

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2004-2005
Septembre 2005

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2004-2005
Septembre 2005

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

**Université Libre de
Bruxelles**
GUIDE

**Université Catholique
de Louvain**
CREAT

**Université
de Liège**
**LEPUR
(ULg-FUSAGx)**

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. M.-L. De Keersmaecker

Chargés de recherche :

Julie Deneff

Raphaëlle Harou

Laurent Picard

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 :

Aurore Bastin

Jean-Marc Lambotte

Anh Nguyen

Valérye Perin

Benjamin Pirotte

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : ENQUÊTES AUPRÈS DES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS AYANT RÉALISÉ DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME.....	1
1. INTRODUCTION	1
2. MÉTHODOLOGIE	2
2.1 <i>Méthodologie d'enquête</i>	2
2.2 <i>Remarques générales par rapport aux bases de données</i>	5
3. CARACTÉRISTIQUES DES MAÎTRES D'OUVRAGE.....	5
3.1 <i>Quels maîtres d'ouvrage pour quelles opérations ?</i>	5
3.2 <i>Différences sous-régionales</i>	6
4. ÉVALUATION DES BLOCAGES	7
4.1 <i>L'acquisition du sol-support</i>	8
4.2 <i>L'obtention des autorisations administratives</i>	9
4.3 <i>L'obtention du financement</i>	17
4.4 <i>Les surcoûts de construction en milieu bâti</i>	24
4.5 <i>La faiblesse des niveaux de commercialisation</i>	26
5. CONCLUSION.....	27
CHAPITRE II : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MONTAGE DE PROJET.....	36
1. INTRODUCTION	36
2. PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN	36
2.1 <i>Renouvellement urbain comme processus de mutation urbaine</i>	37
2.2 <i>Renouvellement urbain et valorisation des espaces dégradés</i>	38
2.3 <i>Renouvellement urbain et politiques urbaines en Europe</i>	39
3. MISE EN PERSPECTIVE DE LA RECHERCHE ET MÉTHODOLOGIE	50
3.1 <i>Cadre de la recherche</i>	50
3.2 <i>La notion de « projet urbain »</i>	51
3.3 <i>Objectifs et méthodologie</i>	55
4. PRÉSENTATION DES ÉTUDES DE CAS.....	56
4.1 <i>Opérations immobilières dans les tissus d'habitat ouvrier ancien</i>	56
4.2 <i>Opérations immobilières sur d'anciens sites industriels</i>	59
4.3 <i>Opérations immobilières dans les quartiers centraux</i>	61
5. QUELQUES RÉFLEXIONS SUR LE « PROJET URBAIN » EN RÉGION WALLONNE.....	62
5.1 <i>La portée du projet urbain</i>	62
5.2 <i>La taille du projet</i>	63
5.3 <i>La temporalité du projet</i>	63
5.4 <i>La multiplicité des acteurs</i>	63
5.5 <i>La conception du projet urbain et l'intégration de la complexité</i>	64
5.6 <i>Le processus de montage de projet</i>	64
5.7 <i>La finalité du projet urbain</i>	65
5.8 <i>La relation entre global et local</i>	66
5.9 <i>Quelques considérations sur l'évaluation du projet urbain</i>	66
6. CONCLUSIONS	66
CHAPITRE III : ÉVALUATION DES PROPOSITIONS	70
1. INTRODUCTION MÉTHODOLOGIQUE.....	70
1.1 <i>Objectifs de l'enquête</i>	70
1.2 <i>Formulation et sélection des propositions à évaluer</i>	70
1.3 <i>Les personnes interrogées</i>	71
1.4 <i>Contenu et forme de l'enquête</i>	72
1.5 <i>Piste de solution</i>	74
2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	75
2.1 <i>Avis quant à l'acceptabilité, à l'efficacité, à la faisabilité et aux effets pervers des 31 propositions</i> .	75
2.2 <i>Propositions préférées ou suscitant le moins l'adhésion</i>	142
2.3 <i>Autres propositions non évaluées</i>	144
2.4 <i>Synthèse des résultats</i>	155

CHAPITRE I : ENQUÊTES AUPRÈS DES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS AYANT RÉALISÉ DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME¹

1. INTRODUCTION

En aval des études statistiques sur les permis d'urbanisme, notre démarche vise à poursuivre l'analyse en menant des enquêtes auprès de différentes catégories de maîtres d'ouvrage. Rappelons que les études statistiques ont été menées en deux temps. Elles ont tout d'abord été réalisées pour la ville de Liège (HALLEUX J.-M. et al, Septembre 2003) et ont ensuite été étendues aux communes de Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière (HALLEUX J.-M. et al, Mars 2005). Nous avons suivi une démarche similaire en ce qui concerne les enquêtes. En effet, les résultats relatifs aux enquêtes réalisées auprès de maîtres d'ouvrage actifs au sein la commune de Liège ont été exposés dans le rapport intermédiaire de mars 2005. Dans ce chapitre, nous présentons maintenant les résultats des enquêtes élargies aux entités mentionnées ci-dessus, cela afin d'obtenir un aperçu représentatif de la réalité wallonne dans sa globalité.

Rappelons que l'objectif de ces enquêtes est de préciser les blocages qui freinent la mise en œuvre de projets participant au recyclage urbain et les leviers que devraient actionner les pouvoirs publics afin de favoriser ce recyclage. Rappelons également que le bilan bibliographique nous a conduit à l'identification d'une série de blocages :

- l'acquisition du sol-support ;
- l'obtention des autorisations administratives ;
- l'obtention des financements ;
- les surcoûts de construction en milieu bâti ;
- la faiblesse des niveaux de commercialisation.

Nous cherchons désormais à confronter ces résultats à la réalité du terrain en interrogeant différents témoins privilégiés. Ces entretiens se font auprès d'un panel de maîtres d'ouvrage ayant récemment réalisé des travaux de réhabilitation, transformation, destruction-reconstruction ou construction neuve au sein du tissu urbain des communes wallonnes.

A travers cette enquête, les objectifs suivants sont recherchés :

- valider les réflexions théoriques émises quant aux différents blocages ;
- évaluer l'importance relative de ces blocages ;
- mettre en évidence des blocages non encore répertoriés ;
- vérifier, auprès de maîtres d'ouvrage privés, nos estimations quant au coût moyen pour les divers travaux appréciés sur base d'opérations menées par les pouvoirs publics ;
- évaluer, sur base de ces coûts et des niveaux de commercialisation, le déficit qu'il faudrait pouvoir combler pour permettre aux maîtres d'ouvrage de réaliser de telles opérations en bénéficiant d'un taux de rentabilité suffisant sans entraîner d'effet d'aubaine particulier.

¹ Travail réalisé par A. Bastin et B. Pirotte (LEPUR-ULg) avec la collaboration de A. Nguyen et V. Perin (LEPUR-ULg), sous la direction de J.-M. Halleux (LEPUR-ULg)

2. MÉTHODOLOGIE

2.1 MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

Pour ce second volet de la recherche, nous avons employé la même méthodologie d'enquête que celle mise au point pour l'interview des maîtres d'ouvrage actifs au sein de la commune de Liège. Nous en rappelons toutefois les grandes lignes ci-dessous.

Etant donné la grande diversité des opérations de recyclage urbain (diversité quant à la taille du projet, aux types de maître d'ouvrage, de travaux et de localisation), l'enquête à mener auprès des promoteurs ne pouvait se baser sur un questionnaire standard unique. Par conséquent, pour que l'enquête soit la plus adaptée possible à chaque situation, celle-ci a été effectuée via un entretien réalisé sur base d'un guide articulé selon la grille des blocages (cf. Annexe 1). Ce guide est divisé en 5 parties. Après quelques questions visant à cerner les caractéristiques du maître d'ouvrage, les questions portent successivement sur :

- l'acquisition du sol-support ;
- l'obtention des autorisations administratives ;
- l'obtention du financement ;
- la réalisation des travaux ;
- la commercialisation (éventuelle).

Dans chaque commune, le nombre de maîtres d'ouvrage étant relativement important², il nous est apparu nécessaire de procéder à un échantillonnage stratifié afin de tenir compte au mieux de la diversité des situations évoquées ci-dessus. Trois critères ont servi de base à la stratification de l'échantillon, à savoir :

- le type de travaux (construction neuve, réhabilitation, destruction-reconstruction et transformation³) ;
- le type de maître d'ouvrage (particulier occupant, promoteur à titre secondaire et promoteur à titre principal) ;
- le type de localisation (centre ou périphérie).

Si, pour certains travaux (construction neuve ou réhabilitation de maisons individuelles), la sélection peut se faire au sein de plusieurs centaines de permis, il existe d'autres réalisations moins fréquentes qu'il convient de ne pas passer sous silence. Nous porterons donc une attention particulière sur :

- les opérations de destruction-reconstruction ;
- les transformations en logements de bâtiments initialement affectés à l'activité économique ;
- les particuliers entreprenant des opérations de construction d'immeubles à appartements.

Les tableaux ci-dessous présentent la stratification de l'échantillon pour chaque commune. Notons que, par rapport à celui présenté dans le rapport intermédiaire, le tableau 1 relatif à Liège a été complété au niveau des opérations de transformation.

² Liège : 1884 permis ; Marche-en-Famenne : 733 permis ; Gembloux : 888 permis ; La Louvière : 1118 permis et Tubize : 1144 permis

³ A la différence de la réhabilitation, on entend par transformation l'adaptation d'un bien en logement(s) à partir d'une fonction autre que résidentielle.

Tableau 1 : Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation - Liège

Type de travaux	Type de localisation	Taille de l'échantillon	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	centre	14	3	8	3
	périphérie	3	2	1	0
Destruction-reconstruction	centre	4	1	1	2
	périphérie	0	0	0	0
Construction neuve	centre	5	0	3	2
	périphérie	2	0	0	2
Transformation	centre	1	0	1	0
	périphérie	2	1	1	0
Total		31	7	15	9

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2005

Tableau 2 : Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation - Marche-en-Famenne

Type de travaux	Type de localisation	Taille de l'échantillon	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	centre	7	3	4	0
	périphérie	8	6	2	0
Destruction-reconstruction	centre	2	0	1	1
	périphérie	1	1	0	0
Construction neuve	centre	1	0	0	1
	périphérie	2	1	1	0
Transformation	centre	1	0	1	0
	périphérie	0	0	0	0
Total		22	11	9	2

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2005

Tableau 3 : Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation – Gembloux

Type de travaux	Type de localisation	Taille de l'échantillon	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	centre	11	5	6	0
	périphérie	1	0	0	1
Destruction-reconstruction	centre	1	0	1	0
	périphérie	0	0	0	0
Construction neuve	centre	0	0	0	0
	périphérie	3	0	1	2
Transformation	centre	0	0	0	0
	périphérie	2	0	2	0
Total		18	5	10	3

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2005

Tableau 4 : Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation - La Louvière

Type de travaux	Type de localisation	Taille de l'échantillon	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	centre	6	3	1	2
	périphérie	4	3	1	0
Destruction-reconstruction	centre	1	1	0	0
	périphérie	2	1	1	0
Construction neuve	centre	1	0	0	1
	périphérie	2	1	1	0
Transformation	centre	2	0	2	0
	périphérie	3	1	2	0
Total		21	10	8	3

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2005

Tableau 5 : Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation - Tubize

Type de travaux	Type de localisation	Taille de l'échantillon	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	centre	5	3	2	0
	périphérie	3	3	0	0
Destruction-reconstruction	centre	3	1	2	0
	périphérie	1	1	0	0
Construction neuve	centre	3	1	2	0
	périphérie	1	1	0	0
Transformation	centre	1	0	1	0
	périphérie	3	1	2	0
Total		20	11	9	0

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2005

Comme on peut le voir dans les tableaux ci-dessus, trois types de maître d'ouvrage ont été définis. Nous avons tout d'abord distingué les **particuliers occupants**, qui se rapportent à la filière de l'autopromotion, des **promoteurs** dont le but est de commercialiser les biens produits (par location ou par vente). Parmi les promoteurs, nous avons différencié les **promoteurs à titre secondaire** et les **promoteurs à titre principal** sur base de l'importance de l'activité. Si le maître d'ouvrage tire l'essentiel de ses revenus de son activité dans l'immobilier, il sera repris comme promoteur à titre principal. Par contre, les maîtres d'ouvrage actifs dans le domaine de l'immobilier à titre complémentaire seront répertoriés comme promoteurs à titre secondaire.

A côté des maîtres d'ouvrage, il nous est apparu utile d'interroger d'autres acteurs (responsables du service de l'urbanisme, architectes, services régionaux d'incendie, organismes de crédit ...) afin de mieux cerner leurs relations avec les différents types de maître d'ouvrage ainsi que de nuancer certains propos tenus par ces derniers. Lorsque cela s'avère nécessaire, leur avis est intégré à l'analyse.

2.2 REMARQUES GÉNÉRALES PAR RAPPORT AUX BASES DE DONNÉES

Comme nous l'avons déjà précisé dans le rapport intermédiaire de mars, il s'est avéré, lors de nos entretiens, que la base de données des permis d'urbanisme est bien imparfaite pour appréhender la réalité de manière efficace. Les quelques lacunes déjà formulées précédemment sont toujours d'actualité dans cette partie du travail (classification difficile du type de promoteur, dénominations floues des travaux, indications manquantes quant au nombre de logement ou à leur localisation ...). A celles-ci, de nouvelles s'ajoutent :

- Dans notre analyse statistique des permis d'urbanisme, lorsque le maître d'ouvrage était renseigné sous la forme nom-prénom, nous l'avons assimilé à un particulier. Or, il s'avère qu'il s'agit parfois d'un particulier qui représente une entreprise.
- Il est fréquent que les descriptions de la base de données concernant les travaux entrepris ne correspondent pas à ce que les maîtres d'ouvrage disent avoir réalisé. Les exemples sont multiples : la base de données parle de division d'immeuble alors que les différents logements étaient déjà existants, de transformation à la fois de logements et de commerce alors qu'il n'a jamais été question de modifier le commerce, d'aménagement d'un immeuble qui semblait avoir une fonction autre que résidentielle et qui s'est révélé être une maison individuelle ... Un certain nombre de transformations se sont ainsi avérées être de simples réhabilitations. Une description plus fiable des travaux ne serait donc pas inutile. Rappelons également qu'une précision des termes employés serait souhaitable (prenons l'exemple du terme « transformation d'immeuble » qui recouvre des réalités très diverses).
- Enfin, notons que nous n'avons pas toujours pu retrouver les coordonnées de certains maîtres d'ouvrage, qu'il s'agisse de personnes physiques ou de personnes morales, ce qui est plus étonnant.

3. CARACTÉRISTIQUES DES MAÎTRES D'OUVRAGE

3.1 QUELS MAÎTRES D'OUVRAGE POUR QUELLES OPÉRATIONS ?

Comme mentionné au point 2 ci-dessus, trois catégories de maîtres d'ouvrage ont été distinguées : les particuliers occupants, les promoteurs à titre secondaire et les promoteurs à titre principal. Malgré certains points communs, chaque type d'acteur répond à des logiques qui lui sont propres, logiques qui orienteront ses pratiques lors du montage de l'opération. Avant d'entamer l'analyse des blocages proprement dite, il est intéressant de préciser les principales caractéristiques des maîtres d'ouvrage, qui seront plus amplement détaillées par la suite.

Epinglons en premier lieu que les maîtres d'ouvrage montrent parfois une réticence à nous livrer des informations sur certains aspects de leur activité. Les cas où ceux-ci refusent catégoriquement de répondre à notre enquête sont toutefois rares. Par rapport à l'ensemble des communes étudiées, il semble que l'opacité sur l'activité des maîtres d'ouvrage soit légèrement plus importante et fréquente à Liège.

3.1.1 Réhabilitation

Parmi les maîtres d'ouvrage ayant réalisé des opérations de réhabilitation, on retrouve principalement des particuliers occupants, à savoir des personnes réhabilitant un logement afin de l'occuper personnellement. Dans ce cas, il s'agit le plus souvent de maisons unifamiliales. La principale caractéristique de ce type de maître d'ouvrage est qu'il n'a, le plus souvent, aucune expérience technique ni de compétence particulière dans les domaines architectural et urbanistique.

A côté des particuliers occupants, on trouve un large panel de maîtres d'ouvrage dont le but est de commercialiser des biens réhabilités. C'est dans ce cadre qu'interviennent les promoteurs à titre secondaire et les promoteurs à titre principal. Les opérations menées par les promoteurs sont presque toujours destinées à produire des appartements, parfois associés à des bureaux ou à des commerces. Ces opérations consistent, la plupart du temps, en des divisions de maisons unifamiliales. Les opérations visant à réhabiliter des maisons unifamiliales sans division de logements sont, quant à elles, plus rares et se retrouvent principalement dans les villes de moindre importance. Contrairement à la construction neuve où il est fréquent de rencontrer une entreprise qui occupe une situation de quasi-monopole au sein d'une région donnée, il n'existe que très peu de structures de grande envergure spécialisées dans les opérations de réhabilitation. La cause principale de l'absence des promoteurs à titre principal (du type entreprise générale de construction) sur le marché de la réhabilitation est la trop faible rentabilité de ce type d'opérations.

3.1.2 Construction neuve

Dans le cas de la construction neuve, les limites entre les trois catégories d'acteurs sont plus claires. On y trouve un nombre important de particuliers occupants. Dans le cadre de cette enquête, nous n'avons cependant pas jugé opportun d'interroger ce type de maître d'ouvrage et avons préféré nous concentrer sur les promoteurs (à titre principal et secondaire) actifs dans la construction d'immeubles à appartements.

3.1.3 Destruction-reconstruction et transformation

Les maîtres d'ouvrage ayant réalisé des opérations de destruction-reconstruction étant très peu nombreux, il est difficile de distinguer des caractéristiques propres à chaque type de maître d'ouvrage. De plus, les logiques mises en évidence se rapprochent sur certains points de celles propres aux opérations de réhabilitation et, sur d'autres, de celles propres aux opérations de construction neuve.

Les opérations de transformations sont, quant à elles, souvent initiées par des particuliers occupants ou par des promoteurs à titre secondaire. En général, elles répondent donc aux mêmes logiques que les opérations de réhabilitation, même si certaines difficultés plus spécifiques peuvent être rencontrées.

A côté des maîtres d'ouvrage, d'autres acteurs interviennent dans la réalisation d'un projet immobilier et influencent son déroulement : notaire, architecte, entrepreneurs, organisme de crédit, pouvoirs publics ... Leur rôle sera développé dans les sections suivantes.

3.2 DIFFÉRENCES SOUS-RÉGIONALES

Au niveau des différences sous-régionales, comme nous l'avons déjà souligné lors de l'analyse statistique des permis (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2005), la part des particuliers occupants en tant que maître d'ouvrage est particulièrement élevée dans les petites villes que sont Gembloux et Marche-en-Famenne (ils représentent de l'ordre de 80 % des maîtres d'ouvrage).

Si la distinction des trois profils de maîtres d'ouvrage est pertinente pour le cas de Liège, pour les autres contextes étudiés, il est plus adapté de structurer l'analyse en distinguant, d'une part, les particuliers qui regroupent les particuliers occupants et les promoteurs à titre secondaire et, d'autre part, les professionnels qui correspondent aux promoteurs à titre principal. En effet, même si les logements sont destinés à la commercialisation, les pratiques des promoteurs à titre secondaire se rapprochent davantage de celles des particuliers occupants dans le sens où ils ne réalisent, le plus souvent, qu'un nombre limité d'opérations, voire une opération unique. Ceci diffère de la situation liégeoise où les promoteurs à titre secondaire avaient généralement à leur actif plus d'une opération. En dehors du contexte

liégeois, les projets des promoteurs à titre secondaire s'inscrivent donc moins dans une logique de profit. En effet, rares sont ceux d'entre eux qui tirent une partie substantielle de leurs revenus de l'immobilier, un nombre non négligeable d'opérations conservant un caractère familial (biens destinés aux enfants, seconde résidence ...).

Par rapport aux promoteurs professionnels, soulignons que les particuliers se distinguent par leur caractère « occasionnel ». Il apparaît par conséquent que ce type de maître d'ouvrage a rarement toutes les compétences techniques nécessaires afin de réaliser facilement une opération complexe dans les tissus denses et anciens. Les difficultés auxquelles se heurtent les particuliers sont souvent différentes de celles des maîtres d'ouvrage professionnels et leur action ne porte souvent que sur des opérations de plus petite taille (en raison également des fonds importants plus difficilement mobilisables).

La nature des blocages évoqués pourra donc différer en fonction de la répartition des opérations entre les différents types de maître d'ouvrage. Il conviendra donc de tenir compte de ce facteur au même titre que ceux plus spécifiques aux communes étudiées (patrimoine immobilier, disponibilité foncière, politique publique ...). Dans la suite du travail, nous reviendrons sur les variables influençant la répartition entre les différents maîtres d'ouvrage. Les niveaux de commercialisation, et donc la demande, jouent, par exemple, un rôle important à cet égard (cf. point 4.5).

4. EVALUATION DES BLOCAGES

Comme pour le cas liégeois, nous présenterons les résultats de l'enquête auprès des maîtres d'ouvrage en suivant la grille des blocages. L'analyse ayant été étendue aux communes de Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière, nous pourrions vérifier si les logiques mises en évidence précédemment s'appliquent dans les autres contextes spatiaux.

Notons que certains éléments découlant de la méthodologie peuvent entraîner des biais qu'il convient d'identifier afin de relativiser certains résultats. Le principal est sans doute que, dans la majorité des cas, les projets pour lesquels les maîtres d'ouvrage sont interrogés sont des projets qui sont achevés. Les blocages évoqués ci-dessous correspondent donc plutôt à des difficultés qu'à des facteurs ayant conduit à l'arrêt de l'opération. Cependant, puisque nous n'avons pas d'information sur les projets non aboutis, nous avons veillé à demander aux maîtres d'ouvrage s'ils avaient déjà mené des opérations qui n'ont pu être achevées ou initiées.

4.1 L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT

Le tableau ci-dessous présente l'importance du blocage de l'acquisition du sol-support en fonction du type d'opération et du contexte spatial.

Tableau 6 : Importance du blocage de l'acquisition du sol-support en fonction du type d'opération et du contexte spatial

	Réhabilitation		Construction neuve		Destruction - reconstruction		Transformation		Total	
Liège	3/17	18 %	3/7	43 %	3/4	75 %	1/3	33 %	10/31	32 %
Marche-en-Famenne	0/12	0 %	0/3	0 %	0/1	0 %	0/2	0 %	0/18	0 %
Gembloux	3/15	20 %	0/3	0 %	0/3	0 %	0/1	0 %	3/22	14 %
La Louvière	2/10	20 %	0/3	0 %	1/3	33 %	0/5	0 %	3/21	14 %
Tubize	0/8	0 %	0/4	0 %	0/4	0 %	0/4	0 %	0/20	0 %

Nous remarquons tout d'abord que les problèmes lors de l'acquisition du sol-support se présentent dans près d'un tiers des opérations menées à Liège mais que les maîtres d'ouvrage sont moins confrontés à ce blocage dans les autres communes. Rappelons que dans le cas liégeois, les difficultés rencontrées étaient relatives à la fragmentation du parcellaire impliquant un remembrement difficile des biens, au coût d'acquisition élevé en milieu urbain, au délai d'acquisition important dans certains cas particuliers et à la sortie d'indivision (cf. HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2005, pp 41-44). Dans les autres contextes, les problèmes ne sont pas tant liés à la configuration urbaine ou au coût élevé des terrains mais se rapportent plutôt à des difficultés d'ordre administratif. En effet, une des difficultés vécues par les maîtres d'ouvrage lors de l'acquisition du sol-support réside dans une mauvaise transmission de l'information relative au bien. Certains ont, par exemple, été surpris de découvrir par la suite que le bien acheté était classé, inscrit dans un périmètre protégé ou non destiné à la fonction résidentielle. D'autres ont été confrontés à des difficultés pour expulser les locataires avant d'entreprendre les travaux. Evidemment, ce genre de problèmes se pose principalement pour les maîtres d'ouvrage sans expérience et entraîne souvent des retards pour le démarrage de l'opération. Par rapport à cette problématique, on peut s'interroger sur le rôle des notaires, qui doivent théoriquement transmettre ces informations aux futurs acquéreurs.

L'importance du blocage lié à l'acquisition du sol-support dépend également de la taille de l'opération. Il est, par exemple, peu significatif pour la réhabilitation de maisons unifamiliales, hormis quelques problèmes liés à la sortie d'indivision ou à un propriétaire spécifique⁴ mais prend toute son importance dans le cas d'opérations de plus grande envergure. En effet, les problèmes liés à la fragmentation du parcellaire ou au coût du portage foncier ne deviennent significatifs que pour des opérations d'une certaine taille.

Le plus souvent, les surcoûts liés à l'acquisition du sol-support se répercutent directement sur les niveaux de commercialisation (tout en restant conditionnés par les prix du marché). En effet, les promoteurs professionnels appliquent le mécanisme du compte à rebours. Les coûts de constructions étant quasi identiques quel que soit le contexte spatial, seuls les niveaux de commercialisation conditionnent le montant maximum consenti pour l'achat du

⁴ Nous avons, par exemple, rencontré un cas où les bâtiments appartenant à la Fabrique d'Eglise, le maître d'ouvrage a dû obtenir l'autorisation auprès de la Fabrique d'Eglise elle-même mais aussi auprès de l'Evêché, ce qui augmente les délais et les risques.

sol-support. Dans les centres urbains, les valeurs foncières étant élevées et les niveaux de commercialisation plafonnés, les maîtres d'ouvrage voient leurs marges bénéficiaires réduites. Les surcoûts liés à l'acquisition du sol-support rendent donc difficile la commercialisation des biens à un prix raisonnable et augmentent le risque de non-réalisation des opérations.

Si le blocage de l'acquisition du sol-support n'est pas celui qui est le plus fréquemment rencontré par les maîtres d'ouvrage, remarquons toutefois qu'il se marque davantage pour les opérations de réhabilitation. En effet, pour les opérations de construction neuve, les maîtres d'ouvrage disposent d'outils afin de lever l'obstacle de l'acquisition du sol-support. Nous avons par exemple retrouvé dans les autres communes étudiées deux mécanismes, déjà épinglés dans le rapport de mars 2005, qui permettent de supprimer le coût du portage foncier, à savoir :

- la négociation d'option sur les terrains grâce à laquelle les maîtres d'ouvrage n'achètent le terrain qu'une fois les autorisations administratives délivrées ;
- la convention de renonciation aux droits d'accession (RDA) qui peut être employée lors de la production de logements destinés à la vente. Dans ce type d'opération, le propriétaire accepte de mettre son bien (terrain vierge ou bien immobilier) à disposition du maître d'ouvrage et de le vendre, non pas directement à celui-ci, mais aux futurs acquéreurs des logements. Ainsi, le propriétaire recevra la quote-part correspondante à la valeur du terrain au fur et à mesure de la vente des logements. Par exemple, pour une opération comptant 10 logements, le propriétaire du terrain percevra l'équivalent d'un dixième de la valeur du terrain lors de la vente de chaque appartement. L'intérêt majeur de cet outil est qu'il permet au maître d'ouvrage d'éviter de payer les droits d'enregistrement, qui s'élèvent à 12,5% de la valeur du sol-support.

Ces deux mécanismes ne sont connus et appliqués que par les promoteurs professionnels. En effet, ces outils ne sont en réalité mis en oeuvre que pour des opérations d'une certaine taille, opérations rarement initiées par des particuliers (particuliers occupants et promoteurs à titre secondaire). Si, en théorie, la négociation d'option et la RDA peuvent s'appliquer aux opérations de recyclage, les maîtres d'ouvrage rencontrés n'utilisent en pratique ces outils que pour la construction neuve. Pour ce qui est de la RDA, il faut noter qu'il n'existe pas de mécanisme similaire applicable pour des biens destinés à une location directe, formule de commercialisation souvent privilégiée dans les centres urbains.

4.2 L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le tableau ci-dessous présente l'importance du blocage de l'obtention des autorisations administratives en fonction du type d'opération et du contexte spatial.

Tableau 7 : Importance du blocage de l'obtention des autorisations administratives en fonction du type d'opération et du contexte spatial

	Réhabilitation		Construction neuve		Destruction - reconstruction		Transformation		Total	
Liège	10/17	59 %	5/7	71 %	3/4	75 %	1/3	33 %	19/31	61 %
Marche-en-Famenne	4/12	33 %	1/3	33 %	1/1	100 %	0/2	0 %	6/18	33 %
Gembloux	2/15	13 %	0/3	0 %	0/3	0 %	0/1	0 %	2/22	9 %
La Louvière	1/10	10 %	1/3	33 %	1/3	33 %	1/5	20 %	4/21	19 %
Tubize	1/8	13 %	2/4	50 %	4/4	100 %	3/4	75 %	10/20	50 %

Par rapport à Liège et Tubize, où des difficultés lors de l'obtention des autorisations administratives ont été mentionnées dans plus de 50% des cas, ce problème semble nettement moins fréquent dans les autres communes. Épinglons le cas de Gembloux où la proportion de maîtres d'ouvrage s'étant plaints de difficultés à ce niveau est particulièrement faible. Cependant, ce blocage reste globalement celui qui est le plus souvent rencontré. Il est d'ailleurs le plus complexe tant les facteurs à prendre en compte sont nombreux. Pour cette raison, nous avons porté une attention particulière à cette problématique. Nous avons, par exemple, tenu à confronter l'avis des maîtres d'ouvrage à celui d'autres acteurs tels que certains responsables des services d'urbanisme, des architectes, certains services régionaux d'incendie ... Cette démarche nous a permis de mieux comprendre les multiples aspects relatifs à la sphère administrative.

Rappelons que, du point de vue méthodologique, la base de données des permis recense les demandes de permis qui ont été accordées. On peut donc considérer qu'il y a un biais introduit par la méthode pour l'évaluation de ce blocage.

Nous commencerons par décrire les aspects généraux, c'est-à-dire ceux valables quel que soit le type d'opération. Par après, nous envisagerons les sujets qui se rapportent plus spécifiquement aux opérations de réhabilitation.

4.2.1 Les caractéristiques des acteurs

Si l'obtention des autorisations administratives dépend en grande partie de la qualité des projets présentés par les maîtres d'ouvrage, les pouvoirs publics jouent également un rôle déterminant dans le processus d'octroi des permis et/ou autres autorisations. Lors de cette étape du projet, les maîtres d'ouvrage n'ont donc pas toutes les cartes en main. C'est la raison pour laquelle il nous semble opportun d'analyser les caractéristiques des acteurs afin de mieux comprendre leur comportement dans le processus d'octroi des autorisations administratives.

4.2.1.1 Les maîtres d'ouvrage

Comme mentionné précédemment, les pratiques des maîtres d'ouvrage peuvent être très différentes selon qu'il s'agit de particuliers ou de professionnels (cf. point 3.1). En fonction de leur logique, leurs difficultés ainsi que leurs attentes vis-à-vis de l'administration sont différentes.

Rappelons tout d'abord que bon nombre de maîtres d'ouvrage non professionnels sont inexpérimentés. Il apparaît en effet qu'ils n'ont pas les compétences techniques nécessaires afin de réaliser facilement une opération complexe dans les tissus denses et anciens. Malgré leur bonne volonté, ces personnes se retrouvent noyées dans de nombreuses règles souvent compliquées. Dans la pratique, nous avons pu constater qu'un nombre non négligeable de particuliers délègue une part significative des démarches et des décisions à leur architecte. Les architectes ont donc un réel rôle d'ensemblier et permettent de faire le lien entre les maîtres d'ouvrage et les autorités. Face à ce type d'acteur, le rôle de l'administration locale sera avant tout d'informer les demandeurs sur les bonnes pratiques et, au besoin, de les guider à travers les démarches qui peuvent s'avérer complexes.

Les professionnels, quant à eux, montent souvent des projets plus vastes et plus complexes, projets qui auront généralement davantage d'impacts sur le quartier dans lequel ils s'inscrivent. Ce type d'acteur maîtrisant généralement bien les procédures administratives, l'administration ne doit pas tant jouer un rôle de guide pratique mais doit davantage s'inscrire en tant que partenaire afin de trouver le meilleur compromis entre les logiques publiques et privées.

Notons que, en cas de refus du permis d'urbanisme, les réactions des maîtres d'ouvrage dépendent davantage de la destination du bien. En effet, si le bien est destiné à être commercialisé, les maîtres d'ouvrage n'attachent généralement de l'importance aux modifications imposées que si elles entraînent des surcoûts relativement conséquents. A l'inverse, les particuliers occupants ont généralement beaucoup plus de difficultés à accepter les modifications imposées en raison de leur attachement au projet. Ils ne comprennent pas qu'on puisse les contraindre à respecter certaines règles urbanistiques et considèrent souvent ces impositions comme une atteinte au droit de propriété. Ce constat renvoie à l'arbitrage entre la protection des droits individuels et les intérêts de la collectivité.

Finalement, il apparaît que certaines pratiques susceptibles de poser problème lors de l'obtention des autorisations administratives mises en évidence dans le cas de Liège n'ont pas cours (ou dans une proportion moindre tout du moins) dans les autres communes étudiées. Nous avons, par exemple, mis en évidence que certains maîtres d'ouvrage ne respectaient volontairement pas les règles en matière d'urbanisme (travaux sans permis avec éventuellement régularisation a posteriori, non respect des impositions...). Cette tendance semble nettement moins marquée dans les autres communes puisqu'un seul maître d'ouvrage nous a signalé procéder de la sorte. Pour les autorités, il est toutefois difficile d'évaluer l'ampleur de telles infractions puisque, faute de moyens, les administrations peuvent difficilement mener une chasse aux fraudeurs réellement efficace. On peut toutefois imaginer qu'il serait relativement facile de limiter certaines fraudes (par exemple, division de logements sans permis) en croisant les données de population et celles des permis d'urbanisme. En pratique, certaines communes nous ont signalé n'autoriser la domiciliation que si le demandeur était en possession d'une copie du permis d'urbanisme. Notons toutefois que certaines administrations avouent être peu enclines à réprimander les infractions afin d'éviter de se rendre impopulaire aux yeux de la population.

4.2.1.2 Les pouvoirs publics

Au cours de la procédure de délivrance des autorisations administratives, les services d'urbanisme doivent justifier leurs choix par rapport aux réglementations existantes. Les politiques mises en place tant au niveau régional que communal ont donc un impact direct sur les possibilités d'action des maîtres d'ouvrage.

a) Politique

En ce qui concerne le volet politique, nous avons par exemple pu constater que la politique développée par les autorités en termes de logements a un impact direct sur les libertés accordées aux maîtres d'ouvrage. En effet, chaque commune a tendance à privilégier ou freiner un type de projet particulier en fonction des orientations qu'elle s'est fixée. Par exemple, Marche-en-Famenne tente de freiner la construction d'immeubles à appartements afin de conserver une homogénéité du cadre bâti alors que Gembloux semble moins réticent par rapport à ce type de projets. Les traitements statistiques sur les permis confirment d'ailleurs cette tendance puisque si l'on compare les permis accordés dans ces deux communes, on constate que, pour un nombre similaire de maisons unifamiliales nouvellement construites, la production d'appartements neufs a été deux fois plus intense à Gembloux qu'à Marche-en-Famenne (cf. HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2005, pp 4-5).

Il est également important de ne pas négliger le rôle du pouvoir politique puisque, au-delà des avis rendus par le service d'urbanisme, c'est toujours à celui-ci (Collège des Bourgmestre et Echevins) qu'incombe la décision finale d'octroi, ou non, du permis d'urbanisme. Par conséquent, on voit ici que la présence au sein d'une commune d'un pouvoir fort et stable constitue un atout majeur en vue de développer une politique urbanistique cohérente.

b) Réglementation

Une des difficultés relatives tant par les maîtres d'ouvrage que par les administrations communales porte sur le caractère très changeant des réglementations. Un facteur explicatif est que, si les compétences en matière d'aménagement du territoire sont du ressort du niveau régional, des points spécifiques relèvent des compétences fédérales (sécurité des logements ...) ou de normes européennes (égouttage ...). Pour les acteurs locaux, il est parfois difficile de comprendre la cohérence et la continuité des mesures prises par les différents niveaux de pouvoir.

Soulignons également que la lourdeur et la lenteur des démarches administratives sont souvent pointées du doigt par les maîtres d'ouvrage. Selon eux, l'augmentation constante de la charge administrative peut décourager certains maîtres d'ouvrage particuliers, tout comme certains architectes, de se lancer dans des projets de réhabilitation. Les administrations rencontrées se montrent également très favorables à une simplification administrative. Afin d'optimiser le temps consacré aux formalités administratives, on pourrait imaginer une concentration et une standardisation des documents (diminution du nombre de formulaires) dans lesquels les administrations pourraient trouver les informations dont elles ont besoin.

Dans le même ordre d'idée, les maîtres d'ouvrage se plaignent souvent du manque de clarté dans les prises de décisions du personnel administratif. Toutefois, afin d'y remédier, les communes peuvent se doter de certains outils tel que le Règlement Communal d'Urbanisme qui leur permet de préciser les prescriptions des règlements régionaux d'urbanisme. Par rapport au problème soulevé ci-dessus, ce document semble très utile aux communes car elles peuvent s'y référer lors de la délivrance des permis d'urbanisme. Elles disposent ainsi d'une base solide qui leur permet de justifier leurs choix auprès des maîtres d'ouvrage. Nous avons d'ailleurs constaté que ces derniers acceptent mieux les remarques venant des autorités si elles sont justifiées par ce type de document. Soulevons néanmoins que certains maîtres d'ouvrage se plaignent de divergences entre les règlements communaux et régionaux.

En définitive, il ressort de nos enquêtes que les promoteurs préfèrent pouvoir se baser sur des règles claires, quitte à ce qu'elles soient plus strictes, ce qui, selon eux, permet d'éviter trop de subjectivité. Ils peuvent de la sorte élaborer leurs projets en tenant compte des règles et ainsi mieux prévoir ce qui sera accepté ou non par l'urbanisme.

4.2.2 Le dialogue entre les acteurs

Des enquêtes menées à Liège, il ressortait que beaucoup de maîtres d'ouvrage se plaignaient du manque de dialogue avec les autorités. Par exemple, lors d'un refus de permis, ils jugeaient ne pas avoir la possibilité de justifier leurs choix et d'exposer leur point de vue. Cette tendance se retrouve également dans les autres contextes étudiés, bien qu'elle soit moins marquée. En effet, certains maîtres d'ouvrage qui se sont vu refuser leur permis pour des questions de détail se disent frustrés par les décisions de l'administration qu'ils jugent trop catégoriques. Ils souhaiteraient donc que l'avis rendu tienne compte du projet dans sa globalité et que l'impact réel des modifications imposées soit mieux pris en compte. Pour les projets de réhabilitation et de transformation, certains litiges pourraient, par exemple, être réglés par une visite préalable du bâtiment par le personnel administratif. Relevons en outre qu'à propos des permis refusés pour une question de détail, il serait possible de raccourcir les délais supplémentaires liés à l'introduction d'un second permis par le développement de permis conditionnels (le permis est octroyé à certaine(s) condition(s)).

4.2.2.1 La consultation préalable

Le problème du dialogue entre les acteurs semble plus aigu à Liège. Notre hypothèse à ce sujet est qu'il est, en partie, lié à la taille de la ville. En effet, dans les petites villes, les autorités étant plus proches de la population, il est plus aisé pour les maîtres d'ouvrage d'entrer en contact avec les autorités compétentes.

Il est toutefois intéressant de noter que, de plus en plus, les grandes comme les petites communes font un réel effort pour favoriser les échanges entre les différents intervenants. En effet, chaque service d'urbanisme organise des permanences où les maîtres d'ouvrage ainsi que les architectes peuvent rencontrer les responsables communaux de l'urbanisme et leur soumettre leur avant-projet. Ils peuvent ainsi vérifier sa conformité par rapport au CWATUP et aux règlements régionaux et communaux le cas échéant. Soulignons que, dans certaines communes, le fonctionnaire délégué est également présent à certaines de ces permanences. Tous les protagonistes principaux sont dès lors réunis autour de la table et peuvent de la sorte confronter leurs avis lors d'une unique réunion.

L'étude sur les surcoûts techniques de construction menée lors de la subvention 2003-2004 mettait déjà en évidence la nécessité de renforcer les études préalables en favorisant notamment les rencontres entre les différentes parties. Il ressort également des enquêtes que les maîtres d'ouvrage qui rencontrent préalablement le service d'urbanisme sont nettement moins confrontés au blocage des autorisations administratives, la plupart des problèmes pouvant ainsi être résolus dès le stade d'avant-projet. Bien qu'un service semblable soit offert par l'ensemble des communes, il apparaît que les maîtres d'ouvrage actifs dans les grandes villes ont généralement moins recours à ces permanences, ce qui peut en partie expliquer la plus forte importance du blocage de l'obtention des autorisations administratives à Liège (cf. Tableau 7). Au vu de son efficacité, un effort particulier de sensibilisation à cette démarche de consultation préalable devrait sans doute être consenti, en particulier dans les villes les plus importantes.

Soulignons qu'il aurait été intéressant d'étudier le cas d'une autre ville d'importance régionale telle que Charleroi par exemple, afin de vérifier si la taille de la ville est bien le facteur explicatif majeur des difficultés mises en évidence à Liège ou si, au contraire, d'autres spécificités locales jouent un rôle prépondérant.

4.2.2.2 Le rôle de l'information

Les démarches étant complexes et les règles souvent sujettes à interprétation, il est difficile pour un maître d'ouvrage peu expérimenté de mener à bien l'ensemble des formalités administratives. Une bonne information semble donc nécessaire afin d'orienter correctement les maîtres d'ouvrage dans leurs démarches. Outre les permanences de l'urbanisme dont l'intérêt vient d'être souligné, d'autres structures existantes peuvent jouer ce rôle d'information.

Citons en premier lieu les Maisons de l'Urbanisme qui ont pour mission « *la sensibilisation, l'information, le dialogue, le débat et la communication pour toute matière ayant trait à l'aménagement du territoire et à l'urbanisme* » (CWATUP, Art. 256/1). Le rôle de cette structure est donc de fournir une information d'ordre général mais pas de se prononcer sur des projets particuliers. Or, certains maîtres d'ouvrage consultent ces maisons dans le but de recueillir un avis sur leur projet et s'étonnent par la suite de recevoir un avis contraire de la part du service de l'urbanisme. De même, l'information reprise dans certaines brochures ne peut s'appliquer qu'aux cas généraux. Lors de la demande de permis, les maîtres d'ouvrage oublient souvent qu'à ces informations générales s'ajoutent des prescriptions particulières (PCA, RCU, périmètre protégé ...).

Si une certaine information peut être bénéfique, il convient toutefois d'éviter de multiplier les structures et sources d'information. En effet, l'ajout d'interlocuteurs est souvent synonyme de davantage de confusion. Les maîtres d'ouvrage perdent fréquemment de vue qu'au final, seul le service d'urbanisme est compétent pour apporter l'information la plus adaptée à un projet spécifique. Il faut donc veiller à ce que les différentes sources d'informations soient complémentaires et non redondantes afin d'éviter la confusion des rôles.

4.2.2.3 Interlocuteur unique

Comme nous venons de le voir, la multiplication des intervenants peut être source de confusion. Cette remarque s'applique également pour ce qui est des interlocuteurs au sein de la commune. En effet, nous avons épinglé le fait que les maîtres d'ouvrage actifs dans les villes de moindre importance soulignent que les structures administratives plus petites de ces communes permettent souvent le dialogue avec un interlocuteur unique. L'avantage pour les maîtres d'ouvrage est qu'ils rencontrent toujours la même personne, même si cette dernière relate l'avis rendu par les différents services consultés (service des travaux, de l'environnement, d'incendie ...). Cette rencontre avec une unique personne leur paraît cohérente car ils perçoivent généralement l'administration comme un tout et s'attendent à recevoir de la part des autorités un avis unique. Dans les grandes villes, les services d'urbanisme étant généralement plus importants, les maîtres d'ouvrage doivent souvent traiter avec des interlocuteurs différents. Afin que les maîtres d'ouvrage perçoivent davantage de cohérence dans les décisions, il semble indiqué d'instaurer un système de répartition des dossiers entre les membres du personnel selon la localisation. Au niveau de la gestion proprement dite, s'il est impossible qu'une personne unique s'occupe de la gestion d'un dossier, il serait opportun de mettre en place une meilleure traçabilité. Concrètement, certaines administrations ont déjà initié cette pratique en rédigeant, par exemple, des procès verbaux des rencontres avec les maîtres d'ouvrage ainsi qu'avec le fonctionnaire délégué ou en tenant à jour des fiches complétées par les différents services qui rendent un avis sur le dossier. De l'avis de ces administrations, cette traçabilité apporte plus de clarté et de transparence et mériterait sans doute d'être généralisée.

4.2.2.4 Décentralisation

Parmi les communes étudiées, seules deux d'entre elles sont en décentralisation : Gembloux et La Louvière. Ayant constaté que le blocage de l'obtention des autorisations administratives était légèrement plus faible dans ces deux communes (cf. Tableau 7), notre hypothèse était que la décentralisation, en supprimant l'intervention du fonctionnaire délégué dans certains cas, permettait de se rapprocher de l'intervention d'un interlocuteur unique dont les effets positifs ont été décrits ci-dessus (réduction des délais, divergences d'avis plus rares ...).

Lors de nos entretiens avec les responsables publics, nous avons recueilli leur avis sur les avantages et les inconvénients d'une telle situation. Il ressort que, malgré nos présuppositions, le fait d'être en décentralisation n'exerce pas de réelle influence sur la manière dont les maîtres d'ouvrage perçoivent l'administration. En effet, suite à « l'optimisation » du CWATUP de 2002, les communes non décentralisées peuvent, elles aussi, passer outre l'avis du fonctionnaire délégué, pour autant que leur choix soit motivé si elles s'en écartent (Article 107, §2). L'avis du fonctionnaire délégué n'est dès lors plus considéré comme une contrainte mais plutôt comme un avantage car il apporte un regard plus détaché par rapport au projet.

Puisque la décentralisation donne davantage de pouvoir aux responsables locaux, la politique en matière d'urbanisme sera d'autant plus sensible aux changements du pouvoir en place. Il risque donc d'être plus difficile de conserver une ligne de conduite cohérente sur le long terme.

En définitive, on remarque que la décentralisation ne constitue pas une condition suffisante pour lever le blocage de l'obtention des autorisations administratives.

4.2.2.5 Le rôle des médiateurs

Dans le rapport intermédiaire de mars, nous avons déjà présenté et décrit les rôles des médiateurs régionaux et communaux. Nous avons surtout souligné leur intervention dans la gestion des dossiers litigieux, mais ils peuvent également exercer d'autres fonctions

Ainsi, depuis plusieurs années, la commune de La Louvière s'est dotée des services d'un médiateur communal. Outre la gestion des litiges, son rôle est de porter un regard critique sur le fonctionnement de l'administration dans son ensemble. Dans son rapport annuel, il souligne les dysfonctionnements éventuels et, le cas échéant, formule une série de suggestions et recommandations. L'action du Médiateur apporte donc une plus-value dans les réflexions concernant l'amélioration du service au citoyen.

Cette formule nous semble donc favorable à l'amélioration du dialogue entre l'administration et les maîtres d'ouvrage puisqu'elle leur offre la possibilité de donner leur avis sur les problèmes qu'ils auraient rencontrés.

4.2.3 Difficultés propres aux opérations de réhabilitation

Après avoir décrit les aspects généraux, c'est-à-dire valables quel que soit le type d'opération, nous envisagerons à présent les sujets qui se rapportent plus spécifiquement aux opérations de réhabilitation. On remarque, en effet, que les difficultés en rapport avec l'obtention des autorisations administratives sont souvent plus importantes pour les opérations de réhabilitation que pour les autres types d'opération (cf. Tableau 7).

4.2.3.1 Modifications imposées par le rapport incendie

Il ressortait des enquêtes réalisées à Liège qu'un des blocages administratifs les plus fréquemment évoqués portait sur les modifications imposées par le rapport incendie. En effet, les maîtres d'ouvrage soulignaient que les normes de sécurité imposées par le service incendie ne sont pas adaptées à la réhabilitation de maisons anciennes, ce qui implique des surcoûts importants et une tendance au « façadisme ».

Toutefois, les maîtres d'ouvrage liégeois nous ont plus souvent fait part que leurs homologues des autres villes de difficultés liées au rapport incendie. Si, comme pour les permis d'urbanisme, le dialogue avec le service régional d'incendie semble plus facile dans les petites villes, nous avons remarqué que le nombre de plaintes est en réalité corrélé avec le nombre de bâtiments à valeur patrimoniale. En effet, l'inadaptation de ces logements à réhabiliter aux exigences contemporaines (notamment de sécurité) est un handicap certain. On comprend dès lors pourquoi, dans les « nouvelles villes », les maîtres d'ouvrage sont moins confrontés à des problèmes de cet ordre.

4.2.3.2 Biens classés / patrimoine protégé

Comme nous l'avons déjà mentionné dans le paragraphe précédent, la réhabilitation de biens à valeur patrimoniale souffre de difficultés supplémentaires. Certains maîtres d'ouvrage ont souligné devoir faire face à des démarches plus lourdes et plus longues lorsqu'ils interviennent sur des bâtiments classés ou situés en périmètre historique. En effet, l'adaptation de ces bâtiments aux conditions de vie modernes tout en respectant les conditions imposées suite au classement s'avère être une tâche difficile. De plus, les contraintes imposées par le respect de l'unité architecturale se traduisent également en termes de coûts. Même si les niveaux de commercialisation de ce type de biens sont généralement plus élevés, les surcoûts et les charges supplémentaires sont tels que peu de maîtres d'ouvrage privés s'orientent vers ce type d'opération. L'intervention du pouvoir public

sera donc généralement nécessaire afin d'assurer la réhabilitation de biens à valeur patrimoniale.

Si le pouvoir public peut agir en tant que maître d'ouvrage à part entière, c'est davantage une collaboration avec les maîtres d'ouvrage privés désireux d'investir dans de tels biens qui est à préconiser. En effet, nous avons relevé quelques exemples où le partenariat entre le public et le privé a permis de lever certains obstacles et ainsi de mener à bien l'opération. Si nous avons rencontré quelques particuliers qui, mal informés, se sont rendu compte a posteriori que leur bien était inscrit dans un périmètre protégé, la majorité des maîtres d'ouvrage sont toutefois conscients des difficultés inhérentes à ce type d'opération dès l'acquisition.

Un cas particulier est le périmètre protégé du Canal du Centre à La Louvière, qui est classé au patrimoine mondial de l'Unesco. Une bande de protection est définie de part et d'autre du canal où tous les travaux doivent passer par un architecte, même ceux de petite importance. Dès lors, beaucoup de maîtres d'ouvrage entreprennent des travaux sans permis. Dans certains cas, il convient donc d'éviter de mettre des règles trop strictes car elles ne sont alors que peu respectées.

Si l'environnement urbain est particulièrement concerné par cette problématique de classement/protection, il ne faut pas perdre de vue que certains bâtiments situés en milieu rural portent également le poids de prescriptions urbanistiques strictes (Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural). Les maîtres d'ouvrage rencontrent donc sensiblement les mêmes difficultés que dans le cas de biens classés (charges administratives supplémentaires, surcoûts ...).

4.2.3.3 Plaintes de riverains

A Liège, les plaintes de riverains semblaient être une source fréquente d'augmentation des délais d'obtention des autorisations administratives. En effet, 10 maîtres d'ouvrage sur 28 avaient éprouvé des difficultés suite à l'intervention d'un tiers. Dans les autres communes étudiées, ce problème semble moins fréquent.

Comme nous l'avons déjà mentionné, ces problèmes se posent aussi bien dans les centres urbains qu'au sein de leur périphérie. En effet, si le phénomène NIMBY est particulièrement présent dans les quartiers stables, il tend à se généraliser et les populations périphériques sont, de nos jours, aussi attentives aux modifications de leur environnement que les populations urbaines. Les réactions étant de plus en plus fréquentes, les maîtres d'ouvrage s'interrogent sur le poids que les personnes extérieures peuvent avoir sur les décisions d'obtention des autorisations administratives. Plutôt qu'à la localisation proprement dite, l'impact des plaintes est donc davantage lié au nombre de riverains potentiellement incommodés.

Insistons une fois encore sur le rôle de l'information qui paraît essentielle puisqu'il ressort que les maîtres d'ouvrage qui sont les moins sujets à ce type de désagréments sont ceux qui font un effort particulier de communication envers la population voisine.

4.3 L'OBTENTION DU FINANCEMENT

4.3.1 Résultats de l'enquête menée auprès des maîtres d'ouvrage

Le tableau ci-dessous présente l'importance du blocage de l'obtention du financement en fonction du type d'opération et du contexte spatial.

Tableau 8 : Importance du blocage de l'obtention du financement en fonction du type d'opération et du contexte spatial

	Réhabilitation		Construction neuve		Destruction - reconstruction		Transformation		Total	
Liège	5/17	29 %	1/7	14 %	0/4	0 %	1/3	33 %	7/31	23 %
Marche-en-Famenne	1/12	8 %	0/3	0 %	0/1	0 %	1/2	50 %	2/18	11 %
Gembloux	1/15	7 %	0/3	0 %	1/3	33 %	0/1	0 %	2/22	9 %
La Louvière	1/10	10 %	0/3	0 %	1/3	33 %	1/5	20 %	3/21	14 %
Tubize	1/8	13 %	0/4	0 %	0/4	0 %	1/4	25 %	2/20	10 %

Par rapport aux autres blocages, l'obtention du financement semble être un blocage moins significatif. Il est en effet peu cité par les maîtres d'ouvrage et il ne semble guère y avoir de logiques différentes selon les régions étudiées ou selon la répartition centre/périphérie. Notons toutefois que peu d'informations sur les difficultés liées à l'obtention du financement ont pu être recueillies. En effet, la méthodologie de l'enquête introduit un biais dans l'étude de ce blocage puisque, comme signalé en introduction, le choix des opérations se fait à partir de données sur les permis d'urbanisme. Or, dans la pratique, les démarches relatives à l'obtention du financement précèdent généralement les demandes de permis.

Des enquêtes menées auprès des maîtres d'ouvrage, il ressort que la garantie financière et les niveaux de commercialisation priment sur les caractéristiques du projet, qui ne sont que très peu examinées par les banques. Toutefois, les maîtres d'ouvrage ne sont pas unanimes à ce sujet ; certaines banques ne tiennent d'après eux que très peu compte des loyers projetés. Le prêt est plus facilement octroyé à des clients réguliers, qui témoignent d'une certaine expérience et qui ont déjà monté certaines opérations fructueuses. Dès lors, les promoteurs qui montent leur première opération se heurtent plus souvent à certaines difficultés de cet ordre.

Le manque de transparence au niveau des conditions imposées par les institutions de crédit est également pointé par les maîtres d'ouvrage : les conditions des banques ne sont pas définies dès le début de la procédure et des frais s'ajoutent en cours de route.

Quelques maîtres d'ouvrage estiment que les garanties demandées sont trop importantes par rapport aux travaux effectués. Certains constatent d'ailleurs qu'il est souvent plus facile d'obtenir un prêt personnel pour, par exemple, le financement de leur voiture (où l'unique garantie demandée est une garantie de salaire) qu'un prêt hypothécaire. D'autres trouvent que les banques abusent de leur toute-puissance, demandent des renseignements d'ordre trop personnel.

Une grande majorité des maîtres d'ouvrage n'effectuent pas les démarches pour bénéficier de primes, alors qu'ils pourraient y prétendre. Plusieurs raisons sont évoquées :

- ils n'ont pas le courage d'effectuer l'entièreté des formalités administratives ;
- ils estiment que le coût de leur investissement en temps pour effectuer les démarches administratives est supérieur au bénéfice qu'ils vont en retirer ;

- ils doivent souvent attendre le passage d'un expert avant de débiter les travaux. Or, certains n'ont pas le temps d'attendre et veulent débiter les travaux rapidement ;
- ils ont besoin de factures pour pouvoir bénéficier des primes. Cette procédure ne tient pas compte de l'importance du travail personnel réalisé par les maîtres d'ouvrage.
- ils ont peur que le cadastre soit au courant des travaux et que cela n'entraîne une augmentation de leur revenu cadastral.

Plusieurs maîtres d'ouvrage ayant effectué les démarches pour bénéficier de primes ont dû faire face à des refus car les salaires dépassaient le montant maximal pour y avoir droit.

Les banques restent néanmoins un acteur important et peuvent exercer une réelle pression, surtout quand le projet n'a pas la rentabilité escomptée. Cette pression peut, par exemple, entraîner la mise en vente d'un bien initialement destiné à la location. Si le bien est en partie destiné à l'occupation et en partie à la commercialisation, les banques peuvent obliger le maître d'ouvrage à réaliser prioritairement les logements à commercialiser avant de se consacrer à son bien propre. Notons également que les maîtres d'ouvrage peuvent voir leur prêt annulé si les travaux ne sont pas réalisés dans un certain délai. Soulignons enfin que la communication semble plus aisée avec des agences locales car elles connaissent mieux le contexte dans lequel s'inscrivent les projets.

4.3.2 Le fonctionnement de différentes banques en matière d'octroi de crédit

Le blocage relatif au financement ne ressortant pas de manière significative des enquêtes menées auprès des différents maîtres d'ouvrage, nous avons décidé d'approfondir les recherches sur le sujet en interrogeant des témoins privilégiés au sein de différents organismes créditeurs tels que ING, DEXIA et FORTIS Banque. Cependant, nous avons noté, dans nos enquêtes, que certains maîtres d'ouvrage n'entraient pas en contact directement avec les organismes créditeurs mais faisaient parfois appel à un intermédiaire pour le financement de leur opération : leur courtier en banque et assurances. C'est pourquoi nous avons rencontré un courtier, travaillant avec plusieurs organismes de crédit, au sujet de l'octroi des financements. Enfin, nous avons pris contact avec différents organismes parabancaires tels que l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) et la Commission Bancaire, Financière et des Assurances (CBFA).

L'objectif final de nos démarches était de répondre à la question suivante : est-ce que les établissements de crédit accordent plus facilement un prêt pour un projet immobilier situé en périphérie plutôt qu'en centre urbain ?

Avant d'arriver à cette question finale, nous nous sommes d'abord interrogés sur le fonctionnement des différentes banques en matière d'octroi de crédit. Nous voulions savoir à quel niveau (agence ou siège) se prenaient ces décisions et sur base de quels critères.

Le tableau 9 reprend les principaux résultats de nos investigations. Nous pouvons distinguer deux types de crédits alloués en matière de promotion immobilière : les crédits hypothécaires adressés aux promoteurs particuliers (auto-promotion) et aux promoteurs à titre secondaire, et les crédits à l'investissement adressés aux promoteurs professionnels à titre principal.

Nous avons constaté qu'il existe quelques différences entre les établissements de crédit au niveau de la localisation du pouvoir d'octroi de crédit hypothécaire, les agences ING ayant relativement plus de pouvoir que celles des deux autres groupes. Quant aux crédits à l'investissement, ils sont dans les trois cas traités au niveau du siège régional (ou siège national si le projet est d'une très grande envergure).

Les banques soulignent que les caractéristiques personnelles du demandeur - honnêteté, crédibilité, expérience professionnelle, connaissance du client ... - sont la première variable qu'elles considèrent dans la décision d'octroi de crédit (hypothécaire ou à l'investissement).

Les variables financières (fonds propres, garanties, quotité empruntée, revenus, tableau de financement ...) ne sont étudiées que dans un deuxième temps. Ce n'est qu'ensuite, avec l'aide d'experts, que les établissements de crédit évoquent des éléments relatifs au projet même, à savoir la rentabilité du projet, la valeur du bien, la clientèle cible (acheteurs ou locataires potentiels dans le cas d'une promotion immobilière) ...

