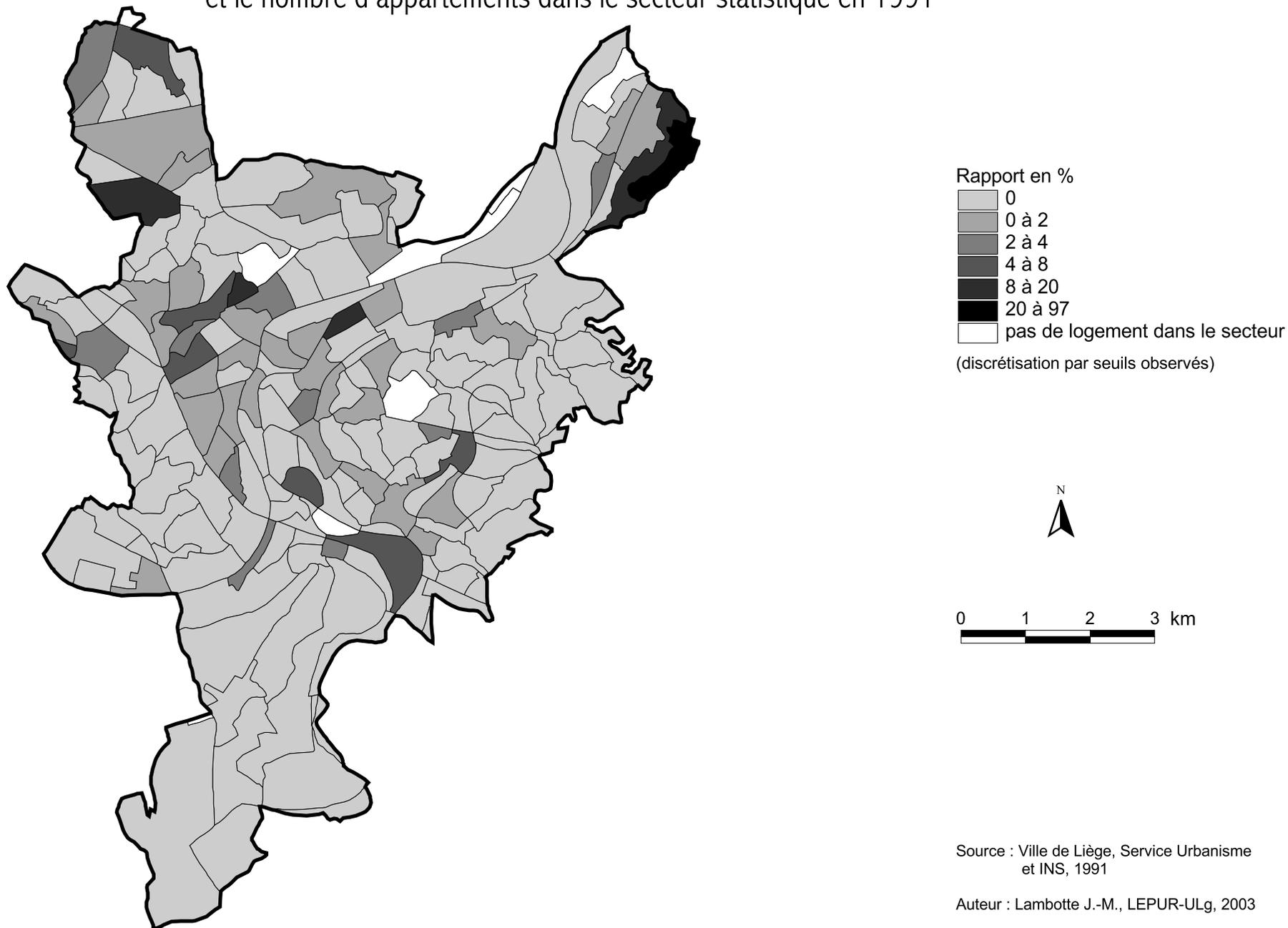
- *Les maisons unifamiliales*

La carte 11 ne permet pas de tirer des enseignements très clairs. Il ne semble pas y avoir de logique particulière dans la distribution des rénovations de maisons unifamiliales. Elles concernent tant des quartiers fort riches que fort pauvres, des quartiers centraux que périphériques, des quartiers à vocation résidentielle prédominante que des quartiers marqués par l'industrie et les friches industrielles.

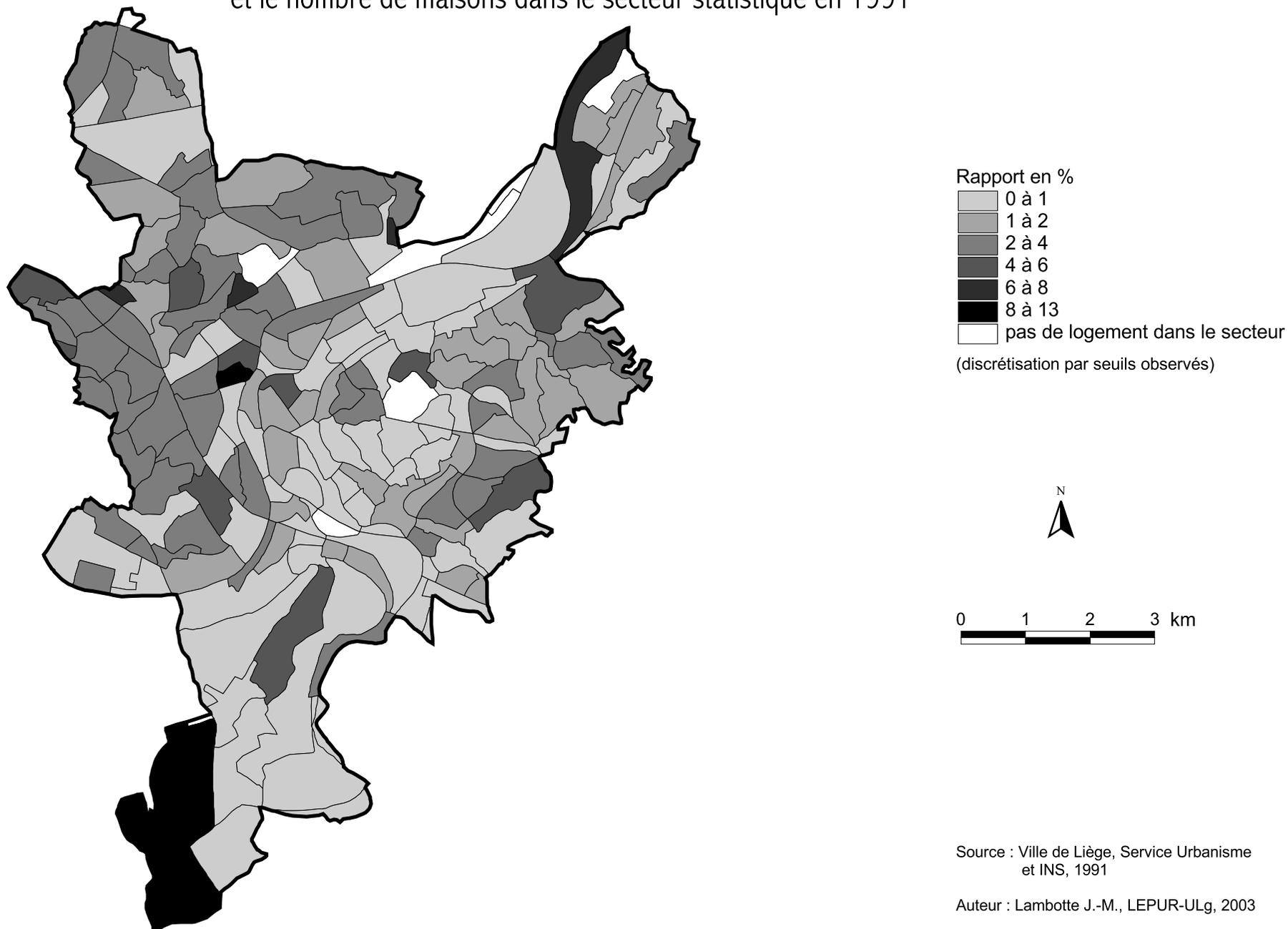
d) Les transformations en logement depuis une autre fonction

Au vu de la carte 12, la transformation en logements d'immeubles ayant au préalable une autre fonction concerne surtout les quartiers péricentraux. En particulier dans les quartiers Jonfosse-Saint-Gilles et Saint-Léonard, des maîtres d'ouvrage se sont lancés dans la réhabilitation d'immeubles abritant jadis une petite industrie typique des centres urbains (imprimerie, armurerie...). Les quartiers caractérisés par la présence d'une industrie lourde tels que Sclessin, Grivegnée ou Chênée ne connaissent pas ce genre de mouvements. Cela peut s'expliquer à la fois par le caractère encore plus précarisé de ces quartiers ou par l'absence de bâtiments de petite industrie dont la structure se prête assez facilement à du logement. Les avantages liés à la proximité du centre-ville semblent aussi pouvoir expliquer la concentration de telles opérations dans ce premier type de quartiers.

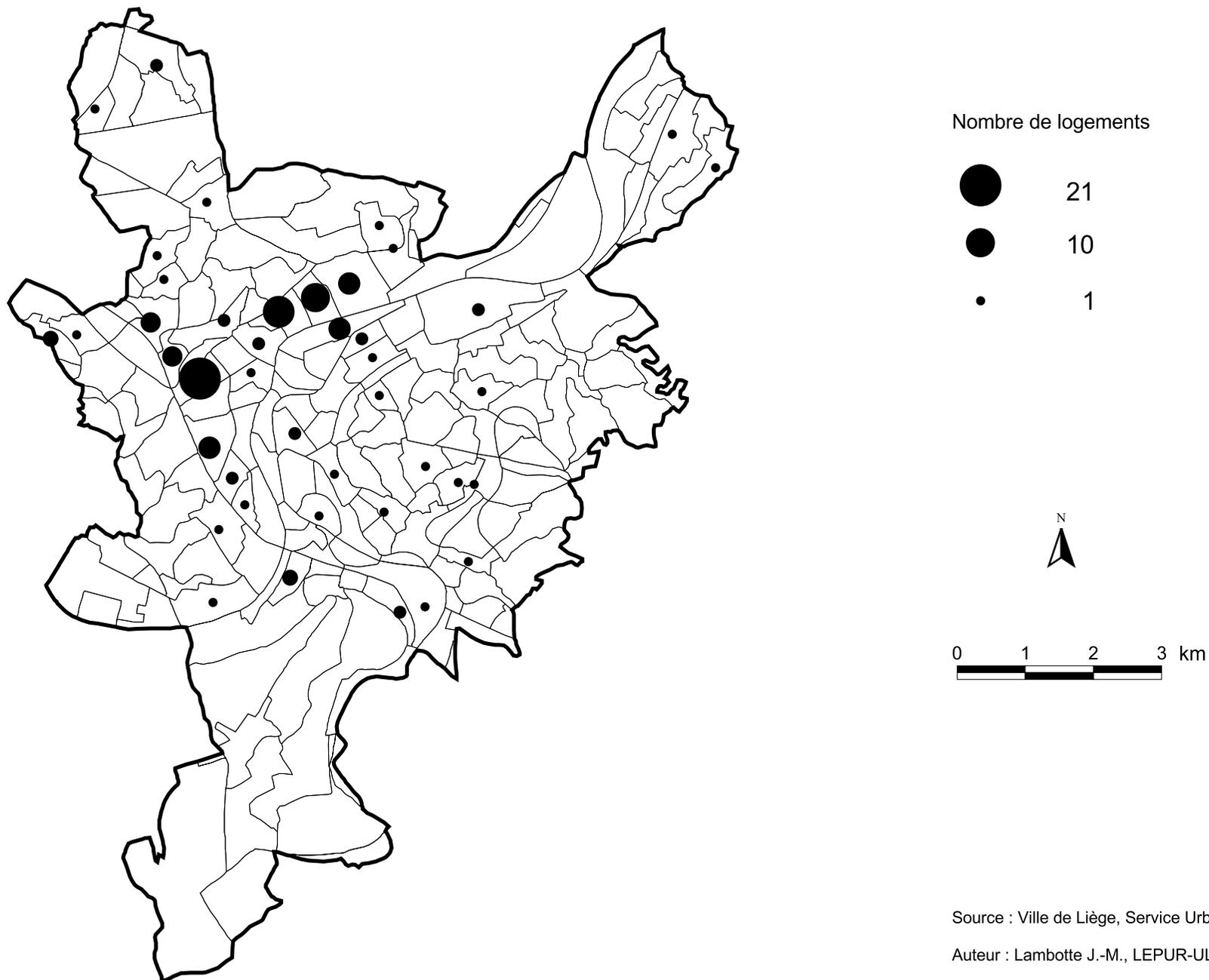
Carte 10 : Rapport entre le nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour des travaux de rénovation et le nombre d'appartements dans le secteur statistique en 1991



Carte 11 : Rapport entre le nombre de maisons unifamiliales pour lesquelles un permis a été délivré pour des travaux de rénovation et le nombre de maisons dans le secteur statistique en 1991



Carte 12 : Nombre de logements avec permis d'urbanisme pour la création de logement à partir d'une autre fonction



2.3.2.3 Le type de promoteur

Pour chaque catégorie de travaux, si l'on distingue le type de maître d'ouvrage à qui le permis a été délivré, nous obtenons le résultat suivant :

Tableau 13 : Répartition des logements par type de promoteur

Type de travaux (en nombre de logements)		Particuliers	Entreprises du secteur privé	Pouvoirs publics	Associa- tions	Total
Construction neuve de maisons unifamiliales	Val. abs.	389	186	34	1	610
	Val. rel.	63,8 %	30,5 %	5,6 %	0,2 %	100 %
Construction neuve d'appartements	Val. abs.	167	214	0	1	382
	Val. rel.	43,7 %	56,0 %	0,0 %	0,3 %	100 %
Construction neuve de logements de type non défini		8	0	0	0	8
Total des constructions neuves	Val. abs.	564	400	34	2	1 000
	Val. rel.	56,4 %	40,0 %	3,4 %	0,2 %	100 %
Total des démolitions- reconstructions	Val. abs.	15	86	0	2	103
	Val. rel.	14,6 %	83,5 %	0,0 %	1,9 %	100 %
Rénovation de maisons unifamiliales	Val. abs.	876	17	7	3	903
	Val. rel.	97,0 %	1,9 %	0,8 %	0,3 %	100 %
Rénovation d'appartements	Val. abs.	193	95	295	69	652
	Val. rel.	29,6 %	14,6 %	45,2 %	10,6 %	100 %
Rénovation de logements de type non défini		222	24	34	6	286
Total des rénovations	Val. abs.	1 291	136	336	78	1 841
	Val. rel.	70,1 %	7,4 %	18,3 %	4,2 %	100 %
Total des transformations en logement depuis une autre fonction	Val. abs.	81	34	0	2	117
	Val. rel.	69,2 %	29,1 %	0,0 %	1,7 %	100 %

Source : Ville de Liège, Service Urbanisme, 2003

De façon générale, les particuliers forment le principal type de promoteur lorsqu'il s'agit de maisons unifamiliales (97 % en matière de rénovation et 64 % en matière de construction neuve). Pour les appartements, les particuliers se font « devancer » par d'autres types de promoteurs :

- les entreprises du secteur privé pour la construction neuve (56 % contre 44 %) ;
- les pouvoirs publics pour la rénovation (45 % contre 30 %).

Parmi ces particuliers, on retrouve à la fois des ménages qui résident dans le logement qu'ils construisent ou transforment (auto-promotion) et des ménages qui vendent ou louent ces logements après y avoir entrepris les travaux. Nous ne pouvons à ce stade différencier ces deux types de configuration.

En matière de rénovation d'appartements, il convient aussi de remarquer la faible importance des entreprises du secteur privé (15 %). Celle-ci est en partie compensée par l'activité d'associations (11 %). Qu'il s'agisse du Fonds du Logement ou d'autres types d'asbl, elles ont tendances à n'être actives que dans ce seul domaine de la maîtrise d'ouvrage à vocation résidentielle.

En ce qui concerne la construction neuve, il n'est pas étonnant de constater que la promotion privée (qu'il s'agisse de personnes physiques ou morales) domine de façon très nette ces dernières années. Dans le total des logements construits ces huit dernières années (maisons unifamiliales et appartements confondus), les particuliers et les entreprises représentent ainsi respectivement 56 % et 40 %. Le solde (environ 4 %) est pris essentiellement en charge par les pouvoirs publics. Cette proportion est similaire à la part mesurée sur l'ensemble de la Région wallonne pour la période 1996-2002 à partir des données de l'INS. Pour rappel, il s'agit de 4,1 % (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 51).

Pour les logements reconstruits après démolition, on note une forte dominance des entreprises du secteur privé (84 %). Cela s'explique par l'ampleur des surcoûts liés à la démolition. Pour assurer une rentabilité de l'investissement, des opérations de ce type nécessitent la reconstruction d'un nombre important d'appartements par immeuble. Dès lors, elles nécessitent des garanties que ne possèdent que rarement les particuliers, même les plus fortunés. D'après les données sur la situation liégeoise, il semble que les pouvoirs publics se montrent eux aussi réticents à se lancer dans de telles opérations assez onéreuses.

Pour les transformations en logement d'immeubles ayant précédemment une autre fonction, on constate une large dominance des particuliers et une présence non négligeable des entreprises du secteur privé. La tendance à réhabiliter d'anciens entrepôts ou établissements industriels en lofts ou en appartements semble donc le fait :

- de ménages ayant un coup de cœur pour un bâtiment ;
- de quelques rares entreprises ayant eu de belles opportunités pour réaliser des projets d'une taille moyenne (5 à 20 logements en général) dans des quartiers encore assez valorisés du centre urbain (quartier de Jonfosse ou de Feronstrée-Hors-Château).

2.3.3 Enquête auprès des maîtres d'ouvrage

Nous comptons réaliser une enquête auprès de maîtres d'ouvrage ayant sollicité les autorisations administratives pour produire de nouveaux logements (y compris la destruction – reconstruction), pour réhabiliter des logements existants ou pour transformer en logement des immeubles ayant une autre affectation préalable.

Il s'agira de contacter pour chaque type de permis un panel représentatif de maîtres d'ouvrage. Les informations seront collectées aussi bien auprès de particuliers (auto-promotion) qu'auprès de promoteurs professionnels. Elles concerneront aussi bien des projets relatifs à des maisons unifamiliales que des travaux relatifs à des immeubles à appartements, des immeubles situés en périphérie, en situation péricentrale et dans l'hypercentre.

Si la méthodologie des enquêtes doit encore être précisée, relevons toutefois que le guide d'entretien sera structuré en fonction des enseignements présentés dans le rapport intermédiaire de mars 2003 (point 2 du Chapitre II dans : J.-M. HALLEUX et al., 2003, pp. 54-72). Nous pensons ici notamment à la grille d'analyse des blocages (acquisition du sol-support, surcoûts de construction, obtention du financement et des autorisations administratives). La thématique des blocages pourrait d'ailleurs être développée dès le premier contact d'enquête car, par la mise en évidence des problèmes rencontrés par les maîtres d'ouvrage, nous pourrions ainsi aviver leur intérêt et gagner leur confiance.