Ce classement des priorités peut, a priori, sembler surprenant. On s'étonne en effet qu'une plus grande importance ne soit pas accordée aux revenus futurs que généreraient les immeubles dans le cas d'une promotion immobilière à titre secondaire. Pour comprendre ces résultats, il faut avant tout saisir le mécanisme de raisonnement d'un organisme créditeur. Celui-ci, lorsqu'il est confronté à une demande de crédit, se pose la question suivante : en cas de non-remboursement de l'emprunt, que peut saisir la banque ? En fonction de chaque situation, elle aura le choix entre la saisie des salaires, des garanties bancaires, de l'immeuble hypothéqué ... La question du rendement des projets passe dès lors au second plan si les revenus actuels du client sont suffisamment élevés, s'il a de bonnes garanties bancaires, s'il a acquis l'immeuble/le terrain à un prix inférieur à celui en vigueur sur le marché ou encore si la quotité empruntée est faible. Ce n'est que dans des cas « à risque » (faibles revenus, pas de garantie bancaire, quotité empruntée importante) que la question du niveau de commercialisation de l'immeuble revêt une importance non négligeable.

Pour l'octroi des crédits hypothécaires, les banques recourent parfois au credit-scoring⁵ pour faciliter et systématiser la prise de décision. Aucun « modèle mathématique » n'est, par contre, utilisé dans le cas des crédits à l'investissement. L'étude des dossiers se fait au cas par cas. Une grande part de subjectivité et de variabilité dans la prise de décision subsiste donc pour ce type de crédit.

4.3.3 Le fonctionnement d'un courtier en matière d'octroi de crédit

Lors des enquêtes menées auprès des maîtres d'ouvrage, nous avons constaté que certains d'entre eux n'entraient pas directement en contact avec les banques, mais faisaient appel à un courtier en banque et assurance. Dès lors, recueillir l'avis de cet acteur sur cette question fut pertinent pour plusieurs raisons. Tout d'abord, un courtier travaille en collaboration avec plusieurs institutions différentes (banques ou établissement de crédit). De ce fait, il peut donc porter un jugement de manière globale sur les politiques d'acceptation des organismes créditeurs. En outre, nous avons pu mettre en évidence d'autres variables entrant en ligne de compte en matière de l'octroi de crédit, qui ne furent pas mentionnées explicitement par les banques interrogées. Parmi ces variables, on peut citer comme exemple l'âge, qui ne fut pas mentionné, mais qui entre cependant en ligne de compte dans la politique d'acceptation de plusieurs organismes de crédit. Cette variable peut donc également entraîner un blocage en matière de l'octroi de crédit hypothécaire. Ce constat se vérifie dans les enquêtes menées auprès des maîtres d'ouvrage : certains ont dû mettre un terme à leur projet car ils étaient trop âgés aux yeux des banques pour obtenir un financement.

⁵ Outil informatique d'aide à la décision basé sur un modèle mathématique d'estimation du risque. Parmi les variables financières prises en compte par le modèle, on peut citer les garanties bancaires, les revenus, la quotité empruntée ...

Tableau 9 : Variables prises en compte dans la décision d'octroi de crédit de divers organismes bancaires

		ING	DEXIA	FORTIS BANQUE
NIVEAU DE DÉCISION D'OCTROI DES CRÉDITS	Crédit hypothécaire / Auto-promotion	Au niveau des agences lorsque ce sont des cas simples. Le siège régional s'occupe des cas spéciaux et complexes	Les agences font un premier tri des demandes puis les envoient au siège régional avec avis et recommandation	Siège régional
	Crédit hypothécaire / Promoteur à titre secondaire			
	Crédit à l'investissement / Promoteur à titre principal	Siège régional qui fait appel à des experts pour étudier les business plans et les tableaux de financement		
VARIABLES INFLUENÇANT LA PRISE DE DÉCISION	Crédit hypothécaire / Particulier occupant Crédit hypothécaire / Promoteur à titre secondaire	<ol style="list-style-type: none"> 1. Connaissance du client (crédibilité, honnêteté ...) 2. Variables financières (credit-scoring, ratio charge/revenu) 3. Expertise du bien (valeur d'acquisition, valeur réelle) 		
	Crédit à l'investissement/ Promoteur à titre principal	<ol style="list-style-type: none"> 1. Variables financières 2. Appréciation subjective de la crédibilité et de l'expérience du promoteur par l'Account Manager 3. Rentabilité du projet (prix de vente et loyers espérés) validé par des experts 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Expérience professionnelle 2. Variables financières (fonds propres, garanties ...) 3. Négociations (le promoteur a-t-il fait de bonnes affaires ?) 4. Rentabilité du projet (prix de vente et loyers espérés) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Expérience professionnelle 2. Variables financières 3. Type de promotion (ouverte ou fermée)⁶ 4. Choix de l'entrepreneur 5. Marché (acheteurs et/ou locataires potentiels) 6. Facteurs humains et subjectifs

⁶ Une promotion est dite « fermée » lorsqu'il y a déjà des accords de vente avant le début des travaux. Ces promotions sont moins risquées que les promotions ouvertes.

Au niveau de la prise de décision, celle-ci peut s'effectuer au niveau local ou au niveau régional en fonction de l'établissement de crédit. La décision s'effectue au niveau local lorsque les agences ont été décentralisées, comme par exemple chez DEXIA. Dans le cas de DEXIA, un comité de crédit se réunit chaque semaine pour statuer sur les demandes en cours introduites par les courtiers.

En ce qui concerne les variables influençant la prise de décision, celles-ci sont reportées au tableau 10. Les variables influençant la décision d'octroi de crédit hypothécaire examinées par un courtier sont :

1. La stabilité au niveau des revenus : la sécurité de l'emploi, l'ancienneté ... ;
2. La Capacité de Remboursement (CDR) : le rapport charges/revenus doit être favorable, c'est-à-dire être compris dans une fourchette allant de 25 à 33 % maximum ;
3. La connaissance du client (crédibilité, honnêteté) ;
4. L'âge du demandeur ;
5. La quotité demandée : la quotité est le rapport entre le montant sollicité et les garanties offertes ;
6. L'expertise du bien (valeur d'acquisition, valeur réelle).

Notons que ces variables sont présentées dans l'ordre d'importance influençant la décision d'octroi de crédit mais forment un tout ; il suffit qu'une condition ne soit pas rencontrée pour que la demande soit refusée. Par exemple, un dossier peut être refusé alors que la stabilité, la capacité de remboursement, la connaissance, l'âge du demandeur et la quotité demandée ont été établis, mais que le rapport d'expertise du bien à acquérir est négatif. Parfois, l'expert peut accepter la demande de crédit en imposant la réalisation de travaux

Tableau 10 : Décision d'octroi de crédit d'un courtier en banques et assurances

COURTIER EN BANQUES ET ASSURANCES		
NIVEAU DE DÉCISION D'OCTROI DES CRÉDITS	Crédit hypothécaire / Auto-promotion Crédit hypothécaire / Promoteur à titre secondaire	Siège régional ou local en fonction de l'établissement
	Crédit à l'investissement / Promoteur à titre principal	Siège social ou local (dans les cas décentralisés)
VARIABLES INFLUENÇANT LA PRISE DE DÉCISION	Crédit hypothécaire / Particulier occupant	1. Stabilité des revenus 2. La Capacité de Remboursement (CDR) 3. La connaissance du client
	Crédit hypothécaire / Promoteur à titre secondaire	4. L'âge du demandeur 5. La quotité demandée 6. L'expertise du bien
	Crédit à l'investissement / Promoteur à titre principal	1. Variables financières (fonds propres, garanties ...) 2. Rentabilité du projet (prix de vente et loyers espérés) 3. Expérience professionnelle

On peut conclure que la localisation du bien n'apparaît pas distinctement comme variable de décision dans l'octroi d'un crédit hypothécaire. Cependant, la localisation est une des variables que l'expert prend en considération lors de la réalisation de l'expertise immobilière du bien (exigée par l'organisme prêteur). Elle influencera donc, *ex post*, la valeur finale d'expertise du bien immobilier, et donc la décision d'octroi ou non du crédit hypothécaire.

Pour l'octroi de crédit à l'investissement, les variables concernant la décision d'octroi de crédit sont :

1. Les variables financières ;
2. La rentabilité du projet ;
3. L'expérience professionnelle.

A la différence des crédits hypothécaires, on note ici une plus grande attention portée à l'examen du plan financier du projet.

4.3.4 L'avis de l'Union Professionnelle du Crédit (UPC) en matière d'octroi de crédit

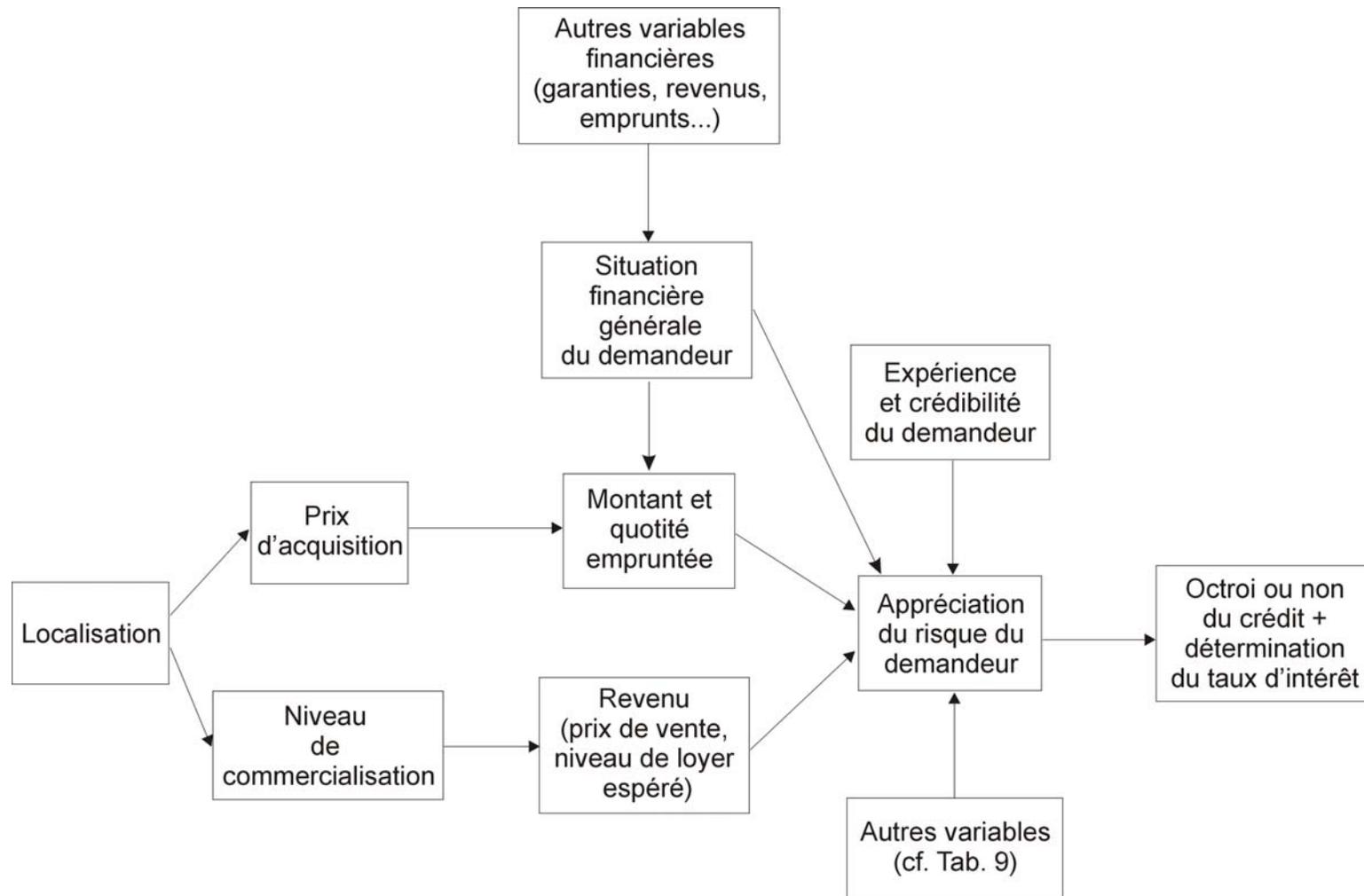
Les organismes « parabancaires » que nous avons contactés au sujet du blocage du financement nous ont tous renvoyé vers l'Union Professionnelle du Crédit. L'Union Professionnelle du Crédit contactée sur cette question a attendu la réunion de ses membres de la Commission « Crédit hypothécaire » afin de leur poser la question sur leur politique d'acceptation. Après consultation, ses membres ont signalé qu'ils ne tenaient pas compte de la situation du bien (en périphérie ou en centre urbain) pour lequel le crédit est sollicité, hormis pour quelques cas particuliers. Par exemple, un bien situé en périphérie mais isolé et trop éloigné pourrait poser problème en ce qui concerne sa négociabilité. Les décisions des entreprises hypothécaires s'effectuent donc plutôt dossier par dossier.

4.3.5 Pistes de solution

Si nous retournons à notre questionnement de départ, suite aux résultats ressortant de l'enquête, nous pouvons répondre que la variable « localisation » (centre urbain ou périphérie) de l'immeuble n'influence pas directement la décision d'octroi de financement des organismes créditeurs. L'expérience et la crédibilité du promoteur l'emportent largement sur la mauvaise localisation d'un immeuble. Mais, comme nous pouvons le constater en observant la figure 1 ci-dessous, les variables de localisation peuvent cependant avoir un impact indirect sur l'obtention des crédits et sur les taux d'intérêt (fonction croissante du risque). En effet, si l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble est plus onéreuse dans le centre urbain, cela se répercute sur le montant emprunté - plus élevé et donc le risque est plus élevé - et la quotité empruntée - plus élevée également et donc risque plus élevé. Soulignons aussi que la localisation d'un immeuble (quartier de standing/quartier défavorisé) détermine les niveaux de commercialisation (prix de vente ou loyer). Or, la rentabilité d'un projet immobilier dépend, d'une part, du prix de revient du projet et, d'autre part, de la solvabilité du marché auquel il s'adresse (pouvoir d'achat des acheteurs, revenu des locataires élevés).

Lorsqu'on considère les variables examinées tant par les organismes bancaires que par un courtier en banque et assurance, on note qu'une large importance est accordée à la connaissance du client : crédibilité, honnêteté. Dès lors, cela renforce la proposition que nous avons émise lors de nos précédents travaux (HALLEUX J. M. *et al.*, septembre 2004, p. 107) de compléter l'activité de co-investissement de la société IMMOCITA par la mise en place d'un fonds de garantie tel que celui de la Caisse des Dépôts et Consignations française. Le partenariat formé d'un investisseur public et d'un investisseur privé renforcerait la crédibilité de l'investisseur privé aux yeux des banques. En effet, ce critère est très important aux yeux des établissements de crédit. Le choix d'un partenaire privé ayant une bonne réputation dans le domaine de la promotion immobilière est crucial. En outre, dans le fonds de garantie, l'investisseur public se porte garant pour l'investisseur privé. Cela permettrait d'éviter toutes les sur-garanties demandées par les banques, et jugées excessives par les maîtres d'ouvrage que nous avons interrogés.

Figure 1 : Variables influençant la décision d'octroi de crédit



4.4 LES SURCOÛTS DE CONSTRUCTION EN MILIEU BÂTI

Le tableau ci-dessous présente l'importance du blocage des surcoûts de construction en milieu bâti en fonction du type d'opération et du contexte spatial.

Tableau 11 : Importance du blocage des surcoûts de construction en milieu bâti en fonction du type d'opération et du contexte spatial

	Réhabilitation		Construction neuve		Destruction - reconstruction		Transformation		Total	
Liège	3/17	18 %	1/7	14 %	2/4	50 %	2/3	67 %	8/31	26 %
Marche-en-Famenne	1/12	8 %	0/3	0 %	1/1	100 %	0/2	0 %	2/18	11 %
Gembloux	6/15	40 %	1/3	33 %	0/3	0 %	1/1	100 %	8/22	36 %
La Louvière	3/10	30 %	0/3	0 %	2/3	67 %	1/5	20 %	6/21	29 %
Tubize	4/8	50 %	2/4	50 %	3/4	75 %	2/4	50 %	11/20	55 %

Rappelons qu'une des conclusions de nos travaux antérieurs sur les surcoûts techniques de construction est que les promoteurs à titre principal actifs dans la construction neuve n'effectuent habituellement pas d'opérations de recyclage en raison du risque technique que représente ce type d'opération. En effet, pour les maîtres d'ouvrage, une opération de construction neuve reste plus facile à réaliser, plus rapide à mettre en œuvre, moins chère, et donc plus rentable qu'une opération de réhabilitation ou de destruction-reconstruction.

Notons qu'au niveau des opérations de réhabilitation et de destruction-reconstruction, plusieurs moyens, pratiqués majoritairement par les particuliers, permettent de diminuer les coûts de ces opérations :

- Citons en premier lieu l'importance du travail personnel manuel qui permet de limiter les coûts de la main d'œuvre. Certes, ce travail personnel constitue un manque à gagner pour l'économie et engendre parfois des travaux de moindre qualité, mais c'est là une pratique bien ancrée dans les mentalités sans laquelle une partie non négligeable des travaux ne seraient pas réalisés, faute de moyens ;
- Epinglons un exemple où le maître d'ouvrage a fait réaliser les travaux par une école. A condition qu'elle soit correctement encadrée, cette pratique offre le double avantage de limiter les coûts et de contribuer à la formation des futurs professionnels de la construction ;
- Finalement, bien que ce soit une technique moins employée, certains maîtres d'ouvrage favorisent la récupération des matériaux. Cette pratique augmente bien entendu fortement la charge de travail mais permet de réduire les coûts de matériaux.

Une difficulté particulière pour les opérations de transformation est que les maîtres d'ouvrage doivent parfois faire face à des surcoûts importants liés à l'ancienne fonction du site (déchets liés à l'activité antérieure, structures particulières ...). Dans certains cas, les éléments laissés peuvent même présenter un certain danger (ex : citerne d'essence). Afin d'éviter de faire supporter les frais d'assainissement au maître d'ouvrage, il serait donc souhaitable d'obliger une remise en état minimale des bâtiments non résidentiels lors de leur abandon, au moins du point de vue de la sécurité.

Après ces remarques d'ordre général, nous allons maintenant envisager les aspects davantage liés aux rôles des architectes et des entrepreneurs.

4.4.1 Le rôle des architectes

Suite à nos enquêtes, il s'est avéré que bon nombre de maîtres d'ouvrage ont connu des litiges avec leur architecte. En effet, plusieurs d'entre eux se sont retrouvés face à des surcoûts importants suite à des erreurs de conception ou à une mauvaise estimation du budget par leur architecte. Dans certains cas, le devis de l'entrepreneur dépassait de plus du double le montant initialement prévu pour les travaux. Une étude préalable complète est donc indispensable pour réduire ces surcoûts. Bien entendu, ce genre de situation se présente essentiellement pour les opérations de réhabilitation en raison de leur plus grande complexité.

Par ailleurs, il ressort du discours des maîtres d'ouvrage, mais aussi des responsables des services d'urbanisme, que la formation actuelle des architectes est avant tout orientée vers la maîtrise théorique de l'espace et des aménagements et qu'elle n'intègre que très peu la dimension pratique (par exemple, l'évaluation des coûts). Tous les architectes ne sont donc pas à même de mener à bien des opérations de réhabilitation complexes. Ceci se traduit notamment par des lacunes au niveau de la gestion administrative du projet. En effet, les services d'urbanisme nous signalent recevoir beaucoup de dossiers incomplets. Toutefois, suite à leur expérience dans les opérations de réhabilitation, certains architectes se sont spécialisés dans les techniques propres à ce type d'opération (par ex. matériaux anciens).

Comme souligné précédemment, l'architecte est un acteur important dans le processus de rénovation, de l'amont à l'aval du projet. Les maîtres d'ouvrage doivent donc choisir l'architecte dont les compétences s'adaptent le mieux à la complexité du projet. Si les professionnels opèrent leur sélection en fonction de l'opération, les particuliers, quant à eux, choisissent plutôt leur architecte parmi leurs connaissances ou, à défaut, au hasard, sans critères bien établis. Ils ne tiennent donc généralement pas compte de ses compétences particulières. A l'avenir, il serait souhaitable de sensibiliser les maîtres d'ouvrage sur l'importance du choix de l'architecte et de favoriser la transparence sur leurs compétences.

4.4.2 Le rôle des entrepreneurs

Tout comme pour les architectes, les maîtres d'ouvrage sont confrontés à certaines difficultés en rapport avec l'entrepreneur et/ou les corps de métiers en charge des travaux (retards, incompétences, erreurs, escroqueries...). Une évaluation préalable de leurs compétences, à l'instar de celles de l'architecte, semble nécessaire pour qu'elles correspondent au mieux aux exigences du projet.

Afin d'éviter les surprises en cours de chantier ainsi que les retards trop importants, notons qu'il est également essentiel de définir au mieux les tâches dès le stade de l'avant-projet. Il conviendra par exemple d'établir un cahier des charges et un calendrier les plus précis possible. De plus, nous avons constaté que le respect des délais ainsi que du coût du projet est souvent fortement corrélé à la personnalité du maître d'ouvrage et à son implication dans le projet (surveillance du chantier par exemple). A ce titre, rappelons qu'une part non négligeable des maîtres d'ouvrage actifs en réhabilitation est inexpérimentée, ce qui les expose d'autant plus à ce genre de difficultés.

Il apparaît toutefois que peu d'entreprises générales sont spécialisées en réhabilitation ; les maîtres d'ouvrage doivent donc souvent faire appel à des corps de métiers séparés. De plus, si les maîtres d'ouvrage doivent avoir recours à des entreprises très spécialisées (ex. restauration de moulures), cela se répercutera inévitablement sur les coûts. De l'avis des maîtres d'ouvrage, si travailler avec des corps de métiers séparés plutôt qu'une entreprise générale présente l'avantage d'avoir une main d'œuvre qualifiée pour chaque aspect du chantier, cette technique accroît cependant les risques de retards en cascade. Epinglons le cas d'un promoteur professionnel qui, pour des projets d'une certaine taille, limite ces risques en faisant appel à plusieurs sociétés de même nature (ex. le bien est divisé en

plusieurs lots et chacun est confié à un entrepreneur différent). Ainsi, si l'une des entreprises adjudicatrices fait défaut, les autres peuvent facilement s'y substituer.

4.5 LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION

Le tableau ci-dessous présente l'importance du blocage relatif à la faiblesse des niveaux de commercialisation en fonction du type d'opération et du contexte spatial.

Tableau 12 : Importance du blocage de la faiblesse de niveaux de commercialisation en fonction du type d'opération et du contexte spatial

	Réhabilitation		Construction neuve		Destruction - reconstruction		Transformation		Total	
Liège	3/17	18 %	1/7	14 %	0/4	0 %	1/3	33 %	5/31	16 %
Marche-en-Famenne	0/12	0 %	0/3	0 %	0/1	0 %	1/2	50 %	1/18	6 %
Gembloux	0/15	0 %	0/3	0 %	0/3	0 %	0/1	0 %	0/22	0 %
La Louvière	3/10	30 %	0/3	0 %	0/3	0 %	1/5	20 %	4/21	19 %
Tubize	0/8	0 %	0/4	0 %	1/4	25 %	1/4	25 %	2/20	10 %

Le blocage relatif à la commercialisation des biens est celui le plus rarement cité par les maîtres d'ouvrage. Il ne semble donc pas être un blocage significatif. Il convient toutefois de prendre ce constat avec prudence car tous les biens sur lesquels repose notre étude ne sont pas destinés à la commercialisation.

Lorsque des difficultés sont rencontrées, elles ne portent que très rarement sur le vide locatif ou le rendement trop faible de l'opération. En effet, aucun maître d'ouvrage ne nous a signalé avoir rencontré des difficultés pour trouver des acquéreurs ou locataires pour un appartement qu'il commercialisait. Une réelle demande existe donc pour de tels logements. Par contre, il n'est pas rare que certains bureaux et commerces, même neufs, restent durablement vides, ce qui peut grever la rentabilité du projet. Il semble donc nécessaire d'évaluer correctement la demande avant de se lancer dans un projet qui intègre ce type de biens.

Les dégâts locatifs et les impayés constituent les deux principaux motifs de plaintes des maîtres d'ouvrage concernant le volet commercialisation. Les problèmes semblent moindres quand le logement est de qualité et quand le propriétaire se montre disponible pour le locataire, établissant ainsi une relation de confiance réciproque. En outre, les propriétaires confrontés à de telles difficultés se plaignent de la lourdeur et de la lenteur des procédures judiciaires qui ne leur permettent pas de facilement expulser leurs locataires en cas d'impayés ou de dégâts conséquents. Ils s'interrogent également sur l'intérêt d'entreprendre de telles démarches à partir du moment où les frais qu'elles engendrent équivalent parfois au montant des impayés.

Afin d'éviter ces inconvénients, certains maîtres d'ouvrage font appel à une cellule de gestion locative. Celle-ci prend non seulement en charge la recherche de nouveaux locataires sur base de critères assez stricts, mais aussi la réparation des dégâts locatifs et les démarches auprès du juge de paix le cas échéant. En contrepartie, elle prélève une fraction du loyer. C'est peut-être là un mode de gestion à encourager pour les maîtres d'ouvrage qui ne souhaitent pas s'encombrer des démarches liées à une commercialisation à long terme. Les actions de ces cellules de gestion locatives sont à mettre en parallèle avec l'action des agences immobilières sociales qui exercent un rôle similaire.

Finalement, les promoteurs à titre principal interrogés nous confient orienter leurs investissements en fonction des niveaux de commercialisation et donc de la demande. Ainsi, la prise en compte des aspirations de la demande est un autre élément qui pousse ces maîtres d'ouvrage à intervenir en périphérie et dans les petites villes plutôt que dans les tissus denses. Afin d'attirer les promoteurs à titre principal dans les espaces centraux, il serait donc intéressant de réfléchir aux possibilités de cibler certaines mesures sur la demande plutôt que sur l'offre. Il conviendrait donc avant tout d'encourager la population à revenir vivre en ville. Cela passe, entre autres, par une amélioration de l'espace public. Certains maîtres d'ouvrage trouvent dommage que la réhabilitation ne porte trop souvent que sur le bâti et ils regrettent que leur opération ne s'accompagne pas d'autres améliorations dans le quartier dans lequel leur projet s'inscrit. Soulignons à cet égard l'exemple de la politique de la commune de Marche-en-Famenne ; le pouvoir politique a initié une rénovation de l'espace et des bâtiments publics, ce qui a eu un effet d'entraînement sur la promotion privée. Pour certains maîtres d'ouvrage, c'est aux pouvoirs publics d'ouvrir ainsi la voie dans les quartiers en panne d'investissements.

5. CONCLUSION

Dans une optique de mise en place de nouveaux dispositifs de partenariats public-privé, il était primordial de mieux appréhender les stratégies d'investissements et les pratiques des promoteurs (tant les professionnels que les particuliers). Pour ce faire, nous avons étudié les montages immobiliers à partir, entre autres, d'enquêtes menées auprès des maîtres d'ouvrage. Rappelons que l'objectif de ces enquêtes est de préciser les blocages qui freinent la mise en œuvre de projets participant au recyclage urbain et les leviers que devraient actionner les pouvoirs publics afin de favoriser ce recyclage. Comme les études statistiques, les enquêtes auprès des maîtres d'ouvrage ont tout d'abord été réalisées pour la Ville de Liège et ont ensuite été étendues aux communes de Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière, afin d'obtenir un aperçu représentatif de la réalité wallonne dans sa globalité.

Nous avons ainsi globalement pu répondre aux objectifs qui nous étaient fixés, à savoir :

- valider les réflexions théoriques émises quant aux différents blocages ;
- évaluer l'importance relative de ces blocages ;
- mettre en évidence des blocages non encore répertoriés.

Concernant la vérification de nos estimations quant aux coûts techniques de construction et l'évaluation du déficit à combler pour faire « basculer » les opérations de recyclage dans la rentabilité, la tâche fut plus ardue. Divers facteurs explicatifs peuvent ici être avancés. Tout d'abord, notons que les maîtres d'ouvrage, qui se montrent parfois méfiants face à nos questions, témoignent d'une grande réticence à évoquer les coûts de leurs opérations, sujet encore tabou pour la plupart d'entre eux. C'est donc en premier lieu le manque d'information qui ne nous a pas permis de nous prononcer par rapport à ces deux objectifs. Pour l'évaluation du montant de « basculement » dans la rentabilité, une seconde difficulté réside dans le fait que cette problématique se pose exclusivement pour les promoteurs à titre principal et que ce type de maître d'ouvrage ne représente qu'une faible proportion de notre échantillon.

Du point de vue des résultats, nous pouvons souligner en premier lieu tout l'intérêt d'avoir étendu l'enquête menée à Liège à d'autres contextes spatiaux. En effet, si certaines difficultés vécues par les maîtres d'ouvrage se retrouvent dans toutes les communes étudiées, d'autres sont spécifiques à la commune de Liège ou s'y présentent de manière plus accrue. Cette constatation étaye l'hypothèse selon laquelle l'intervention des maîtres d'ouvrage est plus difficile dans les tissus urbains denses. La situation de Liège se détache donc de celle rencontrée dans les autres communes où les logiques semblent plus

homogènes. Dans cette conclusion, nous insisterons donc sur les différences entre ces deux situations.

On constate que la typologie des maîtres d'ouvrage établie suite aux enquêtes menées à Liège semble moins adéquate pour décrire la situation des villes de moindre importance. A Liège, les maîtres d'ouvrage pouvaient clairement être ventilés en trois catégories : particulier occupant, promoteur à titre secondaire et promoteur à titre principal. Cette typologie était basée sur la distinction entre, d'une part, la filière de l' « auto-promotion » et, d'autre part, la filière « promoteur ». Pour la filière de l'auto-promotion, ce sont des particuliers qui gèrent la maîtrise d'ouvrage, cela en vue d'une future auto-occupation. Par contre, les développements de la filière « promoteur » ont pour finalité la commercialisation (soit par vente, soit par location). Parmi les représentants de la filière « promoteur », nous avons choisi de différencier les promoteurs à titre principal des promoteurs à titre secondaire. Si le maître d'ouvrage tire l'essentiel de ses revenus de son activité dans l'immobilier, il sera repris comme promoteur à titre principal. Par contre, les maîtres d'ouvrage actifs dans le domaine de l'immobilier à titre complémentaire seront répertoriés comme promoteurs à titre secondaire. A la différence du cas liégeois, les logiques et pratiques des promoteurs à titre secondaire au sein des autres contextes analysés se confondent avec celles des particuliers occupants. En effet, ils ne réalisent, le plus souvent, qu'un nombre limité d'opérations, qui s'insèrent souvent dans un cadre familial.

Si les différents types de maîtres d'ouvrage ne sont pas représentés de la même manière dans l'ensemble des contextes étudiés, chaque type d'opération est toutefois réalisé par des acteurs qui présentent des caractéristiques similaires à Liège et dans les autres communes. Quel que soit le contexte, nous avons été étonnés de la forte représentation des particuliers (particuliers occupants et promoteurs à titre secondaire) actifs en matière de réhabilitation, opérateurs qui ne disposent le plus souvent d'aucune expérience technique, ni de compétences particulières dans les domaines architectural et urbanistique. A propos des promoteurs à titre principal, remarquons qu'ils soulignent l'impossibilité de développer une activité rentable à partir d'opérations de réhabilitation, cela bien sûr en relation avec les nombreuses difficultés et risques qu'engendre une intervention sur un immeuble déjà bâti.

A l'issue de ce travail, il ressort que les enquêtes menées auprès de maîtres d'ouvrage ont globalement confirmé nos précédents développements. La confrontation de nos réflexions théoriques à la situation observée sur le terrain a en effet permis de vérifier que les maîtres d'ouvrages désireux de monter une opération de recyclage doivent faire face à de nombreuses difficultés. A cet égard, le tableau 13 reprend, en synthèse, l'importance des blocages en fonction des communes étudiées. Le tableau 14 synthétise, quant à lui, les difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage pour chaque type d'opération⁷ tout en distinguant les constats spécifiques à Liège (en italique).

⁷ Les opérations de transformation étant relativement proches de celles de réhabilitation, ce type d'opération ne sera pas individualisé dans le tableau. Toutefois, les constats qui leur sont spécifiques seront clairement mentionnés.

Tableau 13 : Importance relative des blocages

	Acquisition du sol-support	Autorisations administratives	Financement	Surcoûts de construction	Commercialisation
Liège	32%	61%	23%	26%	16%
Marche-en-Famenne	0%	<u>33%</u>	11%	11%	6%
Gembloux	14%	9%	9%	<u>36%</u>	0%
La Louvière	14%	19%	14%	<u>29%</u>	19%
Tubize	0%	50%	10%	55%	10%

Il ressort de ce tableau que si l'on compare, blocage par blocage, leur importance en fonction des communes (chiffres en gras), on constate que c'est à Liège que l'acquisition du sol-support et l'obtention des autorisations administratives et du financement apparaissent comme les difficultés les plus significatives. Le blocage des surcoûts de construction a été, quant à lui, le plus souvent mentionné à Tubize et celui de la commercialisation à La Louvière. Si on prend en compte le blocage le plus important au sein d'une entité donnée (chiffres soulignés), il ressort que celui de l'obtention des autorisations administratives prime sur les autres à Liège et à Marche-en-Famenne, tandis qu'à Gembloux, La Louvière et Tubize, ce sont les surcoûts de construction qui semblent causer le plus de difficultés aux maîtres d'ouvrage.

Les problèmes liés à l'obtention des autorisations administratives, qui constituent globalement le blocage majeur pour les différents types d'opérateurs, sont très fréquemment épinglés par les personnes ayant développé une opération de réhabilitation. Si ce constat s'explique en partie par leur inexpérience, il tient aussi à d'autres éléments, dont certains semblent liés à la taille de la ville. Sur ce sujet, il ressort tout d'abord que le service d'urbanisme étant généralement plus important dans les grandes villes, les maîtres d'ouvrage doivent souvent traiter avec des interlocuteurs différents alors que les structures administratives plus petites des villes de moindre importance permettent le dialogue avec un interlocuteur unique. En outre, les autorités y sont plus proches de la population. Notons également que les maîtres d'ouvrage liégeois ont une part de responsabilité dans les difficultés qu'ils rencontrent puisqu'un certain nombre d'entre eux ne saisissent pas les opportunités de dialogue qui leur sont offertes par les pouvoirs publics. Ce constat souligne que la gestion administrative des grandes villes est souvent compliquée par le fait qu'elles concentrent désormais une population plus précarisée et moins sensibilisée aux bonnes pratiques. Il apparaît, de plus, que le problème NIMBY est aussi un problème très présent au sein des espaces urbains traditionnels. En effet, dans le cas de Liège, plus d'un témoin interrogé sur trois a été victime d'une augmentation des délais générés par des plaintes du voisinage. Si le risque d'être confronté à des plaintes de riverains est identique quelle que soit la localisation, le poids qui leur sera accordé semble, quant à lui, lié au nombre de riverains potentiellement incommodés.

Les difficultés vécues par les maîtres d'ouvrage vis-à-vis des autorisations administratives diffèrent selon qu'ils soient particuliers ou professionnels. L'administration doit donc s'adapter aux attentes et aux besoins de chaque type de maîtres d'ouvrage. En effet, elle doit agir comme un guide envers les particuliers souvent inexpérimentés et plutôt comme un partenaire envers les promoteurs professionnels, afin ici de trouver le meilleur compromis entre les logiques publiques et privées. Notons que les professionnels attendent également de la part des administrations qu'elles leur fournissent des règles claires sur lesquelles ils peuvent se baser lors de l'élaboration de leurs projets. Ils pourront de la sorte prévoir au mieux les décisions de l'urbanisme. Pour autant qu'elles soient claires, des règles strictes ne constituent donc pas un frein pour les projets menés par les professionnels de l'immobilier.

Cette constatation ne s'applique cependant pas aux particuliers, qui aspirent à plus de libertés individuelles.

Parmi les autres blocages dont l'importance est globalement confirmée et qui se marquent de manière accrue à Liège, nous trouvons les problèmes de l'acquisition du site-support (notamment en raison de la fragmentation du parcellaire) et des surcoûts techniques de construction. Concernant le blocage de l'obtention des financements, les interviews menées auprès des organismes de crédit ont permis de mettre en évidence que la variable influençant le plus la décision d'octroi de crédit se rapporte aux caractéristiques personnelles du demandeur (expérience professionnelle, honnêteté, crédibilité, connaissance du client ...). Ceci renforce donc notre hypothèse selon laquelle les promoteurs « pionniers », susceptibles de débloquer la spirale du déclin qui caractérise de nombreux quartiers, éprouvent des difficultés importantes à convaincre les financiers. A propos du blocage relatif aux difficultés de la commercialisation, les promoteurs (principalement les promoteurs à titre secondaire actifs en matière de réhabilitation) tendent à se plaindre de la difficile gestion locative plutôt que de la faiblesse des niveaux de prix. Ce blocage étant plus marqué à Liège et à La Louvière, il atteste du profil « difficile » de nombreux locataires urbains, ce qui corrobore nos précédents développements quant à la problématique de la concentration des logements vides au sein des quartiers centraux des agglomérations du sillon de tradition industrielle.

Après avoir passé en revue les éléments relatifs aux différents blocages, il nous a semblé utile de dresser un tableau récapitulatif des avantages et des inconvénients de chaque type d'opération pour les maîtres d'ouvrage (cf. Tableau 15). Celui-ci permet de mieux comprendre les logiques de chaque type d'acteur et donc le pourquoi du choix de leurs investissements. Nous tenons, finalement, à attirer l'attention sur le fait que le rôle des pouvoirs publics vis-à-vis des maîtres d'ouvrage est double. Ils doivent, d'une part, réorienter l'intervention des promoteurs professionnels vers les espaces centraux afin d'y dynamiser la mise en place de nouveaux produits immobiliers. D'autre part, la réhabilitation résultant surtout de l'action des particuliers, les pouvoirs publics doivent encourager ces petites opérations afin d'éviter que les quartiers en panne d'investissements ne se dégradent davantage.

En conclusion, l'étude a permis de mettre en évidence les principales difficultés vécues par les maîtres d'ouvrage lors des différentes étapes de l'élaboration d'un projet immobilier. Comme en témoigne la comparaison du cas liégeois et des autres contextes étudiés, l'intensité des blocages est d'autant plus forte que la taille de la ville est importante et le tissu bâti dense. L'ensemble des résultats converge donc vers notre postulat initial relatif au différentiel de difficultés entre les centres urbains et les périphéries. Ce constat nous permet dès lors de réaffirmer la nécessité de mettre en œuvre une meilleure modulation spatiale des moyens actuels au profit des espaces centraux les plus en panne d'investissement.

Tableau 14 : Principales observations relatives aux blocages selon le type d'opération

	Acquisition du sol-support	Obtention des autorisations administratives	Obtention des financements	Surcoûts de construction en milieu bâti	Faiblesse des niveaux de commercialisation
Aspects généraux	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Blocage de forte importance à Liège</i> • Blocage de faible importance ailleurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de forte importance • Inexpérience des m.o. suite à leur caractère occasionnel (rôle de l'architecte) • Rôle ≠ de l'administration en fonction du m.o : <ul style="list-style-type: none"> - particulier : aide - professionnel : partenaire • Peu de dialogue entre les acteurs (importance de la consultation préalable) • Multiplication néfaste des sources d'information (confusion des rôles) • Sensibilité différente aux refus (particuliers : attachement ⇔ professionnels : surcoûts) • Influence des orientations politiques et poids des décideurs • Réglementations changeantes, complexes et interprétables → Clarification (RCU ...) • Considération de l'administration comme un tout → Interlocuteur unique et traçabilité • Phénomène Nimby → poids des plaintes de riverains ? 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de faible importance • Importance de la crédibilité du m.o., de l'expérience et des garanties financières → développer le co-investissement (Immocita + fonds de garantie) • Peu de considération par rapport à la localisation du projet mais impact indirect sur les quotités empruntées et les taux d'intérêts • Pression exercée par les banques en cas de problème de rentabilité (vente forcée) • Ajout de conditions supplémentaires en cours de dossier • Peu de démarches pour l'obtention de primes 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de forte importance 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de faible importance • Peu de problèmes de rendement et de vide locatif • En cas de location, problèmes au niveau des impayés et des dégâts locatifs • Difficultés accrues pour les biens autres que résidentiels → nécessité d'évaluation de la demande • Aide aux propriétaires bailleurs : cellules de gestion locative • Importance de la demande pour professionnels à titre principal → Intervention publique : projets de quartier + cadre de vie

<p>Aspects propres à la réhabilitation (transformation)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>La fragmentation du parcellaire entraîne le remembrement difficile des biens et une inflation des prix de vente</i> • <i>Coût du portage foncier</i> • Problèmes administratifs (mauvaise information quant à la destination du bien) • Caractère occasionnel des m.o. 	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Impact important des modifications imposées</i> • <i>Surcoût important dû au respect des normes incendies</i> • Difficulté pour adapter les biens à valeur patrimoniale aux exigences de sécurité contemporaines • Difficultés supplémentaires quand biens classés/patrimoine protégé → Collaboration des pouvoirs publics 		<ul style="list-style-type: none"> • Risque élevé des opérations de recyclage → peu de professionnels → nécessité étude préalable • Travail personnel manuel très important afin de limiter les coûts • Difficultés avec architectes (conflits, erreurs, mauvaises estimations des coûts ...), peu formés à la réhabilitation • Difficultés avec entrepreneurs (retards en cascades, surcoûts ...) → importance du calendrier, du cahier des charges et de l'expérience du m.o. • Transformations : assainissement souhaitable du bien • <i>Surcoûts liés au parking</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Plus de location, donc plus d'impayés et de dégâts locatifs • Rentabilité trop faible pour attirer les promoteurs à titre principal
<p>Aspects propres à la construction neuve</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Négociation d'options sur les terrains • Convention de RDA → Suppression du coût du portage foncier (pourrait être appliqué en réhabilitation si vente) 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion professionnelle 		<ul style="list-style-type: none"> • Opération généralement plus facile 	<ul style="list-style-type: none"> • Niveaux de commercialisation plus élevés car logements mieux adaptés aux normes de sécurité et de confort • Demande orientée vers la périphérie
<p>Aspects propres à la destruction-reconstruction</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Coût de l'immobilier supérieur au coût du foncier</i> • <i>Surestimation des valeurs foncières et immobilières</i> • <i>Surcoût dû au rachat de la mitoyenneté</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion professionnelle 		<ul style="list-style-type: none"> • Risque élevé des opérations de recyclage • <i>Surcoûts liés au parking</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Niveaux de commercialisation plus élevés car logements mieux adaptés aux normes de sécurité et de confort

m.o. : Maîtres d'ouvrage ; *En italique* : Constat spécifique à Liège

Tableau 15 : Avantages et inconvénients des différentes opérations en fonction du type de maître d'ouvrage

		Particuliers occupants	Professionnels à titre secondaire	Professionnels à titre principal
Remarques générales	Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Constituent la majorité des maîtres d'ouvrage 		<ul style="list-style-type: none"> • Plus de moyens • Plus de professionnalisme → projets d'envergure
	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Inexpérience • Opérations de petite taille 	<ul style="list-style-type: none"> • Inexpérience (se rapproche des particuliers occupants car opération souvent dans un cadre familial) 	<ul style="list-style-type: none"> • Ne constitue qu'une faible part des maîtres d'ouvrage
Réhabilitation	Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Acquisition du bien pour un faible montant • Place à la créativité • Etalement des coûts • Conservation du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> • Conservation du patrimoine • Prix de sortie élevé pour bâtiments à valeur patrimoniale
	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus (en ce compris pour les autorisations administratives car sensibilité à la protection du bâti) • Coûts (main d'œuvre plus chère) → Incertitude élevée : rare correspondance du projet initial au résultat final 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus (en ce compris pour les autorisations administratives car sensibilité à la protection du bâti) • Coûts (main d'œuvre plus chère) → Incertitude élevée : rare correspondance du projet initial au résultat final 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus (en ce compris pour les autorisations administratives car sensibilité à la protection du bâti) → Peu de professionnels actifs en réhabilitation • Coûts (main d'œuvre plus chère) → Incertitude élevée : rare correspondance du projet initial au résultat final
Construction neuve	Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Risque moins élevé 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque moins élevé 	<ul style="list-style-type: none"> • Risque moins élevé, plus facile → meilleure rentabilité
	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessite une réserve financière importante et directement mobilisable 		<ul style="list-style-type: none"> • Faible disponibilité et coût élevé du foncier en milieu urbain
Destruction-reconstruction	Avantages			<ul style="list-style-type: none"> • Logement adapté aux exigences contemporaines sans surcoût (hormis la démolition) • Plus facile que la réhabilitation quand le bien est dans un état de dégradation avancée
	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction du patrimoine • Surcoûts de démolition 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction du patrimoine • Surcoûts de démolition 	<ul style="list-style-type: none"> • Destruction du patrimoine • Surcoûts de démolition
Transformation	Avantages	<ul style="list-style-type: none"> • Volume important facilement modulable • Conservation du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> • Volume important facilement modulable • Conservation du patrimoine 	<ul style="list-style-type: none"> • Volume important facilement modulable • Conservation du patrimoine
	Inconvénients	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus liés à l'opération précédente (surcoûts d'assainissement) 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus liés à l'opération précédente (surcoûts d'assainissement) 	<ul style="list-style-type: none"> • Risques accrus liés à l'opération précédente (surcoûts d'assainissement)

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE I

Ouvrages - Articles

AGF BELGIUM (01/01/2004), *Crédit hypothécaire au particulier*.

HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PIROTTE B., SLUZE M. (2003a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 33-124.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 17 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 173 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 88 p. + annexes.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 28 p..

HALLEUX J.-M., BARTHE-BASTALLE H., GAIARDO L., GÉRARD S., HAROU R., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PICARD L., PIROTTE B. (2004c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 p.

HALLEUX J.-M., BARTHE-BASTALLE H., GAIARDO L., GÉRARD S., HAROU R., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PICARD L., PIROTTE B. (2004d). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 28 p.

HALLEUX J.-M., BASTIN A., GAIARDO L., GÉRARD S., HAROU R., LAMBOTTE J.-M., NGUYEN A., PERIN V., PICARD L., PIROTTE B. (2005a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2004-2005, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 143 p. + annexes

HALLEUX J.-M., BASTIN A., GAIARDO L., GÉRARD S., HAROU R., LAMBOTTE J.-M., NGUYEN A., PERIN V., PICARD L., PIROTTE B. (2005b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2004-2005, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 37 p.

OFFICE DE CONTRÔLE DES ASSURANCES, *Crédit hypothécaire, cadre légal*.

ROBERT B. AVERY, PAUL S. CALEM and GLENN B. CANNER, (2004), "Consumer credit scoring : do situational circumstances matter?", BIS Working Papers n°146, Bank for international settlements.

Sites Internet consultés

ASSOCIATION BELGE DES BANQUES : <http://www.abb-bvb.be/gen/fr/>

AXA BANK BELGIUM : <http://www.axa.be/>

BANK FOR INTERNATIONAL SETTLEMENTS : <http://www.bis.org/>

COMMISSION BANCAIRE, FINANCIÈRE ET DES ASSURANCES : <http://www.cbfa.be/>

DEXIA BANQUE : <http://www.dexia.be>

ETHIAS : <http://www.ethias.be/>

FORTIS BANQUE : <http://www.fortisbank.be>

ING BELGIQUE : <http://www.ing.be>

KBC BANQUE : <http://www.kbc.be/>

LA FÉDÉRATION FINANCIÈRE BELGE : <http://www.febelfin.be/>

UNION PROFESSIONNELLE DU CRÉDIT : <http://www.upc-bvk.be/>

CHAPITRE II : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MONTAGE DE PROJET⁸

Remarque préliminaire

Au terme de ce travail d'étude sur la problématique sur le thème du montage de projet au regard du renouvellement urbain, il nous a paru utile de procéder à un « recentrage » notre recherche, en la replaçant dans un contexte plus général et en synthétisant l'essentiel des résultats émanant de l'analyse de montages de projets opérée lors des précédents programmes de travail.

1. INTRODUCTION

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés (départ des activités économiques, migrations périphériques des classes moyennes et supérieures, délabrement du cadre bâti, paupérisation, concentration de populations marginalisées, insécurité croissante). Affronter la question de la crise urbaine relève de la problématique globale du renouvellement urbain, entendu comme le développement durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Par ailleurs, il est devenu évident pour beaucoup que la notion de « développement durable » des agglomérations renvoie à la nécessité de recycler les terrains urbains : il est nécessaire de reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de la laisser s'étendre à l'infini. C'est dans ce contexte que s'inscrit la recherche menée sur le recyclage morphologique et sur l'analyse de projets de renouvellement urbain en Région wallonne.

Dans ce chapitre, trois points seront abordés :

- le concept de « renouvellement urbain » ;
- les politiques relatives au renouvellement urbain, dans l'Union Européenne, en France et aux Pays-Bas, en particulier ;
- une synthèse de montages de projets analysés en Région wallonne dans le cadre du renouvellement urbain.

2. PROBLÉMATIQUE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

La notion de renouvellement urbain est, dans le vocabulaire de l'aménagement du territoire, un terme polysémique (PAQUOT Th., 1999). Alors qu'il s'inscrit dans l'histoire de l'aménagement à la suite des notions de rénovation, réhabilitation, restructuration, requalification, le terme a pris son essor grâce au développement du modèle du développement durable qui, décliné sous l'angle territorial, réinterroge les notions de ville compacte et d'étalement d'urbain. En raison de ses affinités avec le développement durable, le renouvellement urbain aborde donc la reconstruction de la ville sur elle-même d'une manière globale et transversale⁹ et cherche à proposer un modèle de développement urbain équilibré entre les aspects économiques, sociaux et environnementaux.

⁸ Travail réalisé par L. Gaiardo (GUIDE-ULB), J. Deneff, R. Harou, L. Picard (CREAT-UCL) sous la direction de C. Billen (GUIDE-ULB) et M.-L. De Keersmaeker (CREAT-UCL)

⁹ Pour rappel, le thème 3.1 de la CPDT définit le renouvellement urbain comme « *le développement urbain durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Un réel renouvellement urbain doit donc intégrer les dimensions architecturales, environnementales, économiques, sociales et culturelles* ».

Plusieurs caractéristiques liées aux modes d’agir sur la ville, aux techniques employées ou encore aux systèmes d’acteurs qui interagissent et participent au processus de redéveloppement urbain permettent d’identifier le renouvellement urbain, considéré comme un système d’action à partenaires multiples, par rapport aux formes passées d’intervention sur la ville existante.

Le renouvellement urbain dépasse donc la dimension purement physique du recyclage immobilier de la ville mais s’inscrit dans une démarche plus globale d’intervention sur les espaces urbanisés et de développement territorial. Il cherche alors à se coordonner avec les politiques de la ville en place, et avec les politiques sectorielles existantes. Pris sous cet aspect plus global, le renouvellement urbain se présente comme un système d’actions qui tente de coordonner les opérations publiques pour permettre un réinvestissement dans les quartiers dégradés mais aussi pour assurer l’amélioration du cadre de vie et éviter les phénomènes de ségrégation sociale.

En termes d’aménagement du territoire, le renouvellement urbain vise à la densification des zones urbanisées pour lutter contre l’étalement urbain considéré comme trop coûteux pour la collectivité et responsable de formes de mobilités peu durables¹⁰.

2.1 RENOUVELLEMENT URBAIN COMME PROCESSUS DE MUTATION URBAINE

Le renouvellement urbain, dans une vision de la ville en évolution permanente, est constitué par un mouvement continu de mutations physiques qui affectent les tissus urbains. Ces mutations prennent des formes différentes selon, d’une part, les types de bâtiments existants et leur affectation et, d’autre part, les conditions économiques, sociales ou culturelles présentes. Elles sont le fruit d’opérations de transformations menées par les individus, propriétaires, par les entreprises privées mais aussi par les autorités publiques qui financent la construction d’infrastructures, d’équipements ou de logements. La construction de la ville se fait dans ce processus par « *des bâtiments qui se transforment, des espaces vides qui se remplissent* » (DECLÈVE B., 2004). Le renouvellement urbain, fruit de multiples initiatives isolées, induit donc un investissement financier et technique contribuant à l’amélioration, la valorisation, la modification ou la rénovation des espaces bâtis. Les recompositions nouvelles des tissus urbains issues de cet investissement peuvent prendre des formes et des échelles variables selon les acteurs impliqués et les moyens financiers disponibles.

Dans certains cas, le réinvestissement se matérialise par la transformation progressive d’un territoire urbain par l’intermédiaire de décisions individuelles. On assiste ainsi à des changements d’affectation, d’anciennes usines se transforment en immeubles de logements collectifs, ou à une densification des constructions par changement des modes d’occupation. Dans ce cas de mutations lentes, les transformations bâties s’inscrivent dans le parcellaire préexistant, le réseau viaire ne subissant lui aussi que de faibles transformations (PIRON, 2004). Ce type de renouvellement urbain implique un investissement continu des propriétaires dans les bâtiments, un investissement public dans l’entretien des espaces publics et dans la gestion des réseaux et un intérêt de la part des promoteurs immobiliers pour mener des opérations de construction. Il s’agit donc d’un modèle de développement continu et progressif (voir le schéma du modèle de « développement vertueux » d’un quartier¹¹).

¹⁰ Voir à ce propos : DE KEERSMAECKER, M. L. (coord.) (2002), *Les coûts de la désurbanisation*. Ministère de la Région wallonne, Etudes et Documents – CPDT 1.

¹¹ GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A., VAN LOQUEREN T. (2003), *Réhabiliter et rénover l’espace bâti en Wallonie*, Conférence permanente du développement territorial – Plaquette n° 2, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, p. 31.

Dans d'autres cas en revanche, il peut s'agir d'une transformation radicale de la forme et de la trame urbaine par la réalisation d'opérations de plus grande ampleur, menées par des maîtres d'œuvre privés ou publics pour répondre à une demande de nouvelles activités ou par entraînement dans des logiques immobilières spéculatives. Ce type d'opérations implique la démolition des éléments bâtis, voire la modification des tracés viaires ou même la création de nouvelles voiries. Dans ce deuxième cas, les mutations se font par bonds rapides (PIRON O., 2004).

Cependant, la reconstruction des tissus urbains, la réaffectation ou l'amélioration des conditions d'occupation des bâtiments ne se fait pas au même rythme au sein des agglomérations. Si certains lieux sont valorisés, d'autres au contraire connaissent un désintérêt. Celui-ci, vecteur de désinvestissement et donc de dégradation immobilière, est en partie causé par l'obsolescence des formes urbaines existantes. Dans ce deuxième cas de figure, deux types d'évolution peuvent se faire jour.

Soit, dans un premier scénario, les capacités financières des acteurs privés (petits propriétaires, investisseurs) permettent d'envisager des nouvelles formes urbaines en adéquation avec les besoins et les attentes des habitants/consommateurs. Dans ce cas, les tissus urbains font l'objet d'une revalorisation qui va modifier en profondeur leur forme et leur organisation.

Soit, dans un deuxième scénario, la perte d'attractivité des tissus urbains et la dégradation qui s'en suit ne sont pas compensées par un réinvestissement pour surmonter les blocages. Dans ce processus, les tissus urbains, qui éprouvent des difficultés à se régénérer, se dégradent rapidement, la qualité des logements diminue, l'activité économique perd de son dynamisme. La perte d'attractivité engendre ainsi une impossibilité de réinvestissement notamment par la perte de valeur immobilière pour les propriétaires (voir le schéma du modèle de « développement vicieux » d'un quartier¹²).

2.2 RENOUVELLEMENT URBAIN ET VALORISATION DES ESPACES DÉGRADÉS

On peut repérer plusieurs types d'espaces urbains particulièrement sensibles à la dégradation et la dévalorisation et à l'écart du processus normal de renouvellement urbain (DECLÈVE B., 2004 ; PIRON Th., 2004) :

- les anciens quartiers issus de la période industrielle qui, suite aux mutations économiques, ont connu un cycle de déclin. Il s'agit pour une part de petites unités de production, insérées dans les couronnes péricentrales des agglomérations urbaines, dans des quartiers issus de la croissance industrielle du XIXe siècle. Ces quartiers mêlent étroitement, au sein d'un même îlot, constructions industrielles et logements. Les quartiers de gare sont particulièrement représentatifs de ce type de d'organisation ;
- les terrains de plus grande taille qui ont accueilli des activités industrielles lourdes (sidérurgie, charbonnages) et ont périclité en laissant de vastes terrains abandonnés. Leur localisation, en général à proximité de territoires urbanisés et enserrés dans les extensions urbaines récentes, peut leur donner de grands potentiels de recyclage. Ces terrains industriels nécessitent cependant des opérations de proto-aménagement coûteuses pour les remettre sur le marché foncier et les valoriser ;

¹² Ibidem, p. 30.

- les terrains publics ou parapublics qui ont accueilli des équipements de transport et de logistique (ancienne emprise ferroviaire, terrains portuaires, anciens dépôts de trams ou de bus) ou encore les casernes urbaines qui ont perdu de leur raison d'être. A une échelle plus fine et dans des noyaux d'habitat plus restreints, nous pensons encore aux bâtiments publics désaffectés tels que gendarmerie, ancienne gare, ancienne maison communale qui peuvent faire l'objet de réutilisation (réhabilitation ou rénovation voire une reconstruction complète) ;
- les anciens « quartiers d'habitat minier » qui se sont développés sans planification véritable et pour lesquels le saut qualitatif d'habitabilité reste difficile à opérer. Les conditions de confort sont minimales et les travaux de mises aux normes et de rénovation nécessitent des études au cas par cas et sont souvent susceptibles de subir des surcoûts ;
- les quartiers centraux des agglomérations, présentant des noyaux commerciaux anciens en perte de vitesse. Dans ce type d'espace, où les enjeux patrimoniaux sont souvent très présents, la dégradation se manifeste par un fort taux de vacance que ce soit dans les immeubles de logements, mais encore dans certaines cellules commerciales ou, inversement, par un phénomène de division de maisons de maître ou d'immeubles de rapport. Cette subdivision répond à une demande grandissante de logements réduits liée à la croissance des ménages de petite taille. La problématique des logements vides au-dessus des commerces y est particulièrement exacerbée. Le parcellaire très fragmenté empêche en général la réalisation d'opérations de grande ampleur ;
- les quartiers de logements sociaux implantés dans la périphérie des agglomérations.

On le constate, « reconstruire la ville sur la ville » concerne une gamme variée de terrains urbanisés. Les problèmes de dévalorisation, de pollution des sols, d'enclavement mais encore de précarité sociale que connaissent ces espaces appellent des interventions de la part des pouvoirs publics pour les remettre sur le marché immobilier mais aussi, au-delà de la pure économie urbaine, pour mieux articuler l'organisation de ces territoires avec les tendances générales du développement urbain. Les réponses apportées par les pouvoirs publics doivent tenir compte de la diversité des tissus urbains concernés. L'échelle des projets, leur finalité, les capacités techniques et financières à mobiliser dépendront à chaque fois des opportunités foncières présentes, des surcoûts liés à l'aménagement des terrains ou encore de la demande immobilière qui se fait jour. En effet, entre une vaste friche industrielle abandonnée et un quartier central en proie à la dégradation des conditions de logements et à la déprise commerciale, les conditions de production du renouvellement urbain seront radicalement différentes, les acteurs impliqués et les objectifs d'une opération ne pourront être les mêmes.

2.3 RENOUELEMENT URBAIN ET POLITIQUES URBAINES EN EUROPE

2.3.1 Enjeux des politiques urbaines en matière de renouvellement urbain

Afin de clarifier quelque peu les possibilités d'intervention des pouvoirs publics face aux multiples enjeux que nous venons d'énoncer nous interrogeons ici, aux différentes échelles de l'aménagement du territoire, les cadres stratégiques et politiques dans lesquels se développent les dynamiques de renouvellement urbain.