2.4 CONCLUSION

Nous avons entamé une étude de cas relative à la double problématique des logements vides et des permis d'urbanisme. Nous avons choisi la Ville de Liège comme territoire d'étude de par l'assez grande diversité de situation existant en son sein (depuis les quartiers denses et multifonctionnels de l'hypercentre jusqu'aux lotissements périphériques les plus banaux en passant par des quartiers bourgeois, des cités sociales et des quartiers d'ancienne industrie).

2.4.1 Les logements vides

Sur base d'interviews auprès de témoins privilégiés et du peu de littérature disponible sur le sujet, nous avons évoqué les multiples causes pouvant expliquer le phénomène de la vacance des logements (facteurs liés aux propriétaires, aux immeubles, à leur environnement, aux caractéristiques du marché immobilier locatif,...). Nous avons ensuite cherché à analyser deux types de données à propos de ces logements vides :

- ceux qui entrent dans le cadre de l'application de la taxe ;
- ceux qui sont situés aux étages de commerces (non soumis à la taxe à moins de disposer d'un accès indépendant).

Sur base des données ainsi obtenues, il s'avère encore très malaisé de déterminer l'ampleur globale du phénomène. Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Liège, si seuls 753 logements sont actuellement concernés par la mise en œuvre de la taxe, le nombre de logements vacants semble plutôt se rapprocher de 3 500, au vu d'un premier recensement effectué entre 1998 et 2001. Cette estimation ne tient toutefois pas compte des logements inoccupés situés à l'étage d'un commerce. Le potentiel que représente ce second type de logements vides est estimé par le bureau Meertens&Steffens à environ 2 000 unités pour l'ensemble de l'hypercentre. A cela, doit encore sans doute s'ajouter un potentiel de plusieurs centaines de logements dans des quartiers commerçants péricentraux.

De ces chiffres, on peut déduire que les difficultés d'assurer la compatibilité entre habitat et commerce constituent un des principaux facteurs à l'origine du phénomène de la vacance des logements. Il semble dès lors nécessaire que les pouvoirs publics, tant locaux que régionaux, accordent une grande attention à cette problématique.

La distribution de ces logements vides respecte dans les grandes lignes la logique suivante : centre dévalorisé – périphérie plus attractive. Plusieurs facteurs liés au parc immobilier permettent d'expliquer ceci. Le phénomène de la vacance semble bien plus toucher des immeubles d'un âge très avancé et de type petit collectif (de 2 à 9 appartements). Les maisons unifamiliales semblent proportionnellement peu touchées par le problème ; ce qui est à mettre en parallèle avec la situation plus favorable de la périphérie.

Les propriétaires de ces logements vides sont à 87 % des particuliers et à 13 % des sociétés. L'éloignement entre leur lieu de résidence ou leur siège et le logement concerné semble ne poser un réel problème que pour une minorité assez réduite de ces immeubles. La propriété de ces logements vides n'est pas concentrée dans la main d'un nombre restreint de propriétaires « peu scrupuleux ». En effet, très rares sont les cas où un même propriétaire possède plus de deux immeubles contenant des logements vides soumis à la taxe.

Pour ce qui concerne les logements vides au dessus des commerces, l'absence d'un accès indépendant vers les étages semble être le premier facteur explicatif. Ensuite viennent notamment :

- la centralité, et plus directement encore, le niveau des loyers commerciaux ;
- l'étroitesse de la façade ;
- l'âge de l'immeuble ;
- l'inoccupation de la cellule commerciale.

Dans les mois qui viennent, nous comptons poursuivre cette analyse, en prenant entre autres en compte l'âge des propriétaires particuliers. Nous comptons aussi soumettre un questionnaire d'enquête à tous les propriétaires ainsi recensés visant à :

- mieux cerner le profil de ces derniers et des logements vides ;
- identifier l'importance des blocages à l'origine de cette inoccupation ;
- cerner l'(in)adéquation des outils existants en Région Wallonne pour combattre cette vacance prolongée.

En vue de maximiser le taux de réponse à cette enquête écrite, nous avons sollicité l'aide de Mme Laloux, directrice du Syndicat National des Propriétaires. Celle-ci se propose de nous aider à la rédaction des questions et de soumettre à son comité de direction l'idée suivante :

- fournir la caution du syndicat pour l'enquête ;
- réaliser une mini-enquête auprès de leurs affiliés pour dégager le profil type du propriétaire bailleur (en vue de comparer ce profil avec celui des propriétaires de logements vides à Liège).

2.4.2 Les permis d'urbanisme

Sur base de l'analyse des permis d'urbanisme délivrés depuis 1995 par la Ville de Liège, il apparaît que la Ville de Liège souffre d'un grave déficit en matière de renouvellement urbain. Bien que l'octroi d'un permis d'urbanisme ne soit pas un indicateur parfait pour étudier ce renouvellement, on peut estimer qu'au rythme actuel plusieurs centaines d'années seraient nécessaire pour procéder à la rénovation de l'ensemble du parc liégeois.

Par rapport au nombre de permis octroyés pour rénovation, on dénombre un nombre encore important de permis octroyés pour la construction d'un logement neuf à l'échelle de la commune de Liège (1 000 logements nouvellement construits contre 1 841 logements rénovés). Pour l'essentiel, ces constructions se font à la périphérie, sur d'anciennes terres agricoles. En d'autres termes, le recyclage morphologique reste un processus marginal, même au sein d'une commune urbaine comme Liège.

En matière de rénovation, on constate un grave déficit dans le centre urbain dense, exception faite de quelques quartiers disposant d'un patrimoine historique de qualité. Dans ces rares quartiers centraux (Feronstrée, Pierreuse, Saint-Martin...), la dynamique de rénovation apparaît assez importante. Il s'agit sans doute là d'un phénomène de gentrification. A côté de cette tendance plutôt minoritaire, la logique centre - dévalorisé / périphérie - plus recherchée domine.

Les opérations de démolitions-reconstructions sont excessivement rares ; elles ont tendance à se concentrer en un nombre restreint d'opérations de taille moyenne localisées dans les parties du centre-ville continuant à bénéficier d'un standing élevé.

Les opérations de transformations en logements d'immeubles ayant eu au préalable une autre fonction sont elles aussi excessivement rares. Elles se concentrent dans les quartiers péricentraux disposant d'immeubles qui accueillait jadis de la petite industrie et qui ont une structure qui se prête à ce genre de mutations sans trop de difficultés. Les avantages liés à la proximité du centre-ville semblent aussi pouvoir expliquer la concentration de telles opérations dans ce type de quartiers.

Parmi les promoteurs, les particuliers sont dominants pour ce qui concerne la construction neuve et la rénovation de maisons unifamiliales. Les entreprises privées jouent un rôle majeur dans les opérations de démolition-reconstruction ainsi que, de façon moins soutenue, dans le domaine de la construction neuve d'appartements. Les pouvoirs publics et les associations (dont le Fonds du Logement des Familles Nombreuses) ne jouent un rôle majeur qu'en ce qui concerne les rénovations d'appartements. Ceci ne fait cependant que faiblement compenser le manque d'initiatives privées dans ce domaine.

La poursuite de cette recherche devrait également s'opérer via la réalisation d'une enquête. Il s'agira d'interroger un panel de maîtres d'ouvrage représentatif des différents types de promoteurs (particuliers et sociétés spécialisées), des différents types de travaux et de logements (maisons unifamiliales/immeubles à appartements). Le guide d'entretien servant de base à cette enquête devrait suivre la logique de la grille d'analyse des blocages développée dans le rapport intermédiaire de mars 2003 (acquisition du sol-support, surcoûts de construction, obtention du financement et des autorisations administratives).

3. LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE : LE GAP FUNDING ANGLAIS ET LA REVITALISATION URBAINE WALLONE³⁵

3.1 INTRODUCTION

Pour rappel, cinq principaux blocages susceptibles d'entraver le montage d'une opération de recyclage ont été étudiés dans le cadre du rapport intermédiaire :

- pour l'acquisition du site-support, la concurrence d'un foncier vierge périphérique moins coûteux et la fragmentation du parcellaire ;
- pour assurer la rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation, la faiblesse des niveaux de prix et l'incertitude quant à la commercialisation ;
- sur l'opération technique de construction, l'incertitude et les surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, congestion, règles relatives à la protection du patrimoine...) ;
- pour l'obtention des autorisations administratives, l'attention particulière des autorités pour des projets en milieu dense, les nombreuses populations potentiellement inquiètes et les mesures liées à la protection du patrimoine ;
- pour l'obtention des financements, la faible rentabilité à long terme pour de nombreux produits immobiliers locatifs et les difficultés pour convaincre des prêteurs à court terme en raison des multiples incertitudes.

Tous ces blocages découragent l'action des promoteurs désireux de lancer des projets visant à la création de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine existante. Cela oriente leurs actions vers les périphéries et les terrains vierges.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les opérations immobilières de recyclage, la puissance publique devrait intervenir sur chacun des blocages venant d'être épinglés. C'est là précisément qu'il est essentiel de mettre en place de nouveaux mécanismes de partenariats public-privé (PPP).

Concernant le blocage des surcoûts de construction, un PPP efficace visant à le lever correspond au dispositif anglais du « **gap funding** ». Nous allons dans cette section nous intéresser à ce dispositif, dont il nous semble dès à présent opportun de donner une première définition. En français, le vocable de « gap funding » pourrait se traduire par l'expression « financement de basculement dans la rentabilité ». Il s'agit d'un mécanisme de partenariat public-privé qui consiste dans la détermination et le versement de subventions publiques nécessaires afin d'assurer la rentabilité (combler le « gap ») d'un projet immobilier privé qui, sans cette aide, ne pourrait se réaliser, la profitabilité étant affectée par les surcoûts techniques liés aux usages antérieurs du site-support et / ou par les trop faibles niveaux de commercialisation pour des produits immobiliers situés en quartiers dévalorisés.

Nous nous sommes rendu en Angleterre afin d'étudier le gap funding. Grâce aux interviews menées auprès de différents témoins privilégiés, nous nous sommes notamment interrogés sur une éventuelle transposition de ce dispositif au niveau de la Wallonie. Signalons à propos de notre visite en Angleterre que la liste des personnes rencontrées est reprise en annexe 5 et que notre guide d'entretien est lui repris en annexe 6.

³⁵ Travail réalisé par J.-M. Halleux et V. Perin au LEPUR - ULg

Outre l'intérêt inhérent du mécanisme de « financement de basculement », deux raisons complémentaires ont orienté notre choix d'étude vers le cas de l'Angleterre. Un premier élément tient à la similarité des morphologies urbaines en Wallonie et en Angleterre, morphologies qui s'articulent, dans les deux cas, sur des développements hérités du XIX^e siècle et de la révolution industrielle. En parallèle, il faut remarquer que le contexte anglais est très intéressant de par le poids politique que la problématique du recyclage urbain y occupe. En Angleterre, le réemploi des sols anciennement urbanisés apparaît comme un objectif très important. A ce propos, relevons que le gouvernement a décrété que 60 % des nouveaux logements devaient être produits sur des « brownfields »³⁶. Bien que ce sujet s'éloigne de la thématique du gap funding, il nous semble important de signaler cette situation, qui tranche par rapport au contexte wallon. A ce propos, rappelons qu'une des conclusions du rapport intermédiaire est que l'enjeu territorial du recyclage des terrains urbanisés demeure de peu d'importance dans le contexte wallon (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 47).

La structure de cette section est la suivante. Tout d'abord, nous rappellerons brièvement les principales raisons qui, en matière de recyclage urbain, justifient l'importance et l'actualité du PPP. Ensuite, nous passerons en revue le contexte politique dans lequel le gap funding a été instauré et étudierons le fonctionnement concret du dispositif. Nous clôturerons ensuite l'analyse par une comparaison entre le gap funding anglais et la revitalisation urbaine wallonne. Cette comparaison se justifie puisque ces dispositifs visent tout deux au même objectif, c'est-à-dire l'accroissement de la rentabilité des opérations immobilières intra-urbaines.

3.2 LE PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ ET LA LEVÉE DES BLOCAGES DU RECYCLAGE

Face à la défaillance du marché immobilier dans les zones urbaines en panne d'investissements, deux modalités d'action publique sont possibles. Pour les collectivités, il est tout d'abord imaginable de suppléer aux non-réalisations du secteur privé. Mais face à l'ampleur des besoins, chacun est désormais conscient que les seuls budgets publics ne seront pas suffisants pour régénérer les nombreux quartiers qui le nécessitent tellement. La seconde alternative, internationalement de plus en plus fréquemment préconisée par les structures décisionnelles (OGM, 2001 ; Q. XIE, 2002), est celle du partenariat public-privé (PPP). Par le PPP, les autorités publiques encadrent et stimulent les investissements immobiliers privés. Elles ambitionnent ainsi que ces investissements alimentent les montages souhaitables pour le long terme et le bien commun, c'est-à-dire des opérations immobilières de recyclage. Dans le cadre de cette section, notre objectif est de présenter les modalités actuelles du partenariat public-privé en matière de recyclage immobilier. Nous focaliserons notre attention sur l'Angleterre et la Wallonie, deux espaces aux nombreuses agglomérations de tradition industrielle pour lesquelles les besoins en régénération urbaine sont considérables (Ch. FRASER, 2003a).

³⁶ Dans ce cadre, il existe une base de donnée qui, à l'échelle nationale, répertorie les terrains désaffectés susceptibles de faire l'objet d'une valorisation (pour les personnes intéressées, les détails sont présentés en annexe 7)

En matière de gestion urbaine, il n'existe pas de canevas théorique sur les différents types de partenariats, notamment du point de vue des structures juridiques, des objectifs poursuivis ou des apports respectifs (OGM, 2001 ; Q. XIE, 2002). Cependant, comme nous nous intéressons à la problématique des blocages, il est possible d'utiliser cette grille de lecture pour nous aider à classer les différents types de partenariats. Sur cette base, nous pouvons classer les PPP en trois grandes catégories : les partenariats relatifs à la levée de l'obstacle foncier, les partenariats visant à limiter les difficultés induites par l'aversion face aux risques et les partenariats visant à accroître la rentabilité financière.

La levée de l'obstacle foncier

Un des rôles majeurs des acteurs publics en matière de PPP est de lever l'obstacle de l'acquisition foncière. En Allemagne et aux Pays-Bas, c'est dans cette perspective que se sont principalement développées les partenariats public-privé visant à recycler la ville (OGM, 2001, p. 13). Pour les opérations qui requièrent d'intervenir sur différentes propriétés et sur un parcellaire fragmenté, seule la puissance publique dispose de l'arsenal juridique permettant d'y réussir. Comme nous l'avons précédemment relevé dans le rapport intermédiaire (J.-M. HALLEUX et al, 2003), une étude européenne consacrée aux réussites d'investissements privés dans des projets immobiliers de renouvellement urbain a conduit à une vérification empirique de ce constat (H. TRACHE et H. GREEN, 2001). Dans cette étude, tous les exemples de réussites relatifs à des opérations ayant nécessité la disponibilité de plusieurs propriétés n'ont, en effet, pu voir le jour que grâce à une action foncière publique. Pour les différents exemples étudiés, un des rôles majeurs des collectivités locales a été d'acquérir, de démolir et de remembrer les terrains nécessaires aux opérations de recyclage. Après avoir été assemblés par les opérateurs publics, les terrains sont alors généralement repris par des promoteurs privés, qui y développent une opération immobilière pour revendre leurs projets une fois terminés.

L'aversion face aux risques

Afin de limiter les incertitudes liées aux obtentions administratives, c'est en matière de documents de planification que la puissance publique peut intervenir. Elle doit alors développer des documents transparents quant aux possibilités offertes aux investisseurs, ce qui implique une démarche prospective. En effet, si l'on tient à informer les promoteurs des possibilités d'investissements, il faut que les décideurs publics définissent clairement leur stratégie de renouvellement. Cet élément est à mettre en relation avec le constat selon lequel les villes qui développent les actions de renouvellement les plus efficaces sont des villes qui maîtrisent le pilotage des plans stratégiques. En matière de prise de risque, la puissance publique est également susceptible de pallier les craintes des comités d'investissement des institutions bancaires. C'est notamment le cas en France, où la Caisse des Dépôts et Consignations accompagne la politique de la ville en assurant le risque des créditeurs qui acceptent de financer des opérations immobilières en milieu urbain dévalorisé, comme nous l'avons déjà mentionné dans le rapport intermédiaire.

L'accroissement de la rentabilité

Complémentairement aux actions relatives au foncier et à la problématique des incertitudes, la puissance publique peut également intervenir afin d'accroître la rentabilité financière d'opérations de recyclage urbain. Deux échelles d'intervention sont ici à distinguer. Le premier niveau correspond à celui de l'ensemble de la zone à revaloriser. Il faut alors stimuler la demande et augmenter les niveaux de commercialisation, cela par exemple via une amélioration des caractéristiques environnementales (aménagements verts, aménagements des berges de canaux,...), via un renforcement de l'accessibilité (amélioration des transports en commun, mise en place de zones 30, réfection des trottoirs,...), via l'implantation d'activités structurantes (musées, superstructures sportives,...) ou encore via l'adoption de mesures de discriminations positives, par exemple en matière fiscale. Le deuxième niveau d'intervention, plus fin, est celui du montage immobilier. C'est dans ce cadre que s'inscrivent les dispositifs du gap funding anglais et de la *revitalisation urbaine* wallonne présentés dans les chapitres suivants.

3.3 L'ÉVOLUTION DE LA POLITIQUE URBAINE EN ANGLETERRE

Avant d'entamer la description du fonctionnement concret du mécanisme du gap funding, il nous a semblé important de le recadrer par rapport au contexte politique dans lequel il s'est développé.

Les études évolutives portant sur les politiques urbaines menées au sein des différents pays européens conduisent généralement à identifier trois périodes repères (OGM, 2001, p. 13). En continuation de la période de reconstruction des années cinquante et soixante, les politiques menées lors des années septante continuent à mettre l'accent sur la restructuration du cadre bâti et sur la dimension physique et immobilière de la ville. Dans le courant des années quatre-vingt, des actions plus transversales se développent, en intégrant principalement la dimension sociale des problèmes. Plus récemment, émerge une nouvelle tendance, même si elle est encore diffuse selon les pays, consistant à articuler les politiques de renouvellement aux projets de développement stratégique des villes.

Bien que l'évolution de la politique anglaise menée en matière de renouvellement suive assez nettement cette évolution globale, l'Angleterre garde toutefois différentes spécificités, parmi lesquelles notamment le caractère très prégnant de la dimension économique. Au Royaume-Uni, la « régénération urbaine »³⁷ est, en effet, généralement définie et appréhendée comme les divers processus permettant de stimuler le marché³⁸. Pour de très nombreux opérateurs actifs en matière d'aménagement urbain, l'axiome de départ est le suivant : « *un tissu urbain en bonne santé est un tissu urbain qui est dans le marché, c'est-à-dire, où une demande solvable se manifeste pour les logements et les locaux d'activités, et où la "main invisible" du marché régénère spontanément les cellules du tissu* » (Th. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 10).

³⁷ Le vocable anglais pour « renouvellement urbain » est celui de « régénération urbaine ».

³⁸ La définition ci-dessous, issue d'une publication scientifique, illustre assez clairement cette conception plus économique que politique :

« *Regeneration can be considered as a process that seeks to reverse decay, raise value and kick-start markets to counter the perception of market failure that characterises renewal locations. Traditionally, such areas have been considered by the private sector as zones of risk and uncertainty and frequently have been dependent upon some form of public sector intervention to stimulate market activity* » (A. ADAIR et al., 2003, p. 1065).

3.3.1 La régénération urbaine sous l'ère Thatcher

C'est en grande partie la ligne idéologique insufflée depuis 1979 par l'arrivée du Premier Ministre Thatcher que l'on retrouve dans cette conception selon laquelle le marché serait le critérium de l'action sur la ville. En comparaison des politiques antérieures, articulées sur les initiatives publiques, la politique des conservateurs s'est caractérisée par une orientation visant à répondre aux problèmes urbains par une intervention maximale des dynamiques privées, logique qui ne sera d'ailleurs pas fondamentalement remise en cause par le retour au pouvoir des travaillistes en 1997 (PH. BOOTH et al., 2002). Parallèlement à cette forte inclinaison pour une régénération via le marché, la politique urbaine lors de la période Thatcher demeure focalisée sur la dimension physique. On favorise alors les projets immobiliers en s'appuyant sur une idéologie libérale qui postule que les populations locales bénéficieront des effets induits par ces investissements. Une autre caractéristique clé de la politique urbaine lors de la décennie quatre-vingt correspond à la défiance du gouvernement conservateur vis-à-vis des autorités locales, fréquemment de gauche dans les villes importantes.

Afin de répondre aux problèmes des « inner cities³⁹ », différents dispositifs ont été utilisés par les gouvernements conservateurs. Très largement inspirés des pratiques américaines (Q. XIE, 2002, p. 56), ces dispositifs ont été qualifiés « d'aménagement par levier » (leverage planning), un de leurs objectifs essentiels étant d'accroître l'efficacité de la participation financière publique en maximisant le levage d'investissements privés (R. ATKINSON et G. MOON, 1994, p. 192). La politique la plus emblématique, mise en place par une loi votée dès 1980, correspond aux très fameuses *Urban Development Corporations (UDC)*, des structures puissantes d'aménagement opérationnel dont l'objectif était de valoriser et de dynamiser certains endroits stratégiques, notamment les anciens quartiers portuaires centraux.

3.3.1.1 Les Urban Development Corporation et les Entreprises Zones

Les *Urban Development Corporation* (Sociétés d'Aménagement Urbain) furent créées en 1981 par le gouvernement Thatcher, au travers d'une loi de 1980, dont l'objectif était le renouvellement urbain de zones spécifiques. Le but recherché était de régénérer un pôle d'activité en attirant des entreprises, des commerces et des populations résidentes. Pour ce faire, les *UDC* disposaient de prérogatives de puissance publique importantes, portant à la fois sur le foncier (c'est-à-dire, le droit d'exproprier), et sur les autorisations d'occupation du sol et les documents d'urbanisme (délivrance des permis).

Ces sociétés s'apparentaient aux sociétés d'économie mixte françaises et étaient constituées par l'apport de capitaux publics et privés, le secteur public étant généralement l'actionnaire majoritaire. En général le gouvernement apportait les terrains à la société avec comme objectif d'attirer des projets de régénération.

Les *UDC* étaient des structures temporaires, créées spécifiquement pour la durée d'un projet de régénération sur un périmètre bien délimité. Pour la période allant de 1981 à 1993, 14 *UDC* furent créées sur des superficies allant de 709 hectares pour les Docks de Londres, à 6 hectares à Plymouth. En 1998, toutes les *UDC* avaient terminé leur mission et, depuis lors, plus aucune structure de ce type n'a été mise en place.

En vitesse de croisière, durant les années 1992 et 1993, les *UDC* ont canalisé la moitié des dépenses publiques de régénération urbaine.

³⁹ Quartiers déshérités proches des centres-villes.

Une des principales critiques que l'on peut retenir à propos des *UDC* est le caractère assez rigide et unidimensionnel de leur approche. En effet, elles se limitaient à effectuer uniquement de la régénération physique et elles ne prenaient pas en considération les aspects sociaux, éducatifs et culturels d'accompagnement. Pour plus de détail sur les *UDC*, voir notamment : P. ROBERTS et H. SYKES, 2000.

Le quartiers des Docks à Londres : un générateur d'investissement privé exceptionnel

Source : M. Egan, 1999, p.283

Un exemple d'*UDC* qui revient d'une manière récurrente dans la littérature sur la régénération urbaine en Angleterre est le quartier des Docks de Londres.

Initialement, ce quartier présentait plusieurs atouts exceptionnels, dont l'accessibilité au centre de Londres et la présence de quais offrant aux immeubles proches des espaces de voies d'eau agréables pour les promenades. Lors de notre visite, nous avons été frappé par la qualité – tant sur le plan architectural qu'urbanistique – du projet qui intègre d'anciennes usines reconverties en logements et en petite restauration et de nouveaux immeubles tours offrant des bureaux et des logements de standing.

Pour ce quartier, la littérature fait état une réussite impressionnante, car on estime aujourd'hui que pour une livre publique investie, un investissement du secteur privé de l'ordre de 10 livres a été généré. L'effet de « levier » public/privé est donc ici de un sur dix.

Concomitamment aux *UDC*, le gouvernement britannique a également, de 1981 à 1993, favorisé d'autres zones urbaines en déclin, les *Enterprises Zones*, cela en y appliquant divers incitants fiscaux et en y acceptant un relâchement des contraintes urbanistiques, via la simplification des procédures administratives.

3.3.1.2 Les UDG : l'apparition du gap funding

Les *UDC* et les *Enterprise Zones* ne pouvant concerner que quelques zones bien délimitées, le gouvernement conservateur a ensuite introduit, en 1982, les *Urban Development Grant (UDG)*. Sur base du modèle américain des *Urban Development Action Grant*, l'objectif est alors d'octroyer des subsides afin d'orienter les investissements privés vers les quartiers en déclin.

En Angleterre, c'est dans ce cadre que la logique du gap funding est développée. Pour ces premières applications du principe de financement de basculement, les demandes des promoteurs étaient transmises au Ministère de l'Environnement⁴⁰ via les autorités locales.

En 1987, les *UDG* sont complétées par les *Urban Regeneration Grant (URG)*. Pour ces dernières, qui doivent concerner des projets importants (prenant place sur des superficies supérieures à 20 acres, soit approximativement 81000 m²), les promoteurs peuvent directement s'adresser à l'autorité centrale. En 1988, les autorités locales sont alors complètement court-circuitées, lorsque les *UDG* et les *URG* sont fusionnées dans le système des *City Grant*.

⁴⁰ Department of Environment (DoE). Le terme anglais *Environment* décrit ici le milieu physique en général, y compris les infrastructures de transport, et pas seulement l'environnement naturel au sens francophone du terme.

3.3.2 Les réactions de la fin de la décennie 80 et du début 90

Avec la fin de la décennie quatre-vingt, il devient évident pour beaucoup, y compris au sein des agences gouvernementales (PH. ALLMENDIGER et al., 2000, pp. 157-158), qu'une politique de régénération axée trop prioritairement sur le marché et l'investissement immobilier n'est guère satisfaisante. Suite à la chute des valeurs immobilières enregistrée en 1989, les investissements privés se raréfient et les dispositifs sont jugés trop dépendants des cycles conjoncturels. En outre, ils sont également jugés trop complexes et insuffisamment coordonnés. Enfin, et peut-être surtout, on remet alors en cause ce postulat libéral selon lequel les effets induits des investissements privés finissent par bénéficier aux communautés locales. L'évaluation des politiques menée sur l'initiative du Ministère de l'Environnement par l'équipe de Brian Robson démontre que ce mécanisme n'est pas opérant et qu'une régénération durable nécessite de prendre mieux en compte les spécificités des communautés locales (B. ROBSON, 1994).

Au début des années nonante, la politique urbaine change alors d'orientation, avec notamment l'introduction du *City Challenge* et du *Single Regeneration Budget (SRB)*, deux dispositifs qui valorisent les mécanismes transversaux de partenariat et la coordination des outils. Cette fois, il ne s'agit plus uniquement d'un partenariat entre sociétés privées et autorités centrales, mais d'un partenariat plus transversal, intégrant également les autorités municipales et les acteurs locaux. L'objectif principal de ces deux dispositifs est une meilleure coordination au niveau local des budgets pour la régénération.

3.3.2.1 Le *City Challenge* (Le défi des villes) : l'instauration d'un esprit de compétition

La création du *City Challenge* en 1991 correspond à l'institutionnalisation de la compétition entre les villes pour l'obtention des subventions, ce qui répond bien sûr parfaitement à la philosophie libérale que veulent promouvoir les Tories⁴¹ depuis leur accession au pouvoir.

Le programme *City Challenge* vise à améliorer les conditions de vie dans les *inner cities* et à favoriser les partenariats entre les collectivités locales, les associations et le secteur privé. Ce programme rassemble à l'époque plusieurs fonds de la régénération urbaine⁴². Les fonds sont attribués selon le principe de la mise en concurrence des collectivités locales. Des conseils de districts, choisis parmi des zones prioritaires, sont mis en concurrence afin de se partager le budget annuel. Cette mise en concurrence des collectivités locales permet de retenir uniquement les projets les plus efficaces, c'est-à-dire ceux présentant un bon rapport « qualité-prix », proposant des solutions de long terme à des problèmes locaux. Le caractère innovant du projet entre également en ligne de compte. Mais le critère décisif dans le choix du projet et dans l'attribution des fonds est celui de la « faisabilité », ce critère étant encore plus déterminant que l'état de crise du quartier.

Outre le principe de la compétition, le *City Challenge* repose donc sur les valeurs émergentes de l'époque : l'amélioration du partenariat public-privé par sa mise en place dès la planification des investissements, la simplification des procédures, la concentration spatiale des actions et la dimension stratégique des propositions (R.N.E. BLAKE, 1997 ; PH. BOOTH et al., 1997).

⁴¹ Membres du parti conservateur.

⁴² Le programme *City Challenge* regroupe les fonds gouvernementaux suivants : Urban Programme, City Grant, Derelict Land Grant, City Action Teams, Budget, Estates Action, Housing Renewal et Housing Corporation.

Par comparaison aux *UDC*, qui avaient comme unique objectif la régénération physique, le *City Challenge* intègre des objectifs supplémentaires, tels que la création d'emploi et la formation. Par ailleurs, les collectivités locales ne sont plus évincées par le pouvoir central, mais elles jouent un rôle très actif dans la procédure. En effet, ce sont elles qui proposent les projets, cherchent des partenaires privés ou publics et décident de l'implication des organes locaux. **L'obligation de coopération au niveau local** devient alors une condition indispensable pour l'octroi de la subvention, y compris pour les opérations financées grâce au gap funding.

Une des principales critiques formulées à l'encontre du *City Challenge* fut le caractère inéquitable d'attribution des fonds. En effet, ceux-ci n'étaient pas alloués aux quartiers en situation les plus difficiles (et donc en fonction des besoins) mais aux projets les plus efficaces (et donc en fonction des critères du marché). Par ailleurs, on ne s'inquiète pas du sort des collectivités perdantes, ayant engagé beaucoup d'énergie afin de remporter les fonds, mais dont les efforts n'étaient pas récompensés.

3.3.2.2 Le *Single Regeneration Budget* (le Budget unique pour la régénération)

Au début des années 90, le professeur Bryan Robson, de l'Université de Manchester, est chargé par le gouvernement britannique d'effectuer une étude sur les différentes actions entreprises par le Gouvernement dans les villes. Le résultat est accablant. Son rapport démontre qu'il n'y a aucune coordination des quelques 22 programmes menés par cinq organismes gouvernementaux différents pour l'Angleterre et le Pays de Galles. Il propose une coordination des programmes à l'échelle régionale et souhaite qu'ils visent le niveau local selon un système basé sur les mêmes principes que le *City Challenge*.

C'est ainsi que le *Single Regeneration Budget* est mis en place en 1994 afin d'assurer la convergence des programmes élaborés par les différents ministères. Son but est de simplifier et d'accroître l'efficacité des aides disponibles au profit de la régénération. Pour ce faire, le *Single Regeneration Budget* est supervisé par le seul Ministère de l'Environnement et intègre une vingtaine de programmes de financement pour la régénération urbaine, dont le *City Challenge*. « Le budget unique pour la régénération urbaine est un instrument financier dont l'objectif est de rationaliser et de coordonner les dépenses, voire de les réduire en supprimant les superpositions entre différents programmes » (CH. FRASER, 1998, p. 17).

Afin d'accéder aux budgets, les municipalités doivent formuler leurs dossiers en fonction d'objectifs comparables à ceux du *City Challenge*, notamment du point de vue de la concentration spatiale des moyens et de l'organisation de structures de partenariats. On remarque par exemple à propos du *SRB* que le guide rédigé par le gouvernement afin d'orienter les demandeurs de subsides précise explicitement cette nécessité du partenariat afin d'accéder aux financements : « *Bids must be supported by partnerships representing an appropriate range of interests which should include relevant interests in the private and public sectors and in local voluntary and community organisations* »⁴³ (DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, 1995, p. 2).

Dans le même temps, le *SRB* doit financer les programmes de financement ou les structures vouées à disparaître de manière progressive (comme par exemple le financement du *City Challenge* pour les projets de 1992-1993 ou des *UDC* qui furent opérationnelles jusqu'en 1998). Parallèlement, le *SRB* vise à mieux connecter l'amélioration de l'environnement physique à l'éducation, à la formation et à la politique de l'emploi. Par rapport aux dispositifs antérieurs, inspirés des pratiques américaines, nous sommes ici en présence d'une coordination comparable au dispositif français des Contrats de Ville (D. NOON et al., 2000, p. 72).

⁴³ « Les offres doivent être soutenues par des partenariats qui doivent inclure les intérêts concernés, tant des sphères privées, publiques et associatives » (traduction personnelle).

Avec l'apparition du *City Challenge* et le *Single Regeneration Budget*, une nouvelle dimension est introduite dans la politique de régénération anglaise : celle de la **mise en compétition des collectivités locales**. Certes, le caractère compétitif d'allocation des fonds fut souvent perçu comme injuste, surtout vis à vis des autorités locales qui s'étaient investies dans un projet, engageant leurs efforts dans le processus de régénération, et qui n'avaient pas remporté de budget. Pour les collectivités perdantes, les problèmes restaient sans réponse. Mais les bénéfices retirés d'une telle mise en compétition sont pourtant unanimement reconnus. Le *City Challenge* et le *SRB* ont offert de multiples apprentissages aux collectivités locales. En effet, ils ont permis la mobilisation des **collectivités locales** et la construction d'une **capacité à collaborer et à travailler ensemble**.

Ces nouvelles approches de régénération urbaine offrent plusieurs atouts. Premièrement, on ne s'attaque plus uniquement à de la régénération purement physique, mais on s'attaque également à d'autres problèmes de natures urbaine, sociale et économique. De plus, ces procédés émergents des années 90 mettent en évidence l'importance de la négociation entre les différentes parties, et voient peu à peu disparaître les décisions centralisées et imposées par le gouvernement Thatcher. Enfin, les procédures d'appel d'offre permettent une plus grande implication des collectivités locales et obligent celles-ci à travailler en partenariat avec le niveau national et local.

3.3.3 L'agence *English Partnerships* et le *Partnership Investment Programme*

En 1993, différentes agences gouvernementales fusionnent et donnent naissance à *English Partnerships*, l'agence de régénération urbaine au niveau national⁴⁴. Comme son nom l'indique, les actions d'*English Partnerships* doivent être réalisées en partenariat avec d'autres acteurs, publics ou privés. C'est cette institution qui, via la prise en charge du volet immobilier du *SRB*, sera chargée de consolider les actions préalablement menées en matière de régénération physique, notamment via la poursuite du programme *City Grant*.

Pour *English Partnerships*, la modalité la plus courante en matière de financement correspond alors au mécanisme du gap funding (A. BERESFORD et al., 2000, p. 183), notamment via le *Partnership Investment Programme*. Ce programme fut instauré en 1995 au niveau national. Il avait pour finalité de créer des partenariats public-privé afin d'attirer des partenaires privés et d'orienter leurs investissements dans des zones en déclin. On estime ainsi que lors de la période d'application du *PIP*, la moitié des budgets consacrés à la régénération physique était utilisée via ce type de financement (P. GREENHALGH et K. SHAX, 2002, p. 27) : entre 1995 et 2000, le *PIP* aurait canalisé 1,65 milliards d'euros publics pour lever 3,75 milliards d'euros privés (HOUSE OF COMMONS, 2002).

Nous reviendrons plus en détail sur le fonctionnement du gap funding dans le cadre du programme *PIP* à la section 3.4 ci dessous.

3.3.4 Le gap funding dans la période récente

Suite à l'arrivée du gouvernement travailliste en 1997, la tendance à la régionalisation est renforcée par la création des *Regional Development Agencies (RDA)*, auxquelles on transfère les programmes gap funding depuis les offices décentralisés d'*English Partnerships*. Les *RDA* ne pourront toutefois pas poursuivre longuement cette activité. En effet, le 22 décembre 1999, la Commission Européenne interdit la poursuite du *Partnership Investment Programme (PIP)*, le fonds créé en 1995 afin d'assurer les besoins financiers en gap funding, cela au motif qu'il favorisait les sociétés britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes.

⁴⁴ Les principales actions développées par English Partnership sont présentées en annexe 8.

Bien que le gap funding demeure d'application au sein des zones éligibles pour les fonds européens (les *Assisted Areas*) et que les projets *PIP* en cours aient pu se poursuivre, l'embarra et le trouble induit par cette interdiction sont considérables. On peut le constater à la fois sur base de la littérature faisant suite à cette décision (HOUSE OF COMMONS, 2000 et 2002 ; A. ADAIR et al., 2002 ; CH. FRASER, 2003b, pp. 192-193), mais également sur base des commentaires des personnes interviewées lors de notre visite en Angleterre. D'après les propos que nous avons recueillis, la décision de la Commission fut très mal vécue et elle fut ressentie comme une injustice et un véritable malentendu à propos de la compréhension du mécanisme de gap funding. En effet, une personne interviewée nous disait : « La Commission Européenne n'a pas compris en quoi consistait réellement le mécanisme du gap funding ». Plus de trois années après l'interdiction, la confusion demeure quant aux modalités de remplacement du gap funding.

Par ailleurs, les anglais n'ont pas pu compter sur le soutien de leurs voisins européens lors de la décision de la Commission Européenne, car ils étaient les seuls à travailler de cette manière. Selon les responsables britanniques, ce serait par exemple la tradition allemande des PPP visant à faciliter l'acquisition foncière pour les promoteurs qui explique pourquoi l'Allemagne n'a pas soutenu le Royaume-Uni auprès de la Commission européenne lors des négociations sur l'interdiction du *Partnership Investment Programme*.

Après la suppression du mécanisme du gap funding, il fut reproché au gouvernement anglais d'être trop prudent dans son interprétation des aides d'état et de ne pas être capable de proposer rapidement de nouvelles solutions pour pouvoir résoudre ce problème.