Il nous semble important de présenter à l'échelle de l'Union Européenne, les dispositifs existants de soutien au renouvellement urbain (dans une acception large) et de montrer comment d'autres pays voisins intègrent leurs dispositifs de renouvellement urbain dans leurs politiques urbaines et autres stratégies de développement territorial, ceci afin de voir comment les outils existants en Wallonie s'inscrivent dans les logiques nouvelles de montage de projet et d'opérations liées au renouvellement urbain. Dans le cadre des

rapports précédents, des dispositifs techniques pour lever les blocages, notamment liés à la dimension foncière des opérations, ont déjà fait l'objet d'une présentation. Il s'agit ici de présenter les outils plus globaux dans lesquels s'inscrivent les opérations de renouvellement urbain.

Après un bref aperçu de l'évolution des politiques urbaines en Europe et l'énoncé des tendances actuelles observées dans les différents pays de l'Union, nous proposons de voir comment le renouvellement urbain est impulsé par l'Union Européenne et plus particulièrement comment elle intègre dans ses politiques et stratégies les objectifs énoncés en matière de développement durable. Ensuite, la comparaison entre la Politique de la Ville¹³ en France et la Politique des Grandes Villes (*Grote Steden Beleid*) menée aux Pays-Bas nous permet de mettre en évidence quelques enjeux de l'intégration des dispositifs de renouvellement urbain dans les stratégies politiques développées en matières d'aménagement du territoire.

2.3.2 Evolution des politiques urbaines en Europe et tendances actuelles

Dans la plupart des pays européens, les politiques urbaines ont connu au cours du siècle dernier une évolution relativement similaire. En effet, jusque dans les années 1970, les pouvoirs publics cherchent surtout à répondre rapidement à la pénurie de logements induite par l'exode rural et les reconstructions d'après-guerre. La tendance générale est à la construction de logements neufs, y compris dans les centres anciens où de nombreux logements insalubres sont démolis et reconstruits. Cette phase d'extension et de reconstruction rapide des villes est menée dans un contexte de croissance industrielle et dominée par la pensée fonctionnaliste. Elle induit un modèle de ville qui s'est par la suite révélé désastreux tant urbanistiquement qu'architecturalement.

Dès les années 1970, la demande en logement diminue et, bien que ces questions ne soient pas récentes, les politiques s'orientent davantage vers une prise en charge des problématiques liées à la qualité des logements et aux conditions de vie dans les quartiers : on travaille alors à la réhabilitation des logements dégradés dans les centres anciens, mais il s'agit aussi souvent de pallier la médiocrité des techniques de construction et modèles mis en œuvre dans les nouveaux quartiers de l'après-guerre.

A partir des années 1980, la situation s'aggrave encore avec la fin des « trente glorieuses » et l'installation progressive d'une crise économique structurelle. A la dégradation du cadre de vie sont associés les mauvaises conditions socio-économiques des populations et l'augmentation des inégalités sociales. La concentration et le marquage spatial de ces difficultés exacerbent les problèmes qui engendrent finalement des conflits et violences urbaines dans de nombreux quartiers. Cette situation de crise entraîne les autorités publiques de plusieurs pays à développer des politiques spécifiques de renouvellement urbain dont les objectifs s'expriment surtout en termes de cohésion sociale. Ces dispositifs et outils sont mis en œuvre à l'échelle des quartiers.

Ainsi, depuis deux décennies, les villes et gouvernements nationaux ainsi que l'Union Européenne, conscients des dimensions spatiales et territoriales associées aux problématiques, ont déjà expérimenté de nombreuses stratégies et dispositifs de régénération urbaine pour faire face à la croissance des inégalités sociales. Malgré l'absence d'une autorité coordonnatrice, on peut relever des tendances communes dans les dernières évolutions des politiques urbaines en Europe (THOR ANDERSEN H., VAN KEMPEN R., 2003). Premièrement, alors que lors des politiques précédentes de rénovation urbaine, les interventions s'inscrivaient dans un cadre d'investissement public quasiment exclusif, les projets de renouvellement urbain s'élaborent aujourd'hui en collaboration avec des intervenants privés

¹³ La Politique de la Ville en France a déjà été abordée à diverses reprises dans des rapports précédents : le Rapport provisoire de la subvention 2003-2004 – GUIDE/CREAT/LEPUR- septembre 2004 précise notamment les grandes orientations de la politique de la ville et analyse quelques outils et dispositifs répondant à la problématiques du recyclage urbain : la CDC, les SIR, l'ANAH et la loi Robien et l'EPF.

(promoteurs immobiliers, société civile, mouvements associatifs, entreprises privées) et publics. Sous l'effet de la décentralisation institutionnelle observée dans les pays européens, l'intervention des pouvoirs publics a été modifiée, notamment lors d'opérations de renouvellement urbain. De nouvelles pratiques, entre autres contractuelles, et de nouvelles responsabilités se sont dessinées entre des niveaux de pouvoirs différents et avec des acteurs différents. On a pu remarquer aussi l'intégration des citoyens dans les processus de projet urbain et l'*empowerment* ou la capitalisation sociale de cette participation. De même la définition de périmètres ciblés dans les politiques urbaines a été renforcée. On peut finalement souligner les tentatives des politiques pour passer d'une approche sectorielle à des modalités d'action plus transversales.

2.3.2.1 Les directives européennes

Si l'Union Européenne ne possède pas ou peu de compétences dans les domaines de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, elle encourage cependant les Etats de l'Union, à travers ses directives, à revoir leurs politiques urbaines. Elle accompagne également les pays dans la mise en œuvre des dispositifs de développement urbain.

C'est à travers sa politique de cohésion sociale et territoriale que l'Union Européenne met en place un certain nombre de programmes qui interviennent directement dans le développement des territoires et dans la régénération urbaine. Des outils comme les Objectifs 1 et 2, le programme Urban II ou encore les fonds sociaux (FSE) visent à régénérer des espaces urbains en crise et financent des programmes d'intervention dans les quartiers dégradés des villes européennes. Ces subsides interviennent en général en complément des politiques locales et/ou régionales.

Par le biais de programmes d'initiatives communautaires comme Urbact et Interreg, l'Union Européenne contribue aussi à la mise en réseau des territoires et dynamise ainsi les actions en termes de renouvellement urbain. Ces programmes financent généralement des projets qui permettent les échanges de bonnes pratiques et de savoirs-faire entre acteurs institutionnels et associatifs de différents territoires.

Cependant, il est à noter que les objectifs de cette politique ne mentionnent pas explicitement le renouvellement urbain comme une priorité. La finalité se situe plutôt dans la régénération économique et sociale des quartiers en difficulté et les projets s'appuient prioritairement sur l'économie et l'insertion sociale au sens large plutôt que sur la production immobilière et l'intervention sur la trame urbaine.

L'attention et le soutien portés par l'Union Européenne au renouvellement urbain se marque davantage dans le cadre de ses compétences dans le domaine de l'environnement, et plus précisément dans son engagement à encourager le développement durable. Ainsi, à la suite de la charte d'Aalborg, initiée par le Conseil des Communes et Régions d'Europe, qui pose les fondements d'un développement urbain durable en Europe, la Commission Européenne a rédigé deux communications¹⁴ portant sur ce thème dans lesquelles la question du renouvellement urbain prend une place centrale. Ces deux documents posent le diagnostic que les villes sont les moteurs du développement économique régional mais que celles-ci, en raison de nombreuses nuisances (bruit, pollution atmosphérique, rupture urbaine), se sont fragmentées socialement perdant ainsi leur potentiel économique. Répondre à la dimension du développement durable urbain doit permettre « *d'améliorer la vitalité économique des villes* », « *d'organiser équitablement le partage des fruits d'une compétitivité accrue* », « *de rendre les villes plus durables du point de vue environnemental* » et « *d'encourager l'innovation et la flexibilité en matière de processus décisionnel* ».

¹⁴ Communication de la Commission au Conseil, au Parlement européen, au Comité Economique et social et au Comité des Régions – Cadre d'action pour un développement urbain durable dans l'Union Européenne. Communication de la Commission au Conseil, au Parlement européen, au Comité Economique et social et au Comité des Régions – Vers une stratégie thématique pour l'environnement urbain.

La deuxième communication pose les jalons d'un urbanisme durable. Celui-ci doit jouer un rôle prépondérant dans le développement durable des villes en luttant contre deux phénomènes jugés néfastes : le mitage résidentiel périphérique et l'abandon de terrains et de bâtiments centraux. Entre terrains périphériques vierges et friches urbaines, la Commission considère que les autorités locales privilégient trop souvent les premiers pour permettre le développement économique et l'implantation de nouvelles infrastructures.

Pour faire face à l'étalement urbain, qui est responsable d'une augmentation des besoins en mobilité et en infrastructures de transports, la Commission Européenne soutient « *la nécessité de construire des agglomérations denses où se côtoient différentes fonctions* ». La stratégie européenne en matière d'aménagement des villes suivra donc la logique suivante :

« *La vision préférentielle d'une implantation dense à fonctions multiples avec remise en valeur des friches industrielles et des immeubles vides, et expansions planifiées des zones urbaines plutôt qu'un mitage au coup par coup* ».

La Commission fait du renouvellement urbain un outil central du développement durable des villes européennes. Pour parvenir à limiter l'urbanisation établie selon un principe de faible densité, la Commission encourage les Etats-membres à revoir leur législation et leurs outils d'aménagement.

Cette communication a fait l'objet d'un passage devant le Conseil Européen, devant les Comités des Régions et devant le Conseil Economique et Social. Il est intéressant de remarquer que, si la plupart des points soulevés par ce document (gestion urbaine durable, transport urbain durable, construction durable ou gouvernance) n'ont pas fait l'objet de remarques négatives lors de leur présentation devant les différents organes consultatifs de l'Union Européenne, la dimension « urbanisme durable », qui rejoint les principes du renouvellement urbain, a fait l'objet de réserve quant à la définition de seuil de densité pour les extensions urbaines en site vierge ou encore quant à la définition de zones urbaines délaissées¹⁵.

2.3.2.2 Comparaison des politiques urbaines en France et aux Pays-Bas

En **France**, les premiers dispositifs de la « Politique de la Ville » sont nés en 1981¹⁶ dans le cadre propice de la décentralisation. Les grandes orientations de cette politique ont été présentées dans le cadre du thème 3.1 de la CPDT¹⁷ et nous nous attacherons donc ici surtout aux dernières transformations apparues avec la loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la Rénovation urbaine (loi du 1^{er} août 2003, dite « loi Borloo ») et notamment la constitution de Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU). Les objectifs énoncés dans le cadre de la loi Borloo sont de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires et plus spécifiquement de changer l'image des quartiers en difficulté, d'y améliorer la cohésion sociale, la mixité et la sécurité. Les leviers de cette politique sont l'emploi et le logement.

¹⁵ Voir particulièrement « Communication from the Commission to the Council, the European Parliament, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – Towards a thematic strategy on the urban environment ».
http://coropinions.cor.eu.int/CORopinionDocument.aspx?identifiant=cdr\comm.developpement2002-06\dossiers\deve-029\cdr93-2004_fin_ac.doc&language=EN

¹⁶ 22 quartiers sont ciblés en 1981, 148 dans le contrat de Plan 1984-88 ; 264 en 1989-93 ; 1300 en 1994-99.

¹⁷ Un chapitre a été consacré aux « Réponses françaises à la problématique du recyclage urbain » dans le rapport CPDT- Thème 3.1. – Programme 2003-2004 – Rapport Provisoire de la subvention 2003-2004 – Septembre 2004, pp.95-129

Plus que les impacts réels de ces dernières évolutions de la Politique de la Ville, qui ne sont pas encore mesurables à ce jour, ce sont les débats qui se posent autour de sa refondation qui nous permettent de poser ici quelques enjeux stratégiques en matière de politiques urbaines.

Aux **Pays-Bas**, la Politique des Grandes Villes (*Grote Steden Beleid*, GSB) en est à la troisième génération de contrats signés entre les villes et l'Etat. Ce dispositif a été mis en œuvre à partir de 1999 à la suite d'un Memorandum réalisé en 1994 par les quatre grandes villes du pays (Amsterdam, Rotterdam, La Haye et Utrecht). Depuis, ce sont 25 villes moyennes (entre 60.000 à 600.000 habitants) qui sont également intégrées à ce programme. Les objectifs de la Politique des Grandes Villes sont d'améliorer la vitalité sociale et économique des villes, l'habitabilité, la sécurité, l'entrepreneuriat et l'emploi, principalement dans les quartiers en crise. Cette politique se définit à l'échelon national autour de trois piliers : l'économie et l'emploi, les infrastructures physiques et les infrastructures sociales.

Sur base des tendances et enjeux relevés ci-dessus, nous avons choisi de comparer les politiques urbaines française et néerlandaise d'après les clés suivantes :

- l'articulation entre les échelles de planification territoriale ;
- les jeux d'acteurs et les nouveaux modes de gouvernance ;
- les images et formes de la ville.

a) *Les échelles de la planification territoriale*

De façon générale, les politiques et programmes de renouvellement urbain complètent les politiques de droit commun sur les territoires où cela s'avère nécessaire, ceux qui accusent un retard par rapport à d'autres territoires. Il s'agit en général de politiques sociales définies au niveau national. Cependant, la définition des objectifs spécifiques et la mise en œuvre des dispositifs dépendent d'une échelle plus locale et l'enjeu dans ce cadre est donc d'articuler les échelles de la planification territoriale en matière de renouvellement urbain.

Cette articulation, dans un contexte de décentralisation, interroge les rapports entre les différents niveaux institutionnels. Associée à la problématique des échelles de planification, se pose aussi la question de la répartition des compétences en matière de politiques urbaines. La définition des périmètres ciblés par les dispositifs mis en œuvre est elle aussi révélatrice de l'approche stratégique adoptée aux différents niveaux institutionnels.

- **Décentralisation**

L'évolution de la Politique de la Ville en **France** est marquée par la décentralisation en cours et une volonté de territorialisation de l'action publique. Les compétences en matière d'aménagement du territoire ont été peu à peu transférées de l'Etat vers les régions, les départements et les villes et communes, ces dernières étant encouragées à se constituer en intercommunales dans le cadre des lois « Voynet » et « Chevènement »¹⁸. La loi SRU (Loi Solidarité et Renouvellement Urbain) définit en 2000 les nouveaux outils de l'aménagement du territoire que sont les plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle de la commune et les schémas de cohérence territoriale (SCOT) à l'échelle intercommunale. Les deux outils sont sensés intégrer une vision stratégique en matière de développement durable du territoire

¹⁸ La Loi « Voynet » du 12 juillet 1999 prévoit la prise en compte de l'échelle des agglomérations et des pays dans l'aménagement du territoire et la loi « Chevènement » du 12 juin 1999, le renforcement de l'intercommunalité par la création des communautés d'agglomération. La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) définit les outils de l'aménagement du territoire aux différentes échelles : les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) à l'échelle des communes et les Schéma de Cohérence Territoriaux (SCOT) à l'échelle intercommunale.

Le PADD - Renforcement de la participation des différents acteurs à l'élaboration des projets et documents d'urbanisme.

sous la forme d'un PADD (Plan d'aménagement et de Développement Durable). Sur beaucoup de territoires ces documents sont seulement en cours d'élaboration. L'Etat conserve par ailleurs ses compétences en matière de solidarité et de lutte contre les inégalités sociales avec l'objectif de réduire la fracture sociale et les écarts de développement entre les territoires.

A l'origine, la Politique de la Ville se faisait principalement sur base d'une contractualisation entre l'Etat et les collectivités locales par le biais des contrats de plan Etat-région d'abord et des contrats de ville ensuite. Ceux-ci intégraient pour chaque territoire la définition des objectifs spécifiques de développement économiques, sociaux et urbains, le ciblage des territoires prioritaires et définissaient différents types d'opérations à mener¹⁹. L'ensemble était le fait d'un partenariat entre les communes, la région, le département, l'Etat et même l'Union Européenne qui finançait certains projets.

Aujourd'hui, les intercommunalités apparaissent de plus en plus comme l'échelle de cohérence du Développement Territorial. L'enjeu concret est d'organiser la cohérence entre les compétences des intercommunalités qui se renforcent progressivement et celles des communes, de la région et des départements.

Cependant, malgré la montée en force des intercommunalités, la loi Borloo consolide le rôle de l'Etat dans la définition des objectifs et des modalités du renouvellement urbain et tend vers une uniformisation des politiques à l'échelle nationale. Ainsi, les objectifs définis à l'échelle nationale se déclinent surtout en termes quantitatifs²⁰ et le recours à des opérations de démolition-reconstruction apparaît comme modalité privilégiée du renouvellement urbain pour l'ensemble du territoire français. La loi Borloo dote aussi la Politique de la Ville d'un guichet unique qui centralise toutes les subventions²¹ issues du niveau national. L'ANRU constitue l'organe de répartition et statue sur la recevabilité des dossiers. Les opérations de « *rénovation* » urbaine se font ainsi désormais par le biais d'appels à projet (ESTEBE, 2004). Et alors que, précédemment, le contrat de ville définissait une action globale sur un territoire aujourd'hui, l'approbation des dossiers semble surtout liée à des critères de montage financier et de maîtrise foncière des projets.

Aux **Pays-Bas**, les instances compétentes en matière d'aménagement du territoire sont l'Etat, les provinces et les communes. Un niveau de planification stratégique existe à l'échelle nationale avec la sortie de notes par le VROM (ministère du logement, de l'ordonnancement spatiale et de l'environnement). Un deuxième niveau de planification est réalisé à l'échelle des provinces et les communes définissent enfin, en accord avec les stratégies définies aux échelons supérieurs, les plans d'occupation du sol.

La Politique des Grandes Villes consiste en une contractualisation et une co-gestion entre l'Etat et les grandes villes du pays. L'Etat central définit les grandes orientations et fournit l'essentiel des financements. Les villes élaborent des programmes pluriannuels qu'elles soumettent à l'approbation de l'Etat qui accompagne et évalue aussi la mise en œuvre de ces programmes. Il s'agit en quelque sorte d'une décentralisation conditionnée.

¹⁹ Parmi les derniers types d'opérations, nous pouvons citer les OPAH, opérations programmées d'amélioration de l'Habitat, les GPV, grands projets de ville, les ORU, opérations de renouvellement urbain.

²⁰ L'article 6 du Chapitre II prévoit pour la période 2004-2008, une offre nouvelle de 200.000 logements locatifs, la réhabilitation de 200.000 logements locatifs sociaux et la démolition de 200.000 logements ; les crédits sont fixés dans l'article suivant à 2,5 milliards d'euros.

²¹ Les 2,5 milliards investis par l'Etat sont complétés par la contribution majeure de l'UESL (Union d'économie Sociale du Logement) sous la forme du « 1 % logement ». Y contribuent également l'USH (Union Sociale pour l'Habitat) et la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations).

- La répartition des compétences, des politiques sectorielles aux enjeux transversaux !

Un des enjeux du développement durable est l'intégration à la fois des aspects économiques, écologiques et sociaux dans les politiques urbaines. Celles-ci apparaissent souvent comme des politiques à vocation essentiellement sociale et économique et l'enjeu est dès lors de trouver l'équilibre entre le développement social et le développement urbain de la ville. Ceci nécessite la transversalité des structures et des modes d'organisation et suppose souvent un changement radical dans les pratiques des acteurs.

Dans le cadre de la décentralisation en **France**, les compétences économiques sont transférées aux régions tandis que les compétences sociales et de solidarité vont aux départements. Cette répartition semble aller à l'encontre des dynamiques et de la cohérence territoriale. La montée de l'intercommunalité pourrait résoudre ces incohérences mais la question se pose des critères et motivations des communes à se constituer en communautés urbaines ou communautés d'agglomération.

La Politique de la Ville dépend quant à elle du Ministère de l'Emploi, de la Cohésion sociale et du Logement. Cependant, les organes décisionnels de cette politique sont transversaux : le Conseil Interministériel des Villes lance les actions et accorde les crédits d'Etat. La Direction Interministérielle à la ville est l'organe exécutif qui impulse et anime la Politique de la Ville.

Dans le cadre des contrats de ville une série de dispositifs innovants²² visaient l'intégration des critères de développement économique et social. Cependant, on a beaucoup reproché aux contrats de ville la multiplicité et la superposition des dispositifs et leur manque d'articulation et de cohérence. La recherche de simplicité dans les dispositifs locaux et la clarification de la répartition des compétences entre les collectivités locales est reconnue comme une nécessité²³.

Dans le cadre de la loi Borloo, l'Anru est présentée comme un outil visant à simplifier et accélérer les démarches et faciliter la mise en œuvre des projets. Cependant, la loi Borloo semble aussi recentrer fortement le renouvellement urbain sur la dimension physique et insiste sur la « rénovation » urbaine au détriment peut-être de la dimension sociale qui apparaissait dans les programmes précédents.

La Politique des Grandes Villes aux **Pays-Bas** énonce une vision de la ville « complète » et complexe qui implique l'intégration des opérations de renouvellement urbain dans une stratégie globale de développement de la ville dans toutes ses dimensions (sociale, économique, physique et environnementale).

La Politique des Grandes Villes est attachée au Ministère de l'intérieur mais des ministères comme le VROM sont également fort impliqués. Pour gérer la complexité au niveau national, les fonds destinés aux municipalités en matière de logement, d'environnement, d'activités économiques et d'espaces publics constituent un budget unique, ce qui contraint les différents ministères à formuler leurs politiques avec une plus grande cohérence!

²² Une série de programmes innovants se sont succédés sous le nom de DSU (Développement Social Urbain), DSQ (Développement Social des Quartiers). Citons aussi des outils en matière de formation, d'emploi, etc tels que la définition de Zones d'éducation Prioritaires (ZEP) ou encore les Programme Local pour l'Insertion et l'emploi (PLIE)

²³ Voir le rapport de la Cour des Comptes publié en 2002.

La coopération entre l'Etat et les villes s'accompagne également d'une réorganisation à toutes les échelles des services. Le même phénomène se reproduit à l'échelle des villes, mais il existe souvent des décalages entre les outils proposés à l'échelle nationale et les modes d'organisation des villes. Les programmes pluriannuels élaborés par les villes doivent d'ailleurs intégrer des propositions en matière de mode de gestion interne et d'organisation administrative.

- La définition des périmètres d'intervention du renouvellement urbain

La définition des périmètres bénéficiant de politiques urbaines est également un enjeu dans l'intégration des échelles de territoires et l'élaboration globale des politiques. Les critères de définition des périmètres sont un indicateur de l'échelle stratégique à laquelle est pensé le renouvellement urbain dans les différents pays. La définition de ces périmètres recouvre également les enjeux de transversalité énoncés ci-dessus. On observe d'ailleurs que l'attribution de financement dans le cadre d'un programme peut devenir un critère de sélection dans le cadre d'une autre politique. A la condition d'une bonne cohérence et articulation, l'addition des dispositifs sur un même territoire peut de fait avoir un effet amplificateur sur les résultats des projets et opérations menés.

En **France**, les Contrats de Ville impliquaient un projet stratégique global et le ciblage de périmètres de projet prioritaire dans ce projet global ! La récente loi Borloo a recentré l'action de la Politique de la Ville sur les ZUS (zones urbaines sensibles), périmètres définis à l'échelle nationale sur base de critères socio-économiques. La caractéristique de la Politique de la Ville est aussi d'être fort ciblée sur les quartiers.

Aux **Pays-Bas**, les villes sont inscrites en fonction de leur quantité de population. Chacune des villes définit elle-même, dans le cadre d'une vision stratégique, les territoires et les projets prioritaires.

b) Les jeux d'acteurs

La question des jeux d'acteurs et des nouveaux modes de gouvernance interroge, d'une part, les rapports entre pouvoirs publics et acteurs privés et notamment la position des sociétés immobilières et de logements. D'autre part, alors que toutes les politiques mentionnent la participation citoyenne comme un objectif, il s'agit de voir la place qu'occupent réellement les usagers et habitants dans les projets de renouvellement urbain.

c) Les rapports public-privé

Les autorités publiques ne peuvent plus mener seules les politiques urbaines et elles cherchent donc à développer davantage des partenariats avec des acteurs privés et associatifs. L'enjeu est de mobiliser des capacités financières suffisantes à la mise en œuvre des projets. Dans ce cadre, la maîtrise foncière apparaît comme un élément clé.

Dans le rapport précédent consacré au recyclage des espaces dégradés²⁴, il apparaît que les rapports public-privé dans la Politique de la Ville en **France** restent fort marqués par un « capitalisme d'Etat ». Les investissements privés sont réalisés par l'intermédiaire de mécanismes contrôlés par la Caisse des Dépôts et Consignations et seuls des outils incitatifs sont mis en œuvre sous la forme de subventions accordées aux privés dans le cadre d'opérations telles que les OPAH (Opérations programmées d'amélioration de l'Habitat).

²⁴ Rapport CPDT, sept. 2004, op.cit., pp. 95-129

Aux **Pays-Bas**, l'Etat s'appuie quant à lui sur le logement dans sa reconquête urbaine et le renouvellement urbain est principalement basé sur la reconstruction des structures physiques de la ville. L'Etat encourage très fortement l'ensemble des acteurs, associatifs et autres institutions du secteur privé à participer à la politique de revitalisation. Aux contrats entre l'Etat et les villes s'ajoutent donc des conventions entre les villes et d'autres partenaires publics ou privés.

Dans un contexte de libéralisation du développement territorial, les politiques urbaines se sont orientées sur les logiques de marché. Dans ce cadre, les corporations de logements ont pris un rôle très important et sont aujourd'hui les plus grands investisseurs dans la restructuration urbaine. Ces corporations ont été privatisées dès le début des années 1990 et fonctionnent aujourd'hui principalement sur base de capitaux privés. Elles interviennent cependant en partenariat avec les municipalités par exemple pour engager et tester la rentabilité des opérations là où les promoteurs privés sont plus réticents. Cette situation engendre cependant des difficultés dans la répartition des responsabilités entre les pouvoirs publics et les coopérations. L'enjeu est cependant de maintenir un équilibre entre la régulation et l'économie de marché (THOR ANDERSEN H., VAN KEMPEN R., 2003).

- La participation des habitants et l'empowerment

L'intégration des habitants²⁵ dans les processus de décision et l'élaboration des projets est affirmée comme un objectif de nombreuses politiques. Dans le cadre des projets de renouvellement urbain, la participation est un outil d'appropriation du projet par les habitants et usagers et donne une garantie de pérennité des investissements. En termes d'application, l'enjeu est de réaliser le grand écart entre des stratégies définies à des échelles globales et le travail de proximité nécessaire sur les territoires en renouvellement urbain. En termes de définition de politiques, il s'agit aussi pour les institutions d'induire « par le haut » des processus qui doivent interagir de manière constructive avec les tendances et les dynamiques en cours « à la base ». Ces enjeux renvoient à une culture citoyenne mais ils posent aussi des questions en termes d'organisation des processus de décision et de pratiques d'élaboration des projets. Une réelle participation nécessite un changement dans les pratiques, un fonctionnement plus transversal et de proximité qui ne correspond pas toujours aux fonctionnements et pratiques des collectivités locales.

En **France**, on observe depuis les débuts de la Politique de la Ville une institutionnalisation croissante de la participation²⁶ qui est souvent imposée comme une condition d'obtention des subventions. Les modalités sont laissées relativement libres et la participation peut aller de la simple consultation des habitants à des formes de co-production telles que des ateliers de travail urbain. Il apparaît cependant que la participation des habitants se limite souvent à des enjeux de gestion urbaine ou de micro-aménagement et touche plus difficilement à des enjeux plus stratégiques des projets urbains. Lorsqu'il existe une réelle volonté d'intégration des habitants, les institutions se heurtent bien souvent aussi à des problèmes de mobilisation des habitants, à des décalages entre les temporalités des projets et du vécu quotidien des habitants.

La structuration de la société néerlandaise sur des bases communautaires fortes favorise par ailleurs une implication de la base de la société dans les politiques engagées (SUEUR, 1999). De même, la participation des habitants y a donné lieu au développement de pratiques professionnelles spécifiquement reconnues par l'Etat : l'*opbouwwerk* est une forme de travail social promue par l'Etat depuis les années 1950 et qui, dans le cadre du

²⁵ A propos des objectifs et modalités de la participation, voir HAROU R., FONTAINE P., ROSINSKI Z., BARTHE-BATSALLE H., COSTERMANS D., ROUFOSSE C., ROUSSEAU V., DECOSTER D.P., GOVAERTS P. (2003), *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, Conférence permanente du développement territorial - Plaquette n°3 de la CPDT, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, 156 p.

²⁶ La loi du 27 février 2002 sur la Démocratie de Proximité pose le cadre d'une plus grande association des habitants à la vie locale à travers les Conseils de Quartier.

renouvellement urbain, s'est adapté au fil du temps pour répondre à l'évolution des problématiques.

Au niveau de la Politique des Grandes Villes, l'autonomie laissée aux communes permet l'intégration dans les processus de projet des personnes ciblées par les politiques, à savoir, les habitants et usagers des quartiers. Le mode de gouvernance locale défini dans le cadre de la Politique des Grandes villes aux **Pays-Bas** est le suivant : pour chaque zone de projet inscrite dans le programme pluriannuel existe un comité de direction responsable du développement local qui comprend deux membres élus : un représentant de la ville et le président du conseil de quartier. Ce comité approuve le plan d'investissement et le rapport annuel de suivi et administre le budget de la zone d'action.

d) Image et forme de ville

Le renouvellement urbain s'accompagne souvent d'une remise en question du modèle de ville qui se traduit dans sa forme et son image.

Les précédentes études ont présenté les enjeux du montage de projet en termes de mixité et on interrogeait le renouvellement urbain comme un outil de repeuplement. La politique de peuplement induit des modifications dans les formes de la ville. Si la mixité sociale apparaît comme un des outils majeurs des politiques pour résoudre les problèmes de cohésion sociale, cet objectif s'accompagne souvent d'une modification profonde des structures et des typologies. Ainsi, les objectifs énoncés d'amener dans les quartiers des populations à revenus moyens et supérieurs nécessite de diversifier l'offre de logement (dans les dimensions et dans ses typologies), et d'améliorer globalement la qualité du cadre de vie (aménagement et gestion des espaces publics, amélioration des services et commerces de proximité et amélioration des accessibilités...). Pour certains quartiers, il s'agit réellement de changer d'image et cela ne peut se faire que par une reconstruction complète des quartiers existants ! Cependant, le risque de ces politiques est, d'une part, que la reconstruction ne suffise pas à répondre au manque actuel de logement et, d'autre part, d'exclure encore davantage les populations à très bas revenus.

En **France**, la loi Borloo énonce ainsi de manière explicite cette volonté de changement d'image des quartiers stigmatisés et justifie ainsi le recours à des opérations de démolition-reconstruction. Le changement d'image vise surtout la disparition de la forme architecturale de la barre, remplacée par du logement unifamilial de type pavillonnaire ou du petit collectif. Pour résoudre les problèmes de gestion des espaces publics et collectifs des grands ensembles, les projets prévoient des opérations de résidentialisation qui consistent souvent en une parcellisation et une individualisation des espaces ouverts au détriment d'une vision globale des aménagements publics des quartiers.

On est dans une logique de réparation, de réponse urgente à une situation de crise et, bien que soient menées des réflexions en termes de centralité et de réaménagement global des quartiers en relation avec l'ensemble de la ville, il apparaît souvent que les réels enjeux soient de l'ordre de la construction de logement et non de repenser la ville dans son ensemble.

Cet aspect de la réflexion, notamment en termes de développement durable, est quant à lui développé dans les outils de l'aménagement du territoire avec l'obligation d'élaborer les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) à l'échelle intercommunale et les PADD (Plans d'Aménagement et de Développement Durable) dans le cadre de l'élaboration des PLU à l'échelle communale.

Les politiques néerlandaises affirment clairement la ville comme moteur de développement et il existe une réelle volonté de renforcer l'image des villes par le renouvellement urbain. L'objectif des politiques y est également d'amener des populations avec des revenus supérieurs dans les quartiers en difficulté, ce qui implique d'augmenter la qualité de l'offre de logement dans ces quartiers. Toutefois, on ne compte pas beaucoup de vacance dans le

logement existant, ce qui laisse supposer que la démolition, rénovation et vente de logements locatifs entraînent un déplacement du logement existant.

Le renouvellement urbain aux **Pays-Bas** est cependant marqué par une culture de la densité, de la ville « compacte » liée probablement aux contraintes géographiques et démographiques qui orientent beaucoup l'aménagement du territoire. De même, de nombreuses préoccupations apparaissent en termes de développement durable, non seulement à l'échelle régionale, avec des projets tels que celui de « Cœur vert » de la Randstad. Mais ces préoccupations se traduisent également au niveau local dans la composition urbaine et les techniques constructives dans les opérations de renouvellement urbain.

2.3.3 Conclusions et enjeux pour le renouvellement urbain en Wallonie

Nous l'avons énoncé ci-dessus, c'est principalement dans le cadre des espaces dégradés, là où les mécanismes spontanés de régénération urbaine ne se font pas que se révèle la nécessité d'intervention des pouvoirs publics. Dans ces espaces, la dégradation du bâti s'accompagne en général d'une situation socio-économique difficile. La lutte contre la dégradation des espaces bâtis doit alors être associée à un travail sur les conditions sociales et économiques des populations de ces quartiers. De plus, la localisation de ces problématiques sociales et urbaines crée bien souvent des déséquilibres entre les villes et, au sein même des villes, entre les quartiers. Cette ségrégation socio-spatiale ne fait qu'accentuer encore les difficultés existantes. Ces problématiques nécessitent donc de développer des actions de proximité dans les quartiers, actions qui doivent être intégrées dans une vision stratégique globale qui prenne en charge les questions du développement territorial durable telles que la mobilité, l'emploi...

Les enjeux des politiques urbaines qui nous apparaissent finalement sont, d'une part, l'équilibre et l'articulation entre des politiques sociales et des politiques urbaines et, d'autre part, l'intégration des stratégies développées aux différentes échelles du territoire. Les questions qui se posent dès lors sont : quel est le territoire pertinent pour le développement d'une vision stratégique en matière de renouvellement urbain ? Quelle articulation entre les stratégies et les moyens mis en œuvre aux différents échelons du développement territorial ? Comment cette vision stratégique se traduit-elle dans les outils planologiques et règlementaires de l'aménagement du territoire ? Comment s'articulent finalement les différents dispositifs opérationnels de projets avec l'ensemble des dynamiques de renouvellement urbain ?

A niveau de la Région wallonne, les outils du renouvellement urbain sont ceux mis en œuvre par la division « Urbanisme opérationnel » de la DGATLP, à savoir la rénovation et la revitalisation urbaines ou encore les zones d'initiatives privilégiées (ZIP), la rénovation des sites d'activité économiques désaffectés (SAED) et les sites d'intérêt régional (SIR)²⁷. Cependant ces dynamiques ne s'inscrivent pas spécifiquement dans le cadre d'une politique affirmée, ni dans une vision stratégique de renouvellement urbain définie à l'échelle de la région.

Par ailleurs, plusieurs territoires wallons bénéficient des subventions et fonds européens (Objectifs 1 et 2) et/ou participent à des programmes et réseaux développés à l'échelle européenne (projets Interreg, etc.) Certaines villes ou communes bénéficient encore de la Politique des Grandes Villes développée à l'échelon fédéral. Il semblerait d'ailleurs que les

²⁷ A ce propos voir GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A., VAN LOQUEREN T. (2003), *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Conférence permanente du développement territorial – Plaquette n° 2, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, 156 p.

critères de sélection des territoires émergeant des fonds de la Politique des Grandes Villes²⁸ pourraient devenir également les critères de sélection des territoires prioritaires du renouvellement urbain pour les communes. On pressent ainsi qu'il y a une convergence d'objectifs entre les dispositifs mis en place et qui nécessiteraient probablement plus d'articulation afin de donner une cohérence qui dépasse l'échelle locale de chaque opération.

3. MISE EN PERSPECTIVE DE LA RECHERCHE ET MÉTHODOLOGIE

3.1 CADRE DE LA RECHERCHE

Les travaux dont la synthèse est présentée ci-dessous s'inscrivent dans les recherches menées dans le cadre du programme 2002-2005 de la Conférence permanente de Développement territorial (CPDT) sur le thème 3.1 « Reconstruire la ville sur la ville – Recyclage des espaces dégradés ». Cette thématique s'est principalement intéressée aux réponses à apporter face aux problèmes de dégradation que connaissent de nombreux centres urbains wallons, problèmes qui se traduisent à la fois par la détérioration du cadre bâti, par la paupérisation des populations résidant dans ces lieux et par la difficulté de maintenir ou (ré)attirer des habitants dans ces espaces centraux.

Pour atteindre cet objectif, les travaux de recherches ont été répartis suivant deux axes :

- le recyclage morphologique des tissus bâtis, chapitre développé par l'équipe du Lepur, s'intéresse spécifiquement aux moyens de réorienter les investissements privés (promoteurs ou simples particuliers) vers les tissus urbains existants ;
- le renouvellement urbain vu sous l'angle du montage de projet, qui fait l'objet de cette présentation, vise, par le biais de l'analyse d'une série de projets opérés en divers lieux de Wallonie, à identifier les processus de montage de projets et à en dégager les principaux enseignements, dans une optique la plus globale possible. Pour ce faire, les aspects techniques du montage des projets étudiés ont été pris en considération, mais une tentative d'évaluation a également été réalisée, afin de brosser à grands traits les impacts qui se dégagent des opérations retenues.

3.1.1 Renouvellement urbain et montage de projet : rappel des recherches antérieures

Des études de cas et d'expériences concrètes en centres urbains dégradés avaient déjà été développées dans une autre thématique de la CPDT : « Patrimoine bâti, outil de développement territorial » (thème 5.2 ; subventions 2000-2001 et 2001-2002). Ces travaux avaient notamment permis la publication d'une plaquette à destination des acteurs locaux²⁹ dont l'objectif principal était de proposer des pistes visant à favoriser la réutilisation des espaces bâtis existants en lieu et place de la consommation de nouveaux espaces. Plus globalement,

²⁸ La Politique fédérale des Grandes Villes existe depuis 1999 avec, comme objectif, de rénover les quartiers les plus défavorisés en partenariat avec les villes et les communes ; les 15 villes et communes bénéficiant de l'aide de l'Etat sont celles comprises dans le programme Grandes Villes. Les critères de sélection des villes qui peuvent bénéficier de ces aides sont des critères socio-économiques (les communes qui reçoivent une aide du programme européen Objectif 2). Dans le cadre de l'accord gouvernemental 2003, le gouvernement Verhofstadt II entend intensifier cette politique : les actions sur le terrain devraient trouver plus de cohérence. Elles sont au nombre de 4 : la sécurité et la diminution des incivilités, la lutte contre la pauvreté et l'exclusion et l'amélioration des possibilités de logement.

²⁹ (2003) *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*. Plaquette n° 2 de la CPDT, Ministère de la Région wallonne.

cette publication s'inscrivait dans la nécessité d'une prise de conscience culturelle de l'utilité de gérer, d'entretenir et de valoriser les tissus urbains existants.

Dans le cadre de la thématique 3.1 de la CPDT, l'option de l'étude de montages de projets visant le renouvellement urbain a été maintenue avec, pour but, d'approfondir l'analyse de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine. L'objectif poursuivi était d'étudier les différents obstacles rencontrés et d'identifier des pistes de déblocage créatives, notamment au niveau des différentes formes de partenariat.

3.1.1.1 Relation entre renouvellement urbain et recyclage morphologique

Alors que l'étude des phénomènes propres au recyclage urbain doit permettre de mieux cerner les blocages et les éléments empêchant un investissement privé dans la ville existante, l'étude du renouvellement urbain, par le biais de l'analyse du montage de projet, entend développer une vision globale (sociale, culturelle et environnementale) des opérations s'inscrivant dans la trame urbaine.

Bien que différentes dans leur contenu, les deux approches entendent toutefois mettre l'accent sur les obstacles rencontrés par les divers acteurs, identifier les outils susceptibles de lever ces blocages et soutenir le renouvellement urbain sous ses diverses formes. Cet objectif commun a permis la formulation d'une série de constats puis de propositions évaluées afin de dégager des pistes qui débouchent sur de propositions opérationnelles concrètes et facilitent le renouvellement urbain, notamment sous l'aspect du recyclage morphologique.

3.2 LA NOTION DE « PROJET URBAIN »

Avant de s'intéresser à la problématique du montage de projet, il paraît utile de tenter de tracer les contours de la notion de « projet urbain ». Au stade actuel, si l'on excepte des cas emblématiques de réhabilitation ou de réaffectation architecturale, du reste régulièrement évoqués dans les *Cahiers de l'Urbanisme*, il n'existe pas en Région wallonne de réflexion spécifique sur les projets de renouvellement urbain comme problématique en soi. En corollaire à ce constat - qui est d'ailleurs l'une des raisons ayant motivé notre recherche - la littérature spécifique sur cette question fait également défaut. Aussi nous sommes orientés essentiellement vers la production bibliographique française afin de tracer quelques axes utiles à la définition du champ d'étude qui nous occupe, à savoir le « projet urbain » en relation avec la problématique du renouvellement de l'espace bâti.

Depuis quelques années, il existe en effet en France une (très) abondante littérature s'intéressant à la problématique du « projet urbain » et à la notion qui recouvre cette expression. Celle-ci semble s'être surtout développée dans le courant des années 1970, en contrepoint aux méthodes planificatrices et normatives pratiquées depuis la fin de la Seconde Guerre mondiale par l'Etat central. Dans ce contexte, les actions menées en milieu urbain sont marquées par le fonctionnalisme, la planification, le zonage. Les dimensions spatiales et techniques prévalent ; on se trouve dans un modèle de montage de projet hiérarchique, déductif et linéaire (GODIER P. et TAPIE G., 1997 ; INGALLINA P., 2001).

Au cours des années 1970, l'émergence de la sociologie dans la question urbaine et la mise en évidence des enjeux sociaux, remettent en question l'urbanisme technocratique des « trente glorieuses » et d'aucuns, à l'instar de l'architecte-urbaniste Christian Devillers, prônent un « urbanisme de projet », moins techniciste, plus proche des réalités concrètes, davantage à l'écoute des habitants mais aussi plus complexe dans sa mise en œuvre que la planification sectorielle en vigueur jusque là. Outre la dimension spatiale, il s'agit d'intégrer les facteurs sociaux, économiques et culturels. La finalité du projet urbain est globale, mais celui-ci peut très bien, à l'opposé d'une vision planificatrice à large échelle, « traiter de morceaux de ville » (INGALLINA P., 2001 ; HAYOT A. et SAUVAGE A., 2003).

La plupart des auteurs consultés s'accordent pour reconnaître que la notion de « projet urbain » reste assez floue, puisqu'elle renvoie à la fois au terme « projet » - processus technique du ressort de l'architecte - et à celui d'« urbain », qui fait référence à la ville et à ses composantes multiples. Toutefois, certaines caractéristiques se dégagent, qui permettent de mettre en évidence quelques éléments clefs des projets urbains.

3.2.1 La portée du projet urbain

Le projet urbain vise, le plus souvent, la modernisation de l'espace bâti et la recombinaison urbaine, mais il peut aussi déboucher sur la production de nouveaux quartiers *ex nihilo* en périphérie. Notre propos étant le renouvellement urbain et la « reconstruction de la ville sur la ville », ce sont surtout les opérations qui vont dans ce sens qui nous intéressent : projets de revalorisation d'espaces en crise ou dégradés et reconversion de friches industrielles.

3.2.2 La taille du projet

Ce paramètre n'est pas décisif pour caractériser le projet urbain. En effet, dans un contexte de « ville fragmentée », il existe, à côté de grosses opérations emblématiques - voir le « projet Neptune » à Dunkerque, le projet de revitalisation de la métropole de Bilbao ou encore le projet des quartiers *Hearthlands* à Birmingham (BONNET M., 1997) -, une multitude de projets urbains de dimensions réduites, à l'échelle de quartiers ou de simples îlots, qui s'inscrivent dans une logique de réseaux bien distincte d'une conception planificatrice linéaire. Il existe cependant un lien évident entre la taille du projet et sa temporalité : plus un projet est ample, plus il risque de s'inscrire dans la longue durée.

3.2.3 La temporalité du projet

La temporalité est une variable importante qui doit s'intégrer au projet dès sa conception, par le biais d'une programmation des opérations. De façon générale, on distingue les opérations à long terme, portant sur des durées dépassant 10 années, qui sont souvent le fait de l'acteur public, acteur perçu comme « créateur de conditions » du projet urbain, lorsqu'il n'en est pas l'initiateur, et les opérations à court terme. Celles-ci répondent à des demandes plutôt définies et portent sur des périmètres assez limités. Elles tendent généralement à impliquer des partenaires privés et s'inscrivent dans la logique de marché, avec obligation de résultats à brève échéance. Une des difficultés majeures rencontrées par certains projets urbains est de concilier ces deux types de temporalités : d'une part, il s'avère difficile de mettre sur pied des dispositifs efficaces de partenariat public-privé sur le long terme et, d'autre part, les projets sur le long terme n'excluent pas la mise en œuvre simultanée de projets aux délais plus rapprochés, notamment en fonction d'opportunités ou d'aléas surgissant au cours de la conduite des opérations. Sous la nécessité de recomposer le tissu urbain existant, une tendance se dessine néanmoins dans la manière d'appréhender les temporalités, avec un glissement de grandes opérations, accompagnées de financements massifs et de longs délais de retour sur investissements vers des montages de projets plus circonscrits et au retour sur investissements plus rapide, qui privilégient la coopération entre partenaires publics et privés (HAYOT A. et SAUVAGE A., 2003).

3.2.4 La multiplicité des acteurs

Au fil du temps, on est passé d'une conception linéaire et planifiée des projets urbains (modèle hiérarchique) à un modèle plus large, impliquant de multiples acteurs (modèle négocié) :

- maîtres d'ouvrage, publics ou privés ;
- auteurs de projet, architectes et/ou urbanistes, qui ont ouvert leur savoir-faire à d'autres disciplines et dont le rôle a parfois évolué de « simples » concepteurs vers celui de gestionnaires de projet voire d'interfaces entre différents acteurs ;
- partenaires divers, publics ou privés ;
- habitants.

La frontière entre ces deux modèles conceptuels est rarement tranchée et le projet urbain doit composer avec ces divers intervenants, non sans s'interroger sur le rôle des pouvoirs publics et sur leur capacité à encadrer les actions ou à innover en matière de recomposition urbaine. Depuis les années 1980, on note une implication accrue des acteurs privés (promoteurs, entreprises, simples particuliers) dans les processus de requalification urbaine. Cette intégration est perçue comme l'un des leitmotivs des projets urbains et elle se traduit par des définitions de partage de tâches et par la nécessité de négocier entre acteurs afin de concilier les exigences de rentabilité, d'efficacité et de pertinence collective et politique des projets (GODIER et TAPIE, 1997).

3.2.5 La conception du projet urbain et l'intégration de la complexité

La conciliation entre différents acteurs et temporalités montre la complexité du montage de projet urbain, en particulier sur le long terme. Il s'agit en effet d'identifier les fluctuations du projet et de les gérer au mieux. Cela nécessite, dès la conception du projet, une capacité d'adaptation voire de recomposition des objectifs par rapport aux moyens disponibles. La flexibilité peut être dès lors identifiée comme un élément constitutif du projet urbain. Ce paramètre doit donc être intégré à l'amont du montage de projet, au même titre que le diagnostic technique et la formulation des problèmes à résoudre, l'identification des acteurs concernés et les orientations des actions programmées (GODIER P. et TAPIE G., 1997 ; PIRON O., 2001).

3.2.6 La relation entre global et local

La complexification des projets urbains va de pair avec un recentrage de la conception et la mise en œuvre des projets urbains sur le niveau local, plus en prise avec les problèmes et les acteurs locaux et plus à même de gérer la complexité du montage de projet. Dans ce contexte, les communes ont un rôle central à jouer dans le cadre des projets urbains, comme conceptrices ou accompagnatrices. Toutefois, le « leadership » des acteurs locaux peut induire des effets pervers, notamment en termes de temporalité. La durée d'un mandat électoral étant plus courte qu'une opération à moyen terme, il peut y avoir des effets d'annonce pour séduire l'électorat à propos de projets qui ne se réaliseront pas. L'inscription du projet urbain dans une stratégie globale, exprimant clairement les ambitions politiques, permet d'éviter ce type de dérive. Conçus sur le long terme, les « projets de ville » ou « projets d'agglomération » sont, au niveau local, des outils qui permettent de traduire les orientations stratégiques dans la trame urbaine (INGALLINA P., 2001). De façon générale, quels que soient les intervenants, la démarche de projet apparaît comme particulièrement efficace pour aller vers des objectifs consensuels bien définis et négociés par les différents acteurs impliqués dans ce projet (GODIER P. et TAPIE G., 1997). Le projet urbain est à la fois stratégique et opérationnel, puisqu'il s'agit, d'une part, de s'inscrire dans une vision globale

et, d'autre part, de traduire dans l'espace, par tout un dispositif d'actions, les orientations dans lesquelles il s'inscrit.

3.2.7 Le processus de montage de projet

Il n'existe pas de typologie prédéterminée du montage de projet urbain, car on relève une grande diversité de cas de figure qui nécessitent des réponses appropriées en fonction de la situation de départ et la situation souhaitée au terme des opérations entreprises. La phase en amont est cependant perçue comme fondamentale, en fonction des moyens disponibles, pour identifier les problèmes, exprimer les intentions, dégager les pistes de partenariat, prévoir la concertation, mettre en oeuvre une stratégie collective. La phase amont, phase conceptuelle du projet urbain, qui implique une connaissance fine du contexte dans lequel on entend intervenir, est la seule qui fédère les différents aspects du montage de projet (stratégie, portage politique et financier, pilotage technique, réalisation, programmation, partenaires pressentis,...) chacun avec sa logique et ses acteurs (PROST R., 2003). Il s'agit d'une étape qui s'inscrit dans la globalité du projet, avec la souplesse nécessaire pour permettre d'intégrer l'éventualité d'adaptations au cours de la concrétisation du projet.

3.2.8 La finalité du projet urbain

La finalité du projet urbain est une dimension essentielle de celui-ci et on peut avancer sans risque que la majorité des projets de renouvellement urbain entendent restaurer l'image d'espaces dégradés afin d'attirer les investissements privés, par le biais de l'implantation de nouvelles activités et/ou de nouvelles populations, parfois dans un climat concurrentiel quand il s'agit de projets ambitieux nécessitant de gros investissements. En clair, il s'agit de déterminer quels sont les destinataires des opérations développées. Que ce soit dans le cadre de création de nouvelles formes urbaines ou de rénovations lourdes, la plupart des projets développés visent l'enrichissement et la diversification des fonctions urbaines, avec la poursuite d'opérations mixtes, notamment en termes de population. Dans les interventions de renouvellement d'espaces bâtis existants, la problématique des habitants est essentielle et renvoie aux choix politiques qui sous-tendent les actions. S'agit-il de garder la population existante ou de la diversifier au maximum, en menant une véritable « politique de peuplement » ? Ici se pose la question de la « mise en gestion » du projet finalisé, paramètre qui doit aussi entrer en considération lorsqu'on s'inscrit dans une démarche de renouvellement urbain : « *Toute démarche de projet doit déboucher sur des réalisations gérables. Séparer un projet urbain de sa mise en gestion relève de l'hérésie qui se paye après de façon longue et durable* » (PIRON O., 2001, p.).

3.2.9 Quelques considérations sur l'évaluation du projet urbain

La question de l'évaluation, entendue comme l'appréciation d'un ensemble d'actions afin de permettre aux acteurs les plus impliqués de développer une réflexion critique sur l'ensemble de leurs interventions et sur leurs effets, et d'en tenir compte pour orienter leurs choix futurs (CONAN, 1998) est aussi posée. Dans le cadre des projets urbains, elle semble une pratique difficile à mettre en oeuvre, notamment du fait de la durée de certaines opérations qui ne permet pas de dégager des critères de jugement sur le long terme. Par ailleurs, les critères d'évaluation sont multiples et se situent à divers niveaux (technique, social, culturel, économique, institutionnel,...). Il apparaît toutefois que certains impacts d'opérations de renouvellement urbain, notamment sur le plan social, restent difficiles à mesurer, en particulier sur le court terme (GODIER P. et TAPIE G., 1997).

3.2.10 Conclusion

Les éléments généralistes et théoriques dégagés ci-dessus ne prétendent pas couvrir toute la complexité de la problématique du projet urbain. Toutefois, ils constituent des repères à la réflexion développée et une grille de lecture sur le montage de projet de renouvellement urbain en Région wallonne envisagé par le biais d'études de cas.

3.3 OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE

L'étude du renouvellement urbain en lien avec le montage de projet menée dans le cadre de notre recherche tend à développer une vision globale, spatiale mais aussi sociale, d'opérations s'inscrivant dans la trame urbaine. Pour ce faire, nous avons choisi de procéder à une analyse approfondie de divers projets, principalement initiés par des acteurs publics pour soutenir la requalification urbaine.

L'objectif poursuivi par notre approche est double :

- d'une part, étudier, via les études de cas, les processus mis en œuvre dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, afin d'identifier les leviers et les attitudes porteuses, mais aussi les différents blocages rencontrés ;
- d'autre part, évaluer les impacts de ces opérations de renouvellement urbain, notamment grâce à une enquête auprès de différents acteurs impliqués dans ces opérations, ainsi qu'auprès d'habitants concernés.

3.3.1 Choix des études de cas

Les projets analysés concernent essentiellement des interventions qui ont eu recours aux outils publics de la rénovation urbaine, d'assainissement de sites d'activité économique désaffectés et de la revitalisation urbaine, dispositif public qui, avec la société régionale Immocita, consacre à ce jour explicitement un partenariat public-privé, dans le champ du renouvellement urbain. Il s'agit d'opérations dont la finalité est la création de logements ou la réaffectation mixte, incluant du logement.

Au total, sept projets répartis sur l'ensemble du territoire wallon ont été examinés. Ceux-ci s'inscrivent pleinement dans la typologie d'espaces urbains dégradés et exclus du processus spontané du renouvellement urbain telle que décrite ci-dessus, puisqu'elles concernent des interventions immobilières menées :

- dans les tissus d'habitat ouvrier ancien : opérations du quartier Carnot à Quaregnon, de Bouvignes-sur-Meuse (Dinant) et du quartier Rachot à Mons ;
- sur d'anciens sites industriels : opérations « Berges du Logis » à Rochefort et ateliers Germain à Monceau-sur-Sambre (Charleroi) ;
- dans les quartiers centraux : opérations « Cœur de ville » à Ottignies – Louvain-la-Neuve et « Espace Bertrand » à Charleroi.

Les démarches de projets analysées sont loin d'être homogènes, que ce soit sur le plan des contextes généraux, des objectifs poursuivis, de l'objet, de l'échelle et de la temporalité de l'intervention, des acteurs impliqués, des institutions concernées, des outils mis en œuvre, des fonctions associées au montage de projet ...De ce point de vue, elles sont bien révélatrices de la complexité du « projet urbain ».

3.3.2 L'enquête

Les analyses de cas ont également donné lieu à une enquête, sur base d'une série d'interviews avec les acteurs et les habitants concernés. Pour ce faire, un guide d'entretien (voir annexe 2) servant de fil conducteur à ces rencontres a été élaboré. Il propose une grille générale de questionnement, qui ébauche une évaluation globale du projet analysé, tout en étant adaptable en fonction des interlocuteurs car, selon que l'on se trouve face au maître d'ouvrage ou face à de simples habitants, la manière d'aborder le projet diffèrera inévitablement.

4. PRÉSENTATION DES ÉTUDES DE CAS

En finalité, chaque étude de cas a fait l'objet d'une analyse approfondie qui décrit le projet, en le resituant dans son contexte spatial et historique, et qui en détaille l'objet, le rôle de chaque intervenant, les étapes et procédures mises en œuvre, les montages financiers et enfin, les impacts à différentes échelles. Nous présentons ci-dessous une brève synthèse de ces études de cas. Celles-ci ont été classées par type de tissus urbains traités afin de dégager les points communs entre chaque catégorie d'opérations.

4.1 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DANS LES TISSUS D'HABITAT OUVRIER ANCIEN

4.1.1 Le quartier Carnot à Quaregnon

Le quartier Carnot est un quartier péricentral de Quaregnon, composé initialement de logements ouvriers hérités du XIXe siècle répartis autour d'un lavis de ruelles. En raison de son état de délabrement (nombreuses maisons classées insalubres), ce quartier habité a fait l'objet d'une opération de rénovation urbaine initiée par la commune. Par la suite, une opération de revitalisation urbaine est venue se greffer au cœur de ce périmètre. Quaregnon dispose d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme adoptés en 1994.

Le périmètre de rénovation urbaine approuvé en 1979 concerne une zone étendue (5 ha). La commune entend y développer, grâce à sa Régie foncière, une politique immobilière volontariste, avec l'expropriation et la démolition des immeubles existants pour la construction de logements sociaux, de commerces et de parkings en sous-sol. Un premier projet soutenu par la commune suscite le rejet des habitants, de même que trois autres projets alternatifs. Ce refus provoque le gel des opérations et, les expropriations et démolitions ayant été opérées, le quartier Carnot reste, en dépit de l'aménagement de nouvelles voiries et d'équipements dans le cadre des programmes triennaux, un vaste chancre à ciel ouvert jusqu'au début des années 1990. La commune construit alors un nouveau commissariat et, par la suite, deux ensembles regroupant 20 appartements moyens avec 7 commerces en rez-de-chaussée. En 2000, la commune procède, sur le site d'une ancienne ferme démolie, à la construction de 6 maisons unifamiliales de standing à destination de professions libérales ou d'indépendants. En dehors des logements de standing sur la Cense à Pierrots, les opérations d'acquisition, démolition et construction de logements s'inscrivant dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier bénéficient d'une subsidiation à hauteur de 75%. La commune est le maître d'ouvrage de ces opérations, mais c'est la Régie foncière communale qui suit la construction, la commercialisation ou la mise en location et la gestion des immeubles. Alors que les logements moyens réalisés par la commune se louent aisément, les rez commerciaux n'ont, par contre, pratiquement pas trouvé de candidats locataires. La plupart ont dû être réaffectés au logement.

En 1996, il reste toujours en plein cœur du quartier Carnot, un terrain en friche sur lequel la commune envisage un plan de revitalisation urbaine alliant commerce et logement. Une convention est signée (2000) entre la commune et une société immobilière flamande (Arcadis) pour la construction d'une grande surface et d'appartements. Au total, l'investissement privé est de 4.465.000 €, dont 3.225.000€ pour la création de logements. De son côté, la Commune s'engage à aménager les espaces publics pour un montant de 1.030.000 €, financés à 100% par la Région. Le projet de revitalisation du quartier Carnot a la particularité de se situer dans un périmètre de rénovation urbaine, ce dont se réjouit la CRAT dans l'avis favorable qu'elle remet sur le projet. Au total, 52 appartements sont construits dans le cadre de cette opération, ainsi que des parkings souterrains. Les appartements construits n'ont pas connu de problème de commercialisation. La plupart ont trouvé acquéreurs auprès de personnes âgées souhaitant bénéficier de la proximité de commerces et de services centraux. La vente des parkings s'est en revanche révélée plus difficile.

Les opérations de renouvellement urbain du quartier Carnot se caractérisent avant tout par leur longueur et par leur complexité. Elles présentent cependant l'intérêt d'avoir concilié deux types d'interventions : la rénovation et la revitalisation urbaine. Par sa politique foncière, la commune a été le levier du renouvellement urbain, avec la construction de nouveaux logements. Toutefois, l'opération de revitalisation urbaine, née de l'intérêt d'un promoteur privé de transférer une activité commerciale qu'il avait dans le quartier, semble avoir été l'élément qui a donné au quartier une impulsion décisive.

Une autre réflexion porte sur la mixité sociale que la commune souhaite développer dans le quartier. En développant des logements moyens et hauts de gamme, elle espère attirer une population en rapport. Ce pari est partiellement tenu en ce qui concerne les logements du projet Arcadis, mais certains éléments indiquent que cet objectif n'est pas très facile à atteindre. Ce constat vaut également pour la mixité fonctionnelle, avec l'échec de la mise en location des surfaces commerciales réalisées au rez des logements communaux.