La législation européenne en matière de concurrence

En matière de concurrence, la Communauté européenne a élaboré des règles qui ont pour objet d'instaurer le bon fonctionnement d'un espace économique européen basé sur les lois du marché. La politique de concurrence de la Communauté européenne est définie aux articles 85 à 94, renumérotés 81 à 89, du traité instituant la Communauté européenne. Cette politique de concurrence est basée sur cinq axes principaux. L'un d'entre eux vise notamment :

« Le contrôle des aides accordées par les Etats, ou au moyen des ressources d'Etat sous quelque forme que ce soit, qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions ».

L'article 87 (ex article 92) du traité de la Communauté Européenne déclare incompatibles avec le marché commun, dans la mesure où elles affectent les échanges entre Etats membres, « les aides accordées par les Etats ou au moyen de ressources d'Etat sous quelque forme que ce soit qui faussent ou qui menacent de fausser la concurrence en favorisant certaines entreprises ou certaines productions ».

Ainsi, « Un avantage accordé par l'Etat sera considéré comme une aide d'état lorsque :

- Il confère un avantage économique à son bénéficiaire ;
- Il est octroyé de manière sélective à certaines entreprises ou certaines productions ;
- Il risque de fausser la concurrence ;
- Il affecte les échanges entre les états membres. »

L'interdiction peut donc concerner un grand nombre d'aides ayant des fondements et des finalités diverses, et qu'elles soient directes (comme des subventions) ou indirectes (comme par exemple, les mesures allégeant les charges financières d'une entreprise).

Cependant, une interdiction absolue des aides d'Etats est impossible et il existe des exemples d'exception à l'application stricte des règles de concurrence (Art 87, §2 et §3). En effet, ces exceptions concernent les régimes d'aides d'Etat, les subventions à caractère social ou destinées à promouvoir la culture et la conservation du patrimoine.

3.3.5 Les nouvelles structures mises en place afin de remplacer le gap funding : le land assembly (la promotion foncière publique) et les joint ventures (entreprises communes)

Afin de palier au vide laissé par la disparition du gap funding, plusieurs nouveaux mécanismes d'investissements voient le jour. Parmi ceux-ci, on peut citer le développement de la promotion foncière publique, le *land assembly*. Le *land assembly* a pour finalité de proposer de vastes terrains aux promoteurs, ce qui passe par l'acquisition publique et ensuite « l'assemblage » des différentes parcelles.

Par ailleurs, d'autres institutions d'un nouveau type se développent. Il s'agit des sociétés mixtes ou des entreprises communes (*joint ventures*). Elles sont formées par l'apport de capitaux privés et publics.

Deux exemples de joint venture importantes sont la société *Priority Sites Ltd* et les *Network Space*.

La société *Priority Sites Ltd* est un partenariat formé en 1997 entre un membre de l'autorité publique (représenté par *English Partnerships*) et un membre du secteur privé financier (représenté par la *Royal Bank of Scotland*). *Priority Sites* développe des sites industriels dans des zones où une demande existe pour ceux-ci mais où le secteur privé n'est pas prêt à les développer. *English Partnerships* joue ici deux fonctions. D'une part, elle fournit le terrain nécessaire à l'installation et, d'autre part, elle assure le mécanisme de financement du gap funding. La *Royal Bank of Scotland*, pour sa part, apporte les fonds nécessaires au projet. La tradition anglaise veut que chaque nouveau projet n'ayant pas fait ses preuves soit d'abord testé (projet pilote) avant d'être, si tout se passe bien, généralisé à plusieurs entités. Le *Priority Sites* est actuellement une forme de partenariat qui est testée dans les villes de Liverpool, Manchester et Sheffield avant, peut-être, de pouvoir être généralisée.

Un deuxième type de partenariat est le « *Network Space* », qui réunit *English Partnerships* et un groupe de constructeurs, le *Langtree Group plc*. Ce partenariat a pour but l'amélioration des conditions économiques des régions de bassins houillers d'Angleterre. En reconvertissant les anciens sites miniers, *Network Space* a pour objectif de fournir 45 000 m² d'espace de travail. Ces espaces de travail, qui sont attractifs tant au niveau de leur prix que de leur situation par rapport aux réseaux de transport, sont surtout destinés à aider et promouvoir l'établissement des petites et moyennes entreprises et à soutenir leur croissance. *Network Space* a pour but de soutenir la croissance dans les PME. Pour ce faire, *Network Space* travaille en partenariat avec les *RDA*, les autorités locales, le *Coalfields Community Campaign* et le secteur privé.

Malheureusement, en termes de levage des moyens privés, ces alternatives sont bien moins efficaces que le gap funding sous le *PIP*, comme en atteste par exemple la remise en cause des stratégies d'investissements de sociétés de construction s'étant spécialisées dans les quartiers en régénération (H. TRACHE et H. GREEN, 2001, p. 22). Tout cela démontre combien le gap funding était devenu central à la politique de renouvellement menée en Angleterre. Voici par exemple comment Ch. Fraser (2003b, p. 192) s'exprime à propos de la suppression du programme *PIP* dans un ouvrage de synthèse sur la régénération urbaine en Europe : « *The future of this 'gap funding' is in doubt, but if it is outlawed entirely then this would seriously endanger the entire regeneration effort, which is aimed at bringing areas that have become economically unviable back into public and commercial use* »⁴⁵.

⁴⁵ L'avenir de ce mécanisme du « Gap Funding » est incertain mais s'il est entièrement proscrit, cela mettrait en danger sérieusement l'effort entier de régénération visant à transformer les zones urbaines qui sont devenues économiquement non rentables pour des usages publics ou commerciaux (traduction personnelle).

3.3.6 La situation actuelle : l'état des négociations

Depuis sa suppression en 1999, les négociations sont toujours en cours afin de trouver des solutions à la suppression du mécanisme du gap funding.

Bien qu'un nouveau programme accepté par la Commission Européenne soit mis en place afin de remplacer le *PIP*, son fonctionnement et ses modalités pratiques d'application n'ont pas été clairement définis. Il s'agit du *Brownfield Investment Grant (BIG)*, qui sera d'application jusqu'en 2006. De prime abord, le *BIG* présente des similitudes avec le *PIP*, mais il comporte des critères d'éligibilités plus restreints et établit des conditions restrictives en matière de l'attribution de ces aides :

1. Tout d'abord, le nouveau programme s'applique à des projets destinés en premier lieu à un usage commercial, et non résidentiel.
2. Ensuite, en dehors des *assisted areas*, seules les PME pourront bénéficier des aides.
3. Enfin, on prévoit de limiter l'aide à un plafond afin d'éviter le cumul de différentes aides du secteur public, dont le gap funding.

Actuellement, en raison des conditions restrictives d'application du gap funding de type commercial, un nouveau modèle de gap funding fait l'objet de négociations. Celui-ci serait axé principalement sur les logements. Il s'agit du *Housing Gap Funding Scheme (HGFS)*. Ce programme autoriserait les *RDA*, les autorités locales et *English Partnerships* à allouer des subventions à des promoteurs privés et des associations de logement afin de favoriser de la régénération principalement axée sur des logements.

3.3.7 Conclusion : l'évolution du mécanisme de gap funding

Depuis le début des années quatre-vingt, le mécanisme de « financement par basculement », le gap funding, a été utilisé dans différents contextes institutionnels et législatifs. Il prend en fait naissance sous l'ère Thatcher, lors de l'introduction des *Urban Development Grants* en 1982. A l'époque, les décisions d'investissements quant aux *UDG* sont centralisées et peu articulées aux objectifs sociaux de la régénération urbaine.

Lors de la décennie 90, on vise à une meilleure coordination au niveau local et l'on introduit alors le *City Challenge* et le *SRB*. L'on met alors en compétition les collectivités locales pour l'attribution des fonds et l'on favorise l'émergence de partenariats locaux via l'implication du secteur privé, mais également des autorités locales et du secteur associatif. C'est à cette époque que les collectivités locales apprennent à développer des partenariats. C'est également à cette époque que l'agence nationale *English Partnerships* finance de très nombreux projets de gap funding, via le *Partnership Investment Programme*.

La politique de régénération menée en Angleterre souffre durement de la décision prise en 1999 par la Commission européenne quant aux strictes limitations de l'usage du gap funding, cela au motif qu'il favorise les entreprises britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes. Aujourd'hui, la situation demeure floue quant aux dispositifs techniques et juridiques de l'usage du gap funding, mais il est toutefois probable que les négociations menées sur ce sujet entre la Commission européenne et le gouvernement britannique trouvent une issue positive au cours des prochaines années.

3.4 FONCTIONNEMENT ET ÉVALUATION DU GAP FUNDING

3.4.1 Introduction

Afin de mieux appréhender la réalité de cet important mécanisme de PPP, il nous est apparu important de décrire son fonctionnement concret. Puisque c'est durant la période d'application du *Partnership Investment Programme (PIP)* que le gap funding atteint son rythme de croisière, nous procédons à sa description dans ce cadre.

On peut distinguer plusieurs phases dans la réalisation du mécanisme de gap funding :

1. La préparation des stratégies d'investissements
2. La préparation des dossiers d'investissements et l'estimation des coûts et des bénéfices du promoteur
3. La présentation du bilan *ex ante* auprès des autorités subsidiaires et la négociation de la subvention
4. La vérification du bilan par des experts immobiliers
5. L'établissement d'un contrat entre les autorités publiques et les intervenants privés
6. La réalisation du projet
7. La comparaison du bilan *ex ante* et du bilan *ex post* et la vérification des dépenses et des recettes par les experts immobiliers
8. La clôture des opérations

3.4.1.1 Première phase : préparation des stratégies d'investissements

En pratique, la stratégie d'investissement des autorités anglaises en matière de recyclage immobilier prend fréquemment la forme d'un plan de quartier (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000). En Angleterre, il s'agit de documents non officiels, souvent dénommés *framework plan* et correspondant à une « guidance supplémentaire » (*supplementary guidance*).

Parallèlement au *structure plan* et au *local plan*, qui établissent la structure stratégique, soit au niveau du comté pour le *structure plan*, soit au niveau du district (du quartier) pour le *local plan*, le *framework plan* a pris de plus en plus d'importance en Angleterre. Celui-ci peut se présenter sous deux configurations :

- soit le *framework plan* est réalisé avec la participation du promoteur et sert alors de contrat, une sorte de plan sur le projet commun à réaliser ;
- soit le *framework plan* est réalisé afin d'intéresser un promoteur potentiel à investir dans un projet de renouvellement urbain. Il joue alors en quelque sorte le rôle d'un incitant et est réalisé en vue d'apporter des précisions sur ce qu'il est possible de faire. On lance ensuite un appel d'offre pour les éventuels promoteurs intéressés.

Dans les opérations de grande envergure qui ont entraîné le basculement de quartiers entiers dans la rentabilité, on observe souvent que c'est une structure publique (une *URC*⁴⁶ ou la collectivité locale) qui réalise le *framework plan*. Si le promoteur veut bénéficier du mécanisme de financement du gap funding, il doit respecter ce plan qui traduit le projet de la collectivité locale. Lors des interviews, il nous a été expliqué que ces plans pouvaient également concerner de petites opérations.

⁴⁶ Voir ci-dessous.

Pour les deux configurations, ces documents agissent comme des réducteurs de risque envers les promoteurs. En effet, ces documents constituent une garantie de l'intérêt que porte la collectivité au quartier et ils représentent une sorte d'appui officiel, non négligeable envers les autres partenaires tels que les banques par exemple. De plus, ces documents sont **le reflet de l'importance** de la négociation des différentes parties en présence.

Les *framework plan* ont dès lors valeur de cadre d'orientation et pourront être invoqués par les instructeurs de permis de construire en complément du plan d'urbanisme principal. Pour les investisseurs, l'existence d'un plan de développement présentant un énoncé des objectifs précis est très intéressant. En effet, cela permet d'améliorer l'information sur les atouts futurs du quartier et, concomitamment, de limiter les risques et les délais afférents aux obtentions administratives. Idéalement, ce sont des structures de partenariats qui sont en charge de réaliser les plans de développement stratégique. En Angleterre, on retrouve de telles structures depuis le *City Challenge* et le *SRB* puisque, rappelons-le, ces dispositifs impliquaient leur institutionnalisation. De manière concrète, cela signifie que des acteurs aussi variés que les représentants des populations, les promoteurs immobiliers et les responsables municipaux s'entendent sur les modalités pratiques visant à implémenter les options stratégiques. L'intérêt de la démarche stratégique vient récemment d'être confirmée par la création de nouvelles *Urban Regeneration Companies (URC)*, des structures légères destinées à assurer une fonction d'assistance à la maîtrise d'ouvrage et de coordination générale. Après trois expériences pilotes à Manchester, Liverpool et Sheffield, douze nouvelles structures de ce type devraient se mettre en place en 2003-2004.

En relation avec la tendance visant à progressivement intégrer les objectifs de développement stratégique des villes à la politique de régénération, la phase de préparation des stratégies d'investissements a pris de plus en plus d'importance au fur et à mesure des années. Cela se justifie pleinement puisque, pour maximiser les retombées positives des moyens publics engagés et des financements privés « levés », les PPP doivent être au service de collectivités qui gardent la maîtrise des projets (H. TRACHE et H. GREEN, 2001). Via une planification prospective des investissements, il s'agit de générer des interactions qui aboutissent à des dynamiques de renforcements positifs.

Dans le rapport intermédiaire, nous soulignons déjà l'importance d'une prise en charge des actions des promoteurs par la sphère publique. Il faut que les deux parties soient bien informées sur leurs actions réciproques et sur leurs projets respectifs. Lorsque les projets se matérialisent sous forme de plans, il peut alors y avoir une compréhension des objectifs réciproques et ces plans peuvent servir de base aux négociations entre les différentes parties. On constate, dans les faits, que l'existence d'un plan de développement urbain précisant clairement les objectifs est un élément clef pour la décision d'investissement, renforçant la confiance de l'investisseur dans le projet (H. TRACHE et H. GREEN, 2001). On note également que les projets fructueux sont ceux qui sont dès le départ développés par une structure de partenariat.

Comme on l'observe dans la littérature et également d'une manière empirique, les *framework plan* respectent bien les conditions **d'efficacité et de maîtrise** que nous énoncions dans le cadre du rapport intermédiaire (J.-M. HALLEUX et al, 2003, p. 113). La condition d'efficacité d'un projet de recyclage implique que les moyens publics soient distribués aux opérateurs qui le nécessitent le plus. La condition de maîtrise implique que c'est aux pouvoirs publics de garder la maîtrise politique du projet et ce sont les maîtres d'œuvre qui doivent être au service d'une stratégie publique de renouvellement urbain, et non l'inverse.

3.4.1.2 Deuxième phase : préparation des dossiers d'investissements et estimation des coûts et des bénéfices du promoteur

Dans un premier temps, le promoteur établit une estimation rigoureuse des dépenses qu'il devra effectuer afin de réaliser son projet et des recettes que celui-ci va générer. C'est le mécanisme du compte à rebours (CH. TOPALOV, 1974, p. 202) que nous avons déjà évoqué dans le rapport intermédiaire (J.-M. HALLEUX et al, 2003, p. 55). Lors de l'acquisition du site-support nécessaire à la réalisation de son opération immobilière, le promoteur va effectuer un calcul financier à « compte à rebours ». Comme les promoteurs sont en concurrence pour la réalisation de leurs projets, s'ils veulent obtenir le site-support, ils doivent proposer le montant maximum qu'ils sont prêt à offrir au propriétaire. Pour déterminer ce montant maximum, le promoteur effectue un « compte à rebours », c'est à dire une estimation de ses recettes et de ses dépenses (en ce compris un calcul de sa marge bénéficiaire). Il réalise alors un premier bilan *ex ante*.

En plus des informations purement comptables, le dossier de gap funding contient également des informations de nature plus socio-économique, telles que, par exemple, le nombre d'emplois associés au projet. Au final, le dossier intègre le nombre de mètres carrés à produire, les investissements à réaliser, le nombre d'emplois qui seront créés, etc.

En plus de la description purement quantitative du projet, la préparation des dossiers d'investissements comporte également un volet qualitatif, qui constituera un élément déterminant lors du choix de l'intervention de l'autorité publique. Cette dimension est beaucoup plus difficile à mesurer et à appréhender. En effet, les autorités devront prendre en considération le degré de confiance des investisseurs dans le projet ou dans le quartier, la confiance des habitants dans le projet ou la capacité des investissements publics à attirer de futurs investissements privés.

3.4.1.3 Troisième phase : présentation du bilan *ex ante* auprès des autorités subsidiaires et négociation de la subvention (vérification technique)

Dans cette phase, le promoteur privé se présente auprès de l'organisme subsidiaire avec son bilan. Celui-ci reprend les données financières liées à l'opération, dont une évaluation rigoureuse des dépenses et des recettes⁴⁷. L'évaluation de ce projet d'investissement s'effectue notamment via le calcul d'un taux interne de rentabilité, qui sera ensuite comparé au taux d'intérêt bancaire pour décider de la réalisation du projet.

Sur base de ce bilan, on peut alors évaluer le « *gap* », c'est à dire le montant des subsides qui seront nécessaires afin que l'investissement devienne rentable aux yeux de l'entrepreneur et qu'il soit, par conséquent, réalisé. Une phase de négociation peut ensuite s'engager entre l'entrepreneur et les autorités (*English Partnerships*, les *RDA*, l'autorité locale).

La sphère publique va décider, sur base de l'évaluation de différents critères, si il y a lieu ou pas d'intervenir dans le projet du promoteur privé et du montant de cette intervention éventuelle. Ces critères portent sur le respect du projet envers la démarche stratégique locale (les projets doivent être en accord avec la stratégie élaborée par les autorités locales en matière de régénération urbaine), l'effet de levier, des plafonds d'intervention, la transparence du bilan et le caractère « raisonnable » ou non du profit.

⁴⁷ Notons qu'un taux d'actualisation est utilisé afin d'attribuer une valeur présente aux dépenses et aux recettes futures.

L'effet de levier est utilisé afin d'évaluer économiquement une politique d'investissements urbains. Il sert à quantifier les investissements privés qu'un investissement public initial a permis de générer. Cependant, le montant de l'effet de levier n'est pas fixé et peut varier d'un cas à l'autre. Ainsi, la limite de l'intervention de la puissance publique est régie par des normes non écrites, ce qui traduit la grande flexibilité du mécanisme d'intervention. Au sein d'*English Partnerships*, on se réfère à ces ratios non officiels afin d'évaluer les dossiers. En effet, le déficit de rentabilité estimé par le promoteur ne doit pas être trop important. On estime que le montant maximum de l'intervention publique doit se situer dans une fourchette allant de 20 à 25% du budget d'investissement privé. En fait, cela revient à se baser sur un effet de levier des investissements publics sur les investissements privés d'approximativement 1 à 4 (c'est-à-dire 1 £ d'investissement publique pour 4 £ d'investissement privé). En conséquence, un projet dont l'intervention publique nécessite une subvention de plus de 25% n'est en général pas subsidié par les autorités publiques via le mécanisme du gap funding.

Les interventions d'*English Partnerships* par unité de construction sont par ailleurs plafonnées à un montant fixé, dans le cadre du PIP à 22 500 euros (15 000 £) pour un logement construit et à 15 000 euros (10 000 £) pour un emploi créé (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 15).

Le critère de transparence du bilan du promoteur vis à vis de l'autorité publique est par ailleurs primordial pour l'attribution de la subvention. Si le promoteur n'est pas prêt à jouer le jeu de la transparence et à fournir toutes les pièces justificatives de ses dépenses, la subvention ne sera pas accordée.

Le profit constitue également un critère de sélection. Officieusement, il est convenu que la marge bénéficiaire brute du promoteur s'élève à 15 %. En effet, si dans son estimation du bilan, les autorités observent que le promoteur s'est réservé un profit brut de l'ordre de 20 à 25%, les autorités vont exiger du promoteur qu'il revienne à des marges de profit plus « raisonnables », de l'ordre de 15%.

Un exemple concret de « gap funding »

Source : M. Egan, 1999.

Prenons l'exemple d'un entrepreneur qui décide de construire et de vendre 80 maisons. Le coût de ce projet s'élève à 3 millions d'euros (2 million de £). Le coût du projet comprend le prix du terrain mais comprend également un profit dit « raisonnable » pour le promoteur (de l'ordre de 15%). Si le prix de vente des maisons est estimé à 30 000 euros (20 000£), la recette totale du promoteur est de 2,4 millions d'euros (1,6 million de £), ce qui entraîne un déficit de 600 000 euros (400 000£).

<i>Bilan de l'entrepreneur</i>	
<i>Recettes</i>	<i>Dépenses</i>
Vente de 80 maisons à 30 000 € l'unité = 2,4 millions de €	Coût total du projet = 3 millions de €
	Déficit = 600 000 € = GAP

C'est ici que l'autorité publique va intervenir en comblant la différence entre les recettes de l'entrepreneur et les dépenses de manière à ce que le projet devienne rentable ... et soit finalement réalisé.

Notons que cet exemple est tiré d'un manuel de cours destinés à des étudiants en banque et assurance, ce qui reflète bien toute l'importance du mécanisme du gap funding en Angleterre, puisque son fonctionnement y est même explicité dans des manuels de cours.

3.4.1.4 Quatrième phase : vérification du bilan par des experts immobiliers (vérification financière)

Comme l'intervention de l'autorité subsidiaire s'effectue sur base des bilans des promoteurs privés, il est nécessaire d'effectuer une vérification des estimations des promoteurs afin de reconstituer le bilan des opérations, ce qui nécessite une expertise technico-financière importante. Durant la période d'application du *PIP*, cette expertise était présente au sein même de l'agence *English Partnerships*, dont une partie importante du personnel est constituée d'experts immobiliers (*chartered surveyors*). Depuis la régionalisation de l'agence et la création des agences régionales (les *RDA*), beaucoup de ces techniciens travaillent désormais au sein des agences régionales.

En raison des compétences techniques développées au sein de la sphère publique, les promoteurs privés sont poussés à la transparence. Ils travaillent alors véritablement « à livre ouvert ». Cette transparence permet notamment d'éviter les collusions entre promoteurs afin de gonfler les factures et d'obtenir une intervention publique plus importante.

Concernant la gestion des ressources humaines, remarquons que les *RDA* et *English Partnerships* peinent à conserver leurs personnels les plus qualifiés, cela en raison de la concurrence des employeurs privés (cabinets de consultants ou promoteur privés).

3.4.1.5 Cinquième phase : réalisation d'un contrat entre les autorités publiques et les intervenants privés

Après l'estimation par le promoteur de ses recettes et dépenses, puis après vérification du bilan par les experts, un contrat peut être établi. Dans celui-ci, sont repris :

- Le montant de la subvention accordée par les autorités publiques, qui est fonction de la différence entre le coût du projet et la rentabilité de celui-ci.
- Les clauses de *clawback* : si la réalisation du projet se passe mieux qu'escomptée et que le promoteur réalise des recettes plus importantes que ce qui était prévu dans la situation initiale, le contrat prévoit des clauses de *clawback*, c'est-à-dire de « retour à meilleure fortune ». Cette clause prévoit qu'en cas de rentabilité plus importante que prévu, l'investisseur puisse être conduit à rembourser une partie des subventions, comme cela a par exemple été le cas à Manchester pour l'opération Birley Site (H. TRACHE et H. GREEN, 2001, p. 43). Par contre, si les recettes ont été surévaluées ou si les charges techniques ont été sous-évaluées, le plus faible retour sur investissement devra être assumé par le promoteur. Bien que des stratégies de sortie puissent parfois être élaborées, le risque d'un échec commercial demeure donc dans la sphère privée.

3.4.1.6 Sixième phase : réalisation du projet

Lors de la phase de réalisation du projet, certaines tranches du montant total de la subvention publique peuvent être libérées en fonction des factures qui sont envoyées à l'autorité subsidiaire. Cette phase peut durer de 2 à 3 ans, en fonction de l'importance des projets.

3.4.1.7 Septième phase : Comparaison du bilan ex ante et du bilan ex post et vérification des dépenses et des recettes par les experts immobiliers

Lorsque le projet est totalement réalisé, le bilan *ex ante*, c'est à dire le bilan estimé avant la réalisation du projet, et le bilan *ex post*, le bilan réel obtenu à la clôture des opérations, sont confrontés. Le contrôle va s'effectuer à partir des factures du promoteur privé et l'ensemble des coûts et des recettes réellement supportés va faire l'objet d'une vérification. Cela suppose des compétences techniques en matière d'évaluation immobilière et de consultance ou d'audit financière. Pour ce faire, *English Partnerships* peut également faire appel à des consultants indépendants, externes à son institution.

Trois situations peuvent se présenter à la clôture de la réalisation d'une opération d'investissement :

1. Les coûts estimés correspondent aux coûts réellement supportés par l'entrepreneur : la procédure est clôturée. Bien qu'une telle situation, où tout se passe comme prévu au franc près, semble théorique, on peut toutefois l'envisager.
2. Soit les coûts estimés sont inférieurs aux coûts réellement supportés par l'entrepreneur : Comme la subvention allouée constitue un plafond maximum d'intervention de l'autorité publique, si l'entrepreneur ne dépasse pas ce plafond, il y aura restitution de la subvention. C'est la clause de *clawback*. Cette somme restituée à l'autorité subsidiaire pourra alors servir à financer d'autres projets de régénération urbaine. Notons que les clauses de *clawback* peuvent également s'appliquer en cas de non respect du projet initialement proposé aux autorités subsidiaires, comme par exemple, en terme d'emplois créés. Si le projet s'engageait à créer 200 emplois et que, par la suite, on s'aperçoit que le nombre d'emplois créés se limite en réalité à 100, le promoteur doit restituer une partie de la subvention car celle-ci a été attribuée dans le cadre d'un projet déterminé et le non respect de celui-ci entraîne une sanction. Ce raisonnement s'inscrit toujours dans une optique d'utilisation optimale des deniers publics. Si le promoteur propose de créer 200 emplois pour que son projet soit sélectionné à la place d'un projet concurrent qui ne créerait que 190 emplois, il faut que celui-ci respecte son engagement et n'ait pas intérêt à gonfler ses chiffres pour obtenir la subvention. Ce mécanisme de *clawback* constitue donc un bon outil afin de réduire les asymétries d'information entre la sphère publique et la sphère privée, c'est-à-dire qu'il incite le promoteur à révéler parfaitement son information.
3. Les coûts estimés sont supérieurs aux coûts que l'entrepreneur a dû supporter réellement : L'entrepreneur ne pourra pas bénéficier d'un effort supplémentaire de la part d'*English Partnerships* car, comme il a été convenu dès le départ, la somme allouée est le montant maximum que la sphère publique était prête à investir dans le projet. On nous a toutefois parlé, lors de nos interviews, de procédures de négociations possibles entre les différentes parties. Cependant, on constate que, d'une manière générale, c'est le secteur privé qui supportera le risque d'un échec commercial.

3.4.1.8 Huitième phase : clôture des opérations

La comparaison des bilans *ex-ante* et *ex-post* et la vérification financière de ceux-ci clôturent les opérations. Cette procédure met fin au partenariat entre les différentes parties en présence.

On le voit, les mécanismes établis afin que le promoteur révèle parfaitement son information sont multiples et abondamment utilisés dans la procédure. La transparence des bilans ainsi que leurs vérifications auprès d'experts immobiliers et les clauses de *clawback* sont autant de mécanismes incitant le promoteur à « dévoiler » son information.

3.4.2 Evaluation de la politique du Gap Funding

3.4.2.1 L'exemple de la ville de Nottingham

Dans la littérature, le gap funding est souvent cité en relation avec des développements immobiliers mis en place au sein d'agglomérations très importantes, comme Birmingham ou Manchester (H. TRACHE et H. GREEN, 2001 ; TH. VILMIN et S. LOEW, 2000; TH. VILMIN et V. RENARD, 2002). Toutefois, comme nous l'avons déjà souligné, le gap funding peut également concerner des villes de plus petite taille. Nous allons ici présenter la situation relative à la ville de Nottingham qui, selon la littérature, s'apparente à un succès du point de vue du renouvellement urbain (P. NEWMAN et M. SALTER, 1993, p. 3). La ville de Nottingham compte approximativement 275 000 habitants. Sa taille est donc proche de celle des villes wallonnes de Liège ou de Charleroi.

Grâce au gap funding, la ville de Nottingham a pu réaliser plusieurs projets de régénération. Le succès de ces opérations tient à divers facteurs. Tout d'abord, Nottingham a bénéficié des effets positifs de la croissance économique que connu l'Angleterre durant la décennie 90. Ensuite, cette croissance économique fut accompagnée par des politiques publiques de régénération favorisant les investissements en milieu urbain. Le succès n'est donc pas imputable uniquement à la croissance économique, mais à la gestion spatiale de cette croissance, cela via une démarche stratégique appropriée et via également une préparation minutieuse des investissements. En effet, les différents acteurs de la ville sont habitués à concentrer leurs forces, la ville de Nottingham ayant été sélectionnée dans le cadre du *City Challenge*. Pour la période allant de 1992 à 1997, le *City Challenge* a permis de générer à Nottingham un investissement privé de près de 110 millions de livres, pour un investissement total de 215 millions de livres (R.N. BLAKE, 1997, p. 28), cela notamment via le dispositif du gap funding.

Parallèlement aux nombreux projets qui, grâce au financement du gap funding, ont pu voir le jour à proximité du centre ville, Nottingham développe également des politiques limitatives concernant les investissements réalisés dans la périphérie, notamment ceux concernant les bureaux et les commerces.

Epinglons divers exemples concrets d'application du gap funding. A ce propos, relevons tout d'abord que Nottingham possède une importante université. Elle compte quelque 25 000 étudiants et doit répondre à une forte demande en logements pour étudiants. Pour ce faire, les gestionnaires immobiliers de l'université ont développé des opérations de production de logements en utilisant le dispositif du gap funding. A Nottingham, des promoteurs privés ont aussi utilisé le gap funding, cela dans le cadre d'investissements considérables réalisés au sein d'anciens bâtiments industriels situés à proximité du centre-ville (reconversion en logements, en bureaux et en parkings).

La ville de Nottingham a également su tirer parti des canaux. Là aussi de nombreux investissements ont été nécessaires afin d'améliorer les pourtours des voies d'eau situées à seulement quelques minutes du centre. Cela a pu être le cas grâce au partenariat entre la *British Waterways* et *Nottingham Regeneration Limited*. Cette société a pour objectif la régénération de 250 acres (environ 101,25 hectares) de terrains et de buildings situés le long de la rivière Trent et des canaux de Nottingham.

Lors de notre entretien avec un ancien responsable du City Council de la ville de Nottingham, nous avons compris qu'un tel succès n'était pas dû uniquement aux financements européens, mais également aux nombreux partenariats mis en place, partenariats liés à une volonté stratégique de tout mettre en œuvre pour faire « basculer » le quartier central dans la rentabilité. Cela a réussi et, désormais, il n'est plus nécessaire d'aider les investissements immobiliers, pour cette partie de la ville tout au moins.

3.4.2.2 Evaluation de la politique du gap funding et première comparaison avec le contexte wallon

Sans conteste, la politique de régénération urbaine menée en Angleterre et visant à lever des financements privés afin de recycler l'immobilier est parvenue à des résultats convaincants. L'usage du gap funding et des dispositifs conjoints a, en effet, conduit au recyclage immobilier de nombreux territoires urbains jadis dévalorisés. Grâce à la vision stratégique des structures de partenariat et grâce à l'acceptation de la transparence par les acteurs privés, certains quartiers ont entièrement « basculé du bon côté du marché ». Les exemples aboutis se limitent toutefois à des périmètres restreints, correspondant fréquemment à des quartiers centraux ou péri-centraux de villes importantes, comme Leeds, Nottingham, Manchester ou Birmingham. Dans ces espaces, la concomitance d'une demande potentielle importante et d'une concentration des moyens publics – britanniques et européens – a permis de générer des retours sur investissement suffisamment attractifs pour les investisseurs privés. Aujourd'hui, l'usage d'un outil comme le gap funding n'y est dès lors plus nécessaire puisque les actions passées ont représenté une masse critique suffisante pour structurellement modifier l'image et les caractéristiques de zones autrefois dépréciées.

En termes d'évaluation des politiques urbaines, d'autres questions de fond restent toutefois posées. Tout d'abord, en dépit du transfert progressif des objectifs sociaux aux logiques immobilières, rien n'indique que la situation des populations positionnées en « inner cities » se soient réellement améliorées. En outre, en raison de la concentration spatiale des moyens, les budgets publics n'ont généralement pas pris le relais au sein des territoires sans demande potentielle et insuffisamment attractifs pour les investisseurs privés. In fine, il n'est dès lors guère étonnant que les espaces les plus dégradés n'aient en rien profité des moyens alloués (P. BOOTH et al., 2002, p. 39).

Il est frappant de constater que le choix politique exprimé en Angleterre quant à la concentration des moyens publics au sein de territoires limités semble à l'opposé des options wallonnes. En Région wallonne, on observe plutôt une approche diffuse de la régénération urbaine, ce qui explique pourquoi, à la différence de l'Angleterre, il n'existe pas de quartiers wallons dont le renouvellement soit très spectaculaire (CH. FRASER et L. MARÉCHAL, 2003, p. 134).

3.5 ÉLÉMENTS DE COMPARAISON ENTRE LE GAP FUNDING ANGLAIS ET LA REVITALISATION URBAINE

3.5.1 Le dispositif de la revitalisation urbaine

Débutons notre analyse du dispositif de la revitalisation urbaine en précisant comment ce travail a été élaboré. Afin d'étudier la revitalisation, nous nous sommes appuyés sur la littérature existante (principalement P. GOVAERTS et al., 1997), sur des données en provenance de la DGATLP et sur des investigations menées dans le cadre de travaux pratiques des DES-DEC en Urbanisme et Aménagement du territoire de l'Université de Liège.

Par rapport aux dispositifs belges et wallons traditionnellement destinés aux particuliers, l'outil revitalisation visant à accroître la rentabilité financière d'opérations menées par des promoteurs professionnels représente une innovante exception. Mise en place depuis le début des années nonante, la revitalisation a pour objectif de développer l'offre en habitat urbain par la mise en œuvre de partenariats associant la Région wallonne, les communes et le secteur privé de la promotion immobilière. Par la revitalisation, la commune peut obtenir un subside régional visant à financer l'aménagement de l'espace public au sein d'un périmètre urbain. Ce financement s'effectue via l'octroi d'une subvention (arrêté de subventionnement). Afin d'introduire un dossier de revitalisation urbaine, la commune et les investisseurs privés concluent une convention. Notons que cette convention ne génère aucune obligation d'octroi de la subvention de la part de la Région wallonne.

Le financement doit respecter le principe selon lequel, pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes de droit privé investissent au minimum deux euros, dont un au minimum consacré au logement⁴⁸. Le subside régional délivré est alors susceptible d'améliorer la rentabilité de l'opération privée car il peut à la fois limiter les coûts et accroître les recettes. La limitation des coûts est effective pour les configurations où des charges d'urbanisme auraient été exigées au promoteur afin de financer les aménagements de l'espace public environnant son projet⁴⁹. De manière parallèle, en améliorant la qualité du voisinage, les aménagements réalisés sur l'espace public sont susceptibles d'induire une croissance des recettes via une hausse des niveaux de commercialisation.

3.5.2 Evolution des financements en matière de revitalisation urbaine

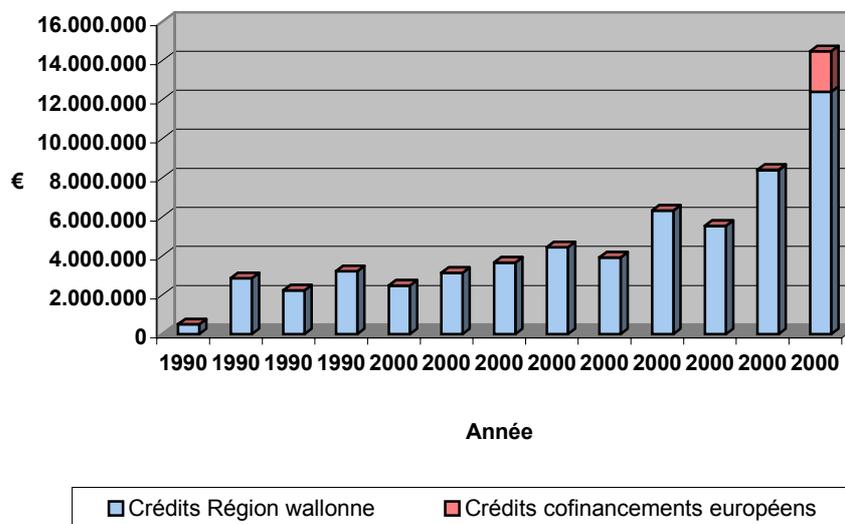
Entre la reconnaissance du premier dossier en 1991 et le 31 décembre 2002, ce sont 42 dossiers de revitalisation urbaine qui ont été reconnus par arrêté ministériel. Au 31 décembre 2002, 23 autres opérations étaient en projet⁵⁰, ce qui témoigne d'une montée en puissance progressive.

Alors que les engagements budgétaires annuels se ventilaient aux alentours des 2,5 millions d'euros au début de la décennie nonante, on aboutit aujourd'hui à des montants sensiblement plus importants, qui dépassent les 12 millions d'euros en 2003. Ce n'est en fait qu'à partir de l'année 2002 que l'on observe une évolution sensible du montant des subventions en matière de revitalisation urbaine, comme on peut l'observer via le graphique ci-dessous.

⁴⁸ La procédure actuelle relative à la revitalisation urbaine se fonde sur les articles 172, 181, 183 à 184, 471 à 476 du CWATUP.

⁴⁹ L'article 86 du CWATUP permet à l'autorité d'imposer au demandeur d'un permis la réalisation ou la rénovation de voiries ou d'espaces verts publics, cela dans le respect du principe de proportionnalité.

⁵⁰ Source : Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

Graphique 3 : Evolution des crédits d'engagement de 1991 à 2003

Source : DGATLP

Cette croissance tient simultanément à la progressive compréhension du dispositif par les opérateurs, à la volonté du Gouvernement wallon de favoriser le partenariat public-privé en matière de renouvellement urbain (GOUVERNEMENT WALLON 2000 et 2002) et aux crédits de cofinancements européens (FEDER - objectif 2, 2000-2006).