4.1.2 La rénovation de Bouvignes-sur-Meuse (Dinant)

Le site de Bouvignes-sur-Meuse est assez encaissé, entre un éperon rocheux et une rive de Meuse. Il s'agit d'une cité d'origine médiévale dont la topographie se caractérise par deux grandes artères plus ou moins parallèles au cours du fleuve, reliées entre elles par une série de petites rues secondaires. Cette implantation particulière induit un parcellaire très étroit. De son passé assez prestigieux de cité fortifiée, Bouvignes a hérité d'un riche patrimoine architectural qui côtoyait, dans sa partie nord, un habitat ouvrier assez dense. C'est dans ce secteur en effet qu'au XIXe siècle, se sont implantées deux usines textiles dont l'une est restée active jusqu'en 1984.

L'opération de rénovation est amorcée par la commune au milieu des années 1970, avec le constat d'un habitat très dense et taudifié et la présence d'un chancre industriel laissé par l'une des usines désaffectées. La commune lance alors un concours d'architecture pour remédier à cette situation et amorce une politique d'acquisitions en vue de la démolition des bâtiments vétustes et de la rénovation du site. Elle constitue un dossier de rénovation urbaine qui est approuvé au début des années 1980.

Vu l'ampleur du site concerné, la commune associe d'emblée à son projet la société de logement de service public locale (actuellement : « La Dinantaise »), l'invitant à acquérir certaines maisons dégradées sur le site en vue de les réhabiliter et lui cédant un îlot assaini pour y construire du logement social. En 1988, à l'issue d'une période de difficultés financières, la SLSP entame ses premières opérations de réhabilitations et de constructions. De son côté, la commune connaît un changement de majorité et emboîte le pas. La dynamique de rénovation urbaine est alors enclenchée.

Le programme de rénovation urbaine de Bouvignes s'étale, de 1991 à 2004, en 4 phases qui intègrent aussi des opérations d'assainissement de sites d'activité économique désaffectés (SAED), suite à l'acquisition par la commune, de l'assise foncière des deux usines textiles. Au total, plus de 60 logements ont été créés. Il s'agit, pour l'essentiel, de constructions neuves, mais un tiers environ des interventions concernent des opérations de réhabilitation. Les habitations sociales représentent près des deux tiers des logements créés. Ils côtoient les logements à caractère social et d'insertion appartenant à la commune. La dernière phase a cependant vu la réalisation de 10 logements moyens pour le compte de la commune.

Comme le prévoit le plan triennal du logement, la SLSP intervient comme opérateur pour la Ville. Toutefois, depuis janvier 1994, une convention lie la Ville et la SLSP par laquelle celle-ci accepte de prendre en charge la gestion des logements communaux à Bouvignes contre une indemnité de 10% des loyers promérités. « La Dinantaise » se charge ainsi de la mise en location, des relations avec les locataires, de la perception des loyers et des charges locatives. Les travaux et l'entretien des bâtiments incombent à la Ville. Le programme de rénovation urbaine a également permis l'aménagement d'espaces publics et d'espaces verts en intérieur d'îlot. La commune projette la poursuite des interventions de rénovation urbaine, suite à l'extension du périmètre vers le sud.

Au total, l'opération de rénovation urbaine de Bouvignes a permis l'assainissement de logements délabrés et de chancres industriels pour la construction et la réhabilitation d'habitations. Elle s'est traduite par une forte implication publique dans la trame urbaine, avec un partenariat efficace entre la commune et la SLSP. Le projet de rénovation de Bouvignes a également été reconnu pour sa qualité (volonté d'intégration architecturale et paysagère, couronnée par un prix européen) et le souci avoué d'assurer des démarches participatives et de mixité sociale. Les principales critiques formulées à l'encontre de projet concernent la durée des opérations, le coût élevé de certaines rénovations ainsi que la mixité fonctionnelle et sociale perçue comme problématique (absence de commerces et activités horeca de proximité ; forte présence de logements sociaux et peu de contacts entre « anciens » et « nouveaux » habitants).

4.1.3 La rénovation du quartier Rachot à Mons

Le quartier Rachot, composé d'un habitat ouvrier ancien, a été partiellement détruit pendant la Seconde Guerre mondiale. A partir de 1950, la commune a entamé une série d'achats et d'expropriations dans la perspective d'y mener une opération d'assainissement. Depuis une vingtaine d'années, il a connu de nombreuses opérations de reconstruction.

Ce quartier, un des derniers ayant fait l'objet d'une intervention publique de requalification, est resté pendant de longues années dans un état d'abandon, notamment en raison des difficultés financières de la commune mais aussi des priorités publiques portées sur la rénovation de la Grand Place et des ses abords directs.

Dès 1979, la Région wallonne adopte le périmètre de rénovation concernant le quartier Rachot. Malgré l'élaboration d'un dossier et d'une programmation de rénovation, aucune opération ne verra le jour dans le cadre de ce dispositif public.

Il faudra attendre le début des années 1990 pour que la commune relance un projet global sur ce quartier. Tout en conservant les principes généraux d'aménagement retenus dans le dossier de rénovation, elle décide cependant de changer de stratégie pour réaliser les opérations immobilières. Au lieu de monter les projets en s'appuyant de manière exclusive sur le financement régional via la rénovation urbaine, elle choisit de multiplier les intervenants dans le projet qu'ils soient privés (promoteurs) ou parapublics (SLSP). La commune n'est donc plus le maître d'ouvrage direct de l'opération mais assure plutôt un rôle de coordination et d'application du schéma directeur de rénovation.

Dans un premier temps, la SLSP communale a mené plusieurs opérations de démolition-reconstruction et de réhabilitation. Les logements créés ont été destinés à la vente (maisons unifamiliales) ou à la location (immeubles à appartements) selon les critères d'attribution du logement social. L'autre part du programme a été réalisée en partenariat avec un promoteur privé par l'intermédiaire de l'outil « revitalisation urbaine ». Le programme de construction prévoyait la construction d'un immeuble à appartements destiné à la vente et d'une séniorie. A l'heure actuelle, seul le premier bâtiment a été construit et commercialisé. Le projet de séniorie a été abandonné par le promoteur. Ce retard et la remise en cause du programme de construction sont en partie dus à des divergences de vues (durée des opérations, manière de gérer les chantiers) entre la commune et le promoteur privé.

Le quartier Rachot a bénéficié de nombreux réaménagements d'espaces publics (places, rues et création d'espaces verts de proximité). Ces travaux ont été réalisés par la commune toujours en référence au plan initial de rénovation urbaine. Aujourd'hui, le quartier Rachot se présente comme un quartier essentiellement résidentiel. Le projet global visait explicitement la restauration du logement dans cette partie du centre-ville.

4.2 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SUR D'ANCIENS SITES INDUSTRIELS

4.2.1 Les Berges du Logis à Rochefort

A Rochefort, le projet de renouvellement urbain trouve son origine dans le constat d'une tension sur le marché du logement dans la commune. Sous l'impulsion d'une association d'aide au logement, la commune va être amenée à définir un programme de construction de logements sociaux. Sans expérience dans ce domaine, elle va déléguer à l'association les conditions de montages de projet, les transactions financières avec la Société wallonne du Logement et la définition du programme urbanistique. Le projet sera donc l'occasion pour la commune de s'associer à une SLSP pour assurer la maîtrise d'ouvrage du projet et la gestion future des logements créés.

En termes de localisation, l'association de défense du logement préconisait, dans un rapport prospectif, la recherche d'un terrain central pour réaliser l'opération. La commune convoitait depuis plusieurs années un terrain industriel à proximité du centre urbain, le long de la Lhomme. Ce terrain offrait de nombreuses potentialités de recyclage (bonne desserte, qualité paysagère, proximité avec le centre commercial) et les autorités communales cherchaient depuis les années 1980 à l'acquérir. Face aux réticences du propriétaire, elle est finalement parvenue à ses fins en effectuant un échange de terrain avec ce dernier.

L'opération, terminée pour une grande part en 2001, comprend 60 logements sociaux. Situé sur la frange du centre urbain, le projet a permis la construction d'un nouveau quartier. Le projet n'a cependant pas été sans soulever des oppositions, notamment de la part des résidents situés à proximité du site. Leur crainte de voir s'installer un quartier exclusivement dévolu au logement social s'est formalisée par une pétition de plaintes auprès des autorités communales lors de l'enquête publique.

Le projet dans sa globalité ne se limitait pourtant pas à une simple opération de construction de logements sociaux. L'auteur de projet, lors de l'élaboration de l'opération, avait bien prévu une intervention sur l'autre rive qui prévoyait la construction d'une trentaine de logements. Cette opération devait être menée par les propriétaires du site. Elle n'a jamais vu le jour en raison du manque de capacité financière du propriétaire.

Si le projet semble être une réussite sur le plan architectural (il a reçu le prix 2001 de la SWL), son intégration dans le tissu urbain de Rochefort est encore incomplète en raison, notamment, de l'absence de financement pour réaliser des liaisons avec d'autres quartiers ou avec des parcours de loisirs ou de promenade.

4.2.2 L'opération ateliers Germain à Monceau-sur-Sambre (Charleroi)

Cette opération de renouvellement urbain menée à Monceau-sur-Sambre concerne le site d'une ancienne usine métallurgique réduite à l'état de chancre depuis le début des années 1980. Il s'agit d'un espace assez étendu (près de 5 ha) à proximité de la gare de Marchienne-au-Pont (toujours opérationnelle), d'accès routiers et assez proche également du centre-ville de Charleroi. Ce site se trouve aussi en bordure du quartier de Marchienne-Etat où se développe actuellement un projet dans le cadre de la Politique fédérale des Grandes Villes.

L'initiative de cette opération revient à la SLSP « Le Foyer Moncellois » (actuellement « Logis Moderne ») qui, forte de la connaissance de l'existence de ce site, saisit l'opportunité de l'acquérir en 1992. Le but de la SLSP est de tirer profit de l'excellente localisation de cet espace pour y développer du logement, tout en requalifiant le tissu urbain.

L'arrêté de désaffectation et d'assainissement du site est pris en 1993. Il prévoit l'aménagement de 2/3 de logements au moins et de 1/3 au maximum de commerces et services. Par ailleurs, le projet implique la réalisation d'un PCA dérogatoire au Plan de Secteur, du fait du changement d'affectation d'activité industrielle à celle de logement. Vu l'ampleur du site, l'idée d'un partenariat émerge rapidement, qui réunirait la SLSP, la ville de Charleroi et un partenaire privé. A côté de la construction de logements sociaux par la SLSP, on envisage une opération de revitalisation urbaine associant la ville et un investisseur privé.

Ce partenariat constitue l'originalité et la complexité de l'opération menée sur le site des anciens ateliers Germain, puisqu'il vise à réunir le « Logis Moderne », porteur du projet et propriétaire du site, la ville, pour l'aménagement d'espaces publics, et un promoteur immobilier prêt à édifier des logements pour son propre compte et pour le compte de la SLSP qui s'engage à lui racheter 40% des logements construits. On prévoit également l'aménagement de rez commerciaux mais, après une enquête préalable montrant l'absence de candidats potentiels, cette option est abandonnée. Pour le promoteur, il s'agit uniquement d'un investissement « dans la brique », la SLSP gardant la maîtrise du foncier.

Ce partenariat « tripartite » nécessite la conclusion de différents accords :

- entre le promoteur et la SLSP, pour la construction et l'achat de logements ;
- entre la SLSP et la ville, pour la cession à cette dernière des assises des espaces publics ;
- entre la ville et le promoteur privé, enfin, pour la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine.

Dans le chef du porteur de projet, la SLSP, il s'agit d'éviter un effet « ghetto » en assurant une mixité de logements (locatif/privatif ; social/moyen) et de populations (isolés, familles avec enfants, personnes âgées). Le projet de construction et de revitalisation urbaine est mis en œuvre en 1995. Par souci de cohérence, il fait appel à un seul auteur de projet qui conçoit aussi bien les logements que l'aménagement des espaces publics.

En dépit de quelques blocages (difficultés de commercialisation en début d'opération et retrait du promoteur initial), l'opération menée sur le site des anciens ateliers Germain est aujourd'hui pratiquement achevée. Elle aura compris 4 phases et verra la réalisation de 172 logements dont la moitié appartiendront au « Logis Moderne ».

L'opération a eu un important impact sur la trame urbaine, puisqu'elle débouche sur la création d'un véritable « nouveau quartier ». La cohésion du projet doit beaucoup au recours à un même auteur de projet, à l'implication et aux intentions claires du porteur de projet ainsi qu'à la mise en œuvre d'un partenariat efficace, partenariat qui, malgré quelques difficultés, s'est avéré positif dans les objectifs fixés par chacun.

Porteur du projet, l'acteur public, grâce à sa maîtrise foncière, a pu jouer un rôle de facilitateur dans le montage de l'opération. Si la mixité fonctionnelle n'a pas abouti sur le site même, c'est faute de demande pour des activités commerciales et de services *in situ*. Il s'agit cependant d'un « échec » relatif, car des commerces (moyennes surfaces) se sont implantés à proximité, démontrant une certaine dynamique économique dans le secteur.

4.3 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES DANS LES QUARTIERS CENTRAUX

4.3.1 L'opération cœur de ville à Ottignies-Louvain-la-Neuve

La commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est caractérisée par une croissance démographique soutenue depuis une trentaine d'années. La commune est structurée autour de deux pôles urbains avec, d'une part, la ville nouvelle de Louvain-la-Neuve et, d'autre part, le centre ancien d'Ottignies. Ce dernier, qui a connu un rapide développement, a fait l'objet d'une opération de promotion immobilière dans son centre en partenariat avec un investisseur privé. L'opération se situe à la charnière entre des éléments structurants (centre commercial, maison communale et rues commerçantes de l'ancien bourg villageois) sur un vaste ensemble de parcelles acquises depuis les années 1970 par les pouvoirs publics communaux.

La commune souhaitait initialement construire sur ce terrain des bâtiments servant à assurer la délocalisation de l'administration communale. Plusieurs promoteurs privés avaient aussi exprimé leur intention de mettre en valeur ces terrains notamment pour y mener une opération de constructions de bureaux.

Avec l'arrivée d'une nouvelle majorité communale, au tournant des années 1990, la commune a exprimé sa volonté de densifier l'urbanisation de la commune autour des pôles préexistants. Cette volonté a notamment été traduite spatialement dans le schéma de structure communal. Le site au cœur d'Ottignies pouvait rencontrer ces objectifs. La volonté de la commune était donc de développer un programme mêlant logements, commerces et bureaux. Une grande partie de ces deniers devait abriter les services de l'administration communale.

Alors que de nombreux promoteurs privés exprimaient toujours leur intérêt pour l'opération malgré la diversité des fonctions, la commune a obtenu l'inscription de l'opération dans le dispositif « revitalisation urbaine ». L'aide financière régionale a permis de définir un projet plus ambitieux d'aménagement d'espace public que celui imaginé préalablement par les promoteurs privés. Le principe d'aménagement était donc de créer un lieu de centralité et d'animation au centre du noyau d'habitat.

La construction du projet est achevée depuis 2002. L'opération a connu un large succès pour son volet logement. En revanche, les surfaces de bureaux et de commerces ont rencontré un intérêt bien plus relatif. Ce constat est particulièrement vrai pour les surfaces commerciales dont un grand nombre reste inoccupé deux ans après la fin de l'opération.

4.3.2 L'opération « Espace Bertrand » à Charleroi

Le projet de rénovation urbaine « Espace Bertrand » se situe dans la Ville Haute, dans le centre ancien de Charleroi, à proximité de la place Charles II et de la très commerçante rue de la Montagne. La trame urbaine de ce centre ancien porte la trace d'importants ouvrages défensifs réalisés au XVII^e siècle et articulés autour de la place Charles II. Il s'agit d'un secteur multifonctionnel, très dense et enclavé, alliant logement, commerce, horeca et services. Cette opération de renouvellement urbain s'inscrit dans le sillage d'un concours « Europan » pour la valorisation des centres historiques et de l'aménagement de place Charles II et de ses abords. Ces derniers sont par ailleurs couverts pas une ZIP (zone d'initiatives privilégiées) ainsi que par une série de PCA (ex PPA) datant des années 1950.

Au départ de cette opération, se trouve le constat de fortes dégradations et d'abandon de logements, notamment au-dessus des commerces, faute d'entretien des propriétaires, ainsi que la présence de populations précarisées et marginalisées. Cette situation incite la ville à introduire à la Région une demande de subsides dans le cadre de la rénovation urbaine. Le dossier « Espace Bertrand », présenté à la fin des années 1990, prévoit la préservation du caractère historique de la trame urbaine, tout en l'aérant, le maintien de la mixité fonctionnelle de l'îlot et exprime la volonté d'y introduire une certaine mixité sociale grâce à l'aménagement de logements moyens.

Deux îlots sont concernés. La ville prévoit d'y procéder à une série d'acquisitions ou d'expropriations, pour aménager 11 logements moyens avec rez commercial, sur l'un, et une place publique, sur l'autre. Le coût total des travaux est estimé à 5.000.000€. Dans le cadre de la Déclaration de Politique régionale complémentaire (décembre 1998), un subside de 2.500.000€ est accordé en rénovation urbaine, tandis qu'un montant de 1.000.000€ est prévu dans le cadre des travaux subsidiés. L'opération nécessite la révision du PCA (ex PPA) obsolète couvrant le périmètre concerné.

Les acquisitions et les expropriations démarrent en 2000, suivies par les actions de démolition-reconstruction et de rénovation de logements, ainsi que par l'aménagement de l'espace public, future place du Bourdon. Ces travaux ne débutent effectivement qu'en 2003, du fait de certains blocages (problèmes d'acquisition et d'expropriation, difficulté d'obtention de certains permis, nécessité de mettre en concordance des financements provenant de sources diverses). Les travaux sont actuellement terminés et, tant les nouveaux logements que la surface commerciale n'ont eu des difficultés à trouver preneur comme locataire ou acquéreur. C'est la Régie foncière qui prend en charge la gestion de ces biens.

Il est clair que la ville mise sur les effets d'entraînement en termes de qualité de cadre de vie, d'impacts social et commercial et de convivialité de cette opération spatialement circonscrite. En dépit de quelques réserves émises sur le coût et la durée de cette intervention, celle-ci apparaît dans son ensemble comme très cohérente et soucieuse d'intégration urbanistique (création passage et un escalier reliant la place du Bourdon et la rue de la Montagne, en contrebas). Cette intervention est fraîchement aboutie. Il serait toutefois intéressant d'en évaluer les impacts sur le moyen, voire le long terme.

5. QUELQUES RÉFLEXIONS SUR LE « PROJET URBAIN » EN RÉGION WALLONNE

L'analyse de ces études de cas ne prétend nullement être représentative de l'ensemble de la problématique des projets de renouvellement urbain en Région wallonne. Toutefois, en l'absence d'étude approfondie sur le sujet et d'outils d'évaluation des opérations de renouvellement urbain, elle permet de tracer quelques constats qui peuvent être utilement mis en parallèle avec la grille de lecture proposée ci-dessus concernant la question du projet urbain.

5.1 LA PORTÉE DU PROJET URBAIN

Toutes les opérations étudiées poursuivent la modernisation de l'espace bâti et la recomposition urbaine dans des espaces dégradés. Elles s'inscrivent donc bien dans la logique de renouvellement urbain. Il s'agit d'interventions assez radicales, où prédominent généralement des actions de démolitions-reconstructions (Quartier Carnot à Quaregnon, « Cœur de Ville » à Ottignies - Louvain-la-Neuve), parfois associées à des réhabilitations d'immeubles existants (Quartier Rachot à Mons, Bouvignes-sur-Meuse (Dinant), « Espace Bertrand » à Charleroi). Certaines de ces opérations, en raison de leur rupture avec l'affectation antérieure, débouchent sur la création de nouveaux quartiers *ex nihilo*,

notamment après assainissement de sites d'activité économique désaffectés (« Berges du Logis » à Rochefort, « Ateliers Germain » à Monceau-sur-Sambre).

5.2 LA TAILLE DU PROJET

Les différents projets examinés montrent que nous sommes bien dans une logique de « ville fragmentée », dans la mesure où la plupart des actions étudiées portent sur des « bribes » urbaines centrales ou péricentrales, dont les superficies, oscillant autour de dizaines d'ares à hectares, s'inscrivent parfois dans ce cas une logique de réseaux, en relation avec d'autres projets (place Charles II à l'Espace Bertrand, opération « Porte Ouest » aux Ateliers Germain).

5.3 LA TEMPORALITÉ DU PROJET

La temporalité est, comme on l'a vu, une variable importante dans le cadre du projet urbain et il existe un lien entre l'étendue du projet mené et le temps nécessité pour le réaliser. En Région wallonne, on constate également une relation entre ces deux paramètres et l'outil de la rénovation urbaine, qui permet une certaine extension dans le temps. Certaines interventions fortes dans des tissus d'habitat ouvrier ancien ont eu recours à ce type d'outil. Elles ont souvent été tributaires de blocages (manque d'assises financières ; difficultés d'acquisition ou d'expropriation ; rejet de la population) qui ont freiné le processus de renouvellement et nécessité des adaptations de leur périmètre de rénovation urbaine (Quartier Carnot, Bouvignes). Entre le début de ces opérations étudiées et leur finalisation, près de 30 ans se sont écoulés. Il s'agit donc d'opérations sur le long terme, qui semblent cependant actuellement sujettes à évolution, soit du fait de la réduction des périmètres de rénovation urbaine, soit du fait du recours à l'outil « revitalisation urbaine », avec implication du secteur privé, qui induit des échelles circonscrites et des temporalités plus courtes de façon à mieux répondre aux lois du marché.

Il arrive aussi que, dans certains cas, face aux opportunités offertes (qui forment également l'une des spécificités du projet urbain), les deux types de temporalités se rencontrent (Quartier Carnot, Quartier Rachot).

Dans le cadre d'opérations d'assainissement de sites d'activité industrielle désaffectés, une fois le protoaménagement réalisé et le foncier dégagé, les délais de l'intervention peuvent être plus réduits, pour autant que l'on ait à faire à un projet cohérent dès l'amont (Ateliers Germain, Berges du Logis).

5.4 LA MULTIPLICITÉ DES ACTEURS

Le « projet urbain » en Région wallonne se caractérise aussi par la multiplicité de ses acteurs, même si tous les projets étudiés dans le cadre de cette recherche ont comme porteurs ou maîtres d'ouvrage des intervenants publics : villes, communes et/ou sociétés de logement de service public. Le rôle des acteurs publics est essentiel, notamment, au travers d'une politique foncière efficace permettant la mise à disposition de terrains à destination d'intervenants privés. Les acteurs publics apparaissent donc comme des « créateurs de conditions » pour les investissements privés tout en aménageant et gardant la maîtrise des espaces publics (Quartier Rachot, Cœur de Ville, Quartier Carnot), lorsqu'ils ne sont pas eux-mêmes porteurs du projet de renouvellement urbain, comme les sociétés de logement de service public. En premier chef ou en partenariat avec le public ou le privé (Berges du Logis, Bouvignes, Ateliers Germain), ce rôle, au vu des dispositions du Code du Logement et de l'ancrage communal du logement, est appelé à s'intensifier au fil du temps.

La plupart des projets étudiés impliquent des partenariats, tantôt public-public (Bouvignes), tantôt public-privé (Quartier Carnot, Cœur de Ville, Ateliers Germain). La tendance observée d'une implication accrue des acteurs privés dans des opérations de renouvellement urbain se vérifie aussi en Région wallonne et, dans les cas étudiés, la collaboration public-privé s'avère positive, notamment grâce à l'outil de la revitalisation urbaine. Malgré les réserves émises à son encontre, ce dispositif s'avère particulièrement utile dans les zones nécessitées (Quartier Carnot, Ateliers Germain). La réussite de ces collaborations montre que des investissements privés sont envisageables dans des zones peu favorisées, pour autant que certaines conditions soient rencontrées. Les opérations analysées indiquent aussi combien la cohérence du projet est importante et ce, dès la phase amont. A ce titre, le rôle de l'auteur de projet tient une place importante (Bouvignes, Ateliers Germain, Berges du Logis).

Enfin, la plupart des opérations analysées ont induit la participation d'habitants, via les organes prévus par la réglementation (CCAT ou commission consultative de rénovation urbaine) ou via des consultations directes. Le « revers de la médaille » de ce processus démocratique propre au « modèle négocié » du projet urbain est qu'il peut aboutir au blocage ou à la révision de l'opération portée par le maître d'œuvre (Quartier Carnot, Bouvignes).

5.5 LA CONCEPTION DU PROJET URBAIN ET L'INTÉGRATION DE LA COMPLEXITÉ

A ce stade de notre étude, il est difficile d'appréhender dans quelle mesure les porteurs des projets examinés ont intégré, à l'amont de leur conception, toute la complexité que ces projets pouvaient induire. Il apparaît cependant que la plupart des opérations étudiées, en particulier celles menées sur le long terme, ont été soumises à des imprévus et à des blocages que leurs premiers concepteurs n'avaient pas nécessairement envisagés. Ces aléas, qu'ils soient d'ordre financier ou politique, se traduisent par des arrêts qui gèlent les actions pendant des périodes assez longues et la réponse à ces blocages a souvent été d'attendre de nouvelles conditions pour poursuivre les opérations (Quartier Rachot, Bouvignes, Quartier Carnot). Pour surmonter ces obstacles, une certaine souplesse d'adaptation et une capacité de recomposition du projet devraient être assimilées dès l'amont du projet. Ce constat pose aussi la question de la durée de certaines interventions en Région wallonne, notamment en rénovation urbaine, et de la nécessité de les limiter dans le temps.

5.6 LE PROCESSUS DE MONTAGE DE PROJET

Nous avons déjà évoqué la question de l'échelle et de la temporalité du projet. Reste à aborder la question du montage de projet, en particulier dans sa phase amont. Les diverses opérations étudiées montrent un souci de s'insérer dans contexte global, avec cependant des succès divers. Il apparaît nettement que, dès l'amont du projet, la fixation d'objectifs clairs, l'identification de partenariats, l'établissement d'une programmation raisonnable (ce qui n'empêche pas des réadaptations en cours d'élaboration), tout ce qui donne sa cohérence au projet, constituent un véritable atout pour la réussite du projet. L'opération menée sur les Ateliers Germain est à cet effet intéressante. Cette intervention doit aussi sa réussite à la présence, dès sa conception, d'un même auteur de projet pour l'ensemble de l'intervention, auteur de projet qui a parfois été amené à agir comme interface entre les différents partenaires.

5.7 LA FINALITÉ DU PROJET URBAIN

Tous les projets étudiés ont pour finalité à la fois le renouvellement urbain et la création de logements, par le biais d'opérations de démolition-reconstruction ou de réhabilitations. Ce double objectif n'est pas sans conséquences sur le plan social, du fait des stratégies de peuplement qui le sous-tendent. Comme cela a déjà été relevé, il existe toute une « typologie » de ces trajectoires de peuplement qui, généralement, avouent tendre vers la mixité sociale et fonctionnelle. Les projets Cœur de Ville, ainsi que ceux des Quartiers Carnot et Rachot, des Ateliers Germain et de l'Espace Bertrand sont représentatifs de cette option. Il a déjà été relevé que la dimension sociale des projets est sans doute la plus difficile à évaluer, car elle induit une réflexion à long terme qui ne dispose pas, à l'heure actuelle, d'outils adéquats. Quelques constats et réflexions sont cependant possibles sur base des opérations étudiées.

La plupart des interventions en milieux urbains dégradés vise à ramener les investissements privés dans ces espaces en y attirant une population moyenne (Espace Bertrand, Ateliers Germain, Cœur de Ville), voire moyenne supérieure (Quartier Carnot). Si, dans certains quartiers à très haute pression foncière, cet objectif de mixité sociale « par le haut » paraît très aisément rencontré (Cœur de Ville) et ne nécessite pas de support des autorités locales, il semble qu'il soit plus difficile à atteindre dans des zones marquées par l'héritage de la pauvreté et de la détérioration. Dans ce cas, la stratégie de peuplement doit être portée par une volonté politique très soutenue (Quartier Carnot).

On constate aussi que la stratégie de peuplement répond à une demande considérée comme stable et solvable et liée à l'évolution démographique : celle de personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres urbains en se relogant dans des appartements de taille réduite. Divers projets ont clairement intégré, dès leur conception, cette demande (Cœur de Ville, revitalisation urbaine du Quartier Carnot, Ateliers Germain).

Tous les projets ne visent pas la mixité sociale « par le haut ». Certains, s'inscrivant dans une certaine « tradition ouvrière » de la trame urbaine et pour répondre à la demande de logements à loyers modérés, ont développé du logement social. Dans ce cas, on pourrait parler de mixité « par le bas » souvent mal perçue par les habitants qui sont sensés côtoyer une population à revenus peu élevés. Voir à ce propos les opérations des Berges du Logis, avec un projet de logements privés moyens qui ne suit pas celui de logements sociaux ou le projet mené à Bouvignes, où la forte empreinte du logement social dans le tissu urbain semble assez mal perçue par la population autochtone. Dans ce cas, on constate d'ailleurs un recentrage de la stratégie de peuplement des pouvoirs locaux, désireux de développer sur le site du logement moyen.

Une autre remarque concerne la mixité fonctionnelle, essentiellement logement-commerce, promue par certaines opérations (Cœur de Ville, Quartier Carnot) avec cependant un constat d'échec, qui semble pouvoir être attribué à la méconnaissance de la demande réelle en surfaces commerciales ou de services. Dans le cadre de l'opération des Ateliers Germain, un questionnement préalable au sujet de cette demande a suscité, en amont du projet, un revirement dans les options initiales.

Les interrogations sur les intentions de mixité sociale et fonctionnelle renvoient à celles de la connaissance fine du milieu d'intervention, de la demande et aussi, ainsi que cela a été souligné plus haut, à celle de la gestion du projet réalisé. Qu'en est-il de la viabilisation à terme ? Si la marque de la mixité sociale « par le haut » se confirme, qu'advient-il des populations plus défavorisées dans un contexte à pression immobilière croissante ? Dans le cas de mixité sociale « par le bas », ne risque-t-on pas de voir les populations moyennes quitter les lieux et, dans ce cas, faut-il prévoir de mesures d'accompagnement ? Ces questions gagnent également à être prises en compte dès l'amont du montage de projet.

5.8 LA RELATION ENTRE GLOBAL ET LOCAL

Les projets étudiés sont révélateurs du recentrage de la conception et la mise en œuvre des projets urbains sur le niveau local observé dans plusieurs pays européens. Comme on l'a vu, la commune ou la ville joue un rôle essentiel dans le cadre des opérations de renouvellement urbain. Certains projets s'inscrivent clairement dans une stratégie locale volontariste (Quartier Rachot et « Projet de Ville » à Mons ; Cœur de Ville et schéma de structure communal à Ottignies-Louvain-la-Neuve). La vision stratégique de l'aménagement territorial semble cependant faire son chemin, puisque d'autres communes où nous avons analysé des projets se sont également dotées d'un projet de ville et/ou d'un schéma de structure (Dinant, Quaregnon). Il s'agit cependant de stratégies locales et, si l'on excepte la supracommunalité imposée suite à la fusion des communes, ces stratégies ne dépassent pas le territoire communal.

5.9 QUELQUES CONSIDÉRATIONS SUR L'ÉVALUATION DU PROJET URBAIN

Nous avons eu à plusieurs reprises l'occasion de soulever la question de l'évaluation des projets de renouvellement urbain. Cet aspect est, à l'heure actuelle, absent du dispositif conçu au niveau régional. Cette lacune est dommageable, dans la mesure où un système d'évaluation pourrait être riche d'enseignements pour les actions à mener à l'avenir. Une évaluation dans le champ aussi complexe que celui du renouvellement urbain entendu dans sa globalité (spatiale, sociale, économique, environnementale, culturelle) est certes difficile à mettre en œuvre. En tirant quelques constats des études de cas menées, la présente étude a tenté d'apporter une contribution dans ce sens.

6. CONCLUSIONS

En nous interrogeant, à travers diverses études de montage de projet, nous avons tenté de montrer toute la complexité du projet de renouvellement urbain vu dans sa globalité. Certaines pistes de réflexion ont ainsi pu être dégagées ainsi que de propositions concernant le rôle du pouvoir régional en vue de promouvoir le renouvellement urbain. Ainsi, au niveau d'une planification stratégique régionale, le SDER pourrait définir des objectifs davantage à caractère social et dans le sens du développement durable. De même pourrait y être intégrée la définition de territoires prioritaires de renouvellement urbain. Un autre enjeu à l'échelle régionale est aussi d'organiser la transversalité entre les politiques menées en matière d'environnement, d'aménagement du territoire et de logement.

Dans le cadre de l'articulation entre les communes et la Région, le schéma de structure communal pourrait être promu comme un outil qui encourage les communes à envisager le renouvellement urbain sur l'ensemble de leur territoire. La Région pourrait aussi conditionner la mise en œuvre des outils de renouvellement urbain à l'adoption d'une vision stratégique et l'intégration de priorité et de conditions en terme de dynamique de renouvellement urbain. Finalement, il nous semble que les méthodes de contractualisation soient également des outils à retenir pour améliorer la cohérence entre les partenaires institutionnels des différents niveaux de territoires. Cette contractualisation peut aussi être articulée avec celle existante dans le cadre des partenariats public-privé.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE II

Ouvrages - Articles

AGENCE DE DEVELOPPEMENT ET D'URBANISME DE LILLE METROPOLE (2000), *Compte-rendu du Groupe de Travail sur la régénération urbaine dans l'Europe du Nord-Ouest*, Séminaire habitat et cadre de vie, juin 2000, 60p.

BAILLERGEAU E. (2002), La promotion de la participation des habitants, une pratique professionnelle aux Pays-Bas. In : *Quel habitat pour demain ? Les pratiques émergentes pour les plus démunis*, Colloque International , Casablanca.

BONNET M. (dir.) (1997), *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe : séminaires organisés par le Plan Construction et Architecture*. Vol. 1 Les acteurs du projet architectural et urbain - compte rendu du séminaire de mars 1996. Publication consultable sur le site <http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/index.html> (dossiers CDU, rubrique « Dossiers en lignes - Autres rapports, études, recherches »).

CONAN M. (1998), *L'évaluation constructive. Théorie, principes et éléments de méthode*. La Tour d'Aigues, Editions de l'Aube, 197 p.

DECLÈVE B. (2004), Scénographie des projets d'espaces publics urbains. In : *Cahiers de l'Urbanisme*, 48-49, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, Pierre Mardaga, Liège, pp 20-35.

DECLÈVE B. (2001), Mutations territoriales et dimension culturelle de la conduite des projets de renouveau urbain. In : *Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables*, sous la direction de Debuyst Frédéric, Defourny Pierre et Gérard Hubert, Population et développement 9 ,Bruylant-Academia, Louvain-la-Neuve, L'Harmattan, Paris, pp 501-522.

ESTÈBE P. (2004), *L'usage des quartiers: action publique et géographie dans la politique de la ville (1982-1999) – Paris : L'Harmattan. Col. Logiques politiques*.

DEKKER K., VAN KEMPEN R (2004), Urban governance within the Big Cities Policy, Ideals and practice in Den Haag, the Netherlands. In : *Cities*, Vol.21, p.109-117.

GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A., VAN LOQUEREN T. (2003), *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, Conférence permanente du développement territorial – Plaquette n° 2, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, 156 p.

GILISSEN N. (2004), La politique des grandes villes. In : *Traverses* 181, p.6-7.

GODIER P. et TAPIE G. (1997), Projets urbains, acteurs et processus : tendances européennes. Synthèse. In : BONNET, M. (dir.) (1997), *L'élaboration des projets architecturaux et urbains en Europe : séminaires organisés par le Plan Construction et Architecture*. Vol. 1 Les acteurs du projet architectural et urbain - compte rendu du séminaire de mars 1996.

HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PIROTTE B., SLUZE M. (2003a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 33-124.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 17 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 173 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 88 p. + annexes.

HANIN Y. (2001), *De l'aménagement du territoire au développement territorial durable, entre idéologies et modes d'intervention*, In Savoirs et jeux d'acteurs pour des développements durables, sous la direction de Debuyst Frédéric, Defourny Pierre et Gérard Hubert, Population et développement 9, Bruylant-Academia, Louvain-la-Neuve, L'Harmattan, Paris, pp 263-295.

HAROU R., FONTAINE P., ROSINSKI Z., BARTHE-BATSALLE H., COSTERMANS D., ROUFOSSE C., ROUSSEAU V., DECOSTER D.P., GOVAERTS P. (2003), *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, Conférence permanente du développement territorial - Plaquette n°3 de la CPDT, Ministère de la Région wallonne - DGATLP, Namur, 156 p.

HAYOT A. ET SAUVAGE A. (dir.) (2003), *Le projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*. Actes du colloque « Les sciences humaines et sociales face au projet urbain » organisé par l'INAMA et SHS-TEST à Marseille, les 31 janvier et 1^{er} février 1997. Paris, éd. de La Villette, 3^{ème} édition.

INGALLINA P. (2001). *Le projet urbain*. QSJ ? n° 3585, Paris, PUF.

Le renouvellement urbain : approche interdisciplinaire (2002). Compte-rendu du séminaire GRIDAUH-GRALÉ du 26 mars 2002.

MAGNAGHI A. (2003), *Le projet local*. Liège, Mardaga

PINOL J.L. (Sous la direction de) (2003), *Histoire de l'Europe Urbaine II, De l'ancien Régime à nos jours*, Editions du Seuil, Paris, 889 p.

PAQUOT T. *Le renouvellement urbain* in Revue urbanisme – 1999 – n° 308 – pp 99 -100.

PIRON O. (2001), Les méthodes du renouvellement urbain. Approche systémique. In : Alain CHARRE (dir.), *Les nouvelles conditions du projet urbain. Critiques et méthodes*. Liège, Mardaga, 2001, pp. 67-76.

PIRON O. (2004) *Renouvellement urbain, analyse systémique*. Paris : Ministère de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer (Plan Urbanisme Construction Architecture). 2004.

PROST R. (dir.) (2003), Projets architecturaux et urbains. Mutations des savoirs dans la phase amont. Paris, éd. PUCA.

STRATIS S. (2001), La démarche de projet à l'échelle urbano-architecturale. In : Alain CHARRE (dir.), *Les nouvelles conditions du projet urbain. Critiques et méthodes*. Liège, Mardaga, 2001, pp. 81-87.

SUEUR JP. (1998), *Demain, la ville, Rapport présenté au ministère de l'emploi et de la solidarité*, Tome 1, Ministère de l'emploi et de la solidarité, la documentation française, Paris, 230p.

THOR ANDERSEN H., VAN KEMPEN R. (2003), New trends in urban policies in Europe : evidence from the Netherlands and Denmark. In : *Cities*, Vol.20, p.77-86.

Sites Internet consultés

<http://www.ville.gouv.fr/>

<http://www.acadie-reflex.org/>

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr/index.html>

<http://i.ville.gouv.fr/>

<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=1>

<http://www.hetkenniscentrum.nl/kcgs/>

<http://stedelijkevernieuwing.pagina.nl/>

<http://www.grotestedenbeleid.nl/>

<http://www.minbzk.nl/>

http://www.amb-pays-bas.fr/fr/pays-bas/politique_gouvernement/grandes_villes.htm

<http://www.politiquedesgrandesvilles.be/>

CHAPITRE III : EVALUATION DES PROPOSITIONS³⁰

1. INTRODUCTION MÉTHODOLOGIQUE

1.1 OBJECTIFS DE L'ENQUÊTE

Au final, la réflexion menée sur le thème « reconstruire la ville sur la ville - recyclage des espaces dégradés » doit notamment aboutir à l'élaboration et à l'évaluation de propositions pour soutenir le recyclage morphologique de la ville et les autres facettes du renouvellement urbain. Le but final de la recherche est d'identifier un certain nombre de mesures acceptables, réalisables et efficaces afin d'orienter les investissements immobiliers vers les tissus urbains traditionnels plutôt que vers les zones périphériques.

Pour ce faire, nous avons procédé à une enquête auprès d'un large panel d'experts en vue de connaître leur évaluation quant à l'acceptabilité, à la faisabilité, à l'efficacité et aux effets pervers d'une série de mesures proposées.

1.2 FORMULATION ET SÉLECTION DES PROPOSITIONS À ÉVALUER

En vue du rapport intermédiaire de mars 2005, nous avons mené une enquête écrite portant sur divers constats formulés à l'issue des deux premières années de la recherche³¹. Cette enquête, à laquelle ont répondu une trentaine de personnes, avait pour but de connaître :

- l'appréciation des experts vis-à-vis de nos observations (sont-elles correctes ou nécessitent-elles des nuances ?) ;
- l'importance à accorder à chacun de ces constats au sein de la problématique du renouvellement urbain.

Par la suite, nous avons effectué une quinzaine d'entretiens oraux avec certains des experts afin de :

- cerner les éventuelles nuances à apporter aux constats ;
- comprendre leurs motivations quant aux choix opérés pour les appréciations s'écartant largement de la moyenne ;
- échanger diverses observations et ébauches de solutions relatives aux constats.

Sur base des enseignements tirés de cette première enquête et des divers résultats de la recherche, un grand nombre d'ébauches de propositions ont été répertoriées. Ces mesures ont en fait été extraites soit de la littérature, soit d'entretiens avec les divers experts et personnes témoins rencontrés durant les trois années de recherche, soit des enseignements tirés de l'analyse des politiques menées dans des pays ou régions voisines (Royaume-Uni, Allemagne, France, Région de Bruxelles-Capitale...), soit des résultats des divers traitements réalisés dans le cadre de notre recherche.

Parmi une soixantaine de propositions, pour certaines à peine ébauchées, nous en avons retenu 31 en vue de les soumettre à une seconde série d'experts. Le choix de ces pistes de solution s'est basé sur :

³⁰ Travail réalisé par J.-M. LAMBOTTE (LEPUR-ULg) avec la collaboration de L. GAIARDO (GUIDE-ULB), L. PICARD (CREAT-UCL) ET B. PIROTTE (LEPUR-ULg), sous la direction de J.-M. HALLEUX (LEPUR-ULg).

³¹ HALLEUX J.-M. *et al*, 2005, pp. 108-140.

- l'importance accordée par les experts aux constats figurant dans la première enquête et auxquels se raccrochent la plupart de ces propositions ;
- l'avis des chercheurs quant à la pertinence de ces pistes de solution ;
- la volonté de concentrer le questionnaire sur les aspects au cœur de notre recherche, à savoir le montage de projets et la production immobilière.

Ceci nous a donc contraint à délaissier les propositions ayant pour sujet spécifique le volet "qualité de vie en milieu urbain" (propreté, sécurité, mobilité, espaces verts ...). Il ne s'agit donc pas là d'un oubli de notre part, mais bien d'un choix délibéré.

Après avoir procédé au choix des 31 propositions à faire évaluer, nous avons rédigé un questionnaire d'enquête présentant ces propositions dans un enchaînement voulu le plus logique possible, avec une mise en contexte indispensable (présentation successive d'un constat puis d'une ou plusieurs pistes de solutions). Après avoir apporté un certain nombre d'amendements à notre questionnaire afin de tenir compte des remarques formulées lors du Comité d'Accompagnement Thématique du 21 juin 2005, nous l'avons, au final, soumis à un large panel d'experts.

1.3 LES PERSONNES INTERROGÉES

En accord avec notre Comité d'Accompagnement, nous avons choisi d'élargir le panel d'experts interrogés dans le cadre de la première enquête à des représentants du monde politique autres que les seuls représentants des cabinets ministériels représentés dans notre thème. Pour chacun des quatre partis politiques démocratiques ayant des élus au Parlement wallon, nous avons ainsi contacté à la fois des parlementaires régionaux, des mandataires locaux, des collaborateurs en charge du domaine de l'aménagement du territoire et/ou du logement au sein du service d'étude du parti ou du groupe parlementaire.

Comme pour la précédente enquête, des techniciens et des représentants de différents groupes de pression ont de nouveau été sollicités. Au total, près de 45 personnes ont été contactées.

Nos entretiens s'étant étalés entre la mi-juillet et la fin août, plusieurs personnes ne nous ont pas répondu, faute de disponibilité ou pour d'autres raisons qui leur sont propres. Pour quelques personnes désireuses de nous répondre, il ne fut pas possible de trouver une date de rendez-vous avant la date limite que nous nous étions fixés.

Même si certains manques peuvent être regrettés concernant les experts consultés, nous estimons que l'échantillon des personnes nous ayant répondu est satisfaisant, tant sur le plan de la quantité (elles sont au nombre de 27) que de la diversité de leur profil. Sur ce dernier point, des techniciens de différents horizons ont accepté de nous répondre de même que deux représentants politiques minimum par parti. Parmi les groupes de pression consultés, tous nous ont répondu (CCW, SNP, Syndicat des locataires, IEW), à l'exception toutefois de l'Union Professionnelle du Secteur Immobilier (UPSI).

Tableau 16 : Liste des répondants à l'enquête

Nom et prénom	Fonction et organisme
Membres du Comité d'Accompagnement du Thème 3.1	
Martine André	Présidente de la CRAT et Directrice du service Urbanisme de la Ville de Charleroi
Laurence Collart	Société Wallonne du Logement
Mathurin Smoos	Conseiller en Aménagement du territoire à l'Union des Villes et Communes de Wallonie
Thérèse Cortembos	Première attachée à la Direction de l'Urbanisme et de l'Architecture - DGATLP
Carine Janssen	Directrice de la DIIS

Représentants d'autres services du MRW ou de services pararégionaux	
Luc Laurent	Directeur général du Fonds du Logement
Charles Mertens	Inspecteur général à la Division du Logement - DGATLP
Ghislain Géron	Inspecteur général à la Division de l'Observatoire de l'Habitat - DGATLP
Jacques Mouvet	Division de l'Industrie et du Crédit public - Direction de l'Équipement des zones industrielles - DGEE
Représentants de lobbies	
Francis Carnoy	Directeur général de la Confédération Construction Wallonne
Béatrice Laloux	Directrice du Syndicat National des Propriétaires
Paul Trigalet	Vice-Président de Solidarités Nouvelles Wallonie (association de locataires)
Sophie Dawance	Chargée de mission urbanisme et aménagement du territoire - InterEnvironnement Wallonie
Représentants politiques locaux ou régionaux et membres de cabinets ministériels à la Région	
Jean-Pierre Dardenne	Député-bourgmestre MR de La Roche-en-Ardenne
Michel de Lamotte	Député et chef de groupe CDH au Parlement wallon
Anne-Valérie Barlet	Collaboratrice au Cabinet du Ministre Jean-Claude Marcourt (PS)
Martial Mullenders	Echevin Ecolo de l'aménagement du territoire, de la mobilité et du logement de la Commune de Visé
Vanessa Matz	Echevine de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de l'environnement de la commune d'Aywaille et secrétaire politique du groupe CDH au parlement wallon
Membres de bureaux d'études des partis ou attachés à un groupe parlementaire	
Bénédicte Froidure	Service urbanisme à l'Institut Emile Vandervelde (PS)
Nicolas Thisquen	Collaborateur du groupe MR au parlement wallon
Hubert Bedoret	Attaché au Centre d'études politiques, économiques et sociales (CDH)
Bénédicte Heindrichs	Collaboratrice du groupe Ecolo au Parlement wallon
Autres personnes interrogées	
Jean-Baptiste Jehin	Expert Logement-Habitat à la Ville de Liège
Fabienne Hennequin	Auteure de projet agréée en urbanisme et aménagement du territoire et secrétaire générale de la Chambre des Urbanistes de Belgique
Renaud Lorand	Directeur du service Aménagement du Territoire et Urbanisme à l'IDEA
Pierre Francis	Directeur exécutif de l'Association de Management de Centre-Ville
Bernadette Mérenne	Professeur ordinaire en géographie économique à l'ULg – Directrice du SEGEFA et du LEPUR

1.4 CONTENU ET FORME DE L'ENQUÊTE

Nous avons souhaité soumettre nos propositions au cours d'un entretien oral afin de pouvoir connaître l'avis de différents experts quant à l'acceptabilité, la faisabilité, l'efficacité et aux effets pervers des mesures proposées.

Nos constats et pistes de solution ont été articulés en quatre axes :

1. Action publique et stratégie de renouvellement urbain ;
2. Lever le blocage de l'acquisition foncière par les opérateurs privés et publics ;
3. Lever les autres blocages rencontrés par les promoteurs professionnels ;
4. Lever les autres blocages rencontrés par les particuliers, et notamment les propriétaires bailleurs.

Pour préparer l'entretien oral, nous avons transmis par écrit aux experts le contenu de nos propositions et la formulation des questions (voir annexes 3, 4 et 5).

La formulation des questions est identique pour chacune des propositions :

A) Aspect acceptabilité

- a.1 Cette piste de solution est-elle acceptable de votre point de vue ?
- a.2 Cette piste de solution est-elle acceptable pour les autres acteurs concernés ?
- a.3 Si non, pour quel(s) type(s) d'acteurs est-elle peu acceptable à vos yeux ?
- a.4 Comment encadrer la mesure pour la rendre plus acceptable par ces acteurs ?

B) Aspect efficacité

- b.1 Par rapport aux moyens publics à mobiliser, avec quelle efficacité la mesure contribuera-t-elle à réorienter les investissements immobiliers privés vers les centres urbains ?
- b.2 Comment encadrer cette mesure pour la rendre plus efficace, c'est-à-dire obtenir un rapport maximal entre efficacité et coût ?

C) Aspect faisabilité

- c.1 La mesure sera-t-elle facilement réalisable sur le plan des contraintes administratives ou légales ?

D) Aspect effets indésirables

- d.1 Quelle est l'importance des éventuels effets indésirables ?
- d.2 Quels sont ces effets ?
- d.3 Comment encadrer la mesure pour en limiter les effets indésirables ?

Une bonne partie de ces questions ont un caractère ouvert. C'est pour cette raison que nous avons choisi de procéder oralement à cette enquête. Toutefois, 5 de ces questions ont un caractère fermé (celles numérotées a.1, a.2, b.1, b.2, c.1 et d.1).

Pour ces dernières, les personnes interrogées avaient le choix entre 5 possibilités de réponses :

a.1 Cette piste de solution est-elle acceptable de votre point de vue ?

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| très acceptable (++) | pas acceptable (--) |
| relativement acceptable (+) | ne se prononce pas (X) |
| peu acceptable (-) | |

a.2 Cette piste de solution est-elle acceptable pour les autres acteurs concernés ?

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| très acceptable (++) | pas acceptable (--) |
| relativement acceptable (+) | ne se prononce pas (X) |
| peu acceptable (-) | |

b.1 Par rapport aux sommes à investir par les pouvoirs publics, avec quelle efficacité la mesure pourra-t-elle parvenir à réorienter les investissements immobiliers privés vers les centres urbains ?

- | | |
|---------------------------|------------------------|
| très efficace (++) | pas efficace (--) |
| relativement efficace (+) | ne se prononce pas (X) |
| peu efficace (-) | |

c.1 La mesure sera-t-elle facilement réalisable sur le plan des contraintes administratives ou légales ?

- | | |
|-----------------------------|------------------------|
| très facilement (++) | pas facilement (--) |
| relativement facilement (+) | ne se prononce pas (X) |
| peu facilement (-) | |

d.1 Quelle est l'importance des éventuels effets indésirables ?

très importants (++)

pas d'effet indésirable suspecté (--)

relativement importants (+)

ne se prononce pas (X)

peu importants (-)

Exemple :

1.5 PISTE DE SOLUTION	Evaluation					
Proposition 24 : Accroître le budget mis à disposition des AIS sous forme de prime ou de prêt en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et de réduire ainsi les délais nécessaires pour mener de telles opérations. Cet accroissement des montants doit également concerner le plafond autorisé par logement afin de permettre des rénovations d'importance moyenne, quitte à ce que ces montants ne puissent être entièrement récupérés par la suite via le rabais sur le loyer.	++	+	-	--	X	
	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Accept. autres :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Pour la question a.3 ("Si cette proposition est susceptible de poser des problèmes d'acceptabilité auprès d'autres acteurs, pour quel(s) type(s) d'acteurs est-elle peu acceptable à vos yeux ?"), les possibilités de réponses sont les suivantes :

- le pouvoir local ;
- le pouvoir régional ;
- le secteur de la construction et de la promotion immobilière ;
- le secteur économique (hors construction) ;
- les locataires ;
- les propriétaires ;
- le milieu rural ;
- les résidents des quartiers urbains ;
- autres acteurs (à préciser).

Bien entendu, nous avons laissé aux experts interrogés la possibilité, d'une part, de ne pas se prononcer sur chacune des propositions et, d'autre part, de ne pas répondre à chacune des sous-questions (dans l'éventualité où ils n'avaient pas d'opinion faute d'une connaissance suffisante du sujet ou dans celle où ils ne voulaient pas divulguer leur opinion). Cette possibilité a également permis de limiter la durée des entretiens, celle-ci ayant en moyenne approché les deux heures.

A la fin des diverses interviews, nous avons également demandé aux experts de choisir leur trois propositions préférées et les trois propositions qui obtiennent le moins leur adhésion.

2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Conformément à la promesse tenue dans la lettre d'accompagnement du questionnaire d'enquête, les résultats que nous présentons ci-après sont anonymes.

Dans un premier temps, nous présentons ci-dessous les avis émis quant à l'acceptabilité, la faisabilité, l'efficacité et aux effets pervers des 31 mesures proposées. Cette présentation va se décomposer en 5 sous-thématiques correspondant aux 4 axes de notre questionnaire d'enquête et à une sous-thématique supplémentaire regroupant les 4 propositions spécifiques à la problématique de la réintroduction d'activités économiques en milieu urbain (propositions n°2,3,19 et 25).

Dans chacune de ces sous-thématiques, nous présentons tout d'abord les résultats chiffrés des cotes fournies aux 5 questions fermées pour chaque proposition. Nous reproduisons ensuite textuellement la formulation des pistes de solutions et des constats qui sont à leur origine puis nous commentons, proposition par proposition, les résultats chiffrés et les principales remarques formulées par les experts sur les diverses questions (acceptabilité, efficacité, faisabilité et effets pervers).

De plus, pour diverses de nos propositions, certains experts ont évoqué d'autres pistes de solutions. Certaines d'entre elles sont d'ailleurs identiques à des mesures que nous avons déjà émises précédemment³² mais que nous n'avons pas choisi de retenir en vue de cette nouvelle enquête (mise en œuvre du droit de préemption, transformation du système de réduction de 40% du précompte immobilier pour frais d'entretien à un système basé sur les frais réels, révision de la circulaire de Saeger relative au normes de stationnement au sein des immeubles ...).

Dans un deuxième temps, nous développons les résultats des avis concernant les trois propositions qui obtiennent respectivement le plus et le moins l'adhésion des experts.

Dans un troisième temps, nous présentons diverses propositions élaborées au cours de la recherche mais non retenues en vue de cette enquête pour éviter de l'alourdir.

Pour conclure, nous dressons une synthèse consacrée aux propositions les plus susceptibles d'être acceptées, efficaces et réalisables sans entraîner trop d'effets indésirables.

2.1 AVIS QUANT À L'ACCEPTABILITÉ, À L'EFFICACITÉ, À LA FAISABILITÉ ET AUX EFFETS PERVERS DES 31 PROPOSITIONS

2.1.1 Action publique et stratégie de renouvellement urbain

2.1.1.1 Résultats chiffrés

³² cf HALLEUX J.-M. *et al.*, 2005, pp 112-129

Proposition 1								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	15	0	très efficace	2	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	4	3	relativement efficace	8	relativement facilement	6	relativement importants	1
peu acceptable	1	6	peu efficace	2	peu facilement	4	peu importants	2
pas acceptable	0	4	pas efficace	0	pas facilement	5	pas d'effet indésirable suspecté	5
Total des répondants	20	13	Total des répondants	12	Total des répondants	15	Total des répondants	9
Proposition 4								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	10	6	très efficace	3	très facilement	5	très importants	0
relativement acceptable	8	6	relativement efficace	6	relativement facilement	6	relativement importants	1
peu acceptable	0	1	peu efficace	2	peu facilement	5	peu importants	3
pas acceptable	0	0	pas efficace	2	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	6
Total des répondants	18	13	Total des répondants	13	Total des répondants	16	Total des répondants	10
Proposition 5								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	16	0	très efficace	4	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	4	3	relativement efficace	4	relativement facilement	4	relativement importants	0
peu acceptable	0	4	peu efficace	3	peu facilement	5	peu importants	2
pas acceptable	0	6	pas efficace	1	pas facilement	7	pas d'effet indésirable suspecté	9
Total des répondants	20	13	Total des répondants	12	Total des répondants	16	Total des répondants	12

Proposition 6								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	10	2	très efficace	5	très facilement	0	très importants	2
relativement acceptable	6	5	relativement efficace	3	relativement facilement	7	relativement importants	2
peu acceptable	1	5	peu efficace	4	peu facilement	3	peu importants	4
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	3	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	17	12	Total des répondants	12	Total des répondants	13	Total des répondants	10
Proposition 7								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	11	5	très efficace	2	très facilement	2	très importants	0
relativement acceptable	5	3	relativement efficace	4	relativement facilement	6	relativement importants	2
peu acceptable	2	4	peu efficace	9	peu facilement	6	peu importants	3
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	3	pas d'effet indésirable suspecté	6
Total des répondants	18	12	Total des répondants	15	Total des répondants	17	Total des répondants	11
Proposition 8								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	15	2	très efficace	6	très facilement	2	très importants	1
relativement acceptable	7	7	relativement efficace	6	relativement facilement	5	relativement importants	6
peu acceptable	2	4	peu efficace	7	peu facilement	9	peu importants	6
pas acceptable	0	2	pas efficace	0	pas facilement	2	pas d'effet indésirable suspecté	3
Total des répondants	24	15	Total des répondants	19	Total des répondants	18	Total des répondants	16

2.1.1.2 Commentaires relatifs à chaque proposition

Constat A : Un préalable à la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain est de faire en sorte que les gestionnaires publics locaux aient un intérêt financier à aller dans le sens de ce renouvellement urbain et d'une gestion parcimonieuse du sol vis-à-vis des nouvelles urbanisations.

Proposition 1 : Changer le mode de financement des communes de façon à les inciter au renouvellement urbain et à les freiner dans les développements périphériques. Dans le cadre actuel, les communes ont un intérêt financier évident à accueillir massivement de nouveaux résidents aux revenus moyens ou élevés. Elles sont donc tentées de laisser faire, voire de favoriser la multiplication des lotissements de villas 4 façades.

Ces dernières décennies, l'évolution des sources de financement des communes a renforcé la concurrence entre elles pour attirer cette population aisée. En effet, la part du financement issue des recettes fiscales communales (additionnels au précompte immobilier et à l'IPP) a eu tendance à augmenter au détriment de celle du fonds des communes. Or, c'est ce dernier qui doit notamment assurer un rééquilibrage entre communes riches périurbaines et communes urbaines pauvres. Il s'agirait donc en premier lieu d'inverser cette évolution à l'avenir.

On pourrait par ailleurs modifier d'une part, la base taxable nécessaire au calcul du précompte immobilier (en remplacement du revenu cadastral) et d'autre part, les critères de répartition du fonds des communes. Plus précisément, il serait bon de modifier le critère basé sur le nombre d'habitants en vue d'amortir les évolutions tant à la hausse qu'à la baisse constatées dans les communes.

Evaluation :

Acceptabilité : Les personnes interrogées se sont montrées dans l'ensemble très favorables à l'idée de revoir le mode de financement des communes de manière à les inciter à s'inscrire dans le renouvellement urbain. Elles pensent cependant majoritairement qu'une masse importante d'acteurs trouveront cela peu acceptable. Parmi ces acteurs, sont cités essentiellement les mandataires locaux des communes périphériques aux grandes agglomérations et de communes rurales ne disposant pas d'un réel petit pôle urbain.

Efficacité budgétaire : Cette proposition est dans l'ensemble jugée d'une efficacité budgétaire relativement bonne.

Faisabilité : Du point de vue des personnes interrogées, procéder à de telles réformes s'avère une tâche peu facile à mener.

Concernant l'augmentation des moyens destinés au fonds des communes, des interlocuteurs ont signalé l'utilité de réorienter dans ce sens une partie des montants actuellement accordés aux entités locales par les différents ministres régionaux dans le cadre de leurs compétences spécifiques. A propos de ces dépenses spécifiques, les acteurs interrogés restent néanmoins très attachés aux outils que constituent le Programme triennal des travaux et le Programme bisannuel du logement. Par contre, les plans et programmes spécifiques d'ampleur plus réduite dont seul un petit nombre de communes peuvent bénéficier sont critiqués en raison de la faible transparence dans le choix des communes bénéficiaires et de l'emploi fréquent de critères partisans à l'occasion de cette sélection.

Concernant la modification des critères de répartition du fonds des communes, il a été mentionné plusieurs fois que ce sujet est une sorte de boîte de Pandore car il a déjà été mis sur le tapis par différents ministres successifs en charge des pouvoirs locaux. La réforme n'a jamais abouti faute de consensus car les facteurs à prendre en compte sont multiples et peuvent jouer dans des sens opposés. En outre, le choix des paramètres et de leur pondération respective est source d'âpres discussions. Dans le cadre actuel du décret de

1989, la répartition fait déjà l'objet d'une formule complexe intégrant différents paramètres (nombre d'habitants, superficie, taxe locale ...) ³³.

Cette réforme très technique, éminemment politique et très symbolique pour chaque commune est à nouveau remise sur le métier au sein de l'actuel gouvernement régional sous l'autorité du ministre COURARD en charge des pouvoirs locaux. Lier une partie du fonds à un effort consentis par les communes en vue d'atteindre un objectif fixé au niveau régional en matière de renouvellement urbain est une piste à creuser. Ceci s'inscrit d'ailleurs dans la même lignée que les recommandations émises tant par l'Inspecteur général de la division du logement au sein de la DGATLP, M. Charles MERTENS (2004, p. 70-71), que par la SWL dans son récent mémorandum (2004, p. 29) à propos d'une meilleure prise en compte du critère logement social dans le mode de calcul de la répartition du fonds.

Par ailleurs, il est signalé que la modification du mode de calcul du précompte immobilier fait également l'objet d'une intense réflexion sous l'autorité du ministre DAERDEN en charge du budget. En lien avec la problématique du renouvellement urbain, cela s'apparente à la quadrature du cercle de vouloir se servir de cette réforme à la fois pour mieux financer les communes en voie de paupérisation et d'exurbanisation, ainsi que pour inciter les ménages à réinvestir dans les centres urbains. En effet, dans le précompte immobilier, la plus grosse partie revient aux communes via les additionnels. Pour certains interlocuteurs, la réforme du précompte immobilier est à mettre en relation avec la problématique de la péréquation cadastrale au vu de l'iniquité générée par son absence depuis 1975. En fait, suite à cette carence, le revenu cadastral de très nombreux immeubles situés en centre urbain est aujourd'hui surévalué par rapport à celui des immeubles périphériques d'une même valeur vénale.

Effets pervers : Parmi les effets pervers signalés, il a été souligné que s'il convient de financer correctement les communes en voie de paupérisation et d'exurbanisation, il faut éviter d'accorder une prime aux communes mal gérées.

Propositions complémentaires : néant

Remarque : Il convient ici de dissocier deux aspects dans ce lien entre financement des communes et renouvellement urbain :

- d'un côté, il s'agit d'assurer un financement correct des entités locales, en accordant une attention particulière à celles pour qui le renouvellement urbain est le plus problématique, en raison de la perte de population, de la paupérisation et des charges de supra-communalité que doivent assumer de nombreuses villes et dont bénéficient en partie les habitants des entités périurbaine ou rurales environnantes ;
- de l'autre côté, il s'agit d'inciter toutes les communes à s'inscrire dans une logique de renouvellement urbain et à une gestion parcimonieuse du sol.

Constat B : *Au niveau local, les opérations publiques ou publiques/privées liées au renouvellement urbain sont généralement menées pour résoudre un problème ponctuel et s'inscrivent rarement dans un projet global de renouvellement des centres urbanisés. La problématique du renouvellement urbain est encore trop peu ancrée dans une véritable planification stratégique à l'échelle communale ou supracommunale. Les SSC (schémas de structure communaux), comme outils de planification stratégique, rencontrent difficilement les préoccupations du renouvellement urbain.*

Proposition 4 : Sensibiliser les acteurs publics et privés locaux sur l'intérêt d'inscrire le renouvellement urbain dans une vision stratégique. *La définition d'un plan sur le long terme doit s'intégrer dans des documents stratégiques de développement territorial tels que les SSC ou les Projets de ville.*

³³ Voir à ce propos Husson J.-P., 2004, p. 24.

Dans cette optique, il convient de développer le volet renouvellement urbain dans les SSC ou lors de l'élaboration de PCDR (Programmes Communaux de Développement Rural). Des outils plus sectoriels, tels que le programme bisannuel du logement ou les programmes triennaux d'investissement, doivent s'articuler avec cette vision stratégique pour la rendre opérationnelle.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition ne fait l'objet d'une forte adhésion que par une courte majorité d'experts. Huit des 17 personnes s'étant prononcées l'ont seulement jugée relativement acceptable de leur point de vue. L'acceptation par les autres n'a pas fait l'objet d'une meilleure appréciation, sans que puisse être mis en évidence un groupe d'acteurs spécifique pouvant être qualifié d'hostile à cette proposition. Il est possible que cette proposition soit apparue comme trop générale pour susciter une adhésion ou un rejet très net ?

Efficacité budgétaire : Les avis sur le sujet sont assez partagés. Seul se dégage, pour un expert sur deux, le jugement d'une relative efficacité. En fait, la majorité des experts s'étant prononcés ont affirmé que si la mise en place d'une stratégie de long terme était bel en bien important, ce n'est pas tant sur le plan des outils qu'il faut porter la réflexion que sur les personnes porteuses de cette stratégie locale.

A propos de l'outil SSC, les remarques ont porté sur les multiples réticences à l'origine du choix de nombreuses communes de ne pas s'en doter ou à abandonner sa réalisation en cours de route, la longueur de son élaboration et son coût ayant notamment été cités. Ont également été évoquées les raisons qui expliquent que certaines communes qui s'en sont dotées s'y réfèrent peu pour mettre en œuvre une réelle stratégie de renouvellement urbain et dérogent abondamment aux principes qui y sont retenus. La part trop grande prise par le volet « survey » du SSC et son manque d'opérationnalité ont également été mentionnés.

Certaines critiques ont porté sur le manque de transversalité de l'outil SSC vu que sa principale utilité consiste en un affinage des affectations du plan de secteur. Par rapport à ce constat, certains interlocuteurs se sont prononcés en faveur de l'utilisation d'un outil plus global (à l'image de projets de ville ou de contrats d'avenir communaux).

Beaucoup d'experts ont raccroché ce débat à celui de la rationalisation des différents outils de développement local. Le constat de la redondance du volet diagnostic des outils en question (SSC, PCM, PCDR, PCDN...) est à nouveau clairement reproché. La nécessité de mettre sur pied un diagnostic commun à ces différents outils a été à nouveau évoquée à l'instar des propositions émises par la CPDT sur le sujet (D. DECOSTER et al., 2003).

Néanmoins, l'essentiel des remarques portaient sur le fait qu'avoir une stratégie de renouvellement urbain et la mettre en œuvre est avant tout une question de personnes. Pour illustrer ce constat, les exemples bien connus de Marche-en-Famenne, de Ath et, pour certains experts, de Mons, ont souvent été cités. Pour nos interlocuteurs, les raisons de tels succès concernant la réhabilitation du centre-ville résident dans la présence conjointe :

- d'une volonté politique clairement exprimée et inscrite dans la durée, celle-ci pouvant être incarnée par le bourgmestre ou son échevin de l'urbanisme ;
- d'un responsable du cadre administratif de la commune (le secrétaire communal) ou du département de l'urbanisme qui dispose d'une vision à long terme, des compétences au niveau des procédures liées aux divers outils et du soutien clair du politique.

Faisabilité : La proposition ne pose pas de gros problèmes de faisabilité du point de vue de la plupart des experts.

Concernant le renforcement du volet "renouvellement urbain" dans le Schéma de Structure Communal, les avis divergent. Certains émettent l'opinion que cet outil peut déjà jouer le rôle d'outil stratégique en matière d'aménagement et que, tout au plus, il suffirait de repréciser ce qui fait office de cahier des charges du SSC, à savoir l'article 16 du CWATUP. Mais d'ores et déjà, dans le contenu du SSC tel que le préconise la DGATLP, cet outil doit, dans son volet options, préciser le cadre dans lequel viendront s'inscrire les opérations d'initiative communale (rénovation ou revitalisation urbaines, remembrement rural, construction de logements sociaux, aménagements d'espaces publics ...).

Plusieurs experts se sont également prononcés sur la nécessité d'une meilleure articulation entre le volet stratégique et la mise en œuvre. Ils ont souligné l'utilité de lier plus fortement l'outil stratégique tel qu'un SSC avec les opérations de rénovation et de revitalisation urbaines ainsi qu'avec le Programme bisannuel du logement. Ce lien entre stratégie et volet opérationnel semble être le point fort de la pratique en cours aux Pays-Bas, à Maastricht notamment.

Pour sensibiliser le politique et les responsables au sein des administrations locales à l'utilité d'agir sur le cadre urbain de façon cohérente en se basant sur une réelle stratégie, une piste évoquée portait sur la diffusion de bonnes pratiques se basant sur les cas concrets de communes où un tel outil est un succès. Plus précisément, il convient de démystifier les difficultés rencontrées lors de son élaboration. Pour cela, il s'agit de mettre en avant des témoignages directs de responsables administratifs et politiques locaux, de fournir les bonnes recettes et de montrer que, pour les opérateurs immobiliers privés, un cadre clair connu dès le lancement du projet est un avantage. Dans cette sensibilisation du politique, un des obstacles signalé consiste en la discordance des horizons temporels entre la durée pour élaborer et mettre en œuvre une telle stratégie (le long terme) et la durée s'écoulant entre deux échéances électorales.

En ce qui concerne le personnel administratif, certains souhaitent une amélioration de leur sensibilisation et de leurs compétences sur le sujet. Ceci passe par l'examen de ces aptitudes et savoirs à l'occasion du recrutement du personnel et, pour les personnes déjà en place, par des formations ou des séances d'échanges entre la DGATLP ou des membres de la CPDT et les administrations locales.

Effets pervers : Aucun effet pervers majeur n'a été évoqué par les experts, sauf celui d'un alourdissement de la procédure à suivre pour mettre sur pied un schéma de structure communal dans le cas où le contenu de cet outil serait revu. A l'opposé, certains ont souligné la nécessité d'avoir une stratégie pour éviter que les opérations ponctuelles relevant seulement d'opportunités du moment se succèdent sans s'inscrire dans une vision d'ensemble. Dans un tel cas de figure, le risque réside dans la réduction de la qualité de vie dans ces centres urbains (manque d'investissement dans certains centres, construction d'immeubles à appartements hors gabarit, démolition ou transformation d'immeubles d'un réel intérêt patrimonial ...).

Propositions complémentaires : néant

Proposition 5 : Mettre sur pied un outil stratégique de développement dépassant l'échelle communale (Schéma d'agglomération ou Plan Urbain de Mobilité) pour les plus grands centres urbains de la Région. En effet, le soutien au renouvellement urbain ne peut se faire sans s'accorder sur une vision supracommunale du développement territorial.

Evaluation :

Acceptabilité : Il existe à ce propos un décalage important entre l'opinion personnelle très favorable des interlocuteurs rencontrés et l'estimation assez, voire franchement défavorable que ces derniers font de l'acceptabilité par les autres acteurs. Si les experts rencontrés, en ce compris les mandataires communaux, sont d'accord avec le principe d'un outil stratégique supracommunal, ils considèrent que cette proposition se heurte à la farouche volonté de nombreux représentants locaux de préserver l'autonomie communale. Contrairement à la France, qui a de tout temps eu une forte tradition centraliste, les communes de Belgique ont toujours gardé une grande indépendance qu'elles entendent encore aujourd'hui défendre par rapport aux niveaux de pouvoir supérieurs. De plus, la France n'a jamais procédé à une fusion des communes et a donc été beaucoup plus intensément confrontée à la nécessité de développer des services dans un cadre supracommunal. En Belgique, la taille des communes aidant, ce besoin est moins criant et, pour le rencontrer, nous avons une grande tendance à user (abuser pour certains) de l'outil constitué par les intercommunales.

En outre, s'il s'agit au travers d'un tel outil de privilégier le développement des pôles urbains et des principaux noyaux d'habitat au détriment des villages de petite taille et des lotissements perdus dans la campagne, certains intervenants craignent que de sérieuses compensations financières ne soient réclamées par les communes périphériques gagnantes dans le processus actuel de désurbanisation pour leur faire accepter ce principe. Cette proposition est donc directement en lien avec celle consacrée au financement des communes.

Les experts interrogés replacent également cette proposition dans le cadre du débat sur les communautés urbaines et les communautés de pays. Parallèlement à la mise sur pied de telles structures, le démantèlement des provinces et la rationalisation des intercommunales sont réclamés par certains.

Plusieurs personnes ont lié ce débat avec celui de la révision de la loi cadenas au niveau fédéral concernant les permis socio-économiques destinés aux créations et extensions des grandes surfaces commerciales. Suite au transfert quasi complet de cette compétence aux communes, ils se sont prononcés sur la nécessité d'une certaine concertation entre communes riveraines pour les implantations commerciales dont l'aire de chalandise dépasse un strict cadre communal.

Efficacité budgétaire : L'efficacité de cette mesure est jugée relativement favorable. Un expert sur cinq a toutefois jugé cette proposition d'une grande efficacité budgétaire.

Faisabilité : L'évaluation de la faisabilité de cette proposition est de la même ampleur que celle portant sur l'acceptabilité par les autres experts. Elle est donc plutôt négative.

L'un des blocages principaux réside à nouveau dans la problématique du financement des communes. En particulier, le problème trouve son origine dans le fait que les communes ont tout intérêt à accueillir massivement de nouveaux ménages aux revenus moyens ou élevés dans de l'habitat 4 façades. Afin de pousser ces communes actuellement « gagnantes » dans ce processus à rentrer dans la logique, certains émettent l'idée que la Région adopte la technique de la carotte et du bâton pour opérer une discrimination positive en faveur des communes qui s'inscriraient dans cette logique et/ou une discrimination négative dans le cas contraire.

D'autres pensent qu'il est nécessaire de partir des acteurs du terrain sur le plan communal et des besoins qu'ils ne peuvent correctement rencontrer qu'en s'associant avec leurs homologues d'autres communes voisines. Ce n'est qu'une fois cette concertation devenue pratique courante que, dans un second temps, l'élaboration d'une stratégie commune à l'échelon supracommunal et la création d'une structure de type communauté urbaine ou communauté de pays pourront être développées.

Il est également proposé de diffuser les bonnes pratiques déjà en cours. Parmi celles-ci, ont été citées les trois embryons de communautés urbaines hennuyères, la réorganisation d'IDELUX autour de trois bassins de vie, le souhait des communes de la Basse Meuse d'imiter le travail mené autour de l'AREBS dans le cadre du redéploiement du bassin serésien suite au prochain arrêt total de la sidérurgie à chaud en région liégeoise. Parmi les initiatives toutes récentes, ont également été évoqués le projet d'élaboration d'une communauté de commune dénommée Pays de Famenne regroupant six communes ayant pour centre Marche-en-Famenne, ainsi que la mise sur pied d'une conférence des échevins de l'urbanisme de l'arrondissement de Liège.

Dans la réflexion sur la notion de communauté de pays, la nécessité d'agir sur le plan culturel, via la sensibilisation des gens à la dimension identitaire a aussi été évoquée.

Effets pervers : Si la logique sous-tendant la proposition débouche sur la création de communautés urbaines ou communautés de pays, les experts craignent que cela ne rajoute une couche administrative de plus entre commune et province, source de coûts supplémentaires au niveau de la fonction publique et d'une lourdeur administrative additionnelle. Pour éviter cela, plusieurs personnes interrogées se sont exprimées en faveur d'une suppression des provinces et d'une rationalisation conjointe des intercommunales en les fusionnant par bassin de vie.

Propositions complémentaires : néant

Constat C : Au-delà de la dimension stratégique, les pouvoirs publics régionaux et locaux doivent orienter l'organisation de leurs services administratifs vers le soutien au renouvellement urbain. Le caractère multidimensionnel de cette problématique exige une meilleure transversalité entre les acteurs et les administrations ainsi qu'entre les administrations elles-mêmes. Le renouvellement urbain nécessite par ailleurs une meilleure définition des cadres territoriaux et temporels dans lesquels il doit se dérouler.

Proposition 6 : Créer une structure régionale ou pararégionale de type SRDU (Secrétariat Régional au Développement Urbain) en Région de Bruxelles-Capitale ou « Thuis in de Stad » en Région flamande ou encore modifier les missions de la DAO (Direction de l'aménagement opérationnel) pour jouer un rôle plus proactif d'accompagnement et de conseil dans le montage d'opérations. Ce rôle d'accompagnement et de conseil est aussi une garantie que les interventions subsidiées correspondent bien aux orientations que la Région wallonne s'est fixées.

Justificatif complémentaire de cette proposition :

Pour faire face aux défis du renouvellement urbain, la nécessité de multiplier les partenariats public-privé avec le monde de la promotion immobilière est désormais admise. Pour la sphère publique, ce défi suppose de disposer de personnes ayant des compétences particulières afin de pouvoir traiter d'égal à égal avec la sphère privée. Pour ce faire, seules quelques communes pourraient mettre sur pied en interne une cellule compétente assurant le suivi des projets (faciliter la tâche des promoteurs et s'assurer que leurs réalisations s'inscrivent dans les objectifs fixés en vue de l'intérêt collectif). Pour seconder les communes, un accompagnement depuis le niveau régional est nécessaire.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition fait l'objet d'une adhésion relativement importante de la part des experts, un peu plus de la moitié la trouvant même très acceptable de leur point de vue. L'estimation de l'acceptabilité par les autres acteurs est, quant à elle, légèrement moins favorable. Parmi les acteurs susceptibles d'être contre cette proposition, on retrouve à nouveau les différentes autorités communales si soucieuses de la préservation de leur autonomie locale. En outre, en cas de création d'une structure spécifique en dehors de la DGATLP, on craint une forte résistance au sein de cette administration et une concurrence stérile entre cette dernière et la nouvelle cellule para-régionale, à l'image de ce qui existerait dans le domaine de la politique des déchets.

Si l'ensemble des acteurs perçoivent correctement l'intérêt d'un traitement plus proactif de tels dossiers par du personnel aux compétences assez pointues, le débat réside principalement dans la forme sous laquelle cette proposition doit se concrétiser (formule externe à la DGATLP ou interne via la DAO). Les avis restent assez partagés, beaucoup d'interlocuteurs n'ayant d'ailleurs pas tranché clairement entre les deux formules après avoir soupesé leurs avantages et inconvénients.

Au sein de l'administration régionale et de certains autres acteurs ayant eu des relations avec la DAO, on aurait tendance à privilégier la formule interne à la DAO, via un renforcement de son effectif par des personnes disposant de l'expertise voulue, d'une ouverture d'esprit et d'une grande disponibilité ainsi que via un réaménagement du cadre réglementaire encadrant son travail dans le sens d'une plus grande souplesse. Un des experts (extérieur à l'administration régionale) signale à ce propos le bon exemple qu'a représenté à ses yeux la cellule TGV créée en son temps au sein même de la DGATLP pour assurer un traitement rapide du dossier. Pour un autre expert, ce rôle accru de la DGATLP dans le montage des projets devrait être opéré via les directions extérieures, celles-ci étant davantage en prise avec les réalités locales.

Les partisans de l'autre alternative craignent que, dans le cas d'une extension de la mission de la DAO, la formule ne soit pas suffisamment proactive et débouche à nouveau sur un traitement fort administratif, au contraire d'une structure spécifique nouvelle externe au MRW. Il est d'ailleurs fait référence à deux créations récentes de structures pararégionales destinées à faciliter la recherche de solutions rapides sur des dossiers relevant des compétences de la DGATLP : l'Institut du Patrimoine wallon et la structure ESPACE.

L'Institut du Patrimoine wallon a pour mission de dégager des solutions pour la rénovation et la réaffectation d'une liste d'immeubles classés désaffectés désignés par le Gouvernement, via la recherche de partenariats tant au sein de la seule sphère publique qu'avec la sphère privée. Un des avantages de la formule est qu'elle associe clairement la sphère privée au sein même d'un comité de patronage. De plus, la collaboration entre l'IPW et l'administration du patrimoine de la DGATLP semble bonne.

La création prochaine de la nouvelle structure pararégionale ESPACE (Espace au Service de la Promotion d'Activités et de la Création d'Emplois), décidée en cette fin août 2005, vise à accélérer le traitement administratif de différents dossiers de révision des plans de secteur. Cette structure devrait donc décharger la Direction de l'Aménagement Régional (DAR) d'un certain nombre de dossiers.

Efficacité budgétaire : Les avis sur le sujet sont assez partagés. Toutefois, aucun des experts n'a jugé cette proposition source d'une réelle inefficacité.

Faisabilité : La faisabilité de cette proposition semble poser de sérieux problèmes pour une importante minorité des experts.

Quelle que soit la formule choisie, un des obstacles à une telle réorganisation correspond au respect de l'autonomie communale. Certains préconisent dès lors que la structure régionale envisagée contribue au préalable à définir les grandes lignes du projet en étroite collaboration avec la commune (affectation et forme globale des immeubles à construire, nature du montage juridique et financier ...) puis prenne en charge l'ensemble du montage afin de décharger les communes tout en leur assurant une maîtrise des principaux choix opérés.

Pour les grandes villes, où ce genre d'opérations partenariales ou de montages immobiliers sur fonds publics régionaux est fréquent, une alternative soutenue par un des experts rencontrés est de leur laisser la maîtrise la plus complète possible des dossiers et d'alléger l'encadrement de l'administration régionale, à l'image de celui opéré par le fédéral pour les opérations financées via le Plan Fédéral des Grandes Villes. Dans ce cas, le contrôle de l'administration supérieure s'effectue uniquement au départ pour s'assurer que le projet respecte bien les objectifs fixés par le fédéral, pour définir le montant du subside et, a posteriori, pour contrôler que les fonds alloués ont été utilisés correctement. Ceci évite le côté tatillon du contrôle régional actuel.

Selon différents membres de l'administration, c'est au niveau du cadre réglementaire encadrant le travail de suivi de la procédure que la souplesse doit être apportée. Il s'agit donc d'éviter de régenter l'utilisation de l'argent public en jeu dans ses moindres détails.

Un autre problème soulevé réside dans les compétences du personnel. De l'avis de certains experts extérieurs à la DGATLP, cette administration ne possède pas les capacités d'expertise suffisantes pour épauler les communes dans le montage de projets. La mise sur pied de projets en partenariat avec le secteur privé ne peut se faire qu'avec des experts de la promotion immobilière capables de maîtriser les aspects financiers, juridiques et administratifs des opérations. Les conditions salariales sont actuellement insuffisantes pour attirer les personnes adéquates au sein de l'administration régionale. Ceci constitue un frein supplémentaire à la formule d'une structure proactive au sein de la DGATLP.

Effets pervers : Plusieurs experts ont souligné que cette proposition pouvait engendrer de forts effets pervers. Tout d'abord, la création d'une structure pararégionale à côté de la DAO risquerait de générer une lutte de pouvoir et un manque de collaboration entre les deux services. Un autre effet indésirable évoqué maintes fois est l'inefficacité qu'engendre la multiplication des outils et la nécessité de procéder au contraire à leur rationalisation, à l'image de ce qui est proposé pour le développement économique dans le récent "Plan Marshall".

Propositions complémentaires : néant

Proposition 7 : Développer au sein des administrations locales une cellule de centralisation de l'information afin d'assurer un "survey" du patrimoine immobilier (division de logements, logements insalubres, taxe sur les logements vides, permis de location, domiciliation ...). Cette cellule permettrait d'enrichir la connaissance sur les dynamiques immobilières dans les centres urbains en vue de prévenir les dégradations et dévalorisations. Elle devrait être alimentée en informations par l'ensemble des membres des services communaux se rendant régulièrement sur le terrain pour y réaliser des constats ou enquêtes de voisinage ou fournir des services à la population au domicile des bénéficiaires (CPAS, police, service de l'urbanisme ...).

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition ne pose pas de grands problèmes d'acceptabilité tant du point de vue personnel des experts que du point de vue supposé des autres acteurs. Ceci doit toutefois être relativisé par une perception assez médiocre de l'utilité de cette mesure.

De façon plus précise, cette proposition semble devoir être circonscrite. Elle ne semble pas trouver d'utilité dans de petites communes rurales où la proximité est grande entre les responsables communaux et la population. Par contre, elle serait particulièrement utile dans le cas de quartiers urbains anciens où se cumulent les difficultés liées à l'importance du parc locatif privé, à la forte rotation des locataires, à une certaine méconnaissance du nombre d'appartements présents par immeubles, à une structure de propriété très complexe, à de nombreux cas de logements vides ou insalubres ... Bien entendu, les grandes villes sont ici en premier lieu concernées. Toutefois, ce problème semble assez généralisé dans les centres urbains hérités de l'ancien régime (soit, à peu près, nos centres anciens protégés) et dans les quartiers ouvriers hérités des premières phases de l'industrialisation (où subsistent de nombreuses impasses et arrière-cours).

Les réticences à la constitution et à la remise à jour permanente d'un tel survey peuvent venir des travailleurs responsables des différents services concernés au sein des communes ou des échevins concernés. Il est en effet fréquent de considérer que détenir des informations, c'est détenir du pouvoir. Malheureusement, la culture de la transversalité fait toujours défaut au sein des administrations de nombreuses communes de grande ou moyenne taille.

Une personne interrogée a également soulevé le problème du respect de la vie privée quant à l'utilisation des données résultant d'un tel travail de centralisation.

Efficacité budgétaire : L'efficacité de cette proposition est jugée faible par la plupart des experts. Certains émettent d'ailleurs la crainte d'un alourdissement de la charge de travail demandée aux agents communaux et la nécessité de procéder à des engagements supplémentaires. Une personne a toutefois relevé qu'une telle centralisation des données permettrait aux communes urbaines de regagner de l'argent par la mise au jour des cas de personnes n'ayant pas signalé leur résidence principale ou secondaire.

Faisabilité : C'est sur le plan de la faisabilité que la perception de la proposition est la plus négative. Le problème semble en fait ne pas tant relever du côté technique mais plutôt du côté des mentalités. Pour garantir cette transversalité, un important changement d'attitude de la part de différents services travaillant de façon cloisonnée est nécessaire.

En outre, le travail de collecte régulière de l'information est un boulot fastidieux et peu gratifiant pour le personnel qui en a la charge.

Sur le plan technique, préalablement à la centralisation des données, il s'agirait pour certains experts de réfléchir à la nature et au format des informations à relever. Deux des personnes rencontrées ont évoqué l'utilité de concevoir une base de données informatique servant d'interface entre les différentes sources (cadastre, registre national ...). Cette interface devrait permettre, pour tout immeuble, de fournir diverses informations : qui est le propriétaire, qui y est domicilié, l'immeuble est-il concerné par un permis de location, par un arrêté d'insalubrité ou par la taxe sur les logements vides, quand et pour quels travaux a-t-il fait l'objet d'un permis d'urbanisme ...

Ce travail de centralisation de l'information doit s'inscrire dans le cadre de l'ancrage communal du logement et doit faire partie des missions naturelles du service communal du Logement dont la mise sur pied est imposée par le Code du logement. Selon la Division du Logement, un tel service serait effectif dans 60 % des communes.

Effets pervers : Aucun effet pervers notable n'a été signalé.

Propositions complémentaires : néant.

Proposition 8 : Délimiter les noyaux d'habitat et actualiser les ZIP (Zones d'Initiatives Privilégiées), recentrer dans ces noyaux les aides à l'accession à la propriété, réduire la fiscalité et majorer les aides en zone défavorisée comme le prévoit le Contrat d'Avenir Renouvelé. Au vu des faibles moyens dont dispose la Région wallonne, il faudrait s'orienter vers une allocation plus optimale des ressources en vue d'assurer le renouvellement urbain. Il s'agirait ainsi de diminuer l'importance des sommes profitant aux ménages qui s'installent en périphérie en dehors des principaux noyaux d'habitat. Il faudrait également limiter le saupoudrage de ces moyens publics dans des quartiers où cette aide n'est pas toujours indispensable. Grâce à la concentration des moyens dans les quartiers les plus dégradés, il devrait être possible d'enrayer leur déclin dans un délai raisonnable.

Evaluation :

Acceptabilité : D'un point de vue personnel, les experts consultés se sont généralement prononcés en faveur du principe du recentrage des aides, d'une discrimination positive, quel que soit le type d'organisme ou le parti politique qu'ils représentent. Néanmoins, leur avis quant à l'acceptabilité par les autres est, en général, beaucoup plus mitigé.

Si l'on veut s'intéresser aux types d'acteurs susceptibles d'être opposés à cette mesure, il semble nécessaire d'aborder ceci sous un angle politique. Deux lectures possibles du débat nous ont été fournies. La première est une vision très partisane, avec d'un côté les partis de gauche, en particulier le PS, très favorables à la mesure, et de l'autre le MR et le CDH assez réticents au vu du profil sociologique de leur électorat. Pour appuyer cette vision des choses, quelques personnalités de tendance socialiste précisent que la proposition telle que rédigée dans le CAR provient textuellement du programme du PS pour les régionales de 2004. Tant au MR qu'au CDH, on s'accorde à dire qu'une telle proposition fait débat au sein du parti et qu'ils gardent en haut de leurs priorités le souci de favoriser davantage l'accès au logement de la classe moyenne dans les zones à haute pression foncière et en milieu rural.

La seconde vision signalée par plusieurs experts ne relevant pas directement de la sphère politique est elle aussi assez pertinente : elle met en avant le fait que, tous partis confondus, la représentation des quartiers défavorisés est assez faible. Même au sein du PS, il est rare de trouver des parlementaires qui doivent, pour une partie significative de leur électorat, leur mandat aux résidents de ces quartiers. L'ensemble des parlementaires est donc aujourd'hui très soucieux de s'attirer les bonnes grâces de la classe moyenne. Or, comme celle-ci s'est aujourd'hui largement périurbanisée, les hommes politiques sont réticents à limiter les aides pour accéder au statut de propriétaire occupant d'une maison 4 façades située en périphérie pour transférer cet argent vers les quartiers les plus défavorisés. Pourtant, il a été signalé que la faiblesse des moyens publics accordés à ces quartiers par rapport aux besoins nécessaires à leur réhabilitation figure en bonne place parmi les causes de la poussée de l'extrême droite dans ces tissus.

Tant parmi les francs partisans de la mesure que chez les plus réservés, il est toutefois exclu que le recentrage des aides au logement pour les particuliers soit total. Il est ainsi recommandé que les aides à la personne (du type ADeL – allocation de déménagement et de loyer - par exemple) ne soient pas limitées spatialement. Il est aussi souhaité par certains que des primes à la réhabilitation continuent à être accordées en dehors de tout noyau d'habitat afin d'y garantir un bon état du parc de logement. Au vu des entretiens menés, le prêt jeunes est l'outil le plus susceptible de faire l'objet de ce recentrage. Toutefois, pour certains, ce dernier devrait être opéré via une modulation des taux et plafonds plutôt que via une suppression totale de l'accès aux aides en dehors des noyaux d'habitat. Un renforcement de l'aide en faveur des ménages aux revenus moyens dans les zones de haute pression foncière est d'ailleurs souhaité, y compris pour la construction neuve, en raison du déséquilibre entre offre et demande en logements.

Efficacité budgétaire : L'efficacité est jugée assez positivement par les experts. En fait, elle est estimée dans une proportion assez similaire très efficace, relativement efficace et peu efficace.

Certains experts ont expliqué que la volonté de recentrage découle justement d'une évaluation de l'efficacité des primes actuellement offertes par la Région en matière de logement. Cette évaluation, réalisée au sein de la Direction des aides aux particuliers de la DGATLP, a mis en évidence qu'une grande partie de cet argent public procurait un effet d'aubaine pour les bénéficiaires. Dans moins de 10% des cas, cette aide serait l'élément déclenchant sans lequel les travaux n'auraient pu voir le jour. Il est aussi constaté que, sans appliquer une discrimination positive significative en faveur des quartiers précarisés, il est peu probable de voir leur état s'améliorer.

De plus, certains ont évoqué le gouffre financier vers lequel s'oriente la Région si on prolonge le prêt jeunes dans sa formule actuelle, pour justifier l'urgence de la mise en œuvre de cette proposition.

Pour les personnes sceptiques quant à l'efficacité de la mesure, leur critique s'adresse surtout sur le volet des ZIP. Elles craignent en fait qu'il s'agisse là d'un puits sans fond. Cette remarque a été formulée notamment en critiquant le peu d'effet que l'outil actuel des ZIP-QI suscite auprès des propriétaires privés dans plusieurs de ces quartiers.

Par ailleurs, il est signalé que les prix immobiliers de ces quartiers défavorisés étant assez bas, ce n'est pas en y réduisant encore les coûts que l'on va réussir de façon efficace à y attirer la classe moyenne. Il paraît donc nécessaire d'y concentrer également certains moyens en matière de sécurité, de propreté, de développement économique, d'accompagnement social pour à la fois y attirer une population nouvelle aux revenus moyens et y assurer un développement endogène pour les populations précarisées y résidant.

Faisabilité : Les experts ont plutôt été négatifs quant à la faisabilité de cette mesure (la moitié la juge peu facilement réalisable). Cependant, cette difficulté leur apparaît plus politique que réellement technique.

D'ailleurs, certains membres de la DGATLP estiment que, du point de vue technique, tout est prêt depuis plusieurs années, tant la délimitation des noyaux d'habitat et des ZIP que le choix des primes à recentrer. Pour les ZIP, il suffirait par exemple de reprendre les quartiers en difficultés tels que déterminés dans le cadre de la politique des grandes villes au niveau fédéral (C. KESTELOOT *et al*, 2001 pp. 104-105) ou les mêmes critères pour isoler également quelques quartiers défavorisés situés en dehors des régions urbaines (Couvin, Jemelle ...). Ceci assurerait d'ailleurs une meilleure cohérence entre ces deux niveaux de pouvoir.

Effets pervers : La plupart des experts ont évoqué deux effets indésirables potentiels :

- la hausse des prix de l'immobilier dans les quartiers défavorisés, voire une réelle spéculation ;
- la concentration accentuée de la population précarisée dans ces quartiers suite à la diminution des coûts de l'accès au logement.

Pour maîtriser au mieux le premier effet assez incontournable, des experts proposent d'éviter de limiter trop strictement le périmètre des ZIP, de reprendre donc ainsi en leur sein l'ensemble des quartiers défavorisés.

Propositions complémentaires : Afin de rendre une réelle attractivité aux quartiers défavorisés, certains proposent d'y concentrer également les investissements publics en matière de :

- renforcement de la sécurité et de la propreté des quartiers ;
- réaménagement de l'espace public (plan triennal des travaux et travaux sur le réseau routier régional) et des espaces verts ;
- assainissement des SAED et revitalisation urbaine ;
- développement économique (création de zones franches urbaines sur le modèle français).

Pour opérationnaliser ce recentrage, l'idée a été formulée d'utiliser la technique des quotas. Ceci demande que la politique des ZIP ne relève pas uniquement du ministre du logement, mais bien de l'ensemble des ministres du Gouvernement dans leurs diverses compétences en lien avec le développement territorial. Dans le budget lié à chacun de ces outils, chaque ministre qui en a la responsabilité devrait réserver aux quartiers en ZIP une proportion minimale de l'enveloppe.

Une autre proposition est de rationaliser les diverses primes au logement pour réduire l'éventail des formules et assurer ainsi une meilleure visibilité des aides.

Un des intervenants plaide également en faveur d'une évaluation de l'outil ZIP-QI et d'une limitation dans le temps de leur existence, conjointement à un recentrage en leur faveur de diverses aides régionales issues de différents ministres.

2.1.2 Lever le blocage de l'acquisition foncière par les opérateurs privés et public

2.1.2.1 Résultats chiffrés

Proposition 9								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	9	2	très efficace	2	très facilement	1	très importants	0
relativement acceptable	8	6	relativement efficace	5	relativement facilement	3	relativement importants	2
peu acceptable	0	1	peu efficace	2	peu facilement	8	peu importants	2
pas acceptable	1	0	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	5
Total des répondants	18	9	Total des répondants	9	Total des répondants	12	Total des répondants	9
Proposition 10								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	11	5	très efficace	5	très facilement	3	très importants	0
relativement acceptable	6	6	relativement efficace	5	relativement facilement	4	relativement importants	3
peu acceptable	0	1	peu efficace	1	peu facilement	6	peu importants	4
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	2	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	17	12	Total des répondants	11	Total des répondants	15	Total des répondants	9
Proposition 11								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	14	6	très efficace	5	très facilement	2	très importants	1
relativement acceptable	3	3	relativement efficace	5	relativement facilement	9	relativement importants	1
peu acceptable	1	3	peu efficace	2	peu facilement	4	peu importants	0
pas acceptable	0	2	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	8
Total des répondants	18	14	Total des répondants	12	Total des répondants	15	Total des répondants	10

Proposition 12								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	10	1	très efficace	3	très facilement	2	très importants	0
relativement acceptable	3	2	relativement efficace	5	relativement facilement	2	relativement importants	1
peu acceptable	1	4	peu efficace	0	peu facilement	2	peu importants	0
pas acceptable	0	2	pas efficace	1	pas facilement	4	pas d'effet indésirable suspecté	4
Total des répondants	14	9	Total des répondants	9	Total des répondants	10	Total des répondants	5
Proposition 13								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	3	2	très efficace	1	très facilement	0	très importants	2
relativement acceptable	6	5	relativement efficace	2	relativement facilement	2	relativement importants	2
peu acceptable	2	2	peu efficace	2	peu facilement	8	peu importants	3
pas acceptable	1	1	pas efficace	4	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	0
Total des répondants	12	10	Total des répondants	9	Total des répondants	11	Total des répondants	7
Proposition 14								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	11	4	très efficace	1	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	3	6	relativement efficace	5	relativement facilement	5	relativement importants	1
peu acceptable	0	0	peu efficace	2	peu facilement	6	peu importants	3
pas acceptable	0	0	pas efficace	1	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	14	10	Total des répondants	9	Total des répondants	12	Total des répondants	7

Proposition 15								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	14	0	très efficace	6	très facilement	0	très importants	0
relativement acceptable	5	0	relativement efficace	2	relativement facilement	2	relativement importants	4
peu acceptable	1	6	peu efficace	4	peu facilement	5	peu importants	1
pas acceptable	1	7	pas efficace	1	pas facilement	10	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	21	13	Total des répondants	13	Total des répondants	17	Total des répondants	7
Proposition 16								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	10	0	très efficace	4	très facilement	0	très importants	3
relativement acceptable	4	0	relativement efficace	4	relativement facilement	4	relativement importants	1
peu acceptable	0	3	peu efficace	0	peu facilement	3	peu importants	2
pas acceptable	3	7	pas efficace	2	pas facilement	7	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	17	10	Total des répondants	10	Total des répondants	14	Total des répondants	8

2.1.2.2 Commentaires relatifs à chaque proposition

Constat D : *Pour réattirer dans les centres urbains les investissements privés, un premier type de blocage à lever consiste en l'acquisition du foncier. Les opérations de renouvellement urbain les plus abouties ont impliqué au départ une maîtrise du foncier par les acteurs publics ou par les acteurs privés via un éventuel soutien des pouvoirs publics. La maîtrise foncière est souvent un préalable à l'établissement de partenariats public-privé efficaces. Elle permet en effet une grande marge de manœuvre, notamment vis-à-vis de partenaires privés. Parmi les obstacles à cette acquisition foncière figure notamment la rétention exercée par de nombreux propriétaires sur des biens abandonnés ou sous-exploités (friches industrielles, logements vides ...).*

Proposition 9 : *Mettre en place de nouvelles régies foncières communales là où elles n'existent pas et/ou une (des) régie(s) foncière(s) (sous-)régionale(s) sur le modèle du Fonds Foncier de la Ruhr dans le Land de Rhénanie Nord-Westphalie³⁴, de l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais³⁵ ou de la régie foncière de la Province de Brabant wallon. Pour plus d'efficacité, la régie autonome est sans doute la forme juridique à privilégier. De plus, il est souhaitable qu'une personne compétente disposant d'une bonne expérience dans le secteur de la promotion immobilière soit chargée de diriger un tel service. Vu la petite taille de nombreuses communes, en ce compris diverses entités périphériques des grandes agglomérations, une intercommunalisation de ce type d'outil est sans doute utile, à l'image de la situation observée en Brabant wallon.*

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition a reçu un accueil assez favorable de la part des experts. Leur opinion est aussi assez positive à propos de l'acceptabilité par les autres acteurs concernés. Néanmoins, beaucoup d'intervenants ont affirmé n'avoir pas connaissance de l'existence d'une régie communale dynamique en Région wallonne.

Sur le plan de la nature juridique, les intervenants ont tendance à privilégier (comme nous) la formule de la régie autonome pour sa plus grande réactivité vis-à-vis des opportunités immobilières.

Beaucoup d'experts souhaitent éviter de multiplier cet outil dans toutes les communes. Seules les villes d'une certaine taille doivent être dotées d'une régie. Plusieurs intervenants ont spécifié qu'en deçà de la taille de villes comme La Louvière ou Verviers, il est peu pertinent de créer une régie communale. Vu que la plupart des villes dépassant cette taille ont déjà une régie (pas toujours autonome), il s'agit surtout chez elles d'améliorer leur dynamisme en les recapitalisant et/ou en les associant au privé. Sur ce dernier point, un des experts a évoqué le cas de la Régie Communale Autonome (RCA) de Mons à laquelle des fonds ont été alloués par Foruminvest (charge d'urbanisme liée au projet de centre commercial des Grands Prés).

Vu l'impossibilité de se doter d'une RCA dynamique dans plus de 250 communes, l'idée de création d'une régie régionale autonome est soutenue par une majorité d'experts. Certains sont toutefois plus favorables à une régie intercommunale dans un souci de proximité vis-à-vis des décideurs locaux. Plus précisément, le niveau provincial semble pour certains être un bon compromis entre les soucis d'efficacité et de proximité. Certains signalent que la proposition de création d'une régie foncière régionale n'est pas nouvelle. Selon eux, si elle n'a jamais été mise en œuvre, c'est parce qu'elle nécessite à la base d'importants moyens financiers.

³⁴ J.-M. HALLEUX *et al.*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 66-69 et 74.

³⁵ J.-M. HALLEUX *et al.*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 120-127.

D'autres experts veulent éviter qu'une telle structure ne réalise des opérations que le privé pourrait mener seul. Dans ce cas, il s'agirait d'une entrave à la libre concurrence. L'outil serait donc utile dans le cas d'opérations où le privé risque de ne pas se manifester sans un coup de pouce des pouvoirs publics sur le plan de l'acquisition foncière, du remembrement, de la démolition et de la prise en charge de frais de dépollution. De nouveau, il s'agit là davantage d'opérations à mener au sein de quartiers dégradés et sur des tissus mixtes industrie-habitat. Même dans ce cas, il est souhaité par certains que cette structure s'allie à un promoteur privé pour la construction des immeubles, comme le pratique la SDRB³⁶.

Efficacité budgétaire : Les avis des experts sur le sujet sont assez divergents. Toutefois, aucun n'a émis un avis totalement négatif quant à l'efficacité budgétaire de telles structures.

C'est au niveau des moyens budgétaires que se pose le problème de la faisabilité de la proposition. Pour qu'une régie autonome soit efficace, surtout si elle est destinée à travailler dans les quartiers défavorisés, il faut y allouer des moyens financiers relativement importants.

Faisabilité : C'est à ce sujet que les évaluations fournies par les experts sont les plus négatives.

Pour mettre sur pied une régie régionale autonome, la difficulté par rapport au cas du Fonds foncier de la Ruhr et de l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais réside dans l'inexistence d'un apport foncier de base résultant de friches minières provenant d'une société d'Etat. Des pistes sont néanmoins dégagées : deux experts proposent de la doter en capital foncier et financier par les sources suivantes :

- propriétés non ou sous-utilisées de la Région wallonne ;
- fonds européens accordés notamment en vue d'assainir des friches industrielles ;
- dotation annuelle de la Région ;
- taxe régionale sur les SAED ;
- captation des plus-values résultant de la mise en œuvre des ZACC telle que prévue dans le décret RESA.

Parmi les modalités d'organisation de telles régies, un expert a par ailleurs émis le souhait que des représentants de la sphère privée fassent partie de leur conseil d'administration.

Effets pervers : Par rapport au fonctionnement d'une Régie autonome, le problème du contrôle démocratique sur l'utilisation des fonds est évoqué. Il est donc essentiel pour certains qu'un tel organisme ait à rendre des comptes annuellement au conseil communal ou au parlement régional.

Si beaucoup de communes venaient à se doter de RCA réellement dynamiques, il est craint que les plus efficaces soient actives en périphérie et qu'elles contribuent ainsi plus à amplifier le déclin des grands centres urbains qu'à le résoudre.

Propositions complémentaires : Plusieurs intervenants ont émis le souhait de voir se mettre en œuvre le droit de préemption (mettre en application l'article 175 du CWATUP, piste évoquée p. 40 de la Déclaration de Politique Régionale de l'actuel gouvernement).

³⁶ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 138-140.

Proposition 10 : Créer un effet dissuasif sur la rétention par la mise en œuvre des taxes communales sur les immeubles vides et de la taxe régionale sur les SAED³⁷. Lorsque ce type de taxe s'applique sur un bien qualifié d'insalubre non améliorabile, une mesure d'accompagnement à promouvoir consisterait en l'échange d'informations entre les propriétaires et les promoteurs privés et publics agissant habituellement sur le marché de la démolition-reconstruction et de la promotion d'immeubles à appartements. Cette confrontation entre offre et demande devrait permettre d'éviter que ces logements ne soient rachetés par des propriétaires « véreux » en vue de les remettre en location après un investissement minimal dans leur réhabilitation.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition comporte deux sous-propositions. La première, concernant la mise en œuvre de la taxe sur les logements vides, fait l'objet d'une analyse approfondie dans le cadre de la proposition n°26. La seconde, relative à l'échange d'information entre promoteurs immobiliers et propriétaires de logements insalubres repris dans le cadre de la taxe est spécifique à cette proposition n°10.

Les cotes fournies par les experts apparaissent en fait quasi uniquement guidées par leur opinion sur la première sous-proposition. Celle-ci est en général très positive. Il y a un accord généralisé sur le principe, mais sans doute peu sur les modalités.

Peu de remarques ont été formulées concernant la seconde sous-proposition. Néanmoins, deux experts ont confirmé le fait que les promoteurs immobiliers ont déjà l'habitude de venir se renseigner dans les communes pour connaître les coordonnées de propriétaires de biens immobiliers inoccupés ou de parcelles à bâtir vierges. Si un immeuble concerné par la taxe les intéresse, il y a de grandes chances qu'ils sachent déjà qui en est le propriétaire. De façon informelle, un tel échange d'informations existe donc déjà. En conséquence, il ne semble pas utile de formaliser davantage cette pratique.

De plus, pour lutter contre les logements insalubres et les marchands de sommeil, d'autres outils existent (permis de location, arrêté d'insalubrité) ou sont à créer (réflexions en cours dans le cadre de la conférence interministérielle du logement réunissant niveaux fédéral et régional).

Efficacité budgétaire : Comme pour l'acceptabilité, l'efficacité de la mesure estimée sur base de la première sous-proposition est jugée assez positive.

Faisabilité : C'est sur ce point que la perception de la proposition est la plus négative. Améliorer la qualité et la praticabilité de cet outil fiscal est justement l'objet de la proposition 26.

Effets pervers : Plusieurs experts ont mentionné des effets indésirables relativement importants liés à la taxe sur les logements vides et les SAED. Parmi eux, outre le fait de favoriser potentiellement l'action des marchands de sommeil, les effets pervers ont été cités :

- le risque qu'elle pousse les propriétaires à procéder à la démolition de leur bien en vue d'échapper au paiement (d'où une perte sur le plan du patrimoine et de la qualité du cadre urbain ainsi qu'un étalement de la pollution ou la perte de repères permettant d'identifier les endroits réellement pollués en cas d'intervention sur un SAED) ;
- une contraction accrue du stock de logements locatifs privés.

Propositions complémentaires : néant

³⁷ J.-M. HALLEUX *et al.*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 78-81.

Proposition 11 : *Mettre en place un cadastre des propriétés des pouvoirs publics et apparentés (CPAS, Sociétés de Logements de Service Public, SNCB, fabriques d'église ...) à un niveau régional ou sous-régional. En effet, avant d'intervenir sur le patrimoine immobilier privé laissé à l'abandon, les pouvoirs publics devraient logiquement montrer l'exemple et intervenir prioritairement sur le patrimoine public aujourd'hui délaissé. Or, on se heurte à une méconnaissance quant à la quantité, à la localisation et à l'état d'occupation de ces biens.*

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition est considérée comme très acceptable par la plupart des experts consultés. Leur opinion quant à l'acceptabilité par les autres acteurs est quant à elle également assez positive même si environ un tiers des experts pense que de fortes oppositions risquent de se produire. Les opposants à un tel cadastre sont sans doute à trouver du côté de certains acteurs publics. En effet, la mise en évidence possible de services publics ou parapublics ne gérant pas leurs propriétés en bon père de famille risque d'entraîner de leur part de sérieuses réticences.

Dans le cadre de la dernière révision du Code wallon du Logement, le gouvernement a approuvé l'obligation pour les communes de "tenir un inventaire permanent des bâtiments inoccupés appartenant à des personnes de droit public" dans le cadre de l'ancrage communal du logement (art 37 §2 du décret du 27/07/2005 modifiant l'art. 190 §2 du Code du Logement). Notre proposition n°11 est dès lors déjà en voie de mise en œuvre.

Efficacité budgétaire : Plusieurs critiques ont été formulées par rapport à la lourdeur accompagnant tout inventaire immobilier à tenir à jour. D'autres ont porté sur la faible efficacité de la mesure si elle se limite à un inventaire. Bien entendu, celui-ci n'est que le point de départ afin de remettre de nombreux immeubles sur le marché du logement. En vue de leur réaffectation, les outils actuels de la politique du logement (et pour certains immeubles, les outils liés au patrimoine) ainsi que diverses propositions figurant dans la présente étude sont les solutions à promouvoir. Toutefois, ces biens faisant déjà partie du patrimoine public, ils devraient être utilisés en priorité pour y créer du logement répondant aux souhaits de la collectivité.

Faisabilité : La faisabilité de cette proposition ne pose en général pas de gros problèmes aux experts, même si certains précisent que le cadastre comporte de nombreuses erreurs en ce qui concerne les biens laissés à l'abandon.

En vue de mettre en œuvre le 4° point du paragraphe 2 de l'article 190 du Code du logement, la Division du logement de la DGATLP a testé une méthodologie de relevé sur quatre communes regroupant ensemble environ 35 000 habitants. Elle a abouti à l'identification d'une centaine d'immeubles vides ou partiellement affectés appartenant à des personnes de droit public (SNCB, La Poste, Communauté française, commune ...) et qui offrent des possibilités pour y redévelopper du logement. Maintenant que la méthodologie est en place et que la tenue à jour de l'inventaire fait partie des obligations liées à l'ancrage communal, la Division du Logement compte, année après année, procéder de la même manière en interne pour plusieurs dizaines de communes.

Cette méthodologie a d'ailleurs pour avantage de contourner l'obstacle de la non-collaboration des différents propriétaires publics et des communes.

Effets pervers : Peu d'effets pervers ont été signalés à ce propos. Il est cependant souhaité par un des experts que l'on détermine clairement les personnes ou institutions qui pourront consulter cette base de données et l'utilisation qu'elles pourront en faire car les informations contenues peuvent être sensibles et sujettes à convoitise. Un emploi inadéquat de cet inventaire peut heurter l'intégrité de ces gestionnaires.

Propositions complémentaires : néant

Proposition 12 : *Maintenir la propriété du sol dans les mains des pouvoirs publics tout en laissant au privé l'exploitation à long terme de l'immobilier via l'utilisation de l'emphytéose. Cette technique du droit immobilier a l'avantage de permettre au propriétaire de récupérer son bien à l'expiration du bail. Cette formule est déjà utilisée par les Ports Autonomes dans le cadre de la gestion de leurs zones d'activités. Elle est aussi employée par l'UCL pour le campus de Louvain-la-Neuve.*

Evaluation :

Acceptabilité : La plupart des experts interrogés trouve la proposition très acceptable de leur point de vue mais sont assez négatifs quant à l'acceptabilité par les autres acteurs.

Un blocage culturel existe au niveau des ménages. Le Belge reste très attaché au droit de propriété plein et entier. En matière de logement, même si quelques rares exemples existent en Wallonie (Louvain-la-Neuve ou la Cour Saint-Antoine en Hors-Château à Liège) et si la technique de l'emphytéose est très utilisée dans le contexte anglo-saxon, il semble difficile de trouver des amateurs, à moins de pratiquer des montants très bas en ce qui concerne le canon emphytéotique.

Vis-à-vis des promoteurs, cette technique juridique présente comme inconvénient d'entraîner une absence de revente et donc de ne pas leur permettre de générer une plus-value. Ceci nécessite donc pour le privé que le projet soit rentable uniquement à partir des loyers.

Deux des experts rencontrés ont néanmoins soutenu fermement cette technique en ce qui concerne les activités économiques. A l'image de ce que pratiquent la SDRB en Région de Bruxelles-Capitale et les ports autonomes, ils souhaitent voir les intercommunales de développement économique la développer. Ces dernières objectent toutefois que la gestion d'un bail emphytéotique représente une charge administrative plus lourde que la simple vente.

Efficacité budgétaire : Même si peu d'experts se sont prononcés sur le sujet et qu'un seul de ceux-ci a estimé que cette efficacité budgétaire était très faible, il semble que cette technique pose d'insurmontables problèmes. En effet, elle suppose d'immobiliser au préalable des fonds publics très conséquents pour devenir propriétaire des immeubles.

Faisabilité : Ce point est jugé de façon très négative par plus de la moitié des experts ayant apporté leur avis sur le sujet. En effet, pour développer la mesure, il faut tout d'abord que les pouvoirs publics acquièrent le sol. Ceci nécessite d'importants moyens financiers, surtout s'il s'agit de l'employer dans les centres urbains, moyens que n'ont pas les pouvoirs publics. La proposition est donc plus adaptée aux nouvelles urbanisations, à l'image de Louvain-la-Neuve, qu'au renouvellement urbain.

Pour un des experts, la pratique du bail emphytéotique est à promouvoir particulièrement dans le cadre de relations entre deux acteurs publics, l'un propriétaire d'un immeuble dont il n'a plus l'utilité et l'autre acteur en matière de logement social.

Effets pervers : Personne ne s'est prononcé de façon certaine sur ce sujet. Néanmoins, une crainte est qu'il ne rende plus complexe encore le montage de partenariats public-privé et, par conséquent, qu'une diminution des investissements privés soit engendrée.

Propositions complémentaires : Outre l'emphytéose, un des experts propose de recourir également de manière plus fréquente au droit de superficie (ce dernier s'étend de 0 à 50 ans contre 27 à 99 ans pour le bail emphytéotique).

Proposition 13 : Favoriser l'échange/la cession de terrains périphériques, propriété d'opérateurs publics contre des terrains centraux en vue de la création de logements. En effet, certains opérateurs publics tels que la SWL (Société Wallonne du Logement) sont de grands propriétaires de terrains à urbaniser non encore valorisés (correspondant aux terrains acquis jadis par l'ex-SNT – Société Nationale Terrienne). Leur localisation est cependant souvent très périphérique. Revendre une partie de ces terrains périphériques permettrait de racheter des terrains plus centraux.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition n'est soutenue que très modérément par les experts sur le plan de l'acceptabilité de leur propre point de vue. Leurs estimations de l'acceptabilité par les autres acteurs sont elles aussi assez faibles.

Par rapport à l'acceptabilité d'un point de vue personnel, il semble utile de différencier l'avis de ceux qui ont une maîtrise de cette technique juridique par rapport à ceux qui n'en disposent pas. Parmi ces derniers, la peur d'une complexité accrue et l'argument de l'attachement culturel de la population au droit de propriété sont évoqués pour justifier leur méfiance. Chez les premiers, par contre, le soutien de la proposition est assez franc.

De plus, certains experts signalent que cette proposition se base sur un faux postulat, celui qui consiste à croire que les pouvoirs publics doivent devenir propriétaire du sol pour assurer le renouvellement urbain. Dans de nombreux cas, il est plus efficace sans doute d'inciter le privé à investir dans les centres urbains via des partenariats public-privé en lui laissant la tâche de résoudre le problème de l'acquisition foncière.

Efficacité budgétaire : La plupart des experts ont affirmé qu'une telle mesure a sans doute une très faible efficacité. Au vu du différentiel existant entre la valeur de terrains souvent très périphériques, nécessitant parfois de lourds investissements en vue d'être viabilisés, situés parfois déjà au voisinage de cités sociales négativement marquées sur le plan sociologique et la valeur de dents creuses ou d'immeubles inoccupés dans les centres urbains, il est peu raisonnable de pratiquer de la sorte.

Faisabilité : Il existe à ce propos une forte convergence de vue entre les experts. La majorité d'entre eux juge cette mesure peu facilement réalisable.

Plusieurs experts ne voient pas quels avantages les propriétaires de biens centraux pourraient tirer à moins de leur assurer une sérieuse plus-value.

Il est également signalé que si la SWL possède beaucoup de terrains en périphérie, certains d'entre eux ne sont même pas en zone urbanisable. De plus, ces terrains sont souvent situés dans des communes assez périphériques, et peu dans celles ayant le plus besoin de soutien en matière de renouvellement urbain. Ceci risque de poser des problèmes tant pratiques que politiques en vue de sa mise en œuvre.

Effets pervers : Beaucoup d'experts se sont en outre prononcés sur l'existence d'effets pervers significatifs. Ils pensent que cette mesure risque de conduire au renforcement de l'urbanisation périphérique.

Propositions complémentaires : néant

Constat E : La démolition-reconstruction est nettement plus coûteuse (estimation moyenne : 1 672 €/m²) que la construction neuve et que la réhabilitation car elle cumule plusieurs coûts : l'acquisition du bâtiment, la démolition et la reconstruction. Au total, l'opérateur devra supporter un surcoût moyen de 30 % pour la démolition-reconstruction par rapport à la construction sur site vierge. Dès lors, la majorité des opérations de ce type se situent dans les espaces valorisés et aboutissent à la construction d'immeubles à appartements afin de compenser les surcoûts.

Pour assurer le recyclage des immeubles dégradés dont la réhabilitation ne peut se justifier ni sur un plan économique, ni sur un plan patrimonial, il est dès lors souhaitable de mobiliser des fonds susceptibles de financer les surcoûts qu'impliquent de telles opérations.

Proposition 14 : Développer la pratique du proto-aménagement et du portage foncier, à l'image des opérations menées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais et par la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) en matière de partenariat public-privé. Ceci consiste, pour un opérateur foncier, à acquérir progressivement un ensemble de biens dégradés voisins, à procéder à leur démolition, à entreprendre les éventuels travaux de dépollution et de relotissement avant de revendre l'ensemble à un promoteur privé se chargeant de la construction des immeubles. Pour permettre ce type d'opérations particulièrement nécessaires dans des quartiers mixtes rassemblant des friches industrielles et de l'habitat dégradé, le prix de vente du terrain issu de ce proto-aménagement doit être suffisamment bas pour permettre au promoteur de réaliser une opération rentable mais sans effet d'aubaine. Ceci nécessite pour l'opérateur public le calcul d'un « différentiel de charges foncières » via l'utilisation du concept du compte à rebours employé par le secteur de la promotion (c-à-d tenant compte du prix de sortie et de l'ensemble des charges).