3.5.3 Synthèse de l'analyse des projets étudiés dans le cadre des travaux pratiques des DES-DEC en Urbanisme et Aménagement du territoire de l'Université de Liège

Par opération, les subsides publics octroyés et les caractéristiques quantitatives des projets privés sont très variables. Par exemple, sur les onze dossiers pour lesquels nous avons mené une investigation, les montants engagés par la Région se ventilent entre 150 000 euros et 3 500 000 euros. Le premier cas correspond à une réalisation de cinq logements au sein de la commune rurale de Durbuy⁵¹ ; le second à un projet de 96 logements à Liège⁵².

Pour de nombreux dossiers, l'interview des promoteurs indique que l'opération était déjà engagée et le terrain fréquemment acquis avant qu'ils ne prennent connaissance de la possibilité d'obtenir le financement complémentaire de la revitalisation. En pratique, les promoteurs ont souvent été informés par leur architecte ou par les partenaires communaux. Cela démontre l'importance des effets d'aubaine : pour huit des onze opérations étudiées via interviews auprès des partenaires privés et publics, le promoteur annonce clairement que le projet aurait été réalisé même sans le financement régional. L'effet d'aubaine bénéficie d'ailleurs à la fois au promoteur privé et à la commune. En effet, les travaux étant subsidiés au taux de 100 %⁵³, la revitalisation est une possibilité intéressante pour les communes en recherche de subsides régionaux.

⁵¹ L'opération a été menée dans le noyau d'habitat de Barvaux, une petite agglomération qui compte approximativement 2000 habitants. L'existence de dossiers de revitalisation pour de tels contextes ruraux illustre la politique « diffuse » précédemment commentée.

⁵² Il s'agit de l'opération du « site des Franciscains », un projet n'ayant pas encore été réalisé.

⁵³ Cela pourrait ne plus être le cas à l'avenir avec le projet de circulaire du Ministre M. Daerden.

Parmi les opérations étudiées, deux configurations doivent être distinguées quant à l'implication des partenaires. La configuration la plus fréquente, rencontrée huit fois sur les onze études de cas, est celle d'un promoteur qui, par l'intermédiaire de la revitalisation, s'efforce d'obtenir le financement des aménagements de l'espace public bordant son projet. Ce cas de figure, précédemment dénoncé lors de l'évaluation des premiers dossiers de revitalisation (P. GOVAERTS et al., 1997), s'oppose pourtant à la philosophie du dispositif et à l'esprit de la législation. Il implique, en effet, l'exécution probable de l'investissement même sans l'intervention régionale. Relevons toutefois que les moyens supplémentaires disponibles grâce au subside conduisent habituellement à une amélioration qualitative des réalisations.

Pour trois des onze opérations étudiées, c'est la commune qui lance la démarche de l'investissement immobilier en recherchant activement des partenaires privés. Pour deux dossiers de cette seconde configuration, la commune éprouve toutefois des difficultés à convaincre les promoteurs. Cela s'explique par les attentes utopiques de projets d'aménagements pour lesquels les réalités immobilières et économiques n'ont pas été suffisamment intégrés. Voici pour illustration la retranscription d'une interview menée pour une de ces deux opérations : « *Dans le cadre de l'élaboration architecturale et urbanistique du projet, le Schéma de Structure de la Commune n'a pas été consulté. Les architectes considèrent en effet ce document de planification comme une "intoxication", et ils voulaient mettre sur pied le projet en étant vierges de tout a priori, en s'attachant à un certain idéal. Par conséquent, les données socio-économiques, paysagères ou liées au bâti n'ont pas été prises en compte* ». Sans conteste, les potentiels partenaires privés auraient été utiles dès la préparation des stratégies d'investissements.

Parmi les onze cas analysés, une seule opération est fidèle à la philosophie partenariale du dispositif de revitalisation. Il s'agit du dossier « Pont Neuf » à Malmédy. Dans ce dossier, on trouve à la fois un effet de basculement et une démarche stratégique. La revitalisation s'y inscrit dans la reconquête d'un quartier de tradition industrielle ayant parallèlement bénéficié d'autres outils de régénération et, selon le promoteur, l'investissement n'aurait pas été réalisé sans ces différentes interventions publiques.

3.5.4 Les principales différences entre la revitalisation urbaine et le gap funding

Bien que la revitalisation wallonne et le gap funding anglais s'inscrivent tout deux dans une configuration de PPP visant à accroître la rentabilité de projets immobiliers de recyclage, il existe de très importantes différences entre les deux systèmes. Tout d'abord, la démarche prospective visant à développer une stratégie d'investissements et à concentrer les moyens est, par rapport à l'Angleterre, bien peu présente en Wallonie. Il s'agit là d'une conclusion cohérente avec le constat précédemment évoqué quant à l'option politique wallonne pour une approche diffuse de la régénération urbaine, approche pouvant par d'aucuns être qualifiée de saupoudrage. Héritière de l'absence de tradition de dirigisme étatique en Belgique et induite par la fragmentation communale⁵⁴, cette approche implique qu'à la différence de la situation rencontrée outre-Manche, les budgets wallons ne se concentrent pas au sein des quartiers centraux ou péricentraux des principales agglomérations, notamment Liège et Charleroi. Pourtant, à ces types d'espaces correspondent à la fois de grands besoins (CH. KESTELOOT et al., 2001), mais sans doute aussi des demandes potentielles suffisantes pour réussir le « basculement » des quartiers dans la rentabilité.

Par rapport à l'Angleterre, la plus grande volonté d'équité sociale explique également la tendance wallonne à également répartir les subsides, tendance qui serait moins présente

⁵⁴ A la différence de l'Angleterre où les collectivités locales sont très étendues, les principales agglomérations wallonnes sont formées de plusieurs communes.

dans la culture anglo-saxonne, à propos de laquelle les anthropologues s'accordent à penser qu'elle est plus inégalitaire (E. TODD, 1998). La faible tradition de planification explique également la faible concentration spatiale des moyens en Wallonie. Alors que le niveau régional vient à peine de se doter d'un document de référence pour son projet de développement territorial (GOUVERNEMENT WALLON, 1999), bien rares sont les municipalités wallonnes qui sont actuellement aptes à développer des stratégies visant à créer des dynamiques systémiques de renforcement positifs⁵⁵.

Des entretiens réalisés auprès des promoteurs actifs en matière de revitalisation, nous constatons que l'établissement d'une convention avec la commune ne permet pas une réelle facilitation des obtentions administratives. De nouveau, il s'agit là d'une différence avec le contexte anglais, pour lequel l'organisation de partenariats dès la phase de préparation des investissements conduit à limiter les incertitudes sur l'obtention des permis et à en raccourcir les délais administratifs. En plus de l'habitude de la mise en œuvre de partenariat dès la préparation stratégique des investissements, la flexibilité rencontrée en Angleterre est à mettre en parallèle avec les caractéristiques profondes de la planification britannique (P. NEWMAN et A. THORNLEY, 1996). Signalons d'abord à ce propos que le système juridique britannique est tout à fait particulier. En comparaison des systèmes continentaux inspirés du Code Civil Napoléon, la tradition de « common law » développée au Royaume-Uni s'en remet largement à la jurisprudence plutôt qu'à l'usage de normes abstraites. En matière d'urbanisme réglementaire, la conséquence en est que le droit des sols opposable aux tiers est absente du système anglais. La collectivité qui accorde les autorisations n'est donc pas liée par le document d'urbanisme local et les droits sur le sol ne sont formés qu'au moment où l'autorisation de l'occuper est accordée. L'autorité locale disposant d'une certaine marge discrétionnaire, il en résulte une tradition de négociation entre les aménageurs locaux et les promoteurs, tradition qui favorise les contacts entre acteurs et facilite l'intégration des tâches relatives à l'obtention des autorisations et au gap funding. Par contre, dans le système juridique wallon, l'usage d'une réglementation normative conduit au cloisonnement des deux tâches du montage du dossier de revitalisation, d'une part, et de l'obtention des autorisations, d'autre part. Bien que ces deux problématiques soient intégrées au sein du CWATUP, elles sont en fait juridiquement complètement distinctes⁵⁶.

Une autre différence essentielle entre le dispositif de la revitalisation et le mécanisme du gap funding réside dans la destination des financements. En Wallonie, ce sont uniquement les aménagements du domaine public qu'il est prévu de financer. En Angleterre, par contre, les moyens publics subventionnent la réalisation de l'opération et, dès lors, en grande proportion, des espaces à caractère privés. Bien que des dispositifs comme celui de la revitalisation permettent progressivement d'améliorer les rapports et les collaborations entre les sphères privées et publiques, les mentalités wallonnes ne semblent pas prêtes à accepter que des moyens publics soient directement alloués à des réalisations immobilières à vocation purement privée, ce qui ne pose pourtant aucun problème en Angleterre. En Wallonie, il existe toujours un fort antagonisme entre la sphère du monde immobilier et le monde de la planification. Les seconds ont d'ailleurs fréquemment tendance à se définir par rapport aux premiers, cela dans un rôle de défenseur d'enjeux sociaux et environnementaux sans cesse menacés par « les spéculateurs » (GOUVERNEMENT WALLON, 1999, p. 156).

⁵⁵ Sur ce sujet, remarquons simplement que la Ville de Liège, la commune centrale de la principale région urbaine wallonne, ne s'est encore jamais dotée d'un schéma de structure visant à définir sa stratégie de développement territorial.

⁵⁶ Remarquons que les permis sont traités au sein du Livre Ier du code sur les dispositions organiques, alors que la revitalisation est traitée au sein du Livre II portant sur l'aménagement et l'urbanisme opérationnel

Si du côté des « partenaires » publics wallons, on imagine difficilement procéder au financement direct de réalisations immobilières purement privées, en retour, du côté des « partenaires » privés, c'est l'établissement d'une plus grande transparence qui semble difficile à accepter. Il y aurait à cela une raison culturelle, liée à la prégnance des tabous sur l'argent et la propriété immobilière en Belgique. Parallèlement, on explique l'impossibilité d'aboutir à la transparence par la crainte des contrôles et possibles redressements fiscaux ; l'incidence du travail au noir étant sans conteste énorme sur l'économie de la filière construction en Belgique⁵⁷. Toutefois, de tels argumentaires généraux étant également recevables pour le contexte britannique, ils n'apportent qu'une explication superficielle à ce constat selon lequel, par rapport à leurs homologues actifs en Wallonie, les promoteurs anglais développent de réelles pratiques de transparence lorsqu'il s'agit de recevoir des compensations financières.

Une explication plus aboutie nous semble être celle des différences quant à la structure de la filière construction. Par rapport à l'Angleterre, la tradition belge d'auto-promotion est, en effet, à mettre en parallèle avec des entreprises de plus petite taille, pour lesquelles les différentes législations fiscales et sociales seraient difficilement contrôlables (M. BALL, 2003). A l'inverse du contexte belge où domine l'auto-promotion, on rencontre par contre en Angleterre une influence bien plus importante des promoteurs professionnels, influence qui s'expliquerait notamment par le caractère discrétionnaire de l'aménagement urbain britannique. En raison des fortes incertitudes générées par cette caractéristique, on aurait, en effet, progressivement assisté à un phénomène de concentration. La concentration ayant nécessité un afflux de financement, il en aurait résulté un renforcement des exigences de transparence de la part des institutions financières (M. BALL, 2003), renforcement qui, par la suite, aurait alors facilité la mise en œuvre d'un système tel que le gap funding.

3.6 CONCLUSION

3.6.1 Le constat des différences entre l'Angleterre et la Wallonie

En matière de gestion urbaine, il est de plus en plus reconnu que la mise en place de partenariats public-privé est un préalable si l'on tient à rencontrer les objectifs stratégiques du recyclage morphologique et, corollairement, de la limitation de l'étalement. En effet, les mécanismes de PPP sont sans conteste nécessaires à la levée des multiples blocages qui détournent les investissements immobiliers des tissus urbains traditionnels. Parmi les formes de partenariats visant à stimuler le recyclage, la revitalisation urbaine wallonne et le gap funding anglais poursuivent le même objectif, celui d'accroître la rentabilité d'opérations immobilières intra-urbaines. En dépit de cet objectif commun, force est pourtant de constater que les deux dispositifs divergent sur de nombreux points, ce qui démontre que la mise en œuvre des PPP est étroitement liée aux traditions culturelles et politiques.

⁵⁷ Ce constat est d'ailleurs parfaitement reconnu par les représentants du secteur de la construction, comme en atteste le plan d'action de la Confédération Nationale belge à propos du travail au noir (Confédération Nationale de la Construction, 2002).

En comparaison du contexte wallon, la maîtrise des PPP en Angleterre apparaît particulièrement enracinée, en raison notamment d'un urbanisme normatif traditionnellement plus flexible et en raison également d'une filière construction plus encline à la transparence. Bien que la politique anglaise menée en matière de régénération pose de lourdes questions quant à sa dimension sociale et quant à sa propension à concentrer les moyens sur des périmètres restreints, elle apparaît par contre efficace quant à l'objectif de levage des financements privés, cela particulièrement grâce au mécanisme du gap funding. Parmi les facteurs d'efficacité, on relève d'abord que, lors des deux dernières décennies, l'utilisation du gap funding s'est de plus en plus fréquemment inscrite dans une démarche stratégique et prospective. Le second facteur d'efficacité du dispositif correspond à la transparence financière qui règne entre les partenaires, ce qui résulte à la fois de la capacité technique des gestionnaires publics, mais aussi de l'acceptation d'un travail à livre ouvert de la part des promoteurs.

En comparaison du gap funding anglais, le dispositif wallon de la revitalisation urbaine apparaît bien moins abouti. Il ne s'intègre encore que très peu fréquemment dans une réelle démarche stratégique et, par rapport à la technicité du dispositif anglais, force est de reconnaître que les modalités de sélection des dossiers ne parviennent qu'à très partiellement limiter les effets d'aubaine. Pour autant, bien que non abouti et à parfaire, le dispositif de la revitalisation urbaine n'en demeure pas moins un mécanisme innovant et intéressant. En stimulant les contacts entre les sphères de l'aménagement et de la promotion immobilière, il s'inscrit dans un urbanisme de planification stratégique et de collaboration plutôt que dans un urbanisme hiérarchique et segmenté. C'est sans conteste en opérant de cette manière que l'on pourra enfin mieux articuler la logique de la rentabilité à court terme et la logique à plus long terme d'un projet volontaire de développement territorial durable.

3.6.2 La transférabilité du gap funding en Wallonie ?

De la comparaison entre l'Angleterre et la Wallonie, nous épinglons trois difficultés majeures à l'application du gap funding au sein du contexte wallon. La première difficulté, d'ordre technique, est celle de l'expertise à développer au sein des administrations (régionale et/ou communale). Afin de renforcer le poids de la sphère publique dans les négociations relatives au montant des subventions (et, parallèlement, afin de limiter les effets d'aubaine dont pourraient profiter les promoteurs privés via l'adoption d'un dispositif tel que le gap funding), il est, sans conteste, nécessaire de renforcer la compétence de la sphère publique en matière de montage immobilier, à la fois sur le plan technique et sur le plan financier. Sur ce thème, constatons que nos travaux sur les blocages du recyclage à l'échelle du produit immobilier pourraient participer à ce renforcement des compétences de l'administration en matière de montage immobilier. Par ailleurs, même sans application du gap funding en Wallonie, le développement de cette expertise pourrait d'ores et déjà s'avérer utile, cela dans le cadre de l'évaluation des dossiers de revitalisation urbaine.

Afin de tirer le meilleur parti d'un dispositif comme celui du gap funding, la deuxième difficulté est d'inscrire le mécanisme dans une démarche stratégique. Comme en atteste les exemples de réussites anglais, le gap funding doit être au service d'un projet de renouvellement urbain (comme d'ailleurs les autres dispositifs de partenariats publics-privés, que ce soit en matière de foncier ou d'autorisations administratives), ce qui permet alors de combiner ses bénéfices à ceux d'autres outils d'aménagement opérationnel ou fonciers. Malheureusement, force est de constater la faible tradition wallonne en matière de planification stratégique. Alors que le niveau régional vient à peine de se doter d'un document de référence pour son projet de développement territorial, bien rares sont les communes qui sont actuellement aptes à développer des stratégies visant à créer des dynamiques systémiques de renforcement positif. A ce propos, remarquons par exemple que nos travaux sur la revitalisation urbaine indiquent que les décideurs locaux perçoivent ce procédé comme une possibilité intéressante de bénéficier de subsides régionaux (effet

d'aubaine) plutôt que comme un dispositif à intégrer dans un projet global et à long terme de renouvellement urbain.

La troisième difficulté à laquelle il faudra faire face si les décideurs wallons choisissent d'appliquer la technique du « financement de basculement » est celle des règles européennes en matière de concurrence. Signalons à ce propos que la politique de régénération menée en Angleterre souffre durement de la décision prise en 1999 par la Commission européenne quant aux strictes limitations de l'usage du gap funding, cela au motif qu'il favorise les entreprises britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes. Bien que la situation demeure floue quant aux possibilités actuelles d'application du gap funding, il est toutefois probable que les négociations menées à ce propos entre la Commission européenne et le gouvernement britannique trouve une issue positive lors des prochaines années.

4. CONCLUSIONS GÉNÉRALES : PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS ET POURSUITE DE LA RECHERCHE

4.1 LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER

4.1.1 Description des tâches réalisées

Clairement, il existe des surcoûts techniques liés à une intervention immobilière au sein de la trame urbaine. Afin d'objectiver cette problématique des blocages à *l'échelle du produit immobilier*, nous avons prévu d'étudier les bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines, cela en différenciant les trois configurations de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction sur site-support vierge.

Pour d'évidentes raisons de confidentialité, les données nécessaires à la réalisation de tels traitements ne sont malheureusement disponibles qu'au sein de la sphère publique. C'est dans ce cadre que nous avons contacté la Société wallonne du logement (SWL), afin d'obtenir des informations quant aux coûts techniques liés à la production ou à la réhabilitation de logements. Des informations relatives à 57 opérations réalisées entre 2000 et 2002 ont ainsi pu être obtenues.

Afin d'analyser ces informations en provenance de la SWL, la première tâche a consisté dans la compréhension des pratiques administratives en matière de logement social. En effet, l'utilisation de ces données nécessite de clairement identifier à quoi renvoie la terminologie technique utilisée par les opérateurs.

La deuxième tâche réalisée est celle de la critique des sources. Pour ce faire, nous avons sélectionné quelques opérations et, cette fois via les SLSP (sociétés de logement de services publics), dépouillé les dossiers originaux. De ce traitement, il est rapidement apparu que les informations transmises par la SWL ont été élaborées sur des bases variables. En effet, la comparaison des deux sources (SLSP et SWL) a fait apparaître des erreurs et approximations non négligeables. En outre, les informations centralisées par la SWL sont partielles et elles ne permettent pas d'intégrer la totalité des types de coûts. Au final, il est donc apparu nécessaire de recourir aux dossiers originaux des sociétés locales afin de chiffrer le coût du montage d'opérations publiques visant à produire ou à rénover des logements.