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition a reçu un accueil globalement très favorable de la part des experts. Tant de leur point de vue que de celui des autres acteurs concernés, elle leur paraît plutôt, voire tout à fait acceptable.

Vu le déficit pour les pouvoirs publics de ce type d'opération, il est souhaité par certains que l'outil soit utilisé avec parcimonie. Il s'agirait en fait de l'utiliser préférentiellement dans les quartiers vraiment en panne d'investissement, en particulier ceux où subsiste l'une ou l'autre friche industrielle dont la démolition et l'assainissement représentent une charge insupportable pour tout promoteur privé. Les tissus mixtes industrie + habitat sont ceux qui se prêtent le mieux à cette pratique.

Pour plusieurs des experts interrogés, une objection se pose quant à la transparence financière de ce type d'opération. Afin d'éviter les éventuels effets d'aubaine pour les promoteurs, il est donc nécessaire qu'un calcul à rebours soit pratiqué par la sphère publique pour savoir à quel prix optimum le terrain doit être cédé au partenaire privé après assainissement. A cette fin, il faut au préalable avoir défini les grandes lignes du projet immobilier que le terrain va accueillir (nombre et taille des logements, standing des logements et des futurs habitants ...). Un des intervenants précise que toutes les mixités ne sont pas viables (logement moyen + standing : OK, logement moyen + social : OK ; logement social + standing : pas envisageable).

Efficacité budgétaire : D'une façon générale, les avis sur l'efficacité de cette mesure ne sont ni très favorables ni très défavorables. La cote « relativement efficace » est celle qui a la plus fréquemment été fournie.

Cette technique étant très onéreuse, elle est à utiliser avec parcimonie. Cependant, pour les quartiers où existent des sites d'activités économiques désaffectés et un habitat ouvrier dégradé, cette façon de procéder semble la plus efficace pour réenclencher une spirale positive. Un des experts propose d'ailleurs que l'opérateur public régional en charge de ce type d'opération (la régie foncière à l'image de l'EPF Nord-Pas-de-Calais) ne puisse agir de la sorte que dans un périmètre de ZIP.

A propos de la délimitation des périmètres où de telles opérations devraient être menées, un des experts signale qu'il ne faut pas les prévoir de trop petite dimension. Dans le cas contraire, les propriétaires risqueraient de faire monter les enchères. De plus, lorsqu'il s'agit de procéder à du remembrement urbain et donc à acheter à des propriétaires différents des biens contigus, cet expert recommande l'usage d'une technique utilisée par la RCA de Mons pour ses récentes acquisitions. Le travail est sous-traité à un agent immobilier privé qui intervient au nom de la Ville, sans toutefois révéler l'identité de son commanditaire.

Afin de minimiser les déficits engendrés par ce type d'opération et afin de renforcer la mixité sociale et fonctionnelle de ces quartiers, certains (en particulier la sphère privée) proposent de profiter de ces projets pour y faire surtout du logement moyen, voire libre, et d'y développer un peu de commerce là où il y a du passage.

Faisabilité : Les avis sur la faisabilité de cette mesure ne sont également ni très favorables ni très défavorables.

Plusieurs experts ont lié cette proposition avec celle de la régie foncière à créer au niveau régional.

Cette technique se pratique déjà ponctuellement de façon naturelle dans le domaine des SAED. Elle peut également être envisagée pour ce qui concerne les logements sociaux à démolir dans le cadre du Plan Exceptionnel d'Investissement ou même en dehors, par exemple pour la cité de Droixhe à Liège. La formule offre l'avantage de contourner les règles européennes de la concurrence et d'alléger ainsi la mise sur pied d'un partenariat correct avec un promoteur privé.

Effets pervers : Un des experts critique la prise en charge par la collectivité de l'assainissement des SAED car il est partisan à de l'application du principe du pollueur-payeur. Il craint qu'en pratiquant de la sorte, les pouvoirs publics incitent les entreprises à poursuivre de tels comportements néfastes. Pour résoudre ce problème, il s'agit donc de finaliser le décret sol.

Propositions complémentaires : Il est proposé d'accompagner ces opérations privées d'un traitement qualitatif de l'espace public (par exemple en y associant l'outil de la revitalisation) et de contacter les propriétaires d'immeubles voisins, tant propriétaires bailleurs que propriétaires occupants, pour les inciter à la rénovation.

Un autre expert souhaite également obtenir de l'Europe l'autorisation d'abaisser de 21 à 6% la TVA sur les travaux de démolition et d'assainissement.

Constat F : *L'analyse des politiques menées en Allemagne, aux Pays-Bas, au Danemark et en Suisse alémanique montre que la limitation stricte des zones vierges ouvertes à l'urbanisation grâce à une évaluation précise des besoins en terrains à moyen terme joue un rôle important dans le contrôle du mouvement d'exurbanisation. En Wallonie, les zones encore disponibles pour l'urbanisation figurant aux plans de secteur (PS) sont largement surdimensionnées par rapport aux besoins attendus pour les 15 prochaines années dans une grande partie du territoire (l'ouest du Brabant wallon, les alentours immédiats des grandes agglomérations, quelques communes rurales du Hainaut et du plateau de Herve faisant exception³⁸). Si dans certaines sous-régions, il existe chez les décideurs et acteurs du secteur immobilier une impression de saturation des zones d'habitat et autres zones destinées à l'urbanisation, ce n'est pas faute d'offre potentielle (celle définie par les PS) mais bien faute d'offre effective (celle des lots à viabiliser/viabilisés effectivement mis sur le marché). Le problème réside donc plus dans la rétention qu'exercent les propriétaires fonciers que dans la configuration des PS.*

³⁸ Voir à ce sujet : LEPUR-ULG et CREAT-UCL, 2004, inédit, pp. 1-5.

Proposition 15: Freiner l'étalement urbain en recourant à un phasage de l'urbanisation sur base d'une analyse précise des besoins et de l'offre. Ceci suppose de faire des choix entre la volonté de chaque commune de faciliter l'installation de nouveaux habitants par la construction de maisons neuves et de limiter l'étalement urbain au profit d'un réinvestissement dans les centres urbains et les principaux noyaux d'habitat. Concrètement, il s'agirait de réviser les plans de secteur pour réduire les zones d'habitat où elles sont largement surdimensionnées (en Ardenne particulièrement).

De plus, il faudrait assurer un phasage réel de l'urbanisation au travers du Schéma de Structure Communal et par une mise en œuvre parcimonieuse des anciennes zones d'aménagement différé (ZAD), actuellement dénommées zones d'aménagement communales concertées (ZACC). Pour éviter les concurrences locales, un arbitrage du pouvoir régional s'avérerait nécessaire face aux communes susceptibles de mettre en œuvre leurs disponibilités foncières (notamment les ZACC) là où cela ne se justifie pas au vu des disponibilités existantes en Zone d'Habitat ou de la localisation des ZACC. Un tel contrôle est prévu par le décret RESA adopté le 02/02/05 pour la mise en œuvre des ZACC mais son exercice nécessite de disposer de données mises à jour régulièrement et produites de façon uniforme en Région wallonne (tant sur le volet offre que demande).

Outre ce phasage, il convient de mettre en œuvre un outil de lutte contre la rétention pratiquée par les propriétaires de biens fonciers non valorisés, localisés au sein des principaux noyaux d'habitat.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition présente un grand contraste entre le point de vue des experts quant à l'acceptabilité et ce qu'ils pensent de cette même acceptabilité par les autres acteurs. Globalement les experts sont plutôt d'accord, voire tout à fait d'accord. Il leur paraît toutefois impossible de mettre en œuvre ce type de politique sans se heurter à de vives réactions d'autres acteurs : autorités communales, propriétaires fonciers, secteur de la construction, lotisseurs, ménages candidats à l'accession à la propriété souhaitant s'installer en dehors des principaux noyaux d'habitat ...

Les experts les plus réticents ont pour thèse que ce n'est pas en pénalisant les candidats à l'accession à la propriété à la périphérie que l'on doit procéder pour favoriser le renouvellement urbain. Il vaut mieux travailler en vue d'inciter ces mêmes ménages à revenir habiter dans les centres urbains ou à ne plus les quitter.

Vis-à-vis des ZAD-ZACC, les mandataires locaux ont signalé qu'ils sont soumis depuis quelques temps à la pression de certains lotisseurs ayant des vues sur l'une ou l'autre zone. Dans certains cas, ces promoteurs fonciers ont déjà acquis une grande partie des terrains concernés. Dans d'autres, ils disposent d'une option sur l'acquisition. Face à ces demandes insistantes et à la nécessité de maintenir une gestion parcimonieuse du sol, certains mandataires locaux souhaitent disposer, en provenance de la Région, d'un outil d'aide à la décision simple mais robuste permettant de préciser un ordre de priorité en vue de cette mise en œuvre. Ils redoutent en fait qu'un refus de leur part de mettre en œuvre dès aujourd'hui l'une ou l'autre ZACC génère un recours juridique gagnant de la part d'un promoteur, faute d'arguments suffisamment fiables pour étayer leur choix.

Si les experts sont plutôt d'accord avec le principe de phaser la mise en œuvre des ZACC et de privilégier les zones les mieux situées vis-à-vis de divers paramètres, certains soulignent l'avantage de la nouvelle procédure induite par le décret RESA en termes de délais.

Efficacité budgétaire : Les avis sur le sujet sont très partagés même si un seul trouve la mesure inefficace.

Un des experts a jugé la proposition très efficace sur le plan budgétaire car, en mettant en œuvre seulement les ZACC les mieux situées, on minimise les coûts pour la collectivité.

Faisabilité : Les avis ont été relativement homogènes. Presque tous les experts ont jugé que la proposition était peu facilement ou très difficilement faisable. Le problème ne repose cependant pas sur des aspects techniques mais plutôt sur des aspects culturels et politiques.

Globalement, pour s'inscrire dans cette perspective, le blocage majeur est de l'ordre du culturel selon certains experts. Il réside dans l'attachement très prononcé de la population au modèle de l'habitat 4 façades. Sans une remise en cause des mentalités vis-à-vis de ce modèle, il est politiquement impossible d'entraver son développement.

En ce qui concerne la révision des plans de secteur en vue de réduire l'offre foncière urbanisable en zone d'habitat là où une nette surestimation est constatée, la faisabilité semble nulle selon les divers experts en raison de l'obligation de l'indemnisation des moins-values.

Par rapport à la mise en œuvre d'un outil de lutte contre la rétention foncière, divers acteurs ont signalé n'avoir connaissance d'aucune piste. Pour deux d'entre eux, la solution à apporter à ce grave problème (surtout lorsqu'il s'agit d'une dent creuse entre deux immeubles mitoyens ou à un coin de rue) est à rechercher via la fiscalité. Il s'agirait d'augmenter progressivement le précompte immobilier lié à la possession du terrain destiné à l'urbanisation. Ceci reviendrait donc à se rapprocher des règles régissant la fiscalité immobilière danoise³⁹.

Effets pervers : Plusieurs experts ont jugé que la proposition était susceptible de générer des effets indésirables relativement importants. En étant très parcimonieux vis-à-vis des nouveaux terrains destinés à l'urbanisation, ils craignent que la pression foncière soit encore renforcée.

Propositions complémentaires : néant

Proposition 16 : Réduire l'attrait de la construction neuve à la périphérie en dehors des principaux noyaux d'habitat par l'internalisation des coûts générés par cette périurbanisation débridée. Il s'agirait de faire supporter par les ménages accédant à la propriété dans des lotissements excentrés les charges que cette installation hors des principaux noyaux d'habitat entraîne pour la collectivité (coûts d'installation, de fonctionnement et d'entretien des infrastructures d'alimentation en eau, d'égouttage et d'épuration, déficit accru des sociétés de transport en commun ...).

Evaluation :

Acceptabilité : Si une majorité d'experts se sont exprimés positivement sur l'acceptabilité de la proposition de leur point de vue, plusieurs se sont montrés totalement opposés à cette idée. De plus, les avis quant à l'acceptabilité par les autres acteurs sont tous négatifs.

En ce qui concerne les coûts des équipements à l'installation, le principe de l'internalisation (via les charges d'urbanisme financées par le lotisseur et, in fine, par le candidat bâtisseur) semble accepté. Cette pratique est d'ailleurs aujourd'hui généralisée en dehors de quelques rares lotissements communaux subsidiés. Par contre, le principe de l'internalisation sur base du coût effectif par immeuble est globalement refusé pour les coûts de fonctionnement, d'entretien et de remise en état. Toutefois, la prise en charge actuelle de ces coûts via la tarification basée sur la quantité consommée ou via la fiscalité générale (pour le déficit des transports en commun par exemple) apparaît comme la formule la plus équitable et la moins arbitraire.

³⁹ BRÜCK L. *et al.*, 2001, pp. 80-82.

Comme pour la proposition précédente, les experts les plus réticents vis-à-vis de cette mesure ne sont pas d'accord avec l'adoption de mesures susceptibles de pénaliser les gens souhaitant accéder à la propriété à la périphérie en vue de favoriser le renouvellement urbain. Ils préfèrent veiller à inciter ces mêmes ménages à revenir habiter dans les centres urbains ou à ne plus les quitter, notamment en y améliorant la qualité de vie (sécurité, propreté...).

Plusieurs experts ont souligné que la proposition 16 est plus acceptable que la proposition 15, liée au phasage de l'urbanisation, car elle ne porte pas atteinte au droit de propriété. Cependant, si une internalisation des coûts collectifs doit être pratiquée, il semble que la voie de la tarification des services collectifs est peu pratique mais que la réforme du précompte immobilier constitue une piste plus pertinente.

Efficacité budgétaire : Par l'internalisation des coûts collectifs liés à la périurbanisation, les experts pensent qu'un net mouvement vers les centres urbains devrait être généré. L'efficacité est donc jugée assez, voire très positive par la majorité.

Faisabilité : C'est aussi sur cet aspect que cette proposition est perçue très négativement par les experts. Il paraît très complexe techniquement de calculer de façon réellement équitable les coûts récurrents (de fonctionnement, d'entretien et de remise à neuf) liés à chaque immeuble vu la multiplicité des facteurs à prendre en compte. Chaque quartier, voire chaque immeuble étant un cas particulier, ce travail serait fastidieux.

Pour ce qui concerne les coûts d'installation, ce calcul est par contre plus aisé. La pratique de l'internalisation des coûts est dès lors déjà un objectif globalement atteint depuis de nombreuses années.

Un des experts a émis l'idée d'étendre la pratique des charges d'urbanisme aux projets commerciaux périphériques à la manière de l'usage qu'en a fait la Ville de Mons vis-à-vis du promoteur Foruminvest dans le cadre du projet de centre commercial des Grands Prés.

Effets pervers : Plusieurs experts ont évoqué un effet indésirable majeur que pourrait susciter cette mesure. Il s'agit d'un renforcement de la ségrégation sociale liée au fait que seuls les ménages pouvant mettre le prix pourront à l'avenir accéder à l'habitat en périphérie des centres urbains et en milieu rural.

Propositions complémentaires :

Plutôt que d'internaliser les coûts collectifs, plusieurs experts se sont prononcés sur la nécessité de conscientiser la population (en particulier les ménages candidats à l'accession à la propriété et les décideurs locaux) sur les coûts collectifs et sur les coûts individuels en matière de mobilité liés à l'habitat 4 façades en dehors des noyaux d'habitat. Il s'agit par ce biais de modifier la vision idyllique que la population a de ce modèle d'habitat. En raison de l'actualité en matière de coûts de l'énergie, le moment semble propice pour plusieurs experts consultés.

2.1.3 Lever les autres blocages rencontrés par les promoteurs professionnels

2.1.3.1 Résultats chiffrés

Proposition 17								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	12	3	très efficace	2	très facilement	1	très importants	1
relativement acceptable	5	6	relativement efficace	6	relativement facilement	4	relativement importants	2
peu acceptable	0	1	peu efficace	0	peu facilement	3	peu importants	2
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	2	pas d'effet indésirable suspecté	3
Total des répondants	17	10	Total des répondants	8	Total des répondants	10	Total des répondants	8
Proposition 18								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	4	1	très efficace	1	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	6	4	relativement efficace	4	relativement facilement	1	relativement importants	1
peu acceptable	0	0	peu efficace	0	peu facilement	5	peu importants	2
pas acceptable	0	1	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	1
Total des répondants	10	6	Total des répondants	5	Total des répondants	6	Total des répondants	5

2.1.3.2 Commentaires relatifs à chaque proposition

Constat G : *Une des principales spécificités du marché immobilier belge est la large prédominance de l'autopromotion (promoteur = propriétaire occupant). Or, plus qu'ailleurs, les centres urbains sont des lieux où différents produits immobiliers ne peuvent être mis en place ou réhabilités sans avoir recours à des promoteurs professionnels.*

Les droits d'enregistrement réduits pour des immeubles modestes, la prime à l'acquisition et les aides relatives aux prêts hypothécaires bénéficient aux particuliers. Etant donné que ceux-ci disposent généralement de fonds moins importants que les promoteurs professionnels, ce sont les opérations de réhabilitation légère qui sont favorisées plutôt que les gros chantiers (réhabilitations complètes sur plusieurs immeubles contigus ou d'immeubles à appartements et démolitions-reconstructions).

Proposition 17 : *Transposer la formule de partenariat public-privé développée par la SDRB en Région de Bruxelles-Capitale⁴⁰. Il s'agirait de conclure des partenariats avec des promoteurs privés sous forme de sociétés commerciales mixtes dans lesquelles les deux opérateurs participeraient financièrement. Les terrains à mettre en œuvre devraient au préalable devenir la propriété de l'acteur public. La formule permet à la Région d'aider indirectement le promoteur en limitant le coût du foncier et en lui facilitant l'accès au financement. Cette aide assurant la rentabilité du projet serait conditionnée au respect de limites quant au prix de commercialisation de l'ensemble ou d'une partie des logements mis sur le marché.*

Le modèle de partenariat de la SDRB est un modèle possible pour la Wallonie. Il consisterait à intégrer l'action des régies foncières (acquisition des terrains) et celle d'Immocita⁴¹ (cofinancement et accompagnement des projets). Afin d'éviter les effets d'aubaine pour le secteur privé, ce type d'aide doit être limité à des périmètres bien définis où l'on constate un grave déficit d'investissement. Dans une perspective de mixité sociale, il faut également s'assurer du respect de l'attribution d'une partie importante (mais non totale) des projets immobiliers ainsi générés à des ménages à revenus moyens, voire précarisés contre un loyer ou un prix de vente conventionné.

Evaluation :

Acceptabilité : *Tout comme pour la proposition 14 qui lui ressemble assez fort, cette proposition bénéficie d'un assez grand soutien de la part des experts. Tant de leur point de vue que de celui des autres acteurs concernés, cette proposition leur paraît plutôt acceptable.*

Plusieurs experts ont remarqué que la formule proposée ici n'est qu'une des multiples formules de partenariats possibles⁴². Certains experts sont dès lors d'avis qu'à chaque projet, il faut rechercher au cas par cas le type de partenariat le plus adéquat selon la situation du terrain, les souhaits et les possibilités des acteurs en présence. Même si la formule de la SDRB présente l'avantage d'avoir fait ses preuves et de pouvoir être transposée facilement sur de multiples opérations, on risque de passer à côté de partenariats intéressants en s'enfermant dans cette formule. Par ailleurs, la mise en place de PPP nécessite encore dans certains cas une évolution dans les mentalités, notamment auprès de

⁴⁰ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, pp. 22-23 et J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 138-145.

⁴¹ Filiale de la SRIW (Société Régionale d'Investissement de Wallonie) ayant pour objet de soutenir la mise sur pied d'une offre de logements moyens au sein des centres urbains en partenariat avec des promoteurs immobiliers.

⁴² Voir à ce sujet DURVIAUX A.-L. et FLAMME P., 2003.

certain mandataires publics pour qui un partenariat avec le privé équivaut à une privatisation.

Avant de mettre en œuvre une telle manière de fonctionner, certains experts voudraient s'assurer qu'elle respecte bien les règles européennes en matière de libre concurrence.

Divers acteurs, en ce compris ceux relevant de la sphère privée, ont confirmé l'utilité de la technique du cofinancement public. Il est bien reconnu que l'acteur incontournable dans ce domaine est Immocita. Cependant, peu d'experts ont une connaissance précise de son fonctionnement. Ceux-ci ont reconnu que cet organisme était encore assez peu actif. Pour l'un des experts rencontrés, administrateur de cette filiale de la SRIW, la cause de cette faible action réside dans l'absence d'un signal fort venant du politique régional (en particulier les ministres du logement et du budget) autorisant cette cellule à utiliser de façon plus massive le capital dont elle a la gestion.

Efficacité budgétaire : A l'image de la proposition 14, cette mesure est jugée d'une relative efficacité budgétaire. Au niveau des commentaires, il est toutefois suspecté qu'elle ait au départ un coût très élevé vu le caractère déficitaire de ce type d'opérations pour les pouvoirs publics.

Par souci d'efficacité, un des experts souhaite que ce type de formule de partenariat public-privé (PPP) ayant déjà fait ses preuves dans un contexte assez similaire au nôtre soit privilégié par rapport à une approche consistant à procéder pour chaque opération à un montage juridique de nature spécifique. Dans son esprit, ceci n'empêche pas l'utilisation de formules plus spécifiques lorsque cela s'avère utile.

Faisabilité : Les avis sur le sujet sont assez partagés.

C'est la recherche au cas par cas de la formule juridique et financière optimale tenant compte notamment des règles européennes liées à la concurrence et des acteurs en présence qui semble actuellement limiter la mise sur pied de PPP. Le manque d'expertise au sein de la sphère publique permettant de discuter d'égal à égal avec les professionnels du secteur privé de l'immobilier correspond à un autre facteur explicatif.

Un des experts propose que l'acteur public wallon chargé de mettre sur pied ce type de partenariat soit la SWL, afin de ne pas créer une structure publique supplémentaire.

Effets pervers : Plusieurs objections ont été formulées à ce propos.

Dans le cadre de ce type d'opération, sans contrôle effectif sur les prix pratiqués et, en particulier, sur les loyers à l'occasion du changement de locataire, il est craint par certains que des effets d'aubaine ne soient générés.

Plusieurs experts disent craindre la constitution de positions dominantes de grandes sociétés de promotion immobilière. L'existence d'une structure de l'appareil de production immobilier très concentrée dans des pays tels que le Royaume-Uni ou les Pays-Bas expliquent en partie, selon ces experts, pourquoi l'immobilier y est beaucoup plus cher que chez nous. Pour éviter cela, ils souhaitent que ces partenariats soient surtout menés avec des promoteurs de taille petite ou moyenne.

Propositions complémentaires :

Certains proposent que de tels partenariats soient également menés pour de la rénovation et réaffectation d'immeubles de grande dimension. Cette demande est à mettre en relation avec le travail de l'Institut du Patrimoine Wallon pour ce qui concerne divers biens classés en déshérence.

Plusieurs des mandataires et représentants d'administrations locales désirent que la Région se dote d'une stratégie, d'un outil d'orientation quant à la construction neuve d'immeubles à appartements dans une perspective de mixité sociale. Depuis quelques années, cette production a en effet subi une forte croissance et ne concerne plus aujourd'hui comme jadis essentiellement les centres urbains de taille moyenne et grande, mais également le milieu périurbain, voire le milieu rural.

Ce mouvement appelé à s'amplifier encore à l'avenir répond à la demande croissante pour des petits logements, surtout pour des personnes allant quitter la vie active ou l'ayant quitté depuis peu. Une fois les enfants partis, ces personnes ont en effet tendance à anticiper le jour où l'entretien de leur maison 4 façades et de son jardin deviendra une charge trop lourde à supporter, voire celui où leur autonomie restreinte leur rendra difficile l'accès aux étages. Ce mouvement de production d'immeubles collectifs participe à la gestion parcimonieuse du sol vu que les anciens immeubles unifamiliaux une fois libérés par ces personnes d'un âge avancé sont remis sur le marché où ils sont en grande partie rachetés par de jeunes ménages.

Si, de ce point de vue, ce mouvement semble conforme à l'intérêt collectif, il a cependant tendance à ne s'inscrire que très partiellement dans le sens du renouvellement urbain. En dehors des centres urbains moyens et de petite taille où des opérations de démolition-reconstruction pour du logement collectif prennent place, ces nouvelles productions d'immeubles à appartements ont désormais aussi lieu au cœur de villages ou dans des quartiers de villas 4 façades où ils engendrent souvent des réactions de type Nimby. L'enjeu est donc de définir où l'on peut autoriser ou non ce type d'immeubles et sous quelle forme (quelle mixité appartements-logements unifamiliaux, quelle taille limite en nombre d'appartements par projet, quel gabarit ...).

Un des experts propose d'ailleurs que, pour des opérations de démolition-reconstruction d'immeubles à appartements, on veuille à garder la morphologie du bâti environnant formé en général d'habitat unifamilial. A travers cet objectif, il s'agit de préserver la qualité de vie dans ces quartiers.

Plusieurs experts ont mentionné le rôle potentiel que pourrait jouer un autre type d'acteur privé susceptible de placer des sommes en faveur du renouvellement urbain : les fonds de pension. Ces experts s'inspirent à ce sujet du cas néerlandais où ce type d'opérateur est très présent sur le marché immobilier. Ces fonds de pensions ont en effet pour stratégie de placer une partie de leurs avoirs dans la brique, celle-ci étant plus que tout autre type d'investissement, un placement sûr, un placement de bon père de famille. Cependant, il semble que, par rapport à nos voisins néerlandais, l'État belge a bien plus assuré le financement des retraites via le premier pilier (les régimes publics légaux des pensions) que via les deuxième et troisième piliers (les régimes privés de type professionnel et les plans de retraite de type individuel - l'épargne pension et les assurances vie). Dès lors, nos fonds de pension sont bien moins importants et bien moins actifs sur le marché immobilier. Un des experts s'étant prononcé sur le sujet a toutefois émis l'idée d'inciter fiscalement les particuliers à investir dans des fonds de pension qui placent leur argent dans l'immobilier conventionné en centre urbain.

Un autre expert a regretté que, dans le cadre de la DLU (Déclaration Libératoire Unique), amnistie fiscale opérée en 2004, la Région wallonne n'ait pas mis sur pied un produit financier permettant, pour la collectivité, d'utiliser cet argent rapatrié de l'étranger en faveur de sa politique du logement et, pour le particulier, de bénéficier du taux de taxation le plus bas. En l'absence d'une régulation sur le sujet, cet argent réinvesti de façon individuelle par les particuliers concernés a contribué, pour une part non quantifiable, à la forte hausse des prix de l'immobilier durant l'année 2004.

Constat H : *En France, le blocage lié à l'obtention des financements nécessaires à des projets de renouvellement urbain menés par des promoteurs est plus facilement levé grâce à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC)⁴³. Celle-ci lève le blocage grâce à 3 outils : les emprunts qu'elle accorde, les cautionnements qu'elle assure et les co-investissements qu'elle réalise en partenariat avec d'autres instances publiques et privées. En Région wallonne, le seul outil permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire pour les promoteurs est Immocita, la filiale de la SRIW. Contrairement à la CDC française, celle-ci ne pratique que la technique du co-investissement et son origine est encore très récente (1998).*

Proposition 18 : *Favoriser le co-investissement en développant l'activité d'Immocita via une augmentation de son capital (fixé actuellement à 37,5 milliards d'Euros) et en la faisant mieux connaître auprès du secteur de la promotion immobilière wallonne.*

L'activité de co-investisseur d'Immocita pourrait être renforcée et complétée par la mise en place d'un mécanisme de fonds de garantie, tel que celui de la Caisse des Dépôts et Consignations. Une mission d'octroi de prêts à taux avantageux en zones urbaines dégradées pourrait aussi être développée. Il est également envisageable que ces techniques soient étendues au profit des particuliers promoteurs à titre secondaire (peu présents parmi les partenaires d'Immocita à l'heure actuelle). Afin d'éviter les effets d'aubaine, cette aide destinée aux promoteurs doit être limitée aux quartiers les plus en panne d'investissements.

Outre la création de logements moyens, la formule du co-investissement peut convenir pour créer, au sein de rues secondaires de grands pôles commerçants, des surfaces de vente de grande taille à partir de plusieurs immeubles étroits. L'intérêt de telles opérations de remembrement urbain réside dans l'attrait de ces vastes cellules commerciales pour les entreprises de la grande distribution. Ces grandes enseignes peuvent alors jouer le rôle de locomotive pour le petit commerce environnant.

Evaluation :

Peu d'experts se sont prononcés sur le sujet en raison d'une réelle méconnaissance de cet acteur. Cette méconnaissance est déjà un enseignement en soi.

Acceptabilité : L'ensemble des experts ayant donné leur avis personnel quant à l'acceptabilité de la proposition se sont montrés assez favorables. Ils soutiennent donc le l'utilisation de la technique du cofinancement en ce compris vis-à-vis de projets de remembrement dans des rues commerciales secondaires. Toutefois, le seul expert consulté connaissant cette structure depuis l'intérieur ne s'est pas prononcé sur le sujet. Selon lui, pour qu'Immocita développe plus encore son activité, ce n'est pas du tout en premier lieu un accroissement de son capital dont elle a besoin, mais bien d'un signal politique comme évoqué dans la critique de la proposition précédente. Si un tel signal est donné, il faudra peut-être alors également renforcer le personnel de cette cellule constituée actuellement d'une seule personne. De plus, il signale que, de par sa souplesse, cet organisme se prête à de multiples formes de partenariats notamment en vue d'un remembrement d'immeubles commerciaux.

Un autre expert rencontré a émis comme objection le fait qu'Immocita n'intervienne pas suffisamment là où on a le plus besoin de lui mais plutôt dans des quartiers centraux dont l'état est intermédiaire entre zones valorisées et zones dégradées. Il désire donc que cet acteur prenne plus de risque et, pour cela, qu'on lui accorde la possibilité de générer un taux de rendement encore inférieur à ce qui lui est permis aujourd'hui.

⁴³ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 100-108.

D'autres désirent également limiter l'action de cet organisme aux quartiers les plus en panne d'investissement, en vue de limiter les effets d'aubaine que pourraient tirer le secteur privé de ces partenariats.

Certains émettent également des doutes quant à l'équité dans le choix des partenaires privés avec lesquels ils ont mené les opérations jusqu'à présent.

Efficacité budgétaire : Les experts sont d'avis que la piste du cofinancement se révèle d'une assez grande efficacité. Même les représentants de la sphère privée reconnaissent qu'elle permet, pour le promoteur, de bénéficier de prêts à taux plus intéressants sur les marchés financiers grâce à la forme de garantie que constitue ce cofinancement public.

Faisabilité : dans les rues commerçantes, Un des experts signale que le remembrement urbain des immeubles commerciaux se pratique déjà régulièrement dans les rues les plus dynamiques de certains centres-villes. De telles opérations sont initiées soit par des multipropriétaires devenus propriétaires d'immeubles se jouxtant (ex : IDG à Namur), soit par des chaînes commerciales qui entreprennent les travaux de transformation dans des immeubles voisins appartenant à des propriétaires différents. Il est vrai que ce genre d'opérations se fait moins de façon "naturelle" dans les rues secondaires. De plus, lorsqu'elles se pratiquent, la remise en état des étages et leur remise sur le marché du logement n'est pas toujours assurée.

Un soutien public visant à ramener conjointement des locomotives commerciales et des habitants est sans doute une nécessité dans des rues secondaires de grands centres urbains dont l'attractivité est moyenne ou dans d'anciens pôles commerciaux secondaires au faible dynamisme mais conservant un potentiel méritant d'être développé. Cela nécessite cependant de développer à l'amont une stratégie concernant la localisation des immeubles commerciaux à remembrer tenant compte des diverses dimensions du problème : les stratégies des propriétaires, la fonction commerciale, le logement et, très souvent, l'aspect patrimoine architectural. Il faut en fait éviter de développer ce type d'opération dans les rues les plus dynamiques où elles sont déjà pratiquées dans les conditions actuelles tout comme dans les rues les moins passantes où il ne sera pas possible d'accueillir une réelle locomotive commerciale. Dans ce second cas de figure, la vaste cellule commerciale risque de devoir être bradée à un commerce de bas standing (discount).

Effets pervers : Les effets pervers signalés sont les mêmes qu'à la proposition 17.

Propositions complémentaires : En ce qui concerne le remembrement d'immeubles commerciaux, un des experts interrogés propose que les pouvoirs publics agissent directement sur le foncier directement (à l'image de la commune de Saint-Gilles en région bruxelloise) ou via un invest mixte (à l'image de la RCA de Mons où est présent Foruminvest). Cette formule présente également l'avantage de permettre un contrôle plus concret sur la nature du commerce venant occuper le rez. D'ailleurs, à Saint-Gilles, la stratégie sous-tendant ces actions a pour finalité l'endigement de la multiplication des phone- et night-shop ainsi que des solderies et le maintien d'un certain standing.

Cette proposition nous semble moins pertinente que celle du cofinancement en raison du caractère très onéreux de l'immobilier commercial. Même si, en étant propriétaire de tels immeubles, des profits intéressants peuvent être retirés de la location de la cellule commerciale, nous pensons que la puissance publique n'a pas à immobiliser d'importants moyens financiers dans le domaine de l'immobilier commercial. Il nous semble par contre plus intéressant de favoriser cette technique du co-investissement via Immocita.

2.1.4 Lever les autres blocages rencontrés par les particuliers, et notamment les propriétaires bailleurs

2.1.4.1 Résultats chiffrés

Proposition 20								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	8	6	très efficace	2	très facilement	3	très importants	0
relativement acceptable	4	1	relativement efficace	2	relativement facilement	3	relativement importants	0
peu acceptable	0	1	peu efficace	3	peu facilement	3	peu importants	0
pas acceptable	0	0	pas efficace	1	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	7
Total des répondants	12	8	Total des répondants	8	Total des répondants	9	Total des répondants	7
Proposition 21								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	12	1	très efficace	4	très facilement	2	très importants	2
relativement acceptable	6	3	relativement efficace	7	relativement facilement	3	relativement importants	0
peu acceptable	2	3	peu efficace	0	peu facilement	4	peu importants	1
pas acceptable	1	5	pas efficace	1	pas facilement	5	pas d'effet indésirable suspecté	3
Total des répondants	21	12	Total des répondants	12	Total des répondants	14	Total des répondants	6
Proposition 22								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	14	1	très efficace	0	très facilement	1	très importants	1
relativement acceptable	7	8	relativement efficace	8	relativement facilement	3	relativement importants	1
peu acceptable	2	1	peu efficace	1	peu facilement	4	peu importants	2
pas acceptable	0	1	pas efficace	0	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	23	11	Total des répondants	9	Total des répondants	9	Total des répondants	6

Proposition 23								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	13	7	très efficace	3	très facilement	4	très importants	0
relativement acceptable	4	2	relativement efficace	5	relativement facilement	5	relativement importants	0
peu acceptable	1	0	peu efficace	1	peu facilement	3	peu importants	1
pas acceptable	0	1	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	6
Total des répondants	18	10	Total des répondants	9	Total des répondants	12	Total des répondants	7
Proposition 24								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	8	5	très efficace	1	très facilement	2	très importants	0
relativement acceptable	8	2	relativement efficace	8	relativement facilement	4	relativement importants	4
peu acceptable	1	0	peu efficace	1	peu facilement	4	peu importants	0
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	5
Total des répondants	17	7	Total des répondants	10	Total des répondants	10	Total des répondants	9
Proposition 26								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	15	3	très efficace	3	très facilement	2	très importants	1
relativement acceptable	5	4	relativement efficace	7	relativement facilement	6	relativement importants	1
peu acceptable	0	2	peu efficace	1	peu facilement	5	peu importants	3
pas acceptable	0	1	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	5
Total des répondants	20	10	Total des répondants	11	Total des répondants	13	Total des répondants	10

Proposition 27								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	19	4	très efficace	7	très facilement	7	très importants	3
relativement acceptable	2	3	relativement efficace	4	relativement facilement	4	relativement importants	3
peu acceptable	3	3	peu efficace	2	peu facilement	2	peu importants	0
pas acceptable	0	2	pas efficace	1	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	5
Total des répondants	24	12	Total des répondants	14	Total des répondants	14	Total des répondants	11
Proposition 28								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	13	4	très efficace	4	très facilement	5	très importants	0
relativement acceptable	8	7	relativement efficace	8	relativement facilement	2	relativement importants	2
peu acceptable	1	1	peu efficace	2	peu facilement	6	peu importants	3
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	2	pas d'effet indésirable suspecté	6
Total des répondants	22	12	Total des répondants	14	Total des répondants	15	Total des répondants	11
Proposition 29								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	16	3	très efficace	3	très facilement	3	très importants	0
relativement acceptable	5	6	relativement efficace	3	relativement facilement	2	relativement importants	2
peu acceptable	1	2	peu efficace	4	peu facilement	3	peu importants	2
pas acceptable	0	1	pas efficace	1	pas facilement	5	pas d'effet indésirable suspecté	4
Total des répondants	22	12	Total des répondants	11	Total des répondants	13	Total des répondants	8

Proposition 30								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	10	1	très efficace	2	très facilement	0	très importants	2
relativement acceptable	4	4	relativement efficace	6	relativement facilement	4	relativement importants	2
peu acceptable	4	5	peu efficace	2	peu facilement	7	peu importants	2
pas acceptable	1	1	pas efficace	1	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	1
Total des répondants	19	11	Total des répondants	11	Total des répondants	12	Total des répondants	7
Proposition 31								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	6	2	très efficace	0	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	10	5	relativement efficace	2	relativement facilement	2	relativement importants	3
peu acceptable	1	3	peu efficace	7	peu facilement	10	peu importants	1
pas acceptable	1	0	pas efficace	0	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	2
Total des répondants	18	10	Total des répondants	9	Total des répondants	12	Total des répondants	7

2.1.4.2 Commentaires relatifs à chaque proposition

Constat J : *De notre enquête auprès de maîtres d'ouvrage, il ressort qu'une part non négligeable de ceux-ci est inexpérimentée. En effet, en ce qui concerne la réhabilitation, le caractère occasionnel des maîtres d'ouvrage, surtout pour les particuliers propriétaires occupants et les petits propriétaires bailleurs, est fréquent. Or, ils ne disposent généralement pas des compétences techniques nécessaires pour surmonter les éventuelles difficultés générées par une opération complexe dans les tissus denses et anciens.*

Proposition 20 : *Mettre au point une brochure reprenant les pièges à éviter, les problèmes fréquemment rencontrés et les pistes de solution lors d'une opération de réhabilitation à destination des candidats bâtisseurs parfois mal secondés (les architectes étant enclins à dire oui et à minimiser au départ les travaux à entreprendre pour remporter le marché).*

Evaluation :

Acceptabilité : Personne ne s'est vraiment déclaré opposé au principe de la réalisation d'une brochure. Toutefois, la proposition telle que formulée pose les problèmes suivants :

- l'idée sous-tendant cette proposition constitue en partie une critique non fondée selon certains experts du métier des architectes ;
- cette brochure viendrait empiéter sur leurs missions.

Par rapport à ce premier avis, même si problème il y a avec quelques architectes (ce que confirme un des experts vis-à-vis d'un quartier en ZIP-QI situé à Liège), l'origine de l'obstacle est à trouver dans la trop faible valorisation du métier d'architecte. Les Wallons ne seraient donc pas suffisamment enclins à mettre le prix pour permettre aux architectes d'effectuer leur travail de manière optimale. En milieu urbain, ce problème est particulièrement criant car il se conjugue à la précarité des ressources financières de nombreux candidats à la rénovation. Les architectes interrogés faisant partie du panel d'experts consultés ont tous insisté sur la nécessité de revaloriser leur profession en mettant notamment en évidence que, grâce au travail correct d'un architecte, il est possible de disposer d'avantages conséquents sur le long terme en matière de confort, d'ergonomie, de facilités d'usage et d'entretien ainsi que d'économie d'énergie.

Efficacité budgétaire : C'est sur le plan de l'efficacité budgétaire que les experts ont été les plus critiques.

Un des défauts d'une brochure est que le message qu'elle autorise doit être minimaliste et donc assez général. Or, en matière de rénovation, chaque immeuble présente ses spécificités. Si des conseils doivent être fournis, il vaut beaucoup mieux que cela soit au cas par cas. Il vaut dès lors mieux mettre à disposition des candidats à la rénovation un service auquel la personne peut faire appel au bon moment. Pour plusieurs experts, l'architecte constitue la personne ressource clé à consulter pour obtenir l'information souhaitée.

Un des experts souligne que l'origine du problème des éventuels surcoûts en cours de chantier est liée à la pratique culturelle du bricolage tant ancrée en Belgique. Celle-ci est, selon ses dires, néfaste à la qualité de la construction. Il faut donc revaloriser la filière de la construction et encourager les candidats à la rénovation à engager de véritables professionnels. De plus, la formation des différents secteurs de la construction (architectes, entrepreneurs) devrait être améliorée par des formations de recyclage.

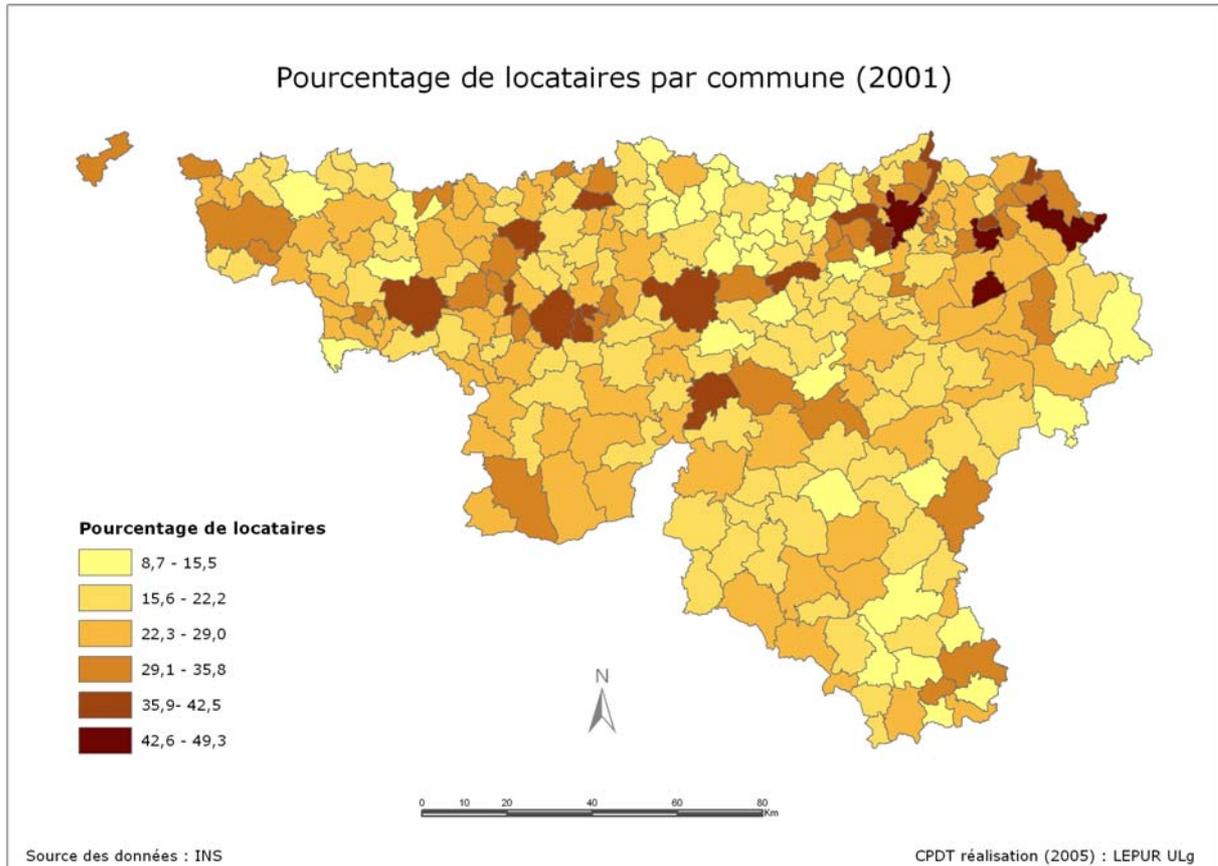
Faisabilité : Réaliser une brochure ne pose évidemment pas d'importants problèmes de faisabilité selon la majorité des experts consultés.

Effets pervers : Aucun effet pervers signalé.

Propositions complémentaires : Assurer une formation continue aux professionnels de l'immobilier (architectes et entrepreneurs).

Constat K : Les incitants fédéraux et wallons (déductions fiscales et primes) destinés à favoriser l'investissement des ménages dans l'immobilier profitent pour une large partie aux périphéries urbaines plutôt qu'aux quartiers centraux des villes. Plusieurs raisons concourent à cette répartition spatiale contraire aux objectifs du renouvellement urbain.

Premièrement, la quasi-totalité de ces aides profitent essentiellement aux propriétaires occupants et excluent ou défavorisent souvent les propriétaires bailleurs. Or, le logement locatif est majoritairement concentré dans les espaces urbains centraux (cf carte ci-dessous).



En France, les attentes des propriétaires bailleurs font l'objet d'une attention plus soutenue. Les moyens mobilisés en leur faveur y sont bien plus importants (dispositif fiscal de la loi de Robien et primes de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - ANAH). Toutefois, ces aides sont conditionnées à l'obligation de ne pas dépasser certains plafonds de loyer et sont accompagnées par un soutien aux locataires peu favorisés (aides au logement).

Deuxièmement, en ce qui concerne les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires (compétence du niveau fédéral), il est démontré qu'elles privilégient les personnes aux revenus les plus élevés. Vu la croissance des ségrégations socio-spatiales au sein des régions urbaines (appauvrissement des centres et arrivée de populations aisées en périphérie), ces avantages fiscaux bénéficient en grande partie à l'immobilier situé en périphérie. Or, les budgets qu'ils mobilisent sont estimés à 500 millions d'euros pour l'ensemble des contribuables résidant en Région wallonne. Sur le plan budgétaire, ils constituent d'ailleurs le principal outil de la politique du logement. En effet, le budget 2004 de la politique du logement en Région wallonne s'élevait à seulement 180 millions d'euros, auxquels il faut ajouter la charge de la dette du logement social (43 millions d'euros en 2002).

Complément au constat : S'il nous semble essentiel de mettre aujourd'hui clairement en avant la nécessité pour les pouvoirs publics de se réinvestir dans le marché locatif privé, c'est également au vu de l'évolution prévisible des besoins en logement. A l'occasion du thème 1 de la CPDT consacré à l'évaluation des besoins et des activités (Programme 2000-2002), des projections démographiques ont été réalisées (voir tableau ci-dessous). Au vu de ces chiffres, il est très net que ce sont les isolés, les couples sans enfant et les ménages monoparentaux qui vont contribuer quasi exclusivement à la progression de la demande en logements dans les années futures et qu'au contraire, les couples avec 2 enfants et plus auront tendance à diminuer. Même si, par effet d'inertie (le fait que les ménages d'un âge avancé, dont les enfants volent désormais de leurs propres ailes, continuent à vivre longtemps dans leur maison unifamiliale), les besoins en logements unifamiliaux de type 4 façades resteront assez importants, ce n'est pas là que quantitativement il risque d'y avoir à l'avenir les plus gros problèmes. De par la décohabitation (la faible nuptialité, le grand nombre de divorces, l'instabilité des couples hors mariage ...) et le vieillissement de la population, ce sont donc surtout des petits logements qui doivent être mis sur le marché dans les prochaines années. De plus, on sait que les personnes isolées et, plus encore les ménages monoparentaux ont des difficultés quasi insurmontables pour accéder à la propriété même avec un soutien accru des pouvoirs publics. Il est dès lors nécessaire d'accroître le stock de petits logements locatifs. On sait aussi que les finances publiques ne permettront pas de répondre à ces besoins via la filière du logement locatif public. Le secteur du logement locatif privé est donc amené dans les prochaines années à voir son rôle s'amplifier pour autant que l'on crée les conditions favorables pour qu'il puisse répondre à ces besoins. La surchauffe actuelle de loyers à l'origine de la récente conférence interministérielle du logement réunissant niveaux fédéral et régional trouve pour une grande partie sa cause dans le déficit déjà présent de l'offre locative privée par rapport à la demande.

Tableau 17 : Prévisions démographiques pour 2015

Type de ménages	Nombre en 2000	Prévisions 2015	Evolution relative 2000-2015
Isolés	389 054	+ 73 188	+ 18,8%
Couples sans enfant	332 331	+ 39 024	+11,7%
Couples avec 1 enfant	181 537	-1 078	-0,6%
Couples avec 2 enfants	161 614	-5 559	-3,4%
Couples avec 3 enfants	62 357	-2 158	-3,5%
Couples avec 4 enfants et +	22 812	-3 329	-14,6%
Monoparentaux avec 1 enfant	88 841	+11 636	+13,1%
Monoparentaux avec 2 enfants	36 590	+3 963	+10,8%
Monoparentaux avec 3 enfants et +	14 677	+778	+5,3%
Autres ménages	62 011	+1 131	+ 1,8%
Total	1 351 824	+ 117 697	+ 8,7%

Source : DAWANCE J. et al., 2002, p. 4.

Proposition 21 : Moduler spatialement les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires afin de privilégier les ménages investissant dans les centres urbains, qu'il s'agisse de logements acquisitifs ou locatifs, par rapport à ceux qui investissent en dehors des noyaux d'habitat.

Par la même occasion, il s'agirait de réorienter une partie des montants financiers liés aux déductions fiscales (\pm 500 millions d'euros) au profit du parc locatif privé en centre urbain. Dans ce but, il serait nécessaire de revoir les règles liées aux déductions fiscales pour l'amortissement en capital d'emprunts hypothécaires, règles qui, à l'heure actuelle, sont plus favorables pour l'acquisitif que pour le locatif. Dans le cas où l'habitation concernée est la seule propriété du contribuable, ce dernier bénéficie en effet d'un plafond de déduction supérieur s'il a la charge d'un ou plusieurs enfants (+ 5 % pour un enfant, +10 % pour 2, + 20 % pour 3 et + 30 % pour plus de 3 enfants). De plus, ce plafond est indépendant du nombre de logements concernés. Dès lors, un propriétaire bénéficiant d'une telle déduction pour son propre logement ne peut profiter du même avantage pour un autre immeuble locatif. La révision de ces règles devrait bien entendu être liée au respect de normes de salubrité et de certaines conditions relatives au montant des loyers perçus.

Evaluation :

Acceptabilité : La majorité des experts consultés soutiennent cette proposition. Cependant, quelques uns se sont montrés opposés sur le principe même d'utiliser cet outil fiscal pour pratiquer une discrimination positive en faveur des centres urbains. Les avis des experts quant à l'acceptabilité par les autres acteurs de cette proposition sont quant à eux clairement négatifs. Parmi les personnes qui seraient réticentes, ont été cités le secteur de la construction, le secteur bancaire, les représentants du monde rural et des communes périphériques des grandes agglomérations, les ménages habitant ou souhaitant accéder à la propriété dans ces milieux périurbains et ruraux, le monde politique flamand. Au vu de nos interviews, l'opposition pressentie du secteur de la construction et des communes périurbaines ou rurales semble s'avérer exacte. Il est notamment reproché qu'il s'agit là d'un trop grand interventionnisme dans le choix de vie des gens.

Au sujet de l'accroissement de l'aide en faveur du secteur locatif privé au détriment du secteur acquisitif, un des experts a émis le reproche fait fréquemment au secteur locatif : ce type de jouissance entraîne un moindre entretien des immeubles (et donc leur dégradation progressive) et une moindre appropriation du quartier, ce qui freine les locataires dans la recherche d'un maintien d'une haute qualité de vie de leur environnement. Il apparaît donc nécessaire de conserver une mixité entre logements locatifs et acquisitifs dans les centres urbains.

Un des experts met comme condition à son acceptation relative à cette proposition que la modulation spatiale à la baisse soit limitée aux constructions neuves en dehors de tout noyau d'habitat, mais qu'elle préserve la situation actuelle vis-à-vis de la construction neuve en comblement au sein des périmètres déjà en grande partie urbanisés.

S'il faut renforcer l'incitant fiscal à l'attention des propriétaires bailleurs, un des experts souligne l'absolue nécessité d'éviter les effets d'aubaine et donc de mener un contrôle effectif de la qualité des logements ainsi mis sur le marché et du caractère supportable du loyer pour le budget des locataires. Un autre signale la nécessité que ces incitants en faveur du marché locatif privé ne favorisent pas les gros propriétaires bailleurs, mais plutôt les petits.

Le domaine étant de compétence fédérale, beaucoup d'experts ont souligné le caractère sans doute politiquement impraticable de cette proposition. L'acuité du problème du renouvellement urbain en Flandre étant moindre à certains égards qu'en Wallonie, il est peu probable que les Flamands soient d'accord d'agir sur ce point sans réclamer d'autres

réformes néfastes à la Wallonie. Par rapport à cette objection, nous pensons qu'au contraire la volonté du renouvellement urbain est plus affirmée en Flandre qu'en Wallonie.

Efficacité budgétaire : La plupart des experts pensent que cette proposition est susceptible d'avoir une grande efficacité, vu notamment les montants financiers en jeu.

Faisabilité : Les experts sont pour la plupart très critiques sur la faisabilité de la mesure.

Un des grands problèmes consisterait à trouver un accord satisfaisant le plus grand nombre sur la délimitation des différents périmètres dans lesquels s'appliqueraient soit une discrimination positive, soit une discrimination négative. Selon certains, le choix des critères servant de base à cette spatialisation ferait l'objet de débats politiques insolubles et de recours juridiques a posteriori pour cause d'iniquité liée au choix de tel ou tel paramètre ou valeur seuil plutôt que tel autre, voire pour non respect du principe de l'égalité des Belges devant l'impôt.

Sur le plan technique, une telle mesure complexifie le travail de l'administration fiscale, ce qui constitue un frein quasi insurmontable pour certains experts. Le droit fiscal en Belgique n'est en fait pas conçu de manière à faciliter la prise en compte de facteurs spatiaux. Notons toutefois qu'à contrario de ces objections, dans le cadre de la politique des grandes villes, une réforme récente du code des impôts a introduit deux incitants (une réduction pour dépenses de rénovation et un report de cinq ans de la révision du revenu cadastral en cas de rénovation) spatialement limités aux zones d'actions positives des grandes villes telles que définies par une étude scientifique évoquée lors de la critique de la proposition 8 (C. KESTELOOT *et al*, 2001 et arrêté royal du 04/06/2003).

Effets pervers : Si la Région wallonne met en place unilatéralement un tel système de double discrimination, il risque d'y avoir une fuite des hauts revenus du Brabant wallon vers le Brabant flamand.

Propositions complémentaires : Par rapport aux outils fiscaux touchant tant les propriétaires occupants que les propriétaires bailleurs, deux des experts ont émis l'idée de réviser le système d'abattement forfaitaire de 40% du précompte immobilier en faveur d'une procédure basée sur les frais réels avec obligation de justificatif (voir par ailleurs au point 2.4 de ce chapitre).

Dans le même ordre d'idée, un autre expert a proposé de réviser les déductions fiscales pour frais liés aux déplacements domicile-travail dans un sens moins favorable aux automobilistes.

Proposition 22 : Favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé en adaptant le double dispositif français de subventions aux propriétaires bailleurs (à l'image de l'ANAH) et de déductions fiscales (à l'image du mécanisme de Robien)⁴⁴.

Cette aide au secteur locatif privé ne devrait pas intervenir au niveau de l'acquisition (sinon elle permettrait aux candidats propriétaires bailleurs de surenchérir et réduirait les possibilités d'accéder au statut de propriétaire-occupant pour les ménages souhaitant s'implanter en centre urbain). Ce double dispositif, à orienter prioritairement vers les quartiers centraux concentrant un parc locatif privé dégradé, doit être soumis à diverses conditions : couplage avec le travail des AIS (Agences Immobilières Sociales) ou avec toute autre forme de conventionnement pour garantir la mise en location de logements décentes à des loyers adaptés aux revenus de ménages défavorisés. Comme en France, il convient que le taux et le montant maximal de ces aides soient d'autant plus élevés que le loyer réclamé au locataire est bas. De plus, il est souhaitable de fixer des plafonds maximums de loyers

⁴⁴ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 113.-120

variables en fonction de la sous-région dans laquelle on se situe afin que cette mesure puisse trouver son application là où les loyers sont élevés, comme en Brabant wallon ou à proximité de Luxembourg et d'Aix-la-Chapelle.

Cette piste est sans doute préférable à la mise en place d'une allocation loyer versée directement au locataire car celle-ci permet difficilement une maîtrise de la qualité des logements et de l'évolution des loyers. Dès lors, elle risquerait d'entraîner un effet d'aubaine pour les propriétaires bailleurs (rehaussement du loyer une fois le bail arrivé à échéance).

Dans les quartiers les plus défavorisés tels que les ZIP-QI, il serait utile d'assurer un accompagnement des propriétaires dans la démarche en vue de procéder à ces travaux. A nouveau, il est utile de s'inspirer de la France, où une grande partie des aides de l'ANAH sont destinées à la réhabilitation des logements locatifs situés au sein d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Dans ces quartiers, une cellule assure cet accompagnement.

Evaluation :

Acceptabilité : La majorité des experts sont tout à fait d'accord avec le principe de tels incitants encadrés en vue de limiter les effets d'aubaine et de favoriser le logement des locataires dans des appartements d'une qualité suffisante contre un loyer raisonnable. La plupart trouvent aussi que cette mesure est relativement acceptable pour l'ensemble des acteurs. Un petit nombre de personnes interrogées se montrent toutefois plus réticentes à titre personnel ou pensent que de fortes réticences peuvent voir le jour de la part d'autres acteurs.

Pour plusieurs experts, le principal obstacle à la mise sur pied d'incitants suffisamment conséquents dans ce domaine est de l'ordre du politique. Dans l'ensemble des partis, il faut changer la vision que l'on a des propriétaires bailleurs et casser le mythe de la priorité absolue à accorder aux seules filières du logement acquisitif ou du logement locatif social. Plutôt que de voir le bailleur comme un profiteur peu scrupuleux, il faut l'imaginer en partenaire potentiel d'une politique active de logement et de renouvellement urbain. Il faut également casser la vision traditionnelle monolithique du logement. En raison des mobilités personnelles et professionnelles, il est nécessaire de considérer qu'il est révolu le temps où une fois adulte et marié, on devient propriétaire de son logement dans lequel on réside jusqu'à la mort. Il faut donc créer un environnement juridique et fiscal incitatif pour assurer une meilleure fluidité entre les différents statuts d'occupation, entre des logements de différentes tailles selon l'évolution de la taille du ménage.

Un des experts signale d'ailleurs que, parmi ceux qui risquent de s'opposer à l'aide destinée au marché locatif privé, figurent le secteur du logement social et plus encore les représentants politiques qui y sont liés (dont il décrie les travers électoralistes chez certains).

Une des craintes émises par les représentants des propriétaires au sujet de la mise en place éventuelle de tels incitants est que cette aide en un coup, au moment des travaux, ne génère sur le long terme une moindre rentabilité à cause des faibles montants du loyer lié au conventionnement. Ils craignent aussi qu'en imposant aux propriétaires des loyers peu élevés, on fausse les relations économiques entre locataire et propriétaire. Plus précisément, par ce système, le locataire risque de ne plus avoir un aperçu correct de ce que représente un loyer assurant pour son propriétaire une rentabilité convenable.

Sur la volonté d'écarter la piste de l'allocation loyer, quelques experts ont émis des réticences car ils soutiennent fermement son principe. D'autres experts pragmatiques signalent que, sous une certaine forme limitée dans le temps et à un public précis, elle existe déjà : il s'agit de l'ADeL (l'Allocation de Déménagement et de Loyer) destinée aux personnes qui quittent un logement insalubre. Ces experts préconisent bien entendu de la conserver, même s'ils conçoivent l'impossibilité financière de généraliser l'allocation loyer à tous les ménages précarisés.

Efficacité budgétaire : L'efficacité de la mesure est jugée en général relativement positive. Beaucoup d'experts ont fait remarquer qu'elle leur paraissait moins coûteuse pour les finances publiques que l'extension du parc locatif public. Ce faisant, ces experts n'ont toutefois pas émis d'objection vis-à-vis de ce réinvestissement dans la croissance du nombre de logements sociaux.

Plusieurs experts craignent qu'il sera difficile pour les pouvoirs publics de consacrer les moyens suffisants pour qu'elle soit réellement incitative.

Faisabilité : Les proportions d'experts considérant que la mesure est relativement réalisable et peu réalisable sont assez équivalentes. Les avis extrêmes tant positifs que négatifs sont, quant à eux, très minoritaires.

Pour plusieurs experts, la base de travail existe déjà avec, d'un côté, les AIS et, de l'autre, les primes pour logement conventionné. D'ailleurs, une récente réforme du code du logement a permis d'élargir l'accès à cet incitant fort peu utilisé pour l'instant, extension dont peuvent désormais profiter les personnes morales.

Le Fonds du Logement accorde désormais sur fonds propres des prêts aux propriétaires bailleurs souhaitant rénover des logements locatifs destinés à être gérés par une AIS ou une Association de Promotion du Logement (APL)⁴⁵. Ces propriétaires peuvent également bénéficier de l'assistance d'un architecte du Fonds pour les aider en vue des travaux.

D'autres experts soutiennent pleinement l'idée d'explorer la piste fiscale pour favoriser ce réinvestissement des propriétaires bailleurs au profit des locataires.

Un des problèmes évoqué par plusieurs experts réside dans la fixation des loyers de référence tenant compte des différents paramètres utiles :

- localisation macro (Brabant wallon vs Borinage) et micro (avenue arborée et calme vs rue commerçante au sein d'un quartier délabré) ;
- taille du logement ;
- état de vétusté des immeubles ;
- qualité et efficacité des équipements (sanitaires, chauffage, isolation thermique et phonique...).

Deux des experts regrettent d'ailleurs le manque d'études à caractère réellement scientifique sur le sujet. D'autres signalent que cette lacune n'est pas tant liée à un manque d'intérêt du monde scientifique mais résulte de l'absence de sources de données fiables. Pour résoudre ce problème, il conviendrait de favoriser l'enregistrement des baux chez le notaire.

Par rapport à la France, un des experts souligne qu'en Belgique, la taxation des revenus locatifs ne se fait pas sur base des revenus réels mais bien sur base du revenu cadastral fixé par l'administration des finances. Ceci explique pourquoi le calibrage des loyers de référence est une pratique plus aisée chez nos voisins.

Effets pervers : Un des experts craint que la mise en place de tels outils nécessite une lourde administration pour vérifier le respect des procédures, la qualité des logements avant et après les travaux et pour contrôler, y compris après d'éventuels changements de locataire, le maintien du loyer au niveau convenu.

⁴⁵ SCIARA V. ET RULENS G., 2004, pp. 228-230

Propositions complémentaires :

1) Pour l'ensemble des mesures qui pourraient concerner ce marché locatif privé, il existe une volonté conjointe des représentants des locataires et des propriétaires d'être associés à la décision. Un des experts a d'ailleurs mentionné le lancement récent d'une « Médiation paritaire locative » à Charleroi, Bruxelles et Gand, sous l'égide du ministre Christian Dupont en charge de l'Intégration sociale et de la Politique des Grandes Villes. Outre ce mécanisme de médiation sociale, ce dernier propose la création d'un comité de concertation propriétaires-locataires, à l'image de ce qui est pratiqué dans le monde du travail entre syndicats et patronat, via la mise sur pied d'une cellule spécifique au sein du Conseil Supérieur du Logement.

2) Un expert propose comme incitant fiscal de réduire le précompte immobilier pour les propriétaires bailleurs pratiquant des loyers raisonnables et le déclarant.

3) Plusieurs experts se sont prononcés en faveur d'une facilitation de l'enregistrement du bail chez les notaires.

4) Il est de plus souhaité par de nombreux intervenants de mieux réguler la pratique de la subdivision des maisons unifamiliales en appartements, voire en multiples kots. Pour plusieurs experts, il est exclu que des primes publiques spécifiques servent à favoriser ce type de pratique. Même si de telles transformations répondent à la demande en petits logements, elles génèrent des effets indésirables qu'il serait nécessaire de corriger selon ces experts. Ces divisions entraînent généralement un changement sociologique qui, lorsqu'il se généralise dans un quartier, fait fuir les ménages aux revenus moyens. Cette fuite s'opère tant en raison de la contraction du parc acquisitif unifamilial disponible sur le marché que cela suppose, qu'à cause des nuisances générées par ces nouvelles populations :

- accroissement des besoins en parking en voirie suite à l'augmentation du nombre de ménages ;
- accroissement des nuisances sonores liées à une population jeune, notamment estudiantine ;
- changement de l'image du quartier qu'entraîne l'arrivée de populations souvent précarisées et/ou d'origine étrangère.

Ces subdivisions engendrent donc une paupérisation de ces quartiers, voire de la ville dans son ensemble. Les communes cherchent donc désormais à endiguer ce processus.

Sur le plan de la régulation, il est souhaité que les subdivisions et autres transformations d'immeubles déjà subdivisés soient toutes faites dans les règles, c'est-à-dire sur base d'un permis d'urbanisme conforme. Par le passé, les fraudes étaient monnaie courante à ce propos, ce qui génère un lourd contentieux à venir avec les propriétaires futurs voulant rénover ces immeubles tout en conservant les appartements. Il convient donc que les propriétaires soient informés à l'avance de l'état conforme ou non du bien lorsqu'ils achètent un immeuble subdivisé en multiples logements. Si le notaire possède l'information voulue, il revient alors à ce dernier de les avertir en cas d'irrégularité. Ils risquent en effet alors d'être contraints par la commune de lui redonner son affectation de logement unifamilial.

Plusieurs communes semblent souhaiter imposer une taille minimale aux nouveaux appartements (40 ou 50 m²) afin d'assurer leur qualité et de limiter l'importance de la paupérisation qui est associée aux très petits logements.

5) A l'opposé, deux experts se sont prononcés en faveur du développement de la pratique du co-logement, où cohabitent un propriétaire occupant et des locataires au sein du même immeuble. Cette pratique déjà très courante présente un quadruple avantage.

Pour la collectivité, elle permet :

- un usage parcimonieux de la ressource immobilière ;
- le maintien ou le rétablissement d'une certaine mixité sociale (propriétaire-locataire, riche-pauvre, personnes âgées-jeune ménage).

Pour le propriétaire, elle octroie via le loyer soit une partie importante du remboursement du prêt bancaire consenti pour l'achat du bien, soit un complément à une pension parfois fort maigre.

D'une étude récente menée sur le marché locatif privé en Région de Bruxelles-Capitale, il apparaît ainsi que 23 % du parc de logements locatifs privés est situé dans des immeubles où réside le propriétaire⁴⁶. Trois types de ménages mettent en location une partie de leur immeuble de résidence :

- les jeunes ménages de la classe moyenne sans enfant ou avec peu d'enfants, plutôt en bas âge et qui louent (momentanément) le(s) étage(s) dont ils n'ont pas (encore) l'utilité pour rembourser leur prêt ;
- les personnes âgées qui, depuis le départ des enfants, voire le décès du conjoint, occupent une maison trop grande pour eux ;
- les ménages immigrés disposant d'un peu de capital, leur permettant tout juste d'accéder à la propriété si leur prêt est en partie remboursé par les loyers.

Ces derniers ménages quittent d'autant plus vite le marché locatif privé qu'ils y subissent souvent une certaine discrimination de la part de certains bailleurs. Au vu de l'étude portant sur Bruxelles, il semble d'ailleurs que cette pratique soit très courante dans les quartiers défavorisés où se concentre la population immigrée.

Si deux des experts se sont prononcés en faveur du développement de cette formule, ils n'ont pas fourni de piste concrète sur la manière dont les pouvoirs publics devraient y apporter leur soutien, sauf en étant moins regardant vis-à-vis de certaines obligations (permis de location par exemple). De plus, là où ce co-logement existe, les conditions de logements des locataires ne sont sans doute pas toujours conformes aux prescrits du code du logement.

Constat L : *D'après une enquête menée par nos soins, le principal facteur explicatif de la vacance des logements est l'âge du propriétaire. Un tiers des propriétaires de logements vides renseignés par le cadastre sont âgés de plus de 65 ans ou décédés. L'âge joue de différentes façons pour favoriser la vacance prolongée. Les bâtiments qui sont la propriété de personnes âgées sont souvent peu entretenus et nécessitent parfois de lourds travaux de rénovation. De plus, les personnes âgées se voient difficilement octroyer les prêts hypothécaires nécessaires à la réhabilitation. Enfin, les difficultés liées à la gestion locative les poussent à ne plus remettre leur bien en location à partir d'un certain âge, malgré certains dispositifs à leur disposition (seuls 20 % des propriétaires de logements vides connaissent les Agences Immobilières Sociales). Or, outre leur vocation sociale, les AIS ont pour finalité de servir dans la lutte contre les logements vides, tant sur le plan préventif que curatif, pour autant que l'immeuble en question ne nécessite pas de lourds travaux de rénovation.*

⁴⁶ CHARLES J., 2004.

Proposition 23 : Amplifier l'action des AIS via la médiatisation de leur rôle auprès des propriétaires de logements vides (y compris ceux situés au-dessus des commerces) et, plus largement, des propriétaires bailleurs âgés. Cette information peut être diffusée via les principaux médias (presse écrite, TV ...). Mais vu l'importance du grand âge des propriétaires parmi les causes à l'origine des logements vides, il serait utile de procéder à l'envoi de courriers nominatifs pour présenter aux propriétaires bailleurs âgés le service rendu par les AIS. Ceci nécessite une identification de ces personnes par le croisement entre registre de population et cadastre.

Un tel travail de recherche et d'information devrait être mené tous les 2 ou 3 ans, par exemple à l'occasion de la préparation des Programmes communaux du logement. Vu la complexité du relevé, il serait utile qu'une personne habituée à manipuler ces 2 sources (cadastre et registre national) s'occupe de ce traitement. Il pourrait être mené par une cellule chargée de la problématique du logement locatif privé, à créer au sein de la division du Logement de la DGATLP ou au sein du Fonds du Logement, organisme chapeautant les AIS.

Evaluation :

Acceptabilité : Dans l'ensemble, les experts sont presque tous d'avis qu'amplifier l'action des AIS via leur médiatisation est une bonne chose et que presque aucun acteur n'est susceptible de s'y opposer. Toutefois, plusieurs nous ont signalé que les AIS ne sont pas partout un succès en Wallonie. Premièrement, beaucoup de communes ne sont pas encore (ou plus dans certains cas) couvertes par un tel organisme. Deuxièmement, parmi les AIS en activité, il en existe qui ne se portent pas très bien. Avant de les promouvoir, ils conseillent donc d'améliorer leur fonctionnement, ce qui passe notamment par l'engagement de personnes compétentes et une meilleure formation de ces personnes. Ceci est nécessaire pour que les propriétaires ainsi que le pouvoir subsidiant puissent vraiment leur faire confiance. Dans l'état actuel, deux des experts proposent donc de limiter cette médiatisation aux seules communes où sont actives des AIS efficaces.

L'expert le plus réticent vis-à-vis de cette proposition 23 signale également que le rôle des AIS peut très bien être joué par les SLSP (même si pendant longtemps ces organismes ont été réticents à gérer le bien d'autrui). D'ailleurs, au-delà d'un stock de près de 200 logements en gestion, une AIS dans sa structure actuelle ne pourra sans doute pas assurer correctement sa mission, contrairement aux SLSP pour lesquelles un ajout de quelques dizaines ou centaines de logements ne représente qu'un surplus assez minime. Par rapport aux AIS, les SLSP ont selon lui l'avantage de disposer d'un personnel plus conséquent et compétent, tant pour assumer une gestion locative sociale que des chantiers même lourds de rénovation.

Efficacité budgétaire : La majorité des personnes interrogées pensent que cette mesure aura une efficacité relativement bonne.

Faisabilité : La proposition telle que rédigée semble poser peu de problème sur le plan technique. Le travail d'identification des propriétaires bailleurs âgés est cependant un travail fastidieux mais qui peut être assez fortement automatisé⁴⁷. Il nécessite en effet de :

- détecter les immeubles où toutes les personnes domiciliées diffèrent du propriétaire ;
- sélectionner au sein de ces propriétaires bailleurs ceux âgés de plus de 70 ans (voire éventuellement 65 ans) ;
- vérifier via le registre de population s'ils vivent toujours à l'adresse fournie par le cadastre, sont décédés ou ont déménagé.

⁴⁷ Voir à ce sujet : CHARLES J., 2004, *opcit*

Un expert confirme que, par rapport aux propriétaires âgés, rien ne vaut un contact direct avec eux pour les sensibiliser au rôle des AIS. Une autre personne interrogée propose d'utiliser des témoignages concrets de propriétaires contents et de gestionnaires compétents pour médiatiser les AIS afin de permettre aux personnes concernées de s'identifier à ces témoins et de comprendre, dès le départ, à qui ils ont à faire. Ce n'est que de cette façon que l'on peut réduire l'importante méfiance que suscite le secteur public auprès des propriétaires bailleurs.

Effets pervers : Il faut éviter de médiatiser un service public n'offrant pas les qualités souhaitées.

Propositions complémentaires : Pour un des experts, outre les AIS, il convient de médiatiser le rôle similaire que peuvent jouer les SLSP et les APL.

Un autre souhaite que les AIS prennent également en gestion du logement moyen.

Constat M : Près de 50 % des immeubles vides présentent un état de dégradation avancée, ce qui est un obstacle majeur à leur réoccupation. D'ores et déjà, les AIS peuvent venir en aide au propriétaire en se substituant à lui pour mener les travaux ou en lui accordant un prêt via le Fonds du Logement (avec récupération ultérieure des montants investis grâce à un rabais sur le loyer). Cependant, il existe un grand décalage entre les montants disponibles à cet effet et les besoins générés par le nombre des logements vides et leur état.

Proposition 24 : Accroître le budget mis à disposition des AIS sous forme de primes ou de prêts en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et de réduire ainsi les délais nécessaires pour mener de telles opérations. Cet accroissement des montants doit également concerner le plafond autorisé par logement afin de permettre des rénovations d'importance moyenne, quitte à ce que ces montants ne puissent être entièrement récupérés par la suite via le rabais sur le loyer.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition recueille pour part égale un accueil chaleureux et un accueil tiède de la part des experts pour l'acceptabilité de leur propre point de vue. Aucun type d'acteurs particulier ne semble être susceptible de vraiment s'y opposer.

Une des personnes interrogées désire toutefois que les AIS, une fois lancées, soient financièrement autonomes. Elles doivent donc récupérer l'argent investi dans les travaux via la réduction du montant du loyer octroyé au propriétaire. Ceci suppose que si elles entreprennent des travaux de rénovation d'importance moyenne, elles doivent alors disposer d'un bail à long terme sur le bien.

Efficacité budgétaire : La grande majorité des experts jugent cette proposition d'une relative efficacité.

Faisabilité : La faisabilité de la mesure est jugée assez moyenne pour la plupart des experts. Pour plusieurs de ces personnes interrogées, les AIS, dans leur mode de fonctionnement actuel (c'est-à-dire en l'absence de professionnels de la construction en leur sein le plus souvent), n'ont pas la capacité de mener à bien de lourdes rénovations.

Effets pervers : Les effets d'aubaine pour les propriétaires sont les effets indésirables craints avec de telles opérations.

Propositions complémentaires : Outre les petites rénovations de logements locatifs privés, deux des experts proposent que les AIS prennent en charge des rénovations d'importance moyenne, voire des réaffectations d'immeubles ayant jadis une autre fonction que résidentielle contre l'octroi d'un bail emphytéotique.

Un des experts a également émis le souhait de créer, en diverses villes, des cellules d'appui de chômeurs propriétaires voire locataires (disposant dans ce cas d'un bail à auto-réhabilitation portant sur un assez long terme et offrant l'accès aux primes à la réhabilitation de la Région) pour leur permettre de pratiquer l'auto-rénovation. Une telle cellule d'encadrement devrait comprendre un architecte, un juriste et des professionnels du bâtiment. Elle devrait donc procurer un soutien d'ordre technique, juridique, administratif ainsi que sur le plan des assurances. Un tel type d'opération a déjà été expérimenté par l'asbl Relogeas (association de promotion du logement située à Charleroi) avec le soutien de la Fondation Roi Baudouin. Elle est compatible avec les règles de l'ONEM concernant les allocations de chômage. Outre l'amélioration du cadre bâti, ce type d'opération a pour intérêt de rendre ces chômeurs acteurs de leurs conditions de logement. L'expérience acquise par certains de ces chômeurs en pousse à se lancer dans une réelle formation professionnelle dans le domaine du bâtiment, voire à retrouver directement du travail dans le secteur.

Constat O : *Dix-huit pourcents des propriétaires de logements vides ont déjà par le passé tenté de revendre leur immeuble. L'insuccès reflète notamment la volonté de nombreux propriétaires de ne pas céder leur bien en dessous d'un prix plancher supérieur au prix du marché. Ces propriétaires exercent dès lors une rétention immobilière dans l'espoir que leur bien soit vendu à un montant élevé qui reflète peu la réalité du marché.*

Proposition 26 : *Lutter contre la rétention foncière par le biais de l'application de la taxe sur les immeubles inoccupés. L'analyse du fonctionnement de l'ancienne taxe régionale sur les logements vides dans le contexte de la Ville de Liège a montré que l'outil pousse les propriétaires désireux de vendre leur bien à effectuer cette cession sans tarder⁴⁸. Afin de généraliser la mise en application de la taxe, devenue communale, il semble utile que la Région apporte son soutien aux communes. L'action de la Région peut prendre diverses formes (vade mecum, forum sur un site internet, cellule régionale d'appui au sein de la DGATLP ou organisation de formations via l'Union des Villes et Communes ...). L'expérience liée à l'ancienne taxe régionale peut s'avérer d'une grande utilité pour les communes, que ce soit pour la rédaction du règlement-taxé (afin d'éviter le développement d'un lourd contentieux), pour la méthode de relevé ou pour la gestion des motifs donnant droit à exonération.*

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition est l'une des plus soutenues par l'ensemble des personnes interrogées de leur propre point de vue. Quelques-uns signalent toutefois des réticences pouvant provenir essentiellement des propriétaires et des autorités communales. Certaines parmi ces dernières, soucieuses de pouvoir à nouveau exercer leur autonomie sur cet outil, risquent d'être peu enchantées à l'égard de ce qui apparaîtrait comme un retour d'une certaine tutelle par la Région.

De plus, des experts s'attendent à ce que de nombreuses communes ne mettent pas en œuvre cette taxe ou ne l'applique que très partiellement en raison de son coût administratif et de son impopularité. Selon certains, il s'agit là d'un manque de courage politique.

Efficacité budgétaire : Deux visions de l'efficacité de la taxe sont en présence : la première consiste à comparer le coût de sa mise en œuvre (inventaire, multiples courriers, perception et frais juridiques liés aux éventuels recours) et les recettes pouvant être raisonnablement espérées. Cette vision minoritaire parmi les experts est bien entendu jugée négativement. Par contre, dans les conditions proposées dans le cadre de cette piste de solution, de nombreux experts estiment que la taxe peut être d'une relative efficacité si elle permet de remettre sur le marché de nombreux logements sans cela laissés à l'abandon. En effet,

⁴⁸ J.-M. HALLEUX *et al.*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 79-80.

l'objectif premier de la taxe n'est pas de générer des recettes fiscales, mais de pousser les propriétaires à adopter un comportement conforme à l'intérêt collectif.

Faisabilité : Telle que rédigée, cette proposition 26 ne pose guère de problème sur le plan de la faisabilité pour la grande majorité des experts.

Par contre, la mise en application de cette taxe pose de sérieux problèmes dans les grandes villes. Le travail de relevé qu'elle suppose doit être réalisé par un service spécifique. On y confie ce type de mission à des personnes sous contrat précaire lié aux mesures de remise à l'emploi. Dans ces conditions, il est difficile d'avoir du personnel stable et formé. Vu les réactions parfois vives des propriétaires se sentant offensés, ce travail est de plus assez ingrat, ce qui ne favorise pas la motivation du personnel qui en a la charge.

Pour être mené à bien, cet inventaire permanent doit être opéré en recoupant des informations diverses qui sont souvent d'une fiabilité douteuse (un compteur d'eau unique pour deux immeubles voisins, des personnes résidant dans un immeuble mais ne déclarant pas ce lieu comme résidence principale ou secondaire, un propriétaire renseigné par le cadastre déjà décédé ou ayant déménagé ...). Il nécessite donc selon certains experts un méticuleux travail de terrain. Pour faciliter ce dernier, il semble nécessaire de maintenir un agent relais au sein de la Région (la DGATLP ?) pour répondre aux questions éventuelles en provenance de ces agents communaux.

Pour le Syndicat National des Propriétaires, afin que cet outil "reçoive leur aval" dans chaque commune, il faut que les différents règlements communaux intègrent les remarques approuvées par la cour d'arbitrage relative à la taxe. A cet égard, la première circulaire du Ministre Courard était déficiente. La seconde version est aujourd'hui conforme au prescrit de la cour d'arbitrage. Toutefois, différents règlements communaux ne prévoient d'ores et déjà pas en suffisance les possibilités d'exemption accordées dans le cadre de cet arrêt de la cour d'arbitrage. Si ces communes persistent, elles risquent donc fort de se voir intenter un recours par des propriétaires particuliers, avec le soutien éventuel du SNP.

Effets pervers : Idem par rapport à la proposition 10.

Propositions complémentaires : néant

Constat P : *La remise en location des logements situés aux étages des commerces constitue un enjeu majeur pour les centres urbains. Des milliers d'immeubles sont concernés en Région wallonne, dans toutes les villes, grandes ou petites. Une partie de ces immeubles constitue un patrimoine architectural de grande qualité mais négligé en raison de l'inoccupation prolongée des étages. L'habitation de ces logements renforcerait l'image de marque de nos centres urbains et permettrait une sécurisation des artères commerçantes qui sont actuellement désertées une fois les magasins fermés. De plus, de tels logements présentent une localisation centrale, généralement bien desservie par les transports en communs, qui encourage l'usage des alternatives à la voiture, la marche à pied en particulier.*

La problématique des logements vides au-dessus des commerces est plus complexe que celle relative aux autres types de logements inoccupés. En effet, ces logements présentent certaines caractéristiques qui limitent fortement la rentabilité de leur réhabilitation (longue durée d'inoccupation, d'où nécessité de lourds travaux de remise en état, faible solvabilité des locataires potentiels vu la taille limitée des logements et l'absence de facilités de parking, difficultés de gérer la cohabitation entre les fonctions résidentielle - peu rentable - et commerciale - offrant des loyers élevés).

Proposition 27 : Mettre en place dans chaque commune un règlement d'urbanisme interdisant la suppression des accès aux étages. Il en existe dans de nombreuses villes belges (Namur, Liège, Bruxelles, Hasselt, Sint-Niklaas ...). Ils visent précisément à interdire la suppression des accès lors de transformations du rez-de-chaussée commercial. Il s'agirait donc de diffuser un règlement-type depuis la DGATLP vers les communes non outillées.

Evaluation :

Acceptabilité : Si la grande majorité des experts ont émis un avis favorable de leur propre point de vue sur cette proposition, 3 sur 24 ont émis toutefois de sérieuses réticences. Celles-ci sont justifiées essentiellement par le manque de nuances dans sa formulation. Il s'agirait en fait d'envisager davantage les immeubles au cas par cas. Au vu de la configuration des étages et des surfaces disponibles, certains étages peuvent être considérés comme perdus pour du logement. Le maintien d'un accès indépendant dans ce cas n'est donc pas indispensable. Dans d'autres cas, la suppression d'un accès peut aussi se justifier lorsqu'une alternative existe pour accéder aux étages (via une porte située à l'arrière, via une cour, une impasse ou des immeubles voisins). Un tel règlement doit donc être assez souple pour prévoir différents motifs de dérogation. Cette position est d'ailleurs soutenue par la plupart des experts. Pour un des experts, sa crainte est plus générale encore : de tels règlements risquent, selon lui, de faire fuir plus encore les commerçants vers les périphéries où ils ne sont pas soumis à de telles contraintes.

Efficacité budgétaire : Les jugements sont assez positifs au niveau de leur cote. Cependant, dans les commentaires associés, beaucoup d'experts signalent que cette proposition vient déjà trop tard. En effet, en de nombreux endroits, le mal est déjà fait et il sera très difficile de revenir en arrière.

De plus, comme signalé dans la proposition, de nombreuses communes, en particulier les plus grandes villes, se sont déjà dotées d'un règlement traitant de cet accès. Dans de nombreuses villes moyennes et communes disposant d'un petit pôle urbain, même si un tel règlement n'existe pas officiellement, on applique sa philosophie à l'occasion de l'examen des permis d'urbanisme.

Faisabilité : Les experts sont également assez favorables quant à la faisabilité de la mesure. Les différentes alternatives possibles pour assurer l'accès aux étages sont désormais assez bien connues.

Un des experts désire que l'on évite d'imposer aux communes un règlement uniforme. Il préfère voir diffuser une réglementation type dont les communes pourraient s'inspirer en l'adaptant aux conditions locales. Celle-ci devrait préconiser différentes solutions techniques envisagées pour accéder aux logements au-dessus des commerces. Plutôt que de contraindre les communes dans des prescrits légaux trop rigides, il vaut mieux, selon lui, diffuser de bonnes pratiques depuis le niveau régional, via la DGATLP par exemple.

D'autres experts sont d'avis d'adopter un règlement régional d'urbanisme à ce sujet.

Effets pervers : Plusieurs experts ont signalé le danger que peut engendrer ce type de mesure sur la fuite des commerçants vers la périphérie. Il s'agit donc de travailler à cet égard avec souplesse, c'est-à-dire en octroyant dans certains cas une dérogation là où cela se justifie et en recherchant dans d'autres cas une solution commune à plusieurs immeubles voisins concernant l'accès aux étages.

Propositions complémentaires : Vu que, pour de nombreux immeubles commerciaux, le mal est déjà fait, des experts souhaitent que, lors de chaque demande de permis relatif à un immeuble commercial ne possédant plus d'accès aux étages, un volet réaffectation des étages et rétablissement éventuel d'un accès indépendant soit négocié. Il faut alors tenir compte des impératifs techniques, financiers et commerciaux des deux acteurs directement concernés : le propriétaire et le commerçant.

Proposition 28 : Instaurer des primes ou autres incitants fiscaux à l'attention des propriétaires qui rénovent les étages des commerces et les mettent en location pour du logement (en ce compris des kots) à l'instar de diverses villes flamandes (Malines, Louvain ...) et néerlandaises.

La technique de la défiscalisation est aussi employée en France, en particulier à Limoges, où l'opération Cœur de Limoges a déjà permis la réhabilitation par le privé d'une centaine d'immeubles commerciaux aux étages vides. Cette opération s'appuie sur la loi Malraux de 1962 prévoyant la délimitation de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI). En leur sein, sont d'application simultanée un outil coercitif (obligation de remise en état dans un délai de 8 mois) et un outil incitatif (défiscalisation totale de la partie des travaux à charge du propriétaire car non couverts par les primes de la Ville et de l'Etat via l'ANAH). Une cellule de 4 personnes prend en charge l'instruction des dossiers tandis qu'un architecte est chargé d'estimer les travaux à réaliser. La charge administrative pour le propriétaire est ainsi nulle.

En Région wallonne, il s'agirait de créer, dans chaque ville ou ensemble de communes disposant d'un petit centre commerçant, une cellule chargée de démarcher les propriétaires, d'établir un relevé des étages vides, de leur état et de la présence d'un accès indépendant. Avec l'accord des propriétaires intéressés, une telle cellule devrait également réaliser une étude de faisabilité, proposer une solution architecturale adaptée et s'occuper des démarches administratives en vue de l'obtention des subsides ou incitants fiscaux.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette proposition semble pouvoir être relativement bien acceptée par l'ensemble des acteurs.

Si, sur le principe, ces incitants semblent être un outil intéressant, on peut toutefois penser que les commerçants se montreront parfois fort réticents par rapport à la réhabilitation de l'immeuble qui les abrite.

Efficacité budgétaire : La plupart des experts jugent cette proposition d'une relative efficacité.

Ils soulignent toutefois que ces réhabilitations sont des opérations très spécifiques qui génèrent, par rapport à celles menées dans les logements plus conventionnels, différents surcoûts en raison de :

- la séparation complète de la partie commerciale et de la partie logement par un plancher RF (Résistant au Feu) ;
- l'installation de gaines pour l'air conditionné à travers les étages qu'il convient d'isoler correctement sur le plan phonique ;
- la nécessité d'interrompre le moins possible l'activité commerciale et de la gêner aussi le moins possible ;
- la difficulté d'assurer la manutention et le stockage des outils et matériaux dans un espace très confiné.

De plus, l'état de dégradation très avancé dont souffrent nombre de ces étages implique également des coûts très élevés de remise en état.

Faisabilité : La mise au point d'incitants pour la rénovation des étages ne semble poser de gros problème de faisabilité que pour un petit nombre d'experts.

Plusieurs personnes interrogées ont souligné qu'en Wallonie, les propriétaires qui entreprennent des travaux aux étages de tels immeubles peuvent déjà actuellement obtenir la prime régionale à la réhabilitation (l'aménagement d'un accès à la voirie publique distinct de la partie commerciale fait d'ailleurs partie des travaux donnant droit à l'octroi de la prime). Les propriétaires concernés peuvent également recevoir la prime pour les logements conventionnés (en cas de location pendant 9 ans minimum à des personnes défavorisées via un opérateur agréé). Ces primes semblent toutefois assez sommaires et pas assez

ciblées par rapport à la problématique. Signalons également qu'à Liège, il existe une exonération temporaire (3 ans) des additionnels communaux au précompte immobilier octroyée pour le (ré)aménagement d'un accès aux étages d'un immeuble commercial. Le fait que tous ces incitants sont octroyés après avoir prouvé l'achèvement des travaux est aussi un défaut reproché par un des experts.

Pour assurer une certaine efficacité budgétaire, un expert signale qu'il vaut mieux chercher à travailler sur plusieurs immeubles voisins plutôt que sur des immeubles isolés l'un de l'autre. Sur ce type de chantier, les économies d'échelle paraissent en effet très importantes (surtout sur le plan du stockage et de la manutention). De plus, par un chantier groupé, on peut aussi résoudre d'une façon commune le problème de l'accès aux étages. Cette logique devrait sans doute être soutenue spécifiquement par la Région à travers une modification des règles en matière de prime à la réhabilitation. Pourquoi ne pas prévoir des taux préférentiels pour de telles opérations groupées ?

Il faut réellement entreprendre un travail de sensibilisation des propriétaires et des commerçants. Dans ce but, rien ne vaut de nouveau la réalisation de quelques opérations largement médiatisées. Après l'une ou l'autre réalisation exemplaire, il s'agira de cibler les propriétaires d'immeubles voisins formant un groupe intéressant pour renouveler l'expérience. Tant ces propriétaires que les commerçants qui occupent leur rez devront ensuite être sensibilisés en utilisant le témoignage des propriétaires et des commerçants concernés par de premières expériences réussies. Le message diffusé à cette occasion devra veiller à répondre à toutes les objections pouvant venir particulièrement des commerçants. De proche en proche, il faut espérer que ce travail de persuasion sera facilité avec le bouche à oreille.

Pour un expert, il est inutile de centrer l'octroi de ces primes sur les rues les plus chères des hypercentres. Au contraire, il convient de les cibler sur leurs rues secondaires, les pôles commerçants des villes moyennes et petites ainsi que dans les pôles secondaires des grandes agglomérations. En effet, là où existe un important différentiel entre le loyer tiré du commerce et les loyers susceptibles d'être obtenus grâce à la location des étages en tant que logement, il est illusoire d'espérer que le propriétaire va, de lui-même, entreprendre les travaux et assumer par après la gestion locative. Dans un tel cas de figure, la proposition 29 est quasi indispensable.

Un des experts souligne l'utilité de développer ce type d'opérations dans les villes comptant un grand nombre d'étudiants. En effet, vivre à l'étage d'un commerce et avoir un usage quotidien de la voiture sont deux choses peu compatibles au vu des difficultés de parking inhérentes au voisinage de l'activité commerciale. En dehors des ménages précarisés et donc souvent peu solvables, les étudiants constituent une clientèle cible pour de telles opérations.

Effets pervers : Parmi les critiques de quelques experts figurent les réflexions suivantes :

- on va ainsi aider financièrement des propriétaires qui n'en ont pas besoin au vu de leur patrimoine (plus encore que dans le logement locatif privé, le marché des immeubles commerciaux est détenu par des multipropriétaires de taille moyenne ou élevée) ;
- si de telles opérations sont menées sans concertation avec les commerçants, on risque de provoquer la fermeture de leur gagne pain ou leur départ à la périphérie.

Propositions complémentaires : Un des experts propose de mettre en place des incitants conséquents avec, en parallèle, l'élaboration d'un outil coercitif du type du Périmètre de Restauration Immobilière (PRI) existant en France (cf proposition n°30).

Proposition 29 : Créer une structure (para)publique ou mixte publique-privée ou élargir les missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux. Cela peut se faire via le rachat des étages et l'établissement d'une copropriété ou, plus simplement, via la création d'un bail emphytéotique spécifique pour les étages.

L'exemple le plus abouti à ce sujet semble être celui de Maastricht. Dans ce cas, une société mixte publique-privée : la NV Wonen boven Winkels Maastricht⁴⁹ (associant la Ville, l'Université et une société coopérative de logement) aménage et gère des studios et des kots dans le centre-ville. Pour ce faire, elle utilise fréquemment le bail emphytéotique spécifique pour la partie étage des immeubles. En cas d'absence d'accès indépendant aux étages, elle entreprend parfois des aménagements extérieurs assez lourds communs à plusieurs immeubles : traitement de l'intérieur de l'îlot, création de passerelles et de couloirs communs impliquant des servitudes.

Dans le cadre des Programmes communaux du logement, diverses communes wallonnes se sont déjà lancées ou vont se lancer dans ce type de montage (Liège, Charleroi, La Louvière, Aywaille ...). Dans ce cas, l'organisme menant le projet est la SLSP, la régie foncière ou la commune elle-même. Il s'agirait donc de financer via les programmes communaux du logement des opérateurs publics prenant en charge le réaménagement des étages et leur gestion locative.

Evaluation :

Acceptabilité : Les personnes interrogées sont dans l'ensemble d'accord avec la proposition. Un des experts signale d'ailleurs que le sujet est tellement dans l'air du temps, qu'il figure dans la DPR (Déclaration de Politique Régionale). Une faible proportion de ces personnes supputent cependant l'opposition de certains acteurs, les commerçants et propriétaires notamment.

Sur le plan de l'acceptabilité, la plupart des experts font clairement la distinction entre l'éventualité de créer une nouvelle structure spécifique et celle d'étendre les missions d'une structure existante. La première formule a reçu une cote plutôt négative, tandis que la seconde a obtenu une adhésion très forte.

Un expert est cependant d'un avis opposé en raison du caractère très spécifique du problème, notamment le soin nécessaire à apporter dans le volet de la concertation avec les acteurs du tissu commerçant.

Des projets de ce type ont déjà été réalisés à Liège et à Wavre en utilisant les SLSP. Ces projets ont été réalisés grâce à une volonté politique locale forte de la part du pouvoir communal. Les SLSP sont, en revanche, beaucoup plus réticentes à s'engager dans ces opérations en raison de leur faible rentabilité.

Efficacité budgétaire : Les experts sont très partagés sur l'efficacité budgétaire de ce type d'opération pour les raisons déjà évoquées dans le cadre de la proposition 28.

Faisabilité : La majorité des personnes s'étant exprimées sur le sujet ont jugé que cette faisabilité était moyenne ou faible.

Vu la complexité de ce type d'opérations, il est nécessaire d'utiliser des structures disposant de grandes compétences. Il faut en effet réunir des compétences sur le plan du droit civil (bail emphytéotique, copropriété, droit de superficie...) et des techniques de construction.

⁴⁹ Cette société a été créée en 1991. Fin 2002, elle exploitait 251 logements dont 128 kots. En dehors des kots destinés aux étudiants, les appartements situés au-dessus des commerces sont habités par des ménages d'une ou deux personnes dont l'âge se situe entre 20 et 40 ans. Il s'agit souvent de jeunes ayant une formation supérieure.

Pour plusieurs experts consultés, les SLSP sont donc les acteurs les mieux outillés pour monter ce type de projet. Par rapport à ce sujet, leurs défauts résident cependant dans la mauvaise image qu'en ont les « gros » propriétaires immobiliers et commerçants, acteurs aux visions souvent très libérales, ainsi que dans leur méconnaissance, voire manque de sensibilité, vis-à-vis des contraintes liées au tissu commerçant.

Un autre expert est d'avis que les AIS constituent l'outil idéal en la matière. Sans doute cet outil est-il en fait approprié pour les cas les plus faciles (accès indépendant aux étages préservés, état sanitaire des étages très correct). Ceci est loin d'être fréquent dans les grands centres urbains.

Plusieurs experts signalent que la technique du bail emphytéotique leur paraît moins appropriée que celle de la copropriété.

Effets pervers : Par rapport à la proposition 28, aucun effet pervers supplémentaire n'a été signalé.

Propositions complémentaires : Un des experts propose de promouvoir le logement des commerçants dans l'immeuble où ils exercent leur profession. Aucune piste concrète n'a cependant pu être dégagée pour opérationnaliser cette proposition qui s'apparente à un retour en arrière par rapport à la tendance très marquée depuis 30 ans de la séparation entre domicile et lieu de travail. La plupart des commerçants qui continuent à résider au-dessus de leur commerce sont désormais d'origine immigrée et tiennent des magasins ou restaurant à caractère ethnique. Vu le profil assez "bourgeois" de nombreux commerçants exerçant dans les centres urbains, il nous semble difficile de revenir en arrière.

Un autre expert préconise une maîtrise foncière complète de l'immeuble à l'image de la politique menée par la commune de Saint-Gilles (exemple déjà commenté à la proposition 18). Pour des raisons budgétaires, ceci n'est possible que pour des opérations très ponctuelles dans des pôles commerciaux de seconde importance.

Proposition 30 : Utiliser un outil coercitif. Une première piste consiste à utiliser les nouvelles taxes communales sur les immeubles vides pour lutter contre ce phénomène. En Wallonie, l'ancienne taxe régionale consacrée aux logements vides concernait aussi en principe les étages vides de certains commerces. Pourtant, nos analyses ont montré que ce type d'immeubles était quasi inexistant parmi les immeubles concernés par la taxe. Cela s'explique principalement par le fait que la taxe ne vise ces immeubles que :

- *si l'immeuble dispose d'un accès indépendant aux étages, si ceux-ci ne servent pas de réserve et si le bail commercial ne porte pas sur l'entièreté de l'immeuble⁵⁰ ;*
- *ou si le commerce est inoccupé depuis un certain temps et, de ce fait, a perdu sa vocation commerciale (dans ce cas, l'absence d'entrée indépendante n'est pas un motif de dispense pour la taxe).*

Si l'on combine ces critères, on observe qu'environ la moitié des immeubles rentre dans les conditions d'application de la taxe. Mais, pour ce faire, il faut pousser les investigations assez loin (présence ou absence d'un accès indépendant, en ce compris via l'arrière de l'immeuble, présence ou absence du bail commercial portant sur tout l'immeuble), ce qui rebute sans doute nombre de communes. Un soutien méthodologique de la part de la Région est donc nécessaire pour les aider à utiliser cet outil.

⁵⁰ La présence d'un bail commercial portant sur tout l'immeuble entraîne une dispense du paiement de la taxe tant dans le chef du propriétaire que du commerçant locataire. En effet, on ne peut l'imputer au propriétaire car, dans ce cas, l'inoccupation des étages est un fait considéré comme indépendant de sa volonté. Le locataire en est également exempté car ceux-ci ne sont pas concernés par cette taxe (elle est limitée aux propriétaires et autres détenteurs de droits réels immobiliers).

Dans le cas de l'opération cœur de Limoges, l'outil coercitif fait partie intégrante du dispositif du PRI (Périmètre de Restauration Immobilière). Aucune obligation d'agir comparable n'existe dans le droit belge. Le seul outil coercitif dont peut disposer le bourgmestre pour convaincre un propriétaire à agir consiste en la prise d'un arrêté d'insalubrité. Dans un nombre limité de cas, le recours à cet outil se justifie aussi dans le cadre de la lutte contre les étages vides au dessus des commerces vu :

- *l'effondrement le samedi 23/09/2004 d'un immeuble commercial situé rue de l'Ange à Namur ;*
- *l'état très dégradé des étages de nombreux immeubles commerciaux situés dans les rues commerciales les plus fréquentées par les chalands (parfois plus de 100 000 personnes par jour).*

Evaluation :

Acceptabilité : Les avis sur le sujet sont assez partagés. Une minorité significative des experts sont plutôt très réservés voire même opposés à l'utilisation de l'outil coercitif pour lutter contre ce problème des étages vides des immeubles commerciaux. La majorité des personnes pensent également que de nombreux acteurs exprimeront de fortes réticences vis-à-vis de ce type de mesures, en particulier le secteur du petit commerce et même celui de la grande distribution.

Un des experts souligne que les propriétaires d'immeubles commerciaux, en particulier les multipropriétaires, ont dans de nombreuses villes un tel pouvoir que, dans le rapport de force avec les autorités locales, ces dernières sont souvent amenées à plier face au souhait de ces acteurs voulant être libres d'agir. Lorsqu'une commune a cherché à agir à leur encontre, il est déjà arrivé que l'affaire soit évoquée via leurs relais politiques à la Chambre ou au Sénat. Face à de tels acteurs quasi « intouchables », cet expert croit qu'il sera très malaisé d'agir via un outil coercitif sur le plan local et qu'il est donc préférable d'opérer dans ce domaine à travers le niveau régional.

En particulier, la prise d'un arrêt d'insalubrité paraît pour beaucoup peu réaliste si le rez est occupé par un commerçant. Vu qu'il s'agit là d'une atteinte forte au droit de propriété et que les propriétaires de tels immeubles ont en général un certain pouvoir face au petit politicien local, il est difficile de concevoir que des autorités locales utilisent réellement cet outil autrement que comme une menace en l'air.

Par rapport au risque d'effondrement, le cas de la rue de l'Ange à Namur n'est cependant pas un cas isolé. Un expert a ainsi connaissance de l'effondrement il y a quelque temps d'un Shoe Post au centre de Dour.

Un des experts souhaite également que les commerçants propriétaires de l'immeuble aux étages vides dans lequel ils exercent soient exonérés de cette taxe afin de ne pas les pénaliser dans leur outil de travail.

Efficacité budgétaire : La plupart des experts jugent cette proposition relativement efficace. Ceux qui la jugent peu, voire pas du tout efficace critiquent en fait fortement sa faisabilité.

La complexité liée aux éléments évoqués dans la formulation de cette proposition (bail portant sur tout l'immeuble, occupation ou non des étages comme réserve...) est également une source de surcoût si l'on veut chercher à agir via l'outil actuel de la taxe sur les logements vides.

Pour deux des experts, pour qu'un outil coercitif soit efficace, il est nécessaire de le combiner avec l'outil incitatif, à la manière du PRI français.

Faisabilité : La majorité des experts ont jugé que cette proposition était peu praticable. Plus particulièrement, il n'existe aucune source centralisant la donnée relative à l'étendue partielle ou totale des baux commerciaux dans chaque immeuble. De plus, il est difficile de prouver l'inoccupation des étages lorsque le commerce est actif (les consommations d'eau et d'électricité sont en général loin d'être nulles).

Effets pervers : L'effet pervers redouté par beaucoup d'experts consiste dans la fermeture de certains magasins ou dans leur départ vers d'autres immeubles situés en périphérie où de telles contraintes n'existent pas car les bâtiments pouvant les abriter ont dès l'origine un caractère monofonctionnel (une grande surface, un centre commercial ou la galerie marchande associé à un hypermarché). Ce renforcement du déclin commercial des centres urbains au profit des périphéries serait contraire aux objectifs du renouvellement urbain.

Propositions complémentaires :

Un des experts propose d'étendre la taxe sur les logements vides aux locataires commerçants disposant d'un bail portant sur tout l'immeuble en modifiant un peu son principe : le locataire pourrait être exonéré s'il entretient les étages en bon père de famille. Une telle proposition nous paraît peu praticable et serait davantage directement responsable d'effets pervers tels qu'évoqués ci-dessus.

Dans le sens opposé à cette proposition, une proposition d'ordonnance déposée en 2002 par plusieurs parlementaires bruxellois à l'initiative du député VLD Sven Gatz envisageait de taxer les propriétaires pour les étages vides sous certaines limites restrictives indépendamment du fait que ceux-ci disposaient ou non d'un bail portant sur tout l'immeuble avec un commerçant (S. GATZ, 2002a). Si la longueur de la façade dépasse les 6 mètres, le projet de résolution prévoit également l'application de la taxe même en l'absence d'un accès indépendant aux étages. Il était imaginé que le produit de cette taxe soit affecté au budget d'une prime pour les propriétaires entreprenant les travaux pour remettre du logement aux étages de leur immeuble. Il semble que la mise sur pied d'une telle taxe ne soit plus d'actualité à Bruxelles. Il est vrai qu'il paraît injuste de pénaliser le propriétaire si la responsabilité de cette inoccupation ne peut lui être imputée vu que c'est au commerçant disposant, grâce au bail, de l'ensemble de l'immeuble qu'elle incombe.

Constat Q : *Il existe dans les centres urbains un grand nombre de logements locatifs dégradés mais qui constituent un parc résidentiel accessible aux populations modestes. Les opérations de renouvellement urbain, en améliorant la salubrité de ces logements ou en proposant à leur place de nouveaux produits résidentiels, restreignent les possibilités de se loger à faible coût dans les centres urbains. Même si ce parc locatif fait l'objet d'une rénovation soutenue par les pouvoirs publics en échange de loyers conventionnés, il reste à solutionner le problème du relogement des locataires en cours de travaux.*

Proposition 31 : Prévoir des opérations "tiroirs" pour assurer le relogement des habitants au sein du même quartier lors d'opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. Si cette pratique existe pour le logement public à l'occasion du Plan Exceptionnel d'Investissement d'un milliard d'€, elle aurait également son utilité si l'on veut réhabiliter le parc locatif privé, ce parc en grande partie concentré au sein des centres urbains et dont une bonne partie est dans un état déplorable. Il s'agirait en fait de mettre en place et de gérer des logements de transit destinés à accueillir les locataires dont l'immeuble serait rénové via des subsides régionaux contre l'obligation, pour le propriétaire-bailleur, de respecter un loyer raisonnable.

Evaluation :

Acceptabilité : Cette piste est relativement bien acceptée par les experts. Ils conçoivent donc en général la nécessité de s'occuper du problème du relogement des locataires en cas d'opérations visant à réhabiliter le parc locatif privé.

Ils suspectent cependant que des acteurs seront assez réticents à ce sujet. Plusieurs experts soulignent que les locataires font eux-mêmes partie des personnes qui risquent de s'opposer à ce genre d'opérations. Même en cas de relogement pris en charge par les pouvoirs publics, l'expérience du Programme Exceptionnel d'Investissement (PEI) destiné à la remise en état du parc locatif public montre que de fortes réticences voient le jour chez eux. Ce déménagement éventuellement temporaire, même s'il se fait à l'intérieur du même quartier, est souvent vécu comme une expérience traumatisante. Avec le parc privé, plus encore qu'avec le parc public, la crainte qui habite les locataires est également de devoir subir une sérieuse augmentation du loyer après travaux.

Efficacité budgétaire : Les quelques personnes qui se sont exprimées sur le sujet ont estimé que cette efficacité était faible en raison du coût très important que représente la mise en place de logements locatifs publics dédiés à cette fonction.

Faisabilité : La faisabilité de cette mesure a été jugée faible par la grande majorité des experts.

Au vu du PEI et du plan HP (Habitat Permanent ; plan destiné au relogement des résidents des campings et parcs résidentiels), un des experts souligne la nécessité d'un réel accompagnement social à l'occasion de ce type d'opération.

Plusieurs experts soulignent que le double déménagement avec retour dans le même immeuble, voire le même logement, fonctionne rarement. Pour un des experts, ce problème est toutefois minime vu le fait que, naturellement, le marché locatif privé est un marché où il existe une très forte mobilité résidentielle. Seule une partie minime des locataires souhaite en fait rester durablement dans le même logement. D'ailleurs, à l'occasion de telles opérations de réhabilitation d'immeubles locatifs, on peut recréer une mixité par l'arrivée, après travaux, d'une population pour partie moins précarisée d'une part et le retour partiel des seuls locataires réticents à évacuer les lieux d'autre part. Pour cet expert, ces remarques ne signifient nullement que cette proposition lui paraisse inutile. Elles signifient plutôt que, avec quelques logements destinés spécifiquement à cette mission, on pourra régler le problème pour de nombreuses opérations de réhabilitation d'immeubles locatifs dégradés.

Effets pervers : Un des effets indésirables constatés avec les logements de transit est que les locataires font en sorte d'y rester de façon durable, faussant ainsi le principe même de leur fonction. Pour éviter cela, il faut être strict avec les locataires et éviter que ce type de logement ne soit dans un trop bon état.

Propositions complémentaires : Un des experts signale qu'une alternative bien moins coûteuse pour les finances publiques est à activer prioritairement avant la mise en place de tels logements de transit. Il s'agit de s'adresser à tous les acteurs locaux de la politique du logement pour identifier des logements temporairement disponibles au sein du parc dont ils ont la gestion. Trop souvent, les autorités régionales lorsqu'elles s'intéressent à ce problème de relogement temporaire sont confrontées à des réponses négatives de la part des bourgmestres sur l'existence de possibilités d'accueil dans leur commune. Pourtant, en interrogeant les acteurs locaux de la politique du logement (SLSP, AIS, APL), il est fréquent de constater qu'ils ont des possibilités bien qu'elles soient souvent très limitées dans le temps (un ou deux mois entre le départ d'un locataire et l'arrivée du suivant). Suite à ce constat, la Division du Logement de la DGATLP promeut la création d'une table ronde communale de relogement réunissant les autorités communales, les acteurs locaux en matière de logement ainsi que, éventuellement, l'une ou l'autre agence immobilière privée active dans l'entité (un logement destiné à la vente peut parfois répondre à ce besoin temporaire). D'ailleurs, parmi les nouveautés apportées lors du dernier décret modifiant le Code wallon du Logement, figure à l'art. 37, l'introduction au sein du §2 de l'article 190 du Code de l'obligation pour les communes de « tenir un inventaire permanent des possibilités de relogement » dans le cadre de l'ancrage communal (décret du 20/07/2005).

2.1.5 Réintroduction d'activités économiques en milieu urbain

2.1.5.1 Résultats chiffrés

Proposition 2								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	11	2	très efficace	1	très facilement	2	très importants	0
relativement acceptable	3	3	relativement efficace	9	relativement facilement	8	relativement importants	2
peu acceptable	2	7	peu efficace	0	peu facilement	4	peu importants	3
pas acceptable	0	2	pas efficace	2	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	7
Total des répondants	16	14	Total des répondants	12	Total des répondants	14	Total des répondants	12
Proposition 3								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	15	11	très efficace	6	très facilement	4	très importants	0
relativement acceptable	2	1	relativement efficace	6	relativement facilement	7	relativement importants	2
peu acceptable	1	0	peu efficace	0	peu facilement	1	peu importants	0
pas acceptable	0	0	pas efficace	0	pas facilement	1	pas d'effet indésirable suspecté	8
Total des répondants	18	12	Total des répondants	12	Total des répondants	13	Total des répondants	10

Proposition 19								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	4	0	très efficace	0	très facilement	0	très importants	1
relativement acceptable	5	5	relativement efficace	2	relativement facilement	2	relativement importants	0
peu acceptable	1	1	peu efficace	1	peu facilement	3	peu importants	1
pas acceptable	1	0	pas efficace	1	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	1
Total des répondants	11	6	Total des répondants	4	Total des répondants	5	Total des répondants	3
Proposition 25								
acceptabilité			efficacité		faisabilité		effets pervers	
	perso -nnel	autres acteurs						
très acceptable	3	3	très efficace	1	très facilement	1	très importants	0
relativement acceptable	3	2	relativement efficace	3	relativement facilement	3	relativement importants	1
peu acceptable	0	1	peu efficace	2	peu facilement	3	peu importants	1
pas acceptable	4	0	pas efficace	1	pas facilement	0	pas d'effet indésirable suspecté	3
Total des répondants	10	6	Total des répondants	7	Total des répondants	7	Total des répondants	5

2.1.5.2 Commentaires relatifs à chaque proposition

Constat A : Un préalable à la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain est de faire en sorte que les gestionnaires publics locaux aient un intérêt financier à aller dans le sens de ce renouvellement urbain et d'une gestion parcimonieuse du sol vis-à-vis des nouvelles urbanisations.

Proposition 2 : Changer le mode de financement des Intercommunales de développement économique de façon à les inciter à créer une alternative urbaine aux parcs d'activités périphériques pour les entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel (par exemple en augmentant les subsides pour l'acquisition de terrains situés en zones urbanisées). A l'heure actuelle, parmi les sources principales de financement de ces acteurs, figurent les cotisations des pouvoirs locaux et les plus-values issues des opérations immobilières (ventes). Ces plus-values sont générées par le différentiel entre le prix d'achat de terres agricoles et le prix de revente aux entreprises de terrains industriels équipés via des subsides de la Région pour 80 % du coût. Si des opérations similaires mais menées sur des SAED (création de mini-parcs urbains) peuvent bénéficier de subsides plus importants encore (95 %), elles ont du mal à soutenir la comparaison quant aux bénéfices retirés par l'intercommunale. En effet, les prix d'acquisition des terrains grèvent souvent lourdement la rentabilité de ces opérations pour ce type d'acteurs. Malgré l'intervention régionale pour 15% du coût d'acquisition, l'achat de terrains situés précédemment en zone agricole s'avère beaucoup plus intéressant que l'achat d'anciennes friches ou de terrains encore vierges mais affectés à l'urbanisation depuis l'élaboration des plans de secteurs. De plus, lors de l'équipement de ces parcs, il convient de veiller à leur intégration correcte dans leur environnement urbain. Ce soin apporté à la qualité des aménagements est source de surcoûts par rapport à la plupart des parcs périphériques. Au-delà du taux de subsides relatifs à l'équipement, il convient donc de ne pas fixer de façon trop limitative le montant de cette aide rapportée au nombre d'ha équipés.

Evaluation :

Acceptabilité : La plupart des experts jugent cette proposition très acceptable de leur point de vue. Ils pensent donc que cette logique de discrimination positive au profit des sites urbains doit être développée.

Ils sont cependant la moitié à considérer que la mesure telle que formulée est peu acceptable pour les autres acteurs. En particulier, ce sont les intercommunales elles-mêmes qui risquent d'être réticentes si cela ne s'accompagne pas d'une hausse globale du gâteau à se partager en matière de subsides régionaux destinés à l'équipement des parcs industriels. Plus précisément, plusieurs experts soulignent que, au sein du conseil d'administration de ces organismes, les communes relativement peu urbaines risquent de manifester fortement leurs réticences. Or, dans certaines intercommunales telles que la SPI+, certains acteurs prétendent que des communes comme Liège ou Verviers sont plutôt mal représentées par rapport à leur poids démographique. Là où la fusion des communes a été mieux "réussie" qu'à Liège et qu'à Verviers, ce dernier argument n'a cependant pas de raison d'être. Il reste en effet du terrain disponible pour étendre ou créer des parcs d'activités dans des communes telles que Namur, Mons ou Tournai.

A l'occasion de l'aménagement de mini-parcs urbains d'activités, un des experts souligne les réticences fréquentes manifestées par les riverains (syndrome NIMBY).

Un des experts signale que, concernant la création de mini-parcs urbains d'activités sur d'anciennes friches, c'est par le biais de la procédure SAED que l'intercommunale peut bénéficier de subsides. Ceci est donc indépendant des subsides en matière d'équipements des zones. Il est d'ailleurs peu tolérable d'avoir une double subsidiation du même projet en provenance de la Région pour des objectifs similaires. S'il est vrai que, pour la création de mini-zones d'activités en milieu rural sur un périmètre hors SAED, aucun type de subside

n'existe pour venir en aide aux intercommunales, ces opérations pratiquées par la SPI+ (à Comblain-au-Pont notamment) ne participe pas vraiment au renouvellement urbain.

Deux experts signalent que c'est plus un problème de mentalités au sein des intercommunales de développement économique (IDE) qui bloque ces acteurs en vue de multiplier ce genre d'opérations. L'évolution en la matière est toutefois positive. Deux des freins à cette réorientation dans le cas de certaines IDE du Hainaut résidaient il y a peu dans le fait que ces acteurs disposaient encore de très importantes réserves foncières non valorisées en leurs mains et que leur stratégie était longtemps restée orientée vers les grandes entreprises, celles-ci ayant besoin d'énormément de terrains. Les évolutions en cours sur cet aspect les amène aussi à réorienter leurs actions.

Efficacité budgétaire : L'efficacité budgétaire de cette mesure est jugée relativement positive par la grande majorité des personnes consultées.

Faisabilité : Les personnes interrogées jugent la faisabilité de cette proposition plutôt bonne. Près d'un tiers sont cependant un peu plus sceptiques.

Effets pervers : La crainte évoquée par un des experts est que de tels changements ne favorisent le développement d'une spéculation foncière sur les terrains susceptibles d'être réaménagés en mini-parcs urbains.

Propositions complémentaires : Un des experts propose la création de Zones Franches Urbaines sur le modèle français (donc limitées à des périmètres correspondant à des quartiers urbains dégradés et paupérisés à vocation non strictement résidentielle).

Un autre propose de mettre sur pied dans les communes urbaines un poste d'ensemblier chargé d'accompagner les entreprises au long de leur projet d'implantation et de leur activité (contact avec le voisinage, primes, permis ...).

Il propose aussi de faire supporter par les pouvoirs publics (via des primes ou incitants fiscaux) une partie des surcoûts qu'occasionne pour une entreprise son implantation en tissu urbain plutôt que dans un parc d'activités périphérique (qualité des matériaux et de l'architecture des bâtiments, investissements destinés à minimiser les nuisances pour l'environnement proche au point de vue du son, des vibrations, des poussières ou des fumées ...).

Par rapport aux projets de création de mini-parcs urbains sur base d'anciennes friches industrielles, un expert évoque la nécessité de faciliter les procédures en vue de modifier l'affectation d'anciennes ZAEI en ZAEM (via PCAD ou révision de plan de secteur). Le fait que les intercommunales de développement économique aient affaire à une lourde procédure pour des terrains d'importance très limitée lui paraît être un frein fort important.

Plusieurs experts ont souligné que, plus encore que les coûts d'acquisition, ce sont les coûts liés au traitement ou au confinement de la pollution au sein des SAED qui constituent un frein majeur à ce type d'opérations. Un des experts réclame aussi une meilleure identification de l'acteur régional avec qui traiter de tels dossiers d'assainissement dans le cas où le site ne nécessite juste qu'un traitement de surface de type paysager ou dans celui où, au contraire, un traitement lourd de la pollution est nécessaire.

Pour deux des experts, afin de réattirer les activités économiques en milieu urbain, il faut aussi travailler sur l'accessibilité et le stationnement. Cette remarque est à mettre en relation avec les propositions concrètes suivantes :

- adapter le dispositif de revitalisation urbaine pour qu'il puisse être activé là où une entreprise ou un promoteur spécialisé en immobilier d'entreprise investi sur une ancienne friche pour la réaffecter ou procéder à une démolition-reconstruction ;
- réviser la circulaire de Saeger en matière de normes de stationnement.