Suite à ce constat, nous avons élaboré une fiche afin de collecter l'information de manière systématique auprès des différentes SLSP. Cette fiche porte sur :

- l'adresse et le type de localisation (centre urbain ou villageois, périphérie urbaine, milieu peu dense) ;
- la nature de l'opération (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site-support vierge) ;
- le nombre et le type de logements concernés ;
- les opérateurs (société locale, entreprises adjudicataires, auteur de projet) ;
- la charge foncière (prix du terrain et frais d'aménagements) ;
- les coûts de construction (dépenses de bâtiments, honoraires de construction) ;
- les décomptes (frais supplémentaires non prévus lors de l'élaboration du projet) ;
- le prix de revient total.

Au stade actuel, des informations complètes ne sont disponibles que pour cinq opérations (dont quatre opérations de réhabilitation). Il est donc prématuré de commenter les résultats.

4.1.2 Poursuite de la recherche

Pour la suite du travail, nous prévoyons le traitement d'opérations recensées dans la base de données de la SWL, cela en sélectionnant les dossiers les plus utiles à analyser parmi les 52 dossiers non encore traités. Nous privilégierons les opérations correspondant à la production d'immeubles à appartements en milieu urbain dense. Comme cela a été relevé dans le cadre du rapport intermédiaire, ce type de développement immobilier correspond à un enjeu important quant à l'objectif du recyclage immobilier des villes wallonnes. Parallèlement, il faudra aussi étoffer l'échantillon d'opérations de construction réalisées sur site vierge, cela afin de disposer de références solides auxquelles les opérations de recyclage (réhabilitation ou destruction-reconstruction) pourront être comparées.

Afin d'aboutir à un échantillon représentatif d'opérations immobilières de recyclage, il faudra veiller à produire des données sur les coûts de destruction. Idéalement, il faudrait également disposer des coûts de réalisation d'immeubles avec parcs de stationnement souterrains. En effet, d'interviews réalisées auprès d'opérateurs actifs dans le secteur de la construction, il apparaît que la réalisation de parkings souterrains est un important surcoût technique de densité (les environnements de faible densité pouvant accueillir des places de parking en terre-plein) qui oriente les promoteurs vers les espaces périphériques.

Malheureusement, obtenir un échantillon représentatif d'opérations immobilières correspondant à la production de logements collectifs au sein de la trame urbaine (et incluant des opérations de destruction et la réalisation de parcs de stationnement souterrains !) semble difficile à partir des 57 dossiers de la SWL. Afin de poursuivre la recherche, il faudra donc envisager une extension de notre champ d'investigation. A ce propos, nous pourrions tout d'abord étudier des réalisations wallonnes non reprises dans la liste des opérations communiquées par la SWL. Parallèlement, une alternative intéressante pourrait consister dans l'étude de réalisations bruxelloises. En étendant notre champ de recherche à la Région de Bruxelles-Capitale, il devrait être plus aisé d'identifier des opérations développées dans des contextes de forte densité (et, simultanément, liées à des opérations de destruction-reconstruction) ?

En plus d'objectiver la thématique des surcoûts à l'échelle du produit immobilier, l'établissement de coûts de référence quant à la construction ou à la réhabilitation de logements pourrait être utile à l'administration wallonne, par exemple dans le cadre de l'évaluation des projets de revitalisation urbaine. De ce point de vue, se pose alors le problème de la comparabilité entre les montages immobiliers publics et privés. Il s'agit là d'une problématique qui devra également être intégrée à nos travaux. Afin d'objectiver la comparabilité entre les données inférées sur base des montages publics et les coûts devant être rencontrés par les promoteurs privés, nous prévoyons d'interroger des témoins privilégiés. Pour constituer un échantillon représentatif, nous pourrions notamment contacter les auteurs de projets et les entreprises adjudicataires concernés par les dossiers analysés. Parallèlement, l'interview de promoteurs devrait également permettre de préciser la problématique.

4.2 LES BLOCAGES AU NIVEAU INTRA-MARCHÉ : LES LOGEMENTS VIDES ET LES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIÈGE

Le cahier des charges du Programme de travail 2002-2005, approuvé par le Gouvernement wallon en juillet 2002, prévoit notamment ce qui suit pour le thème 3.1 : « *Des études basées sur des sources d'informations diverses et originales telles que les permis d'urbanisme et les inventaires sur les logements vides, tenteront de mettre en évidence les mécanismes de blocage du recyclage urbain* ».

Pour les deux problématiques évoquées ci-dessus, nous avons, dans un premier temps, concentré nos efforts sur la Ville de Liège, cela via l'utilisation de trois bases de données :

- sur les logements soumis à la taxe sur les logements inoccupés ;
- sur les logements vides au-dessus des commerces ;
- sur les permis d'urbanisme.

4.2.1 La problématique des logements vides

Préalablement au traitement des deux bases de données sur les logements vides, nous avons mené une recherche bibliographique sur les facteurs expliquant ce phénomène. De ce travail, il apparaît que les causes de l'inoccupation sont multiples. Parmi les principales causes, nous pouvons relever : les caractéristiques des propriétaires (âge, éloignement, faible compétence technique, volonté de spéculer,...), les caractéristiques des immeubles (qualité, entretien,...), les caractéristiques des quartiers (proximité d'activités nuisantes, insécurité,...) et l'incompatibilité avec la fonction commerciale.

Des premiers traitements ayant été réalisés à partir des données disponibles, nous ne vérifions pas que les caractéristiques des propriétaires participent grandement au phénomène des logements vides. Par contre, les deux causes suivantes sont très importantes : d'une part la concurrence et l'incompatibilité avec la fonction commerciale, et, d'autre part, les nuisances relatives à l'environnement résidentiel. Concernant l'incompatibilité avec la fonction commerciale, les estimations disponibles indiquent que pour l'ensemble de la Ville de Liège, plus de 2000 des 5500 logements vides correspondent à des étages de rez-de-chaussée commerciaux. Pour ce qui est du rôle des nuisances, il est ici frappant de constater que les logements vacants se rencontrent massivement dans des lieux marqués par deux types de « nuisances » : d'une part, les abords des grands axes de circulation et, d'autre part, la partie du centre-ville la plus dégradée où se concentrent les activités de prostitution et de trafic de stupéfiants.

Concernant la problématique des logements vides, il est prévu de poursuivre le travail en menant une enquête auprès des propriétaires (nous proposons d'ailleurs un projet de questionnaires). Pour ce faire, nous avons sollicité l'aide du SNP. Madame Laloux, sa directrice, s'est montrée intéressée à l'idée de collaborer avec nous sur ce sujet. Parallèlement, il est également prévu de produire d'autres monographies communales. Comme le prévoit le cahier des charges, il faudra, pour cela, sélectionner des communes qui permettent de compléter la représentativité de la hiérarchie urbaine wallonne et pour lesquelles il existe des données relatives aux problématiques qui nous occupent.

4.2.2 Les permis d'urbanisme et le montage immobilier à vocation résidentielle

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, une véritable politique de recyclage urbain nécessite de mieux canaliser l'action des promoteurs immobiliers, cela via de nouveaux dispositifs de partenariats public-privé. Pour ce faire, il est primordial d'enfin lever le voile sur le monde fermé et complexe du secteur immobilier. En effet, au stade actuel, les opérateurs publics ne disposent pas des connaissances suffisantes permettant d'efficacement orienter l'action des développeurs privés. C'est précisément avec l'objectif de mieux appréhender les stratégies d'investissements et les pratiques des promoteurs que nous étudions les montages immobiliers à partir des statistiques sur les permis d'urbanisme.

En comparaison des données publiées par l'INS et traitées dans le cadre du rapport intermédiaire, la base de données portant sur les permis d'urbanisme délivrés par la Ville de Liège permet de disposer d'informations plus fines. Tout d'abord, l'adresse des permis étant disponibles, il a été possible de spatialiser les informations à l'échelle des secteurs statistiques. Grâce aux données liégeoises, il a également été possible d'identifier les opérations immobilières de destruction-reconstruction, de même que les opérations ayant conduit à la production de nouveaux logements à partir de bâtiments ayant précédemment hébergé des activités économiques.

Des premiers traitements réalisés, nous vérifions différents éléments ayant été mis en évidence dans le cadre du rapport intermédiaire. Tout d'abord, nous relevons que la nouvelle production immobilière se concentre au sein des espaces périphériques, où il subsiste des terres vierges à urbaniser. En d'autres termes, même au sein d'une commune urbaine comme la Ville de Liège, le recyclage immobilier – consistant dans la production de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine – reste un processus marginal. Parallèlement, nous observons aussi que les opérations de réhabilitation ne tendent pas à se concentrer là où les besoins sont les plus importants, c'est-à-dire au sein des espaces centraux et péri-centraux.

Les données sur les opérations de destruction-reconstruction sont également cohérentes par rapport aux raisonnements avancés dans le cadre du rapport intermédiaire. En effet, nous vérifions que ces opérations correspondent à des développements susceptibles de couvrir les surcoûts de la destruction. A Liège, il s'agit généralement d'opérations visant à produire des immeubles à appartements au sein des espaces les plus valorisés (et donc où les niveaux de prix sont les plus élevés).

Concernant la production de nouveaux logements à partir de bâtiments ayant précédemment hébergé d'autres fonctions, l'on observe que ces opérations se concentrent au sein des espaces péri-centraux. Il y aurait à cela deux probables facteurs explicatifs : tout d'abord, les caractéristiques des biens à réhabiliter (notamment d'anciens immeubles industriels de petite dimension ayant jadis abrité des secteurs comme l'imprimerie ou l'armurerie), ensuite la proximité au centre-ville.

Pour la suite du travail, il est prévu de mener des enquêtes auprès des différentes catégories de maître d'ouvrage. A ce propos, il semble notamment opportun de se concentrer sur :

- les particuliers qui entreprennent des opérations de constructions d'immeubles à appartements ;
- les acteurs actifs en matière de destruction-reconstruction ;
- les acteurs actifs en matière de transformations en logements depuis des bâtiments initialement consacrés à un autre usage ;

Parallèlement, il est également prévu, à l'instar des investigations sur les logements vides, de compléter l'analyse du cas liégeois par d'autres monographies communales.

4.3 LE DISPOSITIF ANGLAIS DU GAP FUNDING ET SA POSSIBLE APPLICATION AU CONTEXTE WALLON

4.3.1 Fonctionnement et évaluation du gap funding

Pour rappel, le gap funding est un mécanisme de PPP consistant dans le versement de subsides publics à des promoteurs privés. En Angleterre, ce dispositif est principalement utilisé afin d'assurer la rentabilité d'opérations immobilières qui participent à l'objectif de la régénération des tissus urbains traditionnels. Comme d'autres outils mis en place dans le cadre de la politique de la ville menée en Angleterre, le gap funding peut être considéré comme un outil « d'aménagement par levier » (leverage planning), un objectif important étant d'accroître l'efficacité de la participation financière publique en maximisant le « levage » d'investissements privés.

Notre analyse du mécanisme anglais de gap funding montre que ce dispositif a conduit à des résultats convaincants en matière de recyclage urbain, cela grâce à une vision stratégique des partenaires publics concernés (les autorités locales et les pouvoirs subsidiants), grâce aux compétences technico-financières des experts immobiliers travaillant pour les partenaires publics et grâce également à l'acceptation de la transparence par les partenaires privés : lorsqu'un promoteur anglais désire bénéficier d'une aide via la gap funding, il ouvre ses livres de compte aux partenaires publics. De par la compétence technique des partenaires publics et l'ouverture des partenaires privés, on limite donc les effets d'aubaine puisque le « gap » peut être calculé de manière précise et robuste.

Clairement, l'usage du gap funding et des dispositifs conjoints a conduit au recyclage immobilier de nombreux territoires urbains jadis dévalorisés. Certains quartiers ont même entièrement « basculé du bon côté du marché ». Les exemples aboutis se limitent toutefois à des périmètres restreints, correspondant fréquemment à des quartiers centraux ou péri-centraux de villes importantes (Leeds, Nottingham, Manchester ou Birmingham). Dans ces espaces, la concomitance d'une demande potentielle importante et d'une concentration des moyens publics – britanniques et européens – a permis de générer des retours sur investissement suffisamment attractifs pour les investisseurs privés. Aujourd'hui, l'usage d'un outil comme le gap funding n'y est dès lors plus nécessaire puisque les actions passées ont représenté une masse critique suffisante pour structurellement modifier l'image et les caractéristiques de zones autrefois dépréciées.

En termes d'évaluation de la politique menée en Angleterre en matière de renouvellement urbain, d'autres questions de fond restent toutefois posées. Tout d'abord, en dépit du transfert progressif – depuis les années 1990 – des objectifs sociaux aux logiques économiques et immobilières, rien n'indique que la situation des populations positionnées en « inner cities » se soient réellement améliorées. En outre, en raison de la concentration spatiale des moyens, les budgets publics n'ont généralement pas pris le relais au sein des territoires sans demande potentielle et insuffisamment attractifs pour les investisseurs privés. In fine, il n'est dès lors guère étonnant que les espaces les plus dégradés n'aient en rien profité des politiques publiques visant à « renouveler » les espaces urbains.

4.3.2 Eléments de comparaison avec la revitalisation urbaine wallonne

Pour rappel, la revitalisation urbaine a pour objectif de développer l'offre en habitat urbain par la mise en œuvre de partenariats associant la Région wallonne, les communes et le secteur privé de la promotion immobilière. La revitalisation wallonne et le gap funding anglais s'inscrivant tout deux dans une configuration de PPP visant à accroître la rentabilité de projets immobiliers de recyclage, il nous est dès lors apparu opportun de comparer les deux dispositifs, ce qui conduit à épinglez de nombreuses différences. Avant de commenter ces différences, relevons que notre analyse sur le dispositif de la revitalisation urbaine s'est appuyée sur des travaux pratiques ayant été réalisés à l'Université de Liège dans le cadre des DES-DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire. Via des enquêtes menées auprès des partenaires publics et privés, ce sont 11 dossiers de revitalisation qui ont été étudiés.

Concernant les différences entre le gap funding et la revitalisation, remarquons tout d'abord que la démarche prospective visant à développer une stratégie d'investissements et à concentrer les moyens est, par rapport à l'Angleterre, bien peu présente en Wallonie. Il s'agit là d'une conclusion qui doit être mise en parallèle avec le constat selon lequel la politique de régénération menée en Wallonie peut être considérée comme « diffuse ». Cette approche implique qu'à la différence de la situation rencontrée outre-Manche, les budgets wallons ne se concentrent pas au sein des quartiers centraux ou péri-centraux des principales agglomérations, notamment Liège et Charleroi. Pourtant, à ces types d'espaces correspondent à la fois de grands besoins, mais sans doute aussi des demandes potentielles suffisantes pour réussir le « basculement » des quartiers dans la rentabilité. Par rapport à

l'Angleterre, la plus grande volonté d'équité sociale explique en partie la tendance wallonne à également répartir les subsides, tendance qui serait moins présente dans la culture anglo-saxonne.

Une autre différence essentielle entre le dispositif de la revitalisation urbaine et le mécanisme du gap funding réside dans la destination des financements. En Wallonie, ce sont uniquement les aménagements du domaine public que l'on finance. En Angleterre, par contre, les moyens publics subventionnent la réalisation de l'opération et, dès lors, en grande proportion, des espaces à caractère privatif. De par le calcul robuste du « gap », on n'y constate toutefois pas d'enrichissement illégitime des promoteurs privés.

Bien que des dispositifs comme celui de la revitalisation urbaine permettent progressivement d'améliorer les rapports et les collaborations entre les sphères privées et publiques, les mentalités wallonnes ne semblent pas prêtes à accepter que des moyens publics soient directement alloués à des réalisations immobilières à vocation purement privée, ce qui ne pose pourtant aucun problème en Angleterre. En Wallonie, il existe toujours un fort antagonisme entre la sphère du monde immobilier et le monde de la planification.

Si du côté des « partenaires » publics wallons, on imagine difficilement procéder au financement direct de réalisations immobilières purement privées, en retour, du côté des « partenaires » privés, c'est l'établissement d'une plus grande transparence qui semble difficile à accepter. Il y aurait à cela une raison culturelle, liée à la prégnance des tabous sur l'argent et la propriété immobilière en Belgique. Parallèlement, on explique l'impossibilité d'aboutir à la transparence par la crainte des contrôles et possibles redressements fiscaux, l'incidence du travail au noir étant sans conteste énorme sur l'économie de la filière construction en Belgique. Toutefois, de tels argumentaires généraux étant également recevables pour le contexte britannique, ils n'apportent qu'une explication superficielle à ce constat selon lequel, par rapport à leurs homologues actifs en Wallonie, les promoteurs anglais développent de réelles pratiques de transparence lorsqu'il s'agit de recevoir des compensations financières. Une explication plus aboutie nous semble être celle des différences quant à la structure de la filière construction. Par rapport à l'Angleterre, on trouve en Belgique un nombre important d'entreprises de petite taille, pour lesquelles les différentes législations fiscales et sociales seraient difficilement contrôlables. Par contre, en Angleterre, la concentration de l'activité au sein d'entreprises plus importantes aurait conduit à une réduction des pratiques non transparentes, ce qui, par la suite, aurait facilité la mise en œuvre d'un système tel que le gap funding.

4.3.3 L'application du gap funding en Wallonie ?

De la comparaison entre l'Angleterre et la Wallonie, nous épinglons trois difficultés majeures à l'application du gap funding au sein du contexte wallon. La première difficulté, d'ordre technique, est celle de l'expertise à développer au sein des administrations (régionale et/ou communale). Afin de renforcer le poids de la sphère publique dans les négociations relatives au montant des subventions (et, parallèlement, afin de limiter les effets d'aubaines dont pourraient profiter les promoteurs privés via l'adoption d'un dispositif tel que le gap funding), il est, sans conteste, nécessaire de renforcer la compétence de la sphère publique en matière de montage immobilier, à la fois sur le plan technique et sur le plan financier. Sur ce thème, constatons que nos travaux sur les blocages du recyclage à l'échelle du produit immobilier pourraient participer à ce renforcement des compétences de l'administration en matière de montage immobilier. Par ailleurs, même sans application du gap funding en Wallonie, le développement de cette expertise pourrait d'ores et déjà s'avérer utile, cela dans le cadre de l'évaluation des dossiers de revitalisation urbaine.

Afin de tirer le meilleur parti d'un dispositif comme celui du gap funding, la deuxième difficulté est d'inscrire le mécanisme dans une démarche stratégique. Comme en atteste les exemples de réussites anglais, le gap funding doit être au service d'un projet de renouvellement urbain (comme d'ailleurs les autres dispositifs de partenariats public-privé, que ce soit

en matière de foncier ou d'autorisations administratives), ce qui permet alors de combiner ses bénéfices à ceux d'autres outils d'aménagement opérationnel ou foncier. Malheureusement, force est de constater la faible tradition wallonne en matière de planification stratégique. Alors que le niveau régional vient à peine de se doter d'un document de référence pour son projet de développement territorial, bien rares sont les communes qui sont actuellement aptes à développer des stratégies visant à créer des dynamiques systémiques de renforcements positifs. A ce propos, remarquons par exemple que nos travaux sur la revitalisation urbaine indiquent que les décideurs locaux perçoivent ce procédé comme une possibilité intéressante de bénéficier de subsides régionaux (effet d'aubaine) plutôt que comme un dispositif à intégrer dans un projet global et à long terme de renouvellement urbain.