Une autre personne interrogée réclame aussi qu'il devienne impossible que des professions libérales ayant juste besoin de bureaux (dentistes, bureaux d'avocats, agences immobilières...) s'implantent au sein d'un parc d'activité géré par un opérateur public tel qu'une intercommunale.

Proposition 3 : Permettre aux intercommunales de développement économique de mettre à jour et de diffuser un inventaire des bâtiments voués à l'activité économique (à vendre ou à louer) situés tant dans les parcs d'activités qu'au sein des tissus urbains. Un tel service destiné aux entreprises à la recherche d'une nouvelle implantation participe à l'objectif d'un usage parcimonieux du sol et assure un rôle préventif par rapport à la multiplication des friches. Il est offert avec succès par la SDRB à Bruxelles (± 2000 demandes par an). Si certaines intercommunales wallonnes disposent d'une ébauche d'inventaire, elles ne peuvent y consacrer les moyens nécessaires à sa mise à disposition gratuite pour les entreprises. Il convient donc d'apporter à ces acteurs un soutien financier régional spécifique.

Evaluation :

Acceptabilité : De toutes les propositions, celle-ci est celle qui est le plus susceptible d'être acceptée facilement par tous les acteurs.

Il est toutefois souligné que l'utilité d'un tel service n'est pas aussi forte dans toutes les sous-régions de Wallonie. Le Brabant wallon ou le Luxembourg ne sont sans doute pas à placer dans le même sac que le Hainaut. Les intercommunales IDEA, IGRETEC et SPI+ sont sans doute les plus concernées par l'utilité d'un tel service.

Efficacité budgétaire : Les experts se partagent de manière équitable entre l'opinion d'une très grande efficacité et celle d'une efficacité relative. Ici aussi, c'est la proposition qui présente les scores les plus favorables. Plusieurs experts soulignent d'ailleurs que si, par ce rôle préventif, ce service peut éviter l'ajout chaque année d'un ou deux SAED supplémentaires en Wallonie, il suffit à justifier son utilité d'un point de vue de l'intérêt collectif.

Faisabilité : La grande majorité des personnes interrogées sont très positives vis-à-vis de cette faisabilité. Aucune piste concrète de financement n'a cependant pu être dégagée. Le fait qu'un tel service soit à la croisée entre le rôle premier des IDE, la mission de soutien de l'économie exercée par la Région et les objectifs régionaux de l'aménagement du territoire pousse sans doute les divers acteurs concernés à ne pas s'y impliquer.

Un expert souligne l'utilité de développer le volet technique de ce service (la constitution de l'architecture informatique de la base de données) d'une manière commune entre toutes les IDE. Sans doute cela doit-il se réfléchir au sein de l'organisme Wallonie Development, fédérant ces opérateurs.

Effets pervers : Un expert signale que le service offert dans ce domaine par la SDRB sert à des particuliers et de nombreux promoteurs immobiliers pour rechercher des sites où développer de nouveaux lofts. On peut percevoir cet usage comme un problème car il contribue à restreindre les disponibilités pour développer de l'activité économique en milieu urbain. D'un autre côté, cette tendance peut également être perçue très positivement car elle participe à la réhabilitation de friches industrielles et au retour d'une population aux revenus moyens dans des quartiers urbains dégradés.

Il faut cependant éviter de reprendre dans un tel inventaire des immeubles dont l'état de dégradation est avancé si l'on ne veut pas donner une vision très négative de notre région aux investisseurs étrangers potentiels et décourager les entreprises susceptibles de venir s'installer en milieu urbain.

Propositions complémentaires : néant.

Constat 1 : BATIXIA, Société d'Investissement Régional (SIR) opère au sein des zones urbaines dévalorisées du Nord-Pas-de-Calais. Cette société est issue d'un partenariat entre la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), la Région du Nord-Pas-de-Calais et un investisseur privé. Via la technique du co-investissement, elle a pour finalité de faciliter le financement de projets dans l'immobilier d'entreprises dans des périmètres reconnus dans le cadre de la politique de la ville en France.

Proposition 19 : Mettre sur pied une structure assurant le rôle de co-investisseur dans des projets immobiliers urbains destinés à l'activité économique (soutien tant à l'autopromotion qu'à la promotion par des professionnels de l'immobilier d'entreprises). Parallèlement, une telle structure pourrait remplir une fonction d'accompagnateur de projets, à l'instar d'Immocita⁵¹. Elle pourrait fonctionner sur le même mode, mais limiterait ses activités à l'immobilier d'entreprises. Bien sûr, elle devrait s'articuler avec les institutions chargées du développement économique, notamment les intercommunales. Elle pourrait être mise en place à l'échelon régional ou au niveau des intercommunales de développement économique. Ceci nécessiterait toutefois de délimiter à l'échelle régionale un ensemble de périmètres correspondant à des quartiers urbains de vieille industrie. Soulignons, par ailleurs, qu'en cas de mise sur pied d'une telle structure en Région wallonne, les dirigeants de Batixia désireraient développer un partenariat afin de monter des projets en commun en bénéficiant des fonds européens Interreg.

Evaluation :

Très peu de personnes se sont prononcées sur cette proposition qui sans doute est apparue comme trop technique et trop peu en relation avec les compétences de nos experts, ces derniers ayant plus un profil orienté vers la politique du logement.

Acceptabilité : Cette proposition a été accueillie relativement positivement par les personnes s'étant exprimées sur le sujet.

Parmi les acteurs susceptibles d'être opposés à un tel projet ont été citées les intercommunales de développement économique car un tel service viendrait se heurter à leur quasi-monopole dans le domaine de l'offre destinée à accueillir l'activité économique.

Efficacité budgétaire : Presque personne ne s'est prononcé à ce sujet.

Faisabilité : Les rares avis sur le sujet sont plutôt tièdes par rapport à cette faisabilité.

Comme signalé dans les remarques formulées pour les propositions 17 et 18, la filiale de la SRIW Immocita dispose d'une grande souplesse et peut s'insérer dans différents types de partenariats recourant à la technique du cofinancement. C'est donc du côté d'Immocita ou d'une autre filiale de la SRIW parallèle que devrait venir la solution.

Effets pervers : Comme pour les PPP en matière de logement, un expert évoque sa crainte envers la constitution d'une situation de position dominante par les grandes sociétés de promotion immobilière et envers un effet d'aubaine dont elles pourraient bénéficier. Plus encore que pour le logement, nous sommes relativement sereins par rapport à cette crainte. L'essentiel de l'immobilier neuf destiné à l'activité économique est le fait d'une autopromotion (promoteur = entreprise occupante). Il est donc improbable que les promoteurs immobiliers professionnels acquièrent un jour sur ce marché où chaque immeuble est un cas spécifique une situation de monopole. De plus, la formule de cofinancement telle que la pratique Batixia se prête également pour soutenir l'autopromotion dans ce domaine.

Propositions complémentaires : La proposition d'adapter le dispositif de la revitalisation urbaine à l'occasion de nouveaux développements immobiliers destinés à l'activité économique a été formulée ici aussi.

⁵¹ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 108-113.

Les intercommunales ont désormais une certaine expérience en matière de partenariats public-privé consacrés à l'immobilier d'entreprise. La technique utilisée à cette occasion n'est cependant pas celle du cofinancement mais celle de la concession. De plus, ces expériences n'ont, à l'heure actuelle, été menées qu'au sein de parcs d'activités économiques périphériques. Exemples :

Localisation	Intercommunale	Acteur(s) privé(s)
Parc des Portes de l'Europe à Nivelles	IBW	CIB
Parc logistique de Garocentre à La Louvière	IDEA	Gazeley
Parc logistique Centre-Ardenne à Neufchâteau	IDELUX	Hoyoux, Socogetra, Thomas & Piron

L'expert ayant évoqué cette autre proposition n'a cependant pas fourni de piste concrète pour appliquer cette recette dans le cas de projets de parcs d'activités urbains.

Constat N : Une grande partie de l'offre immobilière vouée à l'activité économique disponible à la vente ou à la location est dans un état vétuste. De plus, il existe une certaine inadéquation entre les configurations des immeubles disponibles et les besoins actuels des entreprises. Si dans certains cas, la solution la plus rationnelle est la démolition via par exemple la procédure SAED, il est souvent possible pour un coût raisonnable de procéder à quelques travaux d'aménagement pour rendre à certains biens leur attrait. A ce sujet, la volonté des propriétaires fait souvent défaut pour des raisons assez semblables à celles à l'origine des logements vides (propriétaires âgés, manque de rentabilité de l'investissement locatif, problèmes d'indivision ou de faillite ...).

Proposition 25 : Mettre en place dans chaque intercommunale de développement économique un service jouant le rôle d'agence immobilière économique, à l'image des AIS pour le logement locatif privé. Un tel dispositif est actuellement en cours de mise en œuvre à Bruxelles, conformément à la Déclaration de Politique Régionale 2004-2009⁵². Cette agence se substituerait au propriétaire pour les travaux à entreprendre et pour la gestion locative en échange d'un bail de longue durée (bail emphytéotique si possible) et un loyer peu élevé. Celui-ci devrait être calculé afin de permettre à cette agence de récupérer une partie si possible importante du coût des travaux.

Evaluation :

Acceptabilité : Les avis sont assez partagés. Si une courte majorité des experts se sont prononcés favorablement d'un point de vue personnel, quatre ont jugé cette mesure inacceptable. Les raisons fournies pour justifier ces objections sont :

- dans l'immobilier d'entreprise, les causes de l'inoccupation de certains biens résident peu dans les difficultés liées à la gestion locative mais plus dans l'état du bien ou dans des problèmes de curatelle suite à une faillite ou de succession ;
- un tel travail serait perçu comme une concurrence déloyale vis-à-vis du privé (les agences immobilières).

Efficacité budgétaire : Une partie importante des experts s'étant prononcés ont jugé cette efficacité faible.

Faisabilité : Près de la moitié des personnes interrogées ont estimé que cette mesure était peu facilement réalisable.

Effets pervers : Pas de remarque particulière

Propositions complémentaires : néant

⁵² GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE, 2004, p. 21

2.2 PROPOSITIONS PRÉFÉRÉES OU SUSCITANT LE MOINS L'ADHÉSION

A la fin des interviews, nous avons demandé aux experts de choisir les trois propositions préférées et les trois propositions qui obtiennent le moins leur adhésion.

En regroupant les avis formulés par les différents experts, voici ci-après les résultats qui s'en dégagent.

Tableau 18 : Les propositions suscitant le plus l'adhésion

N° de la proposition	Sujet	Nbre de fois citée
1	Changer le mode de financement des communes	6
5	Mettre sur pied un outil stratégique supracommunal	6
28	Instaurer des aides destinées à rénover les étages des commerces pour du logement	6
24	Accroître le budget mis à disposition des AIS pour multiplier les petites rénovations	5
29	Remettre en état les étages des commerces et assurer leur gestion locative via une structure publique	4
8	Recentrer les aides régionales au logement dans les noyaux d'habitat et les ZIP	3
17	Transposer la formule de PPP développée par la SDRB	3
21	Moduler spatialement les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires	3
22	Inciter à la réhabilitation du parc locatif privé	3
2	Changer le mode de financement des intercommunales de développement économique	2
4	Sensibiliser les acteurs locaux à l'intérêt d'une stratégie	2
15	Freiner l'étalement urbain par un phasage de l'urbanisation	2
23	Médiatiser le service des AIS	2
26	Soutenir les communes en vue d'appliquer la taxe sur les immeubles inoccupés	2
6	Disposer d'une structure proactive d'accompagnement et de conseil pour le montage de PPP	1
7	Centraliser l'information locale sur le patrimoine immobilier	1
9	Mettre en place des régies foncières locales/(sous)régionale(s)	1
14	Développer le proto-aménagement et le portage foncier	1
27	Arrêter dans chaque commune un règlement d'urbanisme interdisant la suppression de l'accès aux étages des commerces	1
30	Utiliser un outil coercitif pour lutter contre les étages vides des commerces	1

Tableau 19 : Les propositions suscitant le moins l'adhésion

N° de la proposition	Sujet	Nbre de fois citée
13	Favoriser l'échange de terrains périphériques publics contre des terrains centraux	4
16	Internaliser les coûts collectifs liés à l'urbanisation périphérique dédensifiée	4
25	Créer un service jouant le rôle d'agence immobilière économique	4
6	Disposer d'une structure proactive d'accompagnement et de conseil pour le montage de PPP	3
20	Diffuser une brochure destinée à éviter les pièges rencontrés par les candidats à la réhabilitation	3
15	Freiner l'étalement urbain par un phasage de l'urbanisation	2
27	Arrêter dans chaque commune un règlement d'urbanisme interdisant la suppression de l'accès aux étages des commerces	2
29	Remettre en état et assurer la gestion locative via une structure publique	2
30	Utiliser un outil coercitif pour lutter contre les étages vides des commerces	2
1	Changer le mode de financement des communes	1
4	Sensibiliser les acteurs locaux à l'intérêt d'une stratégie	1
7	Centraliser l'information locale sur le patrimoine immobilier	1
8	Recentrer les aides régionales au logement dans les noyaux d'habitat et les ZIP	1
12	Développer le recours au bail emphytéotique	1
19	Créer un cofinancement de projets immobiliers destinés à l'activité économique	1

De ces deux tableaux, il se dégage clairement que quatre propositions sur les 31 sont sans doute à évacuer dès ce stade (les n°13, 16, 20 et 25). La proposition 6 relative à la mise sur pied d'une structure proactive d'accompagnement et de conseil pour le montage de PPP est également rejetée par trois experts au même titre que la proposition n°20. Cependant, à l'opposé de cette dernière, un autre expert l'a intégrée parmi ses trois propositions préférées.

Sur base du tableau 18, il convient prioritairement de réfléchir à la mise en œuvre des propositions n°1, 5, 24, 28, 29 ainsi que, de manière un peu plus secondaire, les n°8, 17, 21 et 22. Si quatre experts se sont prononcés en faveur de la proposition 29 relative à la remise en état et la prise en gestion locative via une structure publique, deux autres l'ont reprise parmi celles qui suscitaient le moins leur adhésion. Cette opposition semble devoir être mise en relation avec le désir de ne pas voir se créer une structure nouvelle spécifique pour prendre en charge ce type d'opérations mais plutôt d'utiliser un opérateur déjà existant tel qu'une SLSP ou une AIS.

2.3 AUTRES PROPOSITIONS NON ÉVALUÉES

Les pistes de solution suivantes ont été rédigées par nos soins en vue du choix des propositions soumises à l'évaluation par les experts. Elles découlent des principaux constats ayant été jugés plus ou moins importants par les experts lors de l'enquête dont les résultats ont été présentés dans le rapport de mars 2005. D'ailleurs, la plupart d'entre elles ont déjà été brièvement commentées à cette occasion (elles étaient systématiquement présentées dans un encadré succédant au commentaire lié aux cotes obtenues par chaque constat).

Au mois de juin, diverses raisons nous ont poussés à ne pas les retenir en vue de l'évaluation (voir à ce sujet le 1.2 de ce chapitre). Plusieurs des idées alors non sélectionnées recoupent toutefois diverses propositions complémentaires fournies par les experts dans le cadre de l'enquête dont nous venons de présenter les résultats. C'est pourquoi, nous avons choisi de les présenter ci-dessous

Pour chacune des thématiques ainsi abordées, nous présentons tout d'abord le constat expliquant la problématique puis la (ou les) piste(s) de solution que nous avons relevée(s) ou imaginée(s). Les numéros des constats associés au titre de la thématique abordée font référence au premier questionnaire dont les résultats ont été présentés dans le rapport intermédiaire de mars 2005.

2.3.1 Maîtrise foncière publique

1. Constat

Pour réattirer dans les centres urbains les investissements privés, un premier type de blocage à lever consiste en l'acquisition du foncier. La maîtrise foncière publique est souvent un préalable à l'établissement de partenariats public-privé efficaces. Elle permet de s'assurer que ces opérateurs privés investissent là où les besoins sont les plus grands, que les logements mis ainsi en place sont conformes à l'intérêt collectif en matière de mixité sociale et de niveaux de prix et que ces immeubles s'intègrent dans le cadre bâti environnant.

2. Pistes

Mettre en place le droit de préemption (mettre en application l'article 175 du CWATUP, piste évoquée p. 40 de la Déclaration de Politique Régionale de l'actuel gouvernement).

2.3.2 Surcoûts liés aux parkings (constat 24)

1. Constat

Faute de place en milieu urbain, les parkings doivent souvent être construits en souterrain. Dans ce cas, il faut compter environ 10 000 € par emplacement, ce qui constitue un surcoût important par rapport à la périphérie où des terrains de plus grande taille sont disponibles.

2. Pistes

a) Développer le car sharing dans les grandes villes (système de location de voiture avec abonnement permettant à des résidents des centres urbains d'avoir recours à une automobile selon leurs besoins grâce à un système de réservation par Internet ou par téléphone). Ce système, adapté pour les personnes qui n'ont pas besoin d'automobile pour leurs déplacements domicile-travail, permet de diminuer les besoins en stationnement. Il permet à des ménages urbains de se passer de l'acquisition de voiture. Ce sont en moyenne pas loin d'une dizaine d'usagers qui se partagent chaque voiture dans ce système. De plus, en limitant fortement les coûts fixes liés à la possession d'une automobile (prix d'achat + assurances + taxes annuelles) et en les transformant en coûts variables, ce système permet de diminuer sensiblement le recours à l'automobile pour ses usagers. Le développement du car sharing permet aussi de limiter les inconvénients liés à la faible disponibilité et au coût

élevé d'achat ou de location de places de parking en ouvrage dans les centres-villes, inconvenients qui y réduisent l'attrait du logement.

Dans certaines villes allemandes, une nouvelle pratique dans la promotion immobilière est apparue en lien avec le développement de ce service. Des promoteurs y construisent de nouveaux immeubles à appartements formant un quartier où l'offre en places de parking en ouvrage et l'occupation de l'espace public par la voiture sont restreints (à l'image du quartier Vauban à Freiburg im Breisgau dans le Bade-Wurtemberg⁵³). Lors de leur commercialisation, le prix de location intègre le coût d'un abonnement à une société de car sharing. De telles expériences n'ont encore jamais été tentées en Belgique. Pourtant, le car sharing est déjà présent depuis 3 ans en Région wallonne, via la société Cambio (à Namur, Liège et Ottignies-Louvain-la-Neuve).

Lors d'opérations visant à recréer des logements aux étages de commerces, ce couplage entre le volet immobilier et l'offre d'un service de car sharing nous semble particulièrement à propos.

b) Revoir la circulaire de Saeger prescrivant des normes à valeur indicative relatives à l'offre minimale en parking pour les nouveaux développements immobiliers. Il s'agit en fait de l'adapter en fonction de l'accessibilité par les alternatives à la voiture conformément à la circulaire Draps adoptée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (Circulaire 18 du 12 décembre 2002). Cette nouvelle circulaire prévoit des fourchettes dans laquelle doit de situer le nombre de places de parking à prévoir (relativement au nombre de m² de bureaux, de surfaces commerciales ou au nombre de logements) dont les bornes inférieures et supérieures sont d'autant plus basses que l'accessibilité de la zone en transports en commun est forte.

c) Dans le même temps, il s'avère nécessaire de favoriser l'usage des modes alternatifs à la voiture dans les centres urbains, par une amélioration de l'offre (réseau de pistes et bandes cyclables, mise en site propre et aménagements routiers donnant la priorité aux bus aux carrefours le long des principales lignes de bus...).

2.3.3 Durée des opérations de renouvellement urbain (constat 24)

1. Constat

Plusieurs études de cas relatives au montage de projets visant le renouvellement urbain ont montré que certaines interventions, notamment celles qui impliquent les outils de la rénovation urbaine, connaissent de longs délais entre le début de leur mise en œuvre et leur finalisation. L'absence de limites dans le temps peut être source de blocages, puisque les sources de financement ne sont pas véritablement remises en cause en cas d'arrêt du projet. En ce qui concerne l'outil de la revitalisation urbaine, ce constat doit être relativisé. En effet, cet outil implique un partenariat entre les acteurs public et privé, et l'on sait que l'investissement du privé, qui répond aux lois du marché, attend un retour assez rapide. Dès lors, sauf exception, la question des délais ne se pose pas vraiment. La rapidité d'exécution de ce type d'intervention, qui porte généralement sur de périmètres assez restreints, explique d'ailleurs en partie le succès de cet outil.

Ainsi, outre un certain recentrage des outils régionaux soutenant le renouvellement urbain sur certaines zones les plus nécessiteuses, il convient de revoir la durée autorisée pour la réalisation des projets. Une limite dans le temps des subsides devrait permettre de repenser la conception du projet dès l'amont, en favorisant, dès cette phase, la fixation d'objectifs clairs, la mise en place des partenariats et la programmation du projet.

⁵³ Voir à ce sujet les sites Internet : http://213.170.188.3/moses/downloads/fin_conf/nobis_moses_final.pdf, <http://www.vauban.de/forum/thema.php?topic=1212>, <http://www.crit.cg47.fr/m1c1/num408.htm>, <http://www.wohnen-plus-mobilitaet.nrw.de/infothek/kurzinfos/index.html?contentframe=content.html>

2. Piste

En ce qui concerne en particulier l'outil de rénovation urbaine, on pourrait suggérer une limitation des interventions dans le temps, avec, après acceptation du dossier de rénovation par le Gouvernement, l'obligation de réaliser le programme sur une durée déterminée qui pourrait être, par exemple, de 8 ans, avec une possibilité de prolongation de 4 ans. Il s'agirait donc de s'inspirer à cet égard de la pratique des Contrats de quartier menés en Région de Bruxelles-Capitale.

2.3.4 Structures de pilotage pour de grands projets immobiliers (constat 34)

1. Constat

Dans le Land de Rhénanie-Nord-Westphalie, a été créée une entité, la *Bahnflächenentwicklungsgesellschaft* (BEG) dont la mission est d'inciter à la mise en œuvre des anciennes emprises ferroviaires libérées par la réforme du rail en Allemagne et à présent disponibles pour l'urbanisation⁵⁴. La BEG, filiale du Land et de Deutsche Bahn fondée en 2002, doit « forcer le recyclage urbain⁵⁵ ». Pour ce faire, elle prend en charge la totalité des terrains ferroviaires à commercialiser dans un pot commun ou « paquet », pour lequel un prix total a été convenu avec la Deutsche Bahn. La BEG cherche des acheteurs et revend les parcelles au nom de son actionnaire. D'un autre côté, tout est fait pour amener les communes à apporter elles-mêmes des projets pour ces terrains : celles-ci disposent, sur les parcelles concernées, d'un droit de préemption et de la prise en charge à 100% des coûts des études et de la planification effective (la BEG a la capacité de produire études et plans de construction - *Bebauungspläne* -). En conclusion, la BEG joue un rôle de coordinateur, d'ensemblier, d'expert et de conseil pour les communes, de bureau d'études, de porteur de projet ... bref de dynamisant à la mise en œuvre des emprises ferroviaires.

La création d'une cellule stratégique est également envisagée à Bruxelles au sein de l'administration régionale afin de mettre en œuvre une dizaine de vastes espaces inoccupés au sein du tissu urbain reprises au PRAS (Plan Régional d'Affectation des Sols) en ZIR (Zone d'Intérêt Régional) (Déclaration de Politique Régionale pour la Région de Bruxelles-Capitale, p. 37). Ces zones décrétées d'intérêt régional sont par exemple le site de Tour et Taxis, l'école vétérinaire de Cureghem, la gare Josaphat à Schaerbeek, la gare de l'Ouest à Molenbeek ou la cité administrative de l'Etat dans le Pentagone. Cette cellule aurait pour fonction de faciliter tant les autorisations administratives (réalisation d'un schéma directeur prévoyant la distribution entre les diverses affectations), l'acquisition du foncier ou encore le financement (recherche de partenaires privés, évaluation financière des projets et définition du mode de financement).

En Suisse, dans le canton de Berne, une telle stratégie est mise en œuvre en vue de redévelopper des sites urbains à l'abandon ou sous-exploités mais offrant une bonne accessibilité en transport en commun (tous sont situés à proximité immédiate d'un arrêt du RER cantonal). Ce programme ayant pour objet le développement de Pôles de Développement Economique (PDE) vise à créer sur ces sites une mixité d'activités (bureaux, commerces, PME, industries urbaines, équipements de loisirs ...) et, de façon secondaire, du logement⁵⁶. Les projets de PDE traduisent une volonté de coordonner les politiques économique, des transports et de l'aménagement du territoire.

⁵⁴ J.-M. HALLEUX *et al.*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 71 et 75.

⁵⁵ <http://www.beg.nrw.de>

⁵⁶ <http://www.be.ch/cgi-bin/frameset.exe?http://www.jgk.be.ch/agr/f/raumplanung/index.html> et <http://www.be.ch/aktuell/default-f.aspx?action=2&mmid=15687>

Le programme PDE est l'un des projets les plus importants destinés à renforcer l'attractivité économique du canton de Berne. Il fait l'objet d'une coordination entre plusieurs directions et est élaboré en étroite collaboration avec les communes. Pour la mise en œuvre de ces PDE, il existe donc un double pilotage : le premier au niveau cantonal, le second au niveau local. Le rôle du canton est limité à garantir des procédures rapides et coordonnées, cofinancer les infrastructures, soutenir la promotion, s'occuper de la surveillance d'opérations menées à l'échelon local. Le canton agit donc comme coordinateur et facilitateur. Pour les 29 PDE cantonaux, l'administration cantonale de l'aménagement du territoire dispose de 11 responsables de projets.

Le programme PDE a pour objectif d'aménager certains emplacements centraux de telle sorte que des entreprises puissent s'y installer, construire ou s'agrandir dans les meilleurs délais possibles. Le succès d'un projet de pôle de développement requiert un large consensus en ce qui concerne l'aménagement du site : les communes dans lesquelles se trouvent les emplacements, le canton, les propriétaires fonciers concernés, les entreprises de transport doivent œuvrer ensemble à la réalisation de chaque projet local. Initié en 1989, ce programme a généré 1,7 milliards de francs suisses d'investissement dont 32 millions provenant du canton et 64 millions en provenance des communes, le reste provenant du secteur privé.

La mission de telles structures de pilotage est clairement définie, tout comme son périmètre d'action, voire même sa durée.

2. Pistes

En raison du saupoudrage actuel des moyens consacrés au renouvellement urbain, les zones les plus en manque d'investissement ne peuvent être réintégrées dans le fonctionnement normal des marchés immobiliers. Les rares opérations que les pouvoirs publics y mènent n'ont pas d'effet suffisant pour y attirer les investisseurs privés. Pour limiter ce saupoudrage, il convient de concentrer une partie substantielle des moyens publics et de gros investissements privés sur quelques sites d'importance supralocale de par leur taille et leur localisation stratégique à l'image des politiques bruxelloise des ZIR ou bernoise des PDE.

Pour appliquer ce mode de fonctionnement en Wallonie, il s'agirait de créer des entités spécialisées qui serviraient à établir un lien entre le secteur privé et le secteur public. Ces « cellules de management de projet » seraient composées d'experts tant de l'urbanisme que de l'immobilier et auraient pour missions de rechercher activement des promoteurs et de les renseigner sur les différentes démarches à accomplir afin de réaliser des opérations immobilières dans le domaine du renouvellement urbain. Elles prendraient en charge les projets, de leur conception à leur réalisation en passant par la recherche de financement et leur gestion au quotidien. Les investisseurs réaliseraient ainsi des économies de temps, mais également d'échelle puisque la multitude de matières serait alors gérée par une entité unique.

Le recours à des structures de pilotage à mission bien définie et limitée dans le temps pourrait passer par les régies communales, qui s'y prêtent assez bien par leur statut, ou encore par des intercommunales⁵⁷. La fermeture de la phase à chaud de la sidérurgie liégeoise offre l'opportunité de mettre en œuvre une telle démarche.

⁵⁷ J.-M. HALLEUX *et al.*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 20.

2.3.5 Longueur des procédures en cas de succession vacante (constat 38)

1. Constat

Pour 5 à 10 % des logements vides, le propriétaire renseigné par le cadastre est décédé. Indépendamment de tout retard dans l'actualisation du cadastre, ceci s'explique par le délai que s'accorde l'administration pour procéder à une mutation d'office lorsque les héritiers ne se prononcent pas (celui-ci serait de deux ans). Si le décès est encore plus ancien, on est face à une procédure de succession vacante. Cette procédure est actionnée lorsque le propriétaire décédé n'a pas d'héritier ou quand les héritiers ont refusé l'héritage car le montant des créances dépasse la valeur des avoirs. De tels cas de figure semblent plus fréquents dans les grands centres urbains où se concentrent personnes surendettées et/ou isolées. La procédure suivie dans de tels cas est la suivante : un curateur à succession vacante est désigné (celui-ci est en général un avocat). Cette désignation se fait le plus souvent à la demande des créanciers. Celui-ci répertorie l'ensemble des avoirs et des créances, établit un ordre de priorités parmi les créanciers, procède alors à la vente des biens et rembourse aux créanciers ce qu'il est possible de rembourser. Dans le cas où le produit de ces opérations est positif, l'argent va à l'Etat. Une longue période peut courir avant que ce type de successions soit clôturé, ce qui entraîne inévitablement un manque d'entretien et des frais de remise en état plus importants.

2. Pistes

a) Assurer une bonne circulation de l'information entre notaires, communes (état civil, service logement) et curateurs à succession vacante lorsqu'un bien immobilier est concerné par ce type de procédure afin de hâter la procédure via l'échange d'informations. Il apparaît que les autorités communales ne sont en général nullement au courant de ce genre de situation. Pourtant, si tel était le cas, les communes pourraient prendre des mesures pour empêcher la dégradation du bien ou utiliser éventuellement ces biens pour répondre à des besoins temporaires de relogement. En étant averties de la situation, elles pourraient aussi pousser les autres acteurs à clôturer rapidement la procédure vu que, dans les études de notaire et bureaux d'avocat, ce genre de dossier peu rémunérateur n'a pas souvent une grande priorité.

b) Mettre les immeubles en location à titre précaire via une société spécialisée dans le gardiennage d'immeubles vides (telle que la société d'origine néerlandaise Lancelot : <http://www.camelotproperty.com>).

2.3.6 Entretien régulier des logements (constat 41)

1. Constat

Pour 70 % des immeubles délabrés, la dégradation est antérieure à l'acquisition ou à la précédente occupation. La dégradation est donc à la fois cause et conséquence de la vacance. Une des causes importantes des logements vides est donc le manque d'entretien que ceux-ci ont eu à subir dans les dernières années de leur occupation.

2. Pistes

Transformer le système de déduction forfaitaire des frais d'entretien à l'impôt des personnes physiques afin de créer un réel incitant en faveur du propriétaire qui assume les frais d'entretien et peut le prouver via des factures obtenues auprès d'un entrepreneur agréé⁵⁸. Comme C. VALENDUC⁵⁹, J.-C. VAN CAUWENBERGHE⁶⁰ et à l'image des revendications de la

⁵⁸ J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, p. 13.

⁵⁹ C. VALENDUC, 2004, p. 48.

⁶⁰ J.-C. VAN CAUWENBERGHE, 2003, p. 2

Confédération de la Construction Wallonne, nous proposons de revoir le système actuel dont la compétence revient au niveau fédéral. Outre son intérêt pour l'amélioration de l'état du parc immobilier, ce mécanisme à mettre sur pied aurait comme avantages de :

- favoriser, au sein du secteur de la construction, un sous-marché fort intensif en main d'œuvre ;
- faire sortir une partie importante de cette activité du travail au noir où elle reste trop souvent confinée ;
- amener des recettes supplémentaires à l'Etat via ce double effet de dynamisation du marché et de sortie de l'économie souterraine.

Un système de déduction existe d'ailleurs déjà au bénéfice de propriétaires assujettis à l'impôt des personnes physiques possédant un immeuble classé non loué. Comme le suggère l'actuel ministre-président de la Région wallonne⁶¹, son extension au profit des propriétaires de biens mis en location et des assujettis à l'impôt des personnes morales, des sociétés et des non-résidents, devrait être envisagée. Bien entendu, un plafonnement des déductions devrait tenir compte de l'intérêt patrimonial des biens et des surcoûts d'entretien qui y sont liés.

De façon concrète, il s'agirait de revoir la loi du 10 avril 1992 relative au code des impôts en ses articles 13 et 104.8°. Un accroissement de la charge administrative pourrait en résulter. Il faudra donc trouver une voie de compromis permettant de minimiser l'accroissement de cette charge et de maintenir le volume des finances de l'Etat. Ce dernier point suppose sans doute l'abaissement du niveau de la déduction forfaitaire, voire sa suppression.

2.3.7 Limitation dans le temps des réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité (constat 47)

1. Constat

En Wallonie, il n'y a pas de limitation dans le temps des réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité contrairement à la Flandre et à Bruxelles. Or, si cette exonération est justifiée lorsque l'inoccupation est temporaire (entre deux locataires successifs) ou perdue pour des raisons indépendantes de la volonté du propriétaire (attente des dédommagements par une compagnie d'assurance en cas de sinistre par exemple), elle n'est pas souhaitable dans d'autres cas. Il est incohérent de ne pas limiter dans le temps les réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité alors que l'autorité publique cherche à appliquer une taxe sur les logements vides.

2. Piste

Adapter l'article 3 du décret de la Région flamande du 13-07-2001 relatif à l'article 257 du code des impôts⁶². Si la règle de base fait partie du code des impôts au niveau fédéral, les régions disposent aujourd'hui de la liberté d'encadrer cette exonération dans des limites plus restrictives si elles le désirent. La Région wallonne n'en a toujours rien fait contrairement aux deux autres régions (SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES, 2004, pp. 92-94).

⁶¹ *ibidem*, 2003, p. 2.

⁶² J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004c, pp. 83-85 et J.-M. HALLEUX *et al.*, 2004b, p. 7.

a) Le principe de la réduction du revenu cadastral pour cause d'improductivité

Le Code des impôts sur les revenus adopté le 10 avril 1992 prévoit en son article 15 § 1 la règle suivante : « Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité des revenus ... dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours durant le courant de l'année ». Le § 3 de ce même article précise toutefois que « l'improductivité doit revêtir un caractère involontaire ».

Dans ce même code, au point 4° de l'article 257, il est précisé que : « sur demande de l'intéressé, il est accordé ... remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 ».

b) La limitation dans le temps

Le caractère improductif d'un bien immobilier peut résulter de deux types de causes. Le premier type correspond à des raisons de long terme, par exemple en raison de la vétusté du bâti ou en raison d'une absence réelle de demande. Le second type correspond aux délais de vacance liés à la transaction et à la négociation immobilière. Certaines réductions du R.C. justifiées par les délais de transaction ont parfois tendance à se prolonger durablement. Naturellement, cette prolongation limite le coût du portage et, dès lors, réduit la probabilité que le bien soit réoccupé ou réellement mis en vente.

En parallèle, on observe que les Régions flamande et de Bruxelles-Capitale ont légiféré afin de limiter ce problème de l'allongement de la période où le bien est considéré comme improductif. En Flandre comme à Bruxelles, on considère désormais qu'en dehors d'un nombre limité de motifs, le prolongement dans le temps de l'inoccupation ne peut s'assimiler à une raison indépendante de la volonté des propriétaires. C'est pourquoi des conditions limitatives à cette règle générale issue du niveau fédéral (article 257, 4° du Code des impôts) y ont été adoptées.

Conditions valables pour la Région flamande

Pour la Région flamande, un décret du 13-07-2001 (en vigueur depuis le 01-01-2002) relatif à l'article 257 du code des impôts a prévu, dans son article 3, la mesure suivante :

« § 2bis. Il ne peut être accordé une remise ou une réduction proportionnelle, s'il n'a pas été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- 1° à un immeuble bâti non meublé, faisant l'objet d'un plan d'expropriation ;
- 2° à un immeuble bâti non meublé en voie de rénovation ou de transformation et ayant un but social ou culturel, exécutée par une société de logement social ou pour le compte d'une autorité. La durée de la remise ou de la réduction proportionnelle est plafonnée à 5 ans ;
- 3° à un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause d'une calamité, force majeure, une procédure judiciaire en cours ou une procédure d'héritage non finalisée. Le précompte immobilier est à nouveau dû à partir du 1^{er} janvier de l'année d'imposition qui suit l'année dans laquelle disparaissent les circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble ».

2.3.8 Inadaptation du milieu urbain pour y élever des enfants (constat 28)**1. Constat général**

Les ménages ont un cycle de vie qui se répercute en matière de choix résidentiel. Les jeunes ménages, en attente d'une situation familialement, professionnellement et économiquement stable s'installent nombreux dans les centres urbains où ils louent leur habitation et où ils peuvent bénéficier des avantages de la ville.

Une fois le couple formé, avec l'obtention d'un emploi et de revenus stables et/ou la naissance d'un premier enfant, les ménages se lancent dans l'achat d'une maison individuelle. A cette acquisition du statut de propriétaire est souvent associé un départ vers la périphérie. Celle-ci est en effet perçue comme offrant un cadre de vie plus attractif, surtout pour élever des enfants. En observant les migrations résidentielles par âge, ce mouvement centrifuge est manifeste pour les tranches d'âge de 0 à 4 ans et de 24 à 39 ans.

Des enquêtes menées sur les motivations à l'origine de ces choix résidentiels, il ressort que principaux motifs à l'origine du départ des familles avec enfants depuis les centres urbains sont :

- le désir de devenir propriétaire ;
- le désir d'un logement plus spacieux ;
- le désir d'un (grand) jardin ;
- le manque de calme et d'espaces verts ;
- les problèmes d'insécurité.

De l'analyse de ces mouvements de population et des motivations liées à ces migrations, on peut en déduire que la ville est ressentie comme inadaptée pour y élever des enfants. Cette inadaptation doit être envisagée sous ses deux grands aspects :

- l'inadaptation de l'immobilier présent en centre urbain (faiblesse du nombre de logements unifamiliaux disponibles à la vente, absence de jardin ...) ;
- l'inadaptation de l'environnement urbain (nuisances sonores et autres liées aux voisins, à la circulation automobile ou aux activités économiques riveraines, insécurité liée à la circulation automobile et à la délinquance, l'absence de propreté et d'entretien des espaces publics et du cadre bâti riverain, la faible présence d'espaces verts ou leur difficile accessibilité ...).

Cette présence de plus en plus faible de ménages avec enfants en centre urbain a des conséquences graves pour les centres urbains en termes de revenus de la population et donc de recettes fiscales locales. C'est en effet dans cette période du cycle de vie comprise entre la trentaine et l'âge de la retraite que les revenus des ménages sont en général les plus élevés.

2.3.9 Inadaptation du milieu urbain pour y élever des enfants – Volet immobilier – A. Rétention de plus en plus longue du parc adapté aux familles avec enfants par les personnes âgées (constat 28)

1. Constat

Une part de plus en plus importante du parc de maisons unifamiliales situées dans les centres urbains sont occupées par des personnes âgées suite à l'allongement de la durée de vie. Les personnes devenues propriétaires de ces logements au moment où leurs enfants étaient en bas âge continuent à vivre au sein de ces mêmes logements des périodes de plus en plus longues au-delà du départ des enfants.

Si le maintien des personnes âgées dans leur habitation est profitable pour certains aspects (solution moins coûteuse que les maisons de repos et qui évite le problème du déracinement), elle est la cause de multiples désagréments pour la collectivité. Outre le problème de l'absence d'entretien durant une longue période que cela génère parfois, cet allongement est une des causes de la faiblesse de l'offre en logements unifamiliaux disponibles sur le marché (acquisitif). Dans la littérature, on parle à ce sujet du concept de l'immobilisation de l'immobilier.

Une partie des personnes âgées a toutefois tendance à acquérir un appartement au-delà d'un certain âge vu les difficultés liées à la circulation dans un logement à plusieurs étages non équipé d'ascenseur et celles liées à l'entretien d'une vaste maison et d'un jardin. Toutefois, en Belgique, contrairement à nombreux pays voisins, cette migration à un âge avancé est assez peu fréquente, ce qui s'explique notamment par la hauteur des droits d'enregistrement.

2. Pistes

a) Promouvoir une forme de co-logement intergénérationnel : le "logement kangourou". Ce concept peut se résumer comme suit : un couple de personnes âgées et une famille partagent le même toit, mais vivent séparément dans des parties distinctes du même immeuble. Jeunes et vieux sont appelés à s'entraider, les uns en faisant les courses, les autres en gardant les enfants à l'occasion. Un premier "logement kangourou" pour la Belgique vient d'être récemment inauguré à Oostmalle (commune de Malle, province d'Anvers)⁶³. Cette formule est adaptée aux cas où le logement est devenu trop grand pour les vieux propriétaires mais qu'ils souhaitent y rester tout en obtenant un complément de pension. Vu les réticences des propriétaires âgés d'accueillir sous leur toit un ménage susceptible de susciter des ennuis (départ rapide générant un vide locatif, bruits en soirée, impayés ou dégâts locatifs), cette formule est surtout adaptée aux cas où le jeune ménage fait partie de la famille des personnes âgées (le fils/la fille ou le petit-fils/la petite-fille). Cette pratique peut dans ce cas permettre également d'éviter le paiement futur de droits de succession en assurant la transmission du patrimoine familial via une donation. Cette condition relative aux liens familiaux limite toutefois fortement le développement probable d'une telle formule.

b) Une autre piste consiste à inciter les personnes âgées à quitter leur maison unifamiliale au profit d'un appartement et à revendre leur immeuble. Cette formule se heurte à l'attachement des ménages au logement qu'ils occupent depuis de nombreuses années. Celui-ci est d'autant plus vif que ces personnes âgées ont jadis pris part activement à la construction ou à la rénovation du logement. Cet attachement semble plus important dans le contexte belge que dans celui de nombreux pays développés. Ce différentiel ne peut s'expliquer que par les deux raisons suivantes : l'importance de la filière de l'autopromotion et des droits d'enregistrement en Belgique. Dans le but de favoriser ces migrations résidentielles liées au grand âge avec revente d'un logement unifamilial, les pouvoirs publics pourraient par exemple intervenir dans les frais de déménagement. Ils pourraient également abaisser les droits d'enregistrement (de façon forfaitaire ou au niveau du taux) pour l'acquisition d'un autre logement au profit des ménages ayant plus de 60-65 ans pour autant que le prix de revente du logement précédent soit inférieur à un plafond. Ce dernier aurait pour effet d'éviter l'effet d'aubaine lié à la réalisation d'une éventuelle forte plus-value au moment de la revente.

Il n'y a pas de raison de réserver ce genre de mesure incitative aux seules personnes âgées propriétaires de maisons unifamiliales situées en centre urbain. Les propriétaires de maisons 4 façades à la périphérie pourraient également en profiter. L'accroissement de la mobilité résidentielle qui y serait lié favoriserait ainsi globalement la rénovation des logements unifamiliaux et la construction neuve d'immeubles à appartements au détriment de la poursuite de la construction de logements 4 façades, tendance dont les coûts collectifs qu'elle engendre sont fortement critiqués. Comme l'a déjà démontré la CPDT⁶⁴, une telle évolution est inéluctable au vu de l'évolution de la composition des ménages (diminution des

⁶³ http://www.youngbudgethomes.be/Nieuw/Concepten/Concepten_Kangoeroe.htm ou Vers l'Avenir, 28 mai 2005.

⁶⁴ CPDT, 2002, Rapport final de la subvention 2001-2002, Thème 1 Evaluation des besoins et des activités, Premier volume Evaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités résidentielles, Ministère de la Région wallonne, p. 4.

ménages avec enfants compensée par une forte augmentation attendue du nombre d'isolés, de ménages sans enfants et de ménages monoparentaux). Il serait donc nécessaire que ce type de mobilité résidentielle soit soutenu par les pouvoirs publics.

2.3.10 Inadaptation du milieu urbain pour y élever des enfants – Volet immobilier – B. Concurrence entre candidats propriétaires occupants et propriétaires bailleurs (constats 28 et 33)

1. Constat

En milieu urbain, les immeubles unifamiliaux sont parfois subdivisés en appartements de petite taille, voire en kots, ce qui réduit l'offre destinée aux familles avec enfants. De ce fait, celles-ci ont de grandes difficultés à trouver une offre leur convenant en milieu urbain. Une fois cette transformation réalisée, le retour vers l'unifamilial s'avère problématique moins en raison de difficultés techniques que de la valeur acquise ainsi par le bien suite à son utilisation comme immeuble de rapport. Lorsque candidats propriétaire occupant et propriétaire bailleur sont en concurrence pour un même bien, il est fréquent que ce dernier offre l'enchère la plus élevée. Pour le candidat propriétaire occupant, son niveau d'enchère est fortement limité par ses capacités de remboursement d'un prêt hypothécaire et donc de ses revenus. Grâce aux futurs loyers perçus auprès des locataires, les candidats propriétaires bailleurs peuvent se permettre de surenchérir. Ces dernières années, le différentiel d'enchères a sans doute eu tendance à augmenter suite au repli des investisseurs vers l'immobilier suite à la chute des bénéfices tirés de l'activité boursière vers l'an 2000 et au rapatriement d'argent depuis l'étranger grâce à la DLU en 2004.

2. Pistes

a) Favoriser les candidats propriétaires occupants mettant en location une partie de leur logement pour l'achat ou la rénovation de petits immeubles déjà transformés en immeubles à appartements. Cette pratique est déjà courante en milieu urbain. Ainsi, pour la Région de Bruxelles-Capitale, une évaluation récente a montré que 23,02 % des logements locatifs de la Région étaient détenus par des propriétaires bailleurs vivant dans le même immeuble que le(s) logement(s) mis en location⁶⁵. Si cette pratique est assez fréquente au sein de la population immigrée, elle est loin d'être absente auprès des ménages de la classe moyenne, surtout là où les prix de l'immobilier sont très élevés. Il est ainsi fréquent que de jeunes ménages propriétaires occupants mettent un ou plusieurs appartements ou kots dans leur immeuble afin de faciliter le remboursement du prêt hypothécaire. Dans nombre de ces cas, il faut noter que cette location n'est que temporaire durant une période où les enfants ne sont pas encore nés ou sont encore en bas âge. Si une telle pratique de co-logement doit être développée grâce à des incitants publics, il faut veiller que la taille et l'équipement des différents logements soient suffisante et que les loyers pratiqués soient décentes. Pour favoriser une telle formule, c'est sans doute en favorisant spécifiquement l'investissement dans l'isolation phonique entre les différents étages qu'il convient d'agir.

b) Interdire par un règlement communal d'urbanisme la possibilité de transformer les maisons unifamiliales situées dans les parties denses du centre urbain (où cette offre est aujourd'hui rare) en immeubles à appartements ou à kots. Cette interdiction ne doit pas être pratiquée de manière aveugle. Elle se justifie sans doute moins dans les parties les plus centrales des centres urbains (là où l'environnement est le plus défavorable au maintien des familles avec enfants) ou dans les immeubles de maître d'une taille démesurée par rapport aux besoins actuels d'une famille moyenne formée d'un couple et de deux enfants. Par contre, il nous semble particulièrement utile de l'appliquer pour les immeubles qui disposent d'un petit jardin. Bien entendu, les propriétaires occupants désirant aménager une partie de leur immeuble pour y faire un kot ou un appartement devraient pouvoir être dispensés de

⁶⁵ J. CHARLES, 2004, p. 44

cette interdiction. Afin qu'un tel règlement d'urbanisme produise ses effets, il s'agira de bien faire connaître ce règlement des notaires et de la population pour qu'au moment même de l'acquisition le candidat acheteur soit prévenu. Si cette information ne parvient qu'à l'occasion du dépôt de la demande de permis d'urbanisme, on risque plus encore qu'aujourd'hui de voir ces subdivisions d'immeubles unifamiliaux se réaliser sans aucun permis.

2.3.11 Inadaptation du milieu urbain pour y élever des enfants – Volet cadre de vie – A. Pression exercée par l'automobile (constats 28 et 30)

1. Constat

Des enquêtes portant sur les motifs de l'exurbanisation des ménages, il ressort que les nuisances sonores générées par le trafic sont une des raisons majeures de départ vers les périphéries. La circulation automobile pose également problème en terme de sécurité ; rares sont les parents laissant jouer leurs enfants dans la rue en raison des risques inhérents à la circulation.

2. Pistes

a) Favoriser les communes urbaines qui aménagent des quartiers entiers en zone 30 via les plans triennaux des travaux ou autres subventions régionales. Outre la signalisation, ceci nécessite l'aménagement d'effets de porte, de casse-vitesse, des élargissements des trottoirs, pistes et bandes cyclables, la mise en place d'un stationnement alterné visant à casser l'aspect rectiligne des rues^o...). Contrairement aux pays germaniques et nordiques, voire même à la Flandre et à Bruxelles, cette pratique basée sur une planification d'ensemble est encore assez peu présente en Région wallonne où l'on préfère les réalisations par à coup. Elle nécessite un soutien à différents niveaux :

- au niveau de la conception de plans d'ensemble (à confier à un bureau d'étude spécialisé) ;
- au niveau de la concertation avec les habitants riverains, les sociétés de transport en commun, les commerçants et autres acteurs économiques locaux
- la réalisation de travaux impliquant éventuellement une première phase d'essai et des aménagements définitifs.

b) Réaménager certaines voiries régionales à grand gabarit situées en centre urbain afin de limiter leur vocation de transit et favoriser leur fonction d'espace public de proximité (pour les usagers des modes lents et la tranquillité des riverains).

2.3.12 Inadaptation du milieu urbain pour y élever des enfants – Volet cadre de vie – B. Manque d'espaces verts (constats 28 et 32)

1. Constat

En périphérie, les habitants peuvent jouir d'un espace vert sur leur parcelle et de la présence de nature dans les environs. Pour compenser le manque d'espaces verts individuels en milieu urbain, la solution est collective. Or, peu d'espaces verts publics sont disponibles dans de nombreux quartiers urbains et, pour ceux qui le sont, se pose le problème de leur accessibilité et de leur qualité.

De nombreuses barrières, dues notamment aux grands axes de circulation, peuvent se dresser entre les parcs et leurs usagers potentiels, en particulier les personnes non motorisées dont les enfants, les personnes âgées et les parents circulant avec des landaus. Outre les parcs publics, d'autres espaces arborés urbains posent problème à ce sujet : les larges avenues (jadis) bordées de rangées d'arbres. Contrairement à l'origine, ces avenues ne jouent plus vraiment leur rôle dans le délasserement de la population urbaine en raison de leur forte appropriation par la voiture. Une fois réaménagées, certaines de ces avenues

reviennent à une situation où la fonction de circulation n'est plus aussi dominante, cela au profit des riverains ou des promeneurs.

A propos de la qualité des espaces verts existants, il s'avère bien difficile financièrement pour les communes ayant de nombreux espaces verts publics et un très important parc immobilier collectif d'assurer l'entretien de ces espaces. Les équipements présents en leur sein sont fréquemment dégradés suite à des actes de vandalisme ou par simple usure. Ils font de plus souvent l'objet de dépôts clandestins de déchets ménagers. Ces dégradations sont particulièrement fréquentes dans les quartiers où la population est pauvre et vit essentiellement dans des immeubles collectifs.

2. Pistes

a) Renforcer les subventions régionales destinées à l'aménagement d'espaces verts publics lorsque ceux-ci sont réalisés en tissu urbain dans des quartiers où il existe un déficit.

b) Réaménager certaines voiries régionales au gabarit (semi-)autoroutier situées en centre urbain en boulevards arborés en particulier lorsque celles-ci bordent un parc public. Ceci suppose un rétrécissement de la partie de la voirie servant à la circulation automobile et la réappropriation de cet espace au profit de larges trottoirs et/ou pistes cyclables. La création de traversées piétonnes facilitées avec abaissement de bordure est aussi nécessaire. De la sorte, il serait intéressant de recréer une sorte de maillage vert au sein des grands centres urbains à l'image du programme existant à ce sujet pour l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale.

c) Créer un subventionnement régional visant à améliorer la qualité des espaces verts publics situés au sein des quartiers ZIP-QI et des quartiers où se concentrent les logements sociaux ou à leurs environs immédiats.

2.4 SYNTHÈSE DES RÉSULTATS

Nous avons procédé à l'évaluation d'une sélection de 31 propositions par un panel de 27 experts regroupant tant des techniciens, des représentants politiques que des représentants de groupes de pression. Cette évaluation avait pour objectif de tester l'acceptabilité, l'efficacité et la faisabilité de ces propositions. Par ailleurs, le risque relatif à d'éventuels effets pervers a également été investigué. Nous avons ainsi mis en évidence les principaux blocages potentiels en vue de la mise en œuvre de ces mesures. Dans de nombreux cas, nous avons également pu tirer divers enseignements en vue de moduler ces propositions afin de les rendre plus acceptables, faciles à mettre en œuvre ou d'en limiter les effets pervers. Lors des enquêtes, nous avons également demandé aux experts de se prononcer sur les trois propositions qui suscitent le plus et le moins leur adhésion.

A l'issue de ce travail, nous disposons maintenant d'une meilleure connaissance de mesures acceptables, réalisables et efficaces afin d'orienter les investissements immobiliers vers les tissus urbains traditionnels plutôt que vers les zones périphériques. Il revient maintenant aux décideurs politiques wallons de se saisir de ces enseignements ...

2.4.1 Les propositions à mettre en œuvre en priorité

Si l'on se base sur les préférences manifestées par les experts, il faut en priorité veiller à la mise en œuvre des pistes de solutions suivantes :

- changer le mode de financement des communes pour les inciter au renouvellement urbain (proposition 1) ;
- mettre sur pied un outil stratégique supracommunal (proposition 5) ;
- instaurer des aides destinées à rénover les étages des commerces pour du logement (proposition 28) ;

- accroître le budget mis à disposition des AIS pour multiplier les petites rénovations (proposition 24) ;
- remettre en état les étages vides des commerces et assurer leur gestion locative via une structure publique (proposition 29).

De façon secondaire, plusieurs experts ont manifesté leur préférence pour :

- recentrer les aides régionales au logement dans les noyaux d'habitat et les ZIP (proposition 8) ;
- transposer la formule de PPP développée par la SDRB (proposition 17) ;
- moduler spatialement les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires (proposition 21) ;
- inciter à la réhabilitation du parc locatif privé (proposition 22).

2.4.2 Le financement des communes et la lutte contre la périurbanisation

Un grand nombre d'experts se sont prononcés en faveur d'une révision du mode de financement des communes, de façon à les inciter au renouvellement urbain. Pour plusieurs experts, cette proposition fait d'ailleurs partie des pistes de solution préférées. Malgré ce soutien quasi généralisé, les obstacles à la concrétisation de cette mesure semblent immenses. En premier lieu, la proposition risque de se heurter à de sérieuses oppositions de la part des communes périurbaines ou rurales. En outre, elle semble peu facilement réalisable vu la complexité des enjeux et des paramètres à intégrer dans le cadre d'une telle réforme.

De plus, soulignons qu'il est nécessaire de discerner deux visions du problème :

- d'une part, assurer un meilleur financement des communes urbaines en déclin démographique et en voie de paupérisation ;
- d'autre part, inciter l'ensemble des communes à s'inscrire dans la perspective du renouvellement urbain et à poser des actes concrets afin de l'amplifier.

Un autre constat à tirer de l'enquête est qu'il n'existe pas une volonté claire de limiter la périurbanisation résidentielle par la contrainte. Même s'il existe une conscience, parfois aiguë, des conséquences négatives à charge de la collectivité que ce mouvement entraîne, il ne semble toujours pas politiquement possible de l'enrayer. En effet, le modèle de l'habitat quatre façades à la périphérie des villes et des villages reste très ancré dans les mentalités. Plutôt que d'utiliser des outils coercitifs, il conviendrait selon les experts interrogés de privilégier une politique incitative visant à renforcer l'attractivité du milieu urbain.

2.4.3 Une stratégie comme préalable à l'action

Lors de l'enquête relative aux constats, la nécessité d'ancrer les actions menées en matière de renouvellement urbain dans une véritable planification stratégique faisait partie des constats jugés les plus importants. Parmi nos 31 propositions, une d'entre elles, ayant pour sujet la mise sur pied d'un outil stratégique supracommunal a reçu un chaleureux accueil de la part des experts. Si 6 des 27 personnes consultées ont choisi cette proposition parmi leurs trois préférées, elle semble devoir se heurter à un principe très puissant au sein du contexte culturel belge, celui du respect de l'autonomie communale.

Une autre proposition visant à renforcer le volet renouvellement urbain au sein d'un outil stratégique local de type Schéma de Structure Communal a reçu un accueil assez tiède. De nombreux experts ont souligné que la réflexion à ce propos n'est pas tant à placer sur les outils à mettre en place ou sur leur contenu, mais bien plus sur le rôle des acteurs qui assument la conception de cette vision stratégique et sa mise en œuvre. Ce constat amène certains experts à se prononcer en faveur d'une meilleure conscientisation et formation des représentants politiques et cadres administratifs aux enjeux et aux outils du renouvellement urbain. D'autres se prononcent pour lier ce débat avec celui du financement des communes. C'est par l'utilisation de la carotte et du bâton qu'ils suggèrent d'inciter les acteurs locaux à adopter une stratégie de renouvellement urbain.

2.4.4 Le recentrage des aides au logement sur les centres urbains (noyaux d'habitat et ZIP)

Sur le principe, cette proposition relative au recentrage des aides régionales aux particuliers en matière de politique du logement est jugée plutôt acceptable. Il est reconnu que cette piste de solution est source d'une meilleure efficacité et d'une limitation des effets d'aubaine. Trois experts ont d'ailleurs retenu cette mesure parmi leurs trois propositions préférées. Selon les experts appartenant à la DGATLP, le dossier est techniquement prêt, par rapport au choix des périmètres et des aides concernées par ce recentrage. L'obstacle à lever relève donc d'un arbitrage politique.

Une autre proposition relative à la modulation spatiale des déductions fiscales liées aux emprunts hypothécaires a quant à elle été accueillie de façon très inégale sur le plan de l'acceptabilité d'un point de vue personnel. Plusieurs experts se sont montrés réellement convaincus de la nécessité de modifier les règles régissant cet outil auquel sont associés des montants financiers dépassant largement ceux affectés par la Région wallonne à l'ensemble de sa politique du logement. Trois experts ont d'ailleurs retenu cette piste de solution parmi leurs propositions préférées. A l'opposé, elle est jugée peu, voire pas acceptable par plusieurs des personnes consultées et quasi tous les experts sont d'accord pour juger cette proposition peu acceptable par divers acteurs dont l'influence politique est importante.

2.4.5 La production publique foncière

La nécessité d'une maîtrise foncière publique était le constat qui était jugé comme celui le plus important parmi les 55 constats de la première enquête relative à l'évaluation des constats. Au vu des résultats de cette nouvelle enquête relative aux propositions, ceci semble devoir être relativisé. Toutefois, il semble que la proposition visant à mettre en place une régie foncière régionale est relativement bien acceptée et qu'elle ne devrait pas soulever de fortes oppositions de la part d'autres acteurs.

Au vu des avis fournis, la maîtrise foncière doit s'appuyer sur une réelle stratégie de renouvellement urbain et doit s'opérer là où le secteur privé n'investit pas suffisamment (en particulier dans les quartiers mixtes industrie-habitat).

2.4.6 Les partenariats public-privé

En vue de faciliter la mise sur pied de PPP, la proposition consistant à transposer au contexte wallon la formule de partenariat utilisée par la SDRB à Bruxelles est globalement acceptée par les experts. Plusieurs d'entre eux ont d'ailleurs retenu cette proposition parmi leurs préférées. Cette formule de PPP nécessite l'emploi conjoint de deux techniques : le portage foncier public (acquisition, démolition et viabilisation) et le cofinancement. Pour mettre en œuvre celles-ci, il faut conjuguer le travail :

- d'une structure telle qu'Immocita, filiale de la SRIW pratiquant le cofinancement dans le cadre de projets privés de promotion immobilière destinés au logement moyen ;

- d'un opérateur foncier public (par exemple