La troisième difficulté à laquelle il faudra faire face si les décideurs wallons choisissent d'appliquer la technique du « financement de basculement » est celle des règles européennes en matière de concurrence. Signalons à ce propos que la politique de régénération menée en Angleterre souffre durement de la décision prise en 1999 par la Commission européenne quant aux strictes limitations de l'usage du gap funding, cela au motif qu'il favorise les entreprises britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes. Bien que la situation demeure floue quant aux possibilités actuelles d'application du gap funding, il est toutefois probable que les négociations menées à ce propos entre la Commission européenne et le gouvernement britannique trouve une issue positive lors des prochaines années.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE II

- ADAIR A., BERRY J. et MCGREAL S. (1999). « Evaluation of investor behaviour in urban regeneration », *Urban Studies*, Vol. 36, n°5/6, 1065-1080.
- ADAIR A., BERRY J. et MCGREAL S. (2003). « Financing Property's Contribution to Regeneration », *Urban Studies*, Vol. 40, n°12, 2031-2045.
- ADAIR A., BERRY J., MCGREAL S. et QUINN A. (2002). *Factors Affecting the Level and Form of Private Investment in Regeneration*, Report to the Office of the Deputy Prime Minister, Centre for Research on Property and Planning, University of Ulster, inédit.
- ADEF (Association des Etudes Foncières) (1998). *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, Paris.
- ALKER S., JOY V., ROBERTS P. et SMITH N. (2000). « The definition of brownfield », *Journal of Environmental planning and management*, Volume 43, n°1, p46-69.
- ALLMENDIGER PH., PRIOR A. et RAEMAEEKERS J. (2000). *Introduction to planning practice*, John Wiley & Sons.
- ANONYME (1998). *Recensement des immeubles inoccupés sur le territoire de la Ville de Charleroi Rapport global*, 15 p.
- ANONYME (2000). L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone, *Les Echos du Logement*, n°5, pp. 167-174.
- ATKINSON R. et MOON G. (1994). *Urban Policy in Britain*, Public Policy and Politics Series, Macmillan, Londres.
- BALL M. (2003). « Markets and the Structure of the Housebuilding Industry : An International Perspective », *Urban Studies*, Vol. 40, n°5/6, 897-916.
- BIANCHET B., PENDERS P., WAUTERS J.-P., STEFFENS F.C.P. (sous la direction de) (2002). *Rapportage Habiter au-dessus des commerces*, Meertens&Steffens ontwikkeling en advies, 32 p. + annexes.
- BLAKE R.N. (1997). « Nottingham City Challenge : Policies and Programmes, 1992-1997 », *Hommes et Terres du Nord*, n°1, 25-30.
- BOOTH PH., GREEN H. et TRACHE H. (2002). « British urban policy since 1997 : change and continuity », *Hommes et Terres du Nord*, n°3, 34-42.
- BOOTH PH., GREEN H. et PARIS D. (2002). « Les politiques urbaines en France et en Grande-Bretagne : éléments pour une approche comparative », *Hommes et Terres du Nord*, n°1, 2-10.
- BOVERIE M. (2000). *La commune et la protection du cadre de vie*, novembre 2000 (mis à jour en 2001), disponible sur http://www.uvcw.be/cadredevie/guideju/pdf/II_1_5.pdf.
- BRICHARD V. (1998). *La problématique des logements inoccupés Inventaire dans le quartier d'Amercoeur à Liège. Essai de mise en place de l'outil de gestion*, mémoire en sciences géographiques – option géométrologie, Université de Liège, inédit, 71 p. + annexes.
- CABINET DU VICE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION WALLONNE (non daté). *Note au Gouvernement wallon sur l'ancrage communal de la politique du logement*.
- CIRAP (1986). *Les espaces verts de la Ville de Liège*, université de Liège, 121 p.
- COMBY J. (1999). « Portage, spéculation, rétention, réserves foncières : les marchés du temps », *Actes du colloque de l'ADEF sur "Le portage foncier"*, Colloque de Paris du 16 mars 1999, 79-88.

COMBY J. (2001). « Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain », *Etudes Foncières*, n°89, pp. 26-31.

CONFÉDÉRATION NATIONALE DE LA CONSTRUCTION (2002). *Plan d'action contre le travail au noir dans le secteur de la construction*, inédit.

DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2001). Lutte contre les étages vides au dessus des commerces, *Le Cri* n°254

DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2002). Propriétaires de maisons de commerce, valorisez les étages vides sous-utilisés de vos biens ! Un logement dans le centre de Bruxelles, un nouveau must !, *Le Cri*, n°261.

DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2003). *Etages vides... ou logements au dessus des commerces ?*, Actes de la journée de rencontre et d'information du 23 juin 2003, Ville de Bruxelles – Département urbanisme, 21 p.

DELOITTE & TOUCHE, CREAT et INSTITUT WALLON (2002). *Etude stratégique visant à éclairer le Gouvernement wallon en matière d'affectation d'espace à l'activité économique dans le cadre de la révision des plans de secteur*. Rapport phase II, inédit.

DE TURCK A., KESTELOOT C., MARISSAL P., VANDERMOTEN C., VAN HAMME G. (2002). *Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*, Politique des grandes villes, ISEG-KULeuven, IGEAT-ULB.

DOUCET PH. (1985). « La politique foncière, une nécessité oubliée ? », *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°6, 65-78.

DOUCET PH. (1989). « Belgique : l'impossible réforme foncière », *Etudes foncières*, n°42, 14-18.

DUBOIS O. (2002). « Stratégies des acteurs de la construction résidentielle neuve et caractéristiques des espaces bâtis en Belgique », *BELGEO*, n°4, 318-333.

DUNCAN S.S. et ROWE A. (1993). « Self-provided Housing : The First World's Hidden Housing Arm », *Urban Studies*, Vol. 30, n°8, 1331-1354.

EGAN M. (1999). *Housing*, CIB Publishing, Kent.

FRASER Ch. (2003a). « Change in the European Industrial City », *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell, RICS Foundation, 17-33.

FRASER Ch. (2003b). « The Institutional and Financial Conditions of Urban Regeneration in Europe », *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell, RICS Foundation, 180-199.

FRASER Ch. et MARÉCHAL L., (2003). « Belgium : the case of Wallonia », *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell, RICS Foundation, 126-134.

FRASER Ch (1998), «Le concept britannique de la régénération urbaine», *urbanisme*, Hors série n°10, 11-17.

GOVAERTS P., HAGESLSTEIN R., HANIN Y., SINZOT A. (1997). *Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité – Revitalisation urbaine - Phase 1 : Evaluation et bilan*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, CREAT-UCL, inédit

GRANELLE J.-J. (1998). *Economie immobilière : Analyses et Applications*, Coll. Immobilier – Finance, Economica, Paris.

GREENHALGH et SHAW K. (2002). *Regional Development Agencies and the future of Physical Regeneration in England*, Northumbria University, inédit.

HALLEUX J.-M., DERWAELE F., JUCHTMANS G. (sous la direction de Mérenne-Schoumaker B., Van der Haegen H. et Van Hecke E.) (1998). *Urbanisation - Recensement Général de la Population et des Logements au 1er mars 1991*, monographie n°11A, INS, SSTC, Bruxelles, 194 p.

HALLEUX J.-M. (1999). « Dépopulation de la ville de Liège et diffusion périurbaine : quels processus pour quelles pistes de solutions ? », *Wallonie, Revue du Conseil Economique et Social de la Région wallonne*, n°57, 44-53

HALLEUX J.-M. (2001). « Evolutions des organisations urbaines et mobilités quotidiennes : espace de référence et analyse des processus », *L'Espace Géographique*, Tome 30, n°1, 67-80.

HALLEUX J.-M., BRÜCK L. et MAIRY N. (2002). « La périurbanisation résidentielle en Belgique à la lumière des contextes suisses et danois : enracinement, dynamiques centrifuges et régulations collectives », *BELGEO*, n°4, 333-354.

HALLEUX J.-M., LAMBOTTE J.-M., KESSLER L., PIROTTE B. et SLUSE M. (2003). « Les blocages du recyclage morphologique des tissus urbains », *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 33-115.

JANDRAIN L., (2002). Taxe sur les logements abandonnés, *Mouvement communal*, n°12/2002, pp. 486-488.

JANDRAIN L., (2002). *Taxe sur les logements abandonnés : quelques lignes de conduite à destination des communes*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Taxe/Taxe.htm>).

JEHIN J.-B., (2002), *Le retour de l'habitat dans les artères commerçantes du centre-ville*, actes du colloque Urbanicom de novembre 2002, Bruxelles, 10 p.

KAUFMANN V., JEMELIN C. et GUIDEZ J.-M. (2001). *Automobile et modes de vie urbains : quel degré de liberté ?*, Predit, La documentation Française, Paris.

KERSTEN C. (1994). *Compatibilité entre le commerce et l'habitat : cas de Liège*, mémoire en sciences géographiques, Université de Liège, inédit, 81 p.

KESTELOOT C., DE TURCK A., MARISSAL P., VANDERMOTEN C. et VAN HAMME G. (2002). *Structures sociales et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*, Politique des grandes villes, ISEG-KULeuven, IGEAT-ULB.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE DGATLP (1996). *Inventaire communal des logements vacants Méthodologie et mise en œuvre pratique*, 40 p.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE DGATLP (1996). *Inventaire communal des logements vacants Note d'information à l'attention des responsables de l'inventaire*, 40 p.

MOCCIA T. (2002). *Retour de la population dans les villes : Le cas des quartiers liégeois*, mémoire en sciences géographiques, Université de Liège, inédit, 94 p. + annexes

NEWMAN P. et SALTER M. (1993). « Grande Bretagne : l'expérience du partenariat ». *Etudes foncières*, n°59, 45-48.

NEWMAN P. et THORNLEY A. (1996). *Urban Planning in Europe*, Routledge, Londres, New York.

NOËL F., (1983). Les immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise, in : *Quels devenir pour Bruxelles et sa région ?*, Actes du colloque organisé les 5, 6 et 9/12/1983, Editions de l'Université de Bruxelles, pp. 75-80.

NOËL F., (1983). *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin, 173 p.

NOON D., SMITH-CANHAM J. et EAGLAND M. (2000). « Economic Regeneration and Funding », *Urban Regeneration. A handbook*, 61-85.

OGM (2001). *Le partenariat public privé et la régénération urbaine*, Rapport préparatoire au Conseil informel des Ministres en charge de la politique urbaine, Le Ministre de l'Economie, de la Recherche scientifique, en charge de la politique des Grandes Villes.

RICHE C. (1994). *Les logements vacants en Ile-de-France*, IAURIF.

ROBERTS P. et SYKES H. (Ed.) (2000). *Urban Regeneration, a handbook*, Sage, Londres, Thousand Oaks, New Delhi.

ROBSON B.T. (1994). *Assessing the Impact of Urban Policy*, HMSO, Londres.

SANDS G. (1998). « Les obstacles à la réutilisation des sites urbains », *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, 45-57.

S.W.L. (non daté). *Contrat d'architecte pour nouvelles constructions* (document type inédit).

S.W.L. (non daté). *Contrat d'architecte pour les travaux d'entretien, d'amélioration et de rénovation* (document type inédit).

TODD E. (1998). *L'illusion économique. Essai sur la stagnation des sociétés développées*, Galimard, Paris.

TOPALOV Ch. (1974). *Les promoteurs immobiliers. Essai d'analyse d'un système d'acteurs*, Economica, Paris.

TRACHE H. et GREEN H. (2001). *L'intervention des investisseurs privés dans les projets de renouvellement urbain*, Agence de développement de Lille Métropole.

VAN CRIEKENGEN M. (2002). *Gentrification et les conséquences sociales de la rénovation actuelle de certains quartiers*, Actes du colloque du 18/12/2002 : Stratégie pour une remétropolisation globale et aménagement du territoire.

VAN DER HAEGEN H., VAN HECKE E. ET JUCHTMANS G. (1996) « Les régions urbaines belges en 1991 », *Etudes statistiques*, n°104.

VERMEYLEN P. (2000). « Développer le pilotage des plans stratégiques urbains : y a-t-il un pilote dans la ville ? », *Bulletin du Crédit Communal*, n°211, 5-27.

VILMIN Th. et LOEW S. (2000). *Recyclage foncier en milieu urbain. L'exemple de Birmingham : quartiers de Jewellery Quarter et de Brindley Place*, LOGIVILLE – Direction Générale de l'Urbanisme de l'Habitat et de la Construction, inédit.

VILMIN Th. et RENARD V. (2002). *Analyse comparative de structures d'aménagement en Europe : Allemagne, Angleterre, Espagne, Italie*, LOGIVILLE – Club Ville Aménagement, inédit.

XIE Q. (2002). « Public-private partnership in urban economic development : definitions, trends, causes and types », *Nederlandse Geografische Studies*, n°303, 47-64.

YERNA M. (2002). L'inventaire des logements vacants situés à Liège, *Les Echos du Logement*, n°1-2002, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 44-49.

Textes légaux ou officiels

DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT (1995). *Bidding Guidance : A Guide to Bidding for Resources from the Government's Single Regeneration Budget Challenge Fund*, Londres.

GOUVERNEMENT WALLON (1999). *Schéma de développement de l'Espace Régional (SDER)*.

GOUVERNEMENT WALLON (2000). *Contrat d'Avenir pour la Wallonie*.

GOUVERNEMENT WALLON (2002). *Contrat d'Avenir pour la Wallonie Actualisé*.

HOUSE OF COMMON (2000). *The implications of the European Commission ruling on gap funding schemes for urban regeneration in England*, Environment, Transports and Regional Affairs Committee, Sixteenth Report, Londres, HMSO.

HOUSE OF COMMON (2002). *The need for a new European regeneration framework*, Environment, Transports and Regional Affairs Committee, Twelfth Report, Londres, HMSO.

TRAITÉ INSTITUANT LA COMMUNAUTÉ EUROPÉENNE, (version consolidée signée à Rome le 25/03/1957, modifiée par le Traité d'Amsterdam en 1997), *Les aides accordées par les Etats*, Articles 87 à 89, section 2.

Textes parus au Moniteur belge (par ordre chronologique)

Code des impôts sur les revenus du 10 avril 1992 (M.B. du 30/07/1992).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 01/08/1992).

Arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 01/05/1996).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relatif au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 modifiant l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Arrêté du Gouvernement flamand du 15 juillet 1997 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 10/01/1998).

Décret de la Communauté flamande du 9 juin 1998 contenant des dispositions modifiant le Code des impôts sur les revenus, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 18/07/1998).

Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 27/11/1998).

Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement (M.B. du 04/12/1998).

Arrêt n°67/2000 de la Cour d'arbitrage du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 30/06/2000).

Décret du 13 juillet 2001 de la Communauté flamande modifiant l'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 07/08/2001).

Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 16/01/2002).

Arrêté ministériel du 14 juin 2002 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 06/08/2002).

Rapport travaux pratiques des DES-DEC en Urbanisme et Aménagement du territoire de l'Université de Liège

GREVESSE J. ET HERMANS C. (2003). *Présentation de l'opération de revitalisation urbaine « Les Vieux Remparts » sur la commune de Hannut*. Université de Liège, Cours d'organisation et aménagement du territoire rural et régional.

BAHIM L. ET HERMANT M. (2003). *La double problématique de la revitalisation urbaine et du montage immobilier : La revitalisation de « Saint Jean » à Wanze*. Université de Liège.

CUKIERNIK E. ET LUTTERI I. (2003). *La revitalisation urbaine et le montage immobilier (Barvaux sur Ourthe)*. Université de Liège.

DE SMET F. ET MARIETTE C. (2003). *La double problématique de la revitalisation urbaine et du montage immobilier : Le site des Franciscains à Liège*. Université de Liège.

BARICALLA C. ET BEAUPAIN N. (2003). *La revitalisation urbaine et le montage immobilier. Le quartier de la gare à Soumagne*. Université de Liège.

COURTEJOIE PFUTI-MBODO T., SAOUI S. ET LASCHET Y. (2003). *Malmedy, Revitalisation urbaine. Projet du quartier du Pont Neuf*. Université de Liège.

CLOSE S. ET DEFRECHEUX O. (2003). *La double problématique de la revitalisation urbaine et du montage immobilier - Ottignies*. Université de Liège.

DUPONT P.-L. ET VAN EYKEN M. (2003). *La revitalisation urbaine et le montage immobilier : Le Clos des Ursulines – Herve*. Université de Liège.

HANZEN A. ET LOGNOUL S. (2003). *La double problématique de la revitalisation urbaine et du montage immobilier - Embourg*. Université de Liège.

FALLAIS A. ET MAUROY P. (2003). *La revitalisation urbaine et le montage immobilier. Analyse de Gerardrie*. Université de Liège.

COREXENOS P. ET THONON P. (2003). *La double problématique de la revitalisation urbaine et du montage immobilier. Le cas de la place Nicolaï dans la commune d'Ans*. Université de Liège

Sites internet consultés

Banque carrefour de la requalification urbaine : <http://www.requalification.be>

Bureau d'étude Meertens&Steffens : <http://www.meertens-steffens.nl>

Confédération de la construction : <http://www.ccw.be>

Page consacrée à la taxe sur les logements abandonnés sur le site de la DGATLP : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/taxe/taxe.htm>

Société wallonne du logement : http://www.srwl.be/fr/in_present.htm

Revue consultées

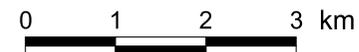
Le Cri : mensuel édité par le Syndicat national des propriétaires

Les échos du Logement

Nom des quartiers statistiques de la Ville de Liège



- 1 CLINIQUE SAINT-VINCENT
- 2 RUE HAUTE
- 3 EUGENE HOUDRET
- 4 CLINIQUE
- 5 NOE-RENSON
- 6 WANDRE-CENTRE
- 7 LE BOLET
- 8 SOUVERAIN-WANDRE
- 9 JOSEPH-TRUFFAUT
- 10 FOND-PIERRETTE-BUISSONS
- 11 PIERREUSE
- 12 SAINTE-MARGUERITE
- 13 SAINT-MARTIN
- 14 SAINT-CHRISTOPHE
- 15 CATHEDRALE
- 16 SAINT-JACQUES
- 17 TERRASSES
- 18 ACCLIMATION
- 19 GLOESENER
- 20 TRAEZGNIES
- 21 PETIT BOURGOGNE
- 22 BRASSERIE PIEDBOEUF
- 23 CHAPELLE-MOMELETTE
- 24 SALLE-PREVERS
- 25 MATHIEU BODSON
- 26 MOULIN-SOUS-FLERON
- 27 ECOLE DES BRUYERES
- 28 SERVAIS-MALAISE
- 29 BOULANGERIE
- 30 LA CHARTREUSE
- 31 JOSEPH-HODEIGE
- 32 GARDE-DIEU
- 33 AGUESSES
- 34 QUA DES VENNES
- 35 GROSSES BATTES
- 36 CHENE-LARGRE
- 37 PIED-DES-THIERS
- 38 ALBERT 1ER
- 39 LEMONNIER
- 40 RIVAGE-EN-POT



Source : INS

Auteur : Kessler L., LEPUR-ULg, 2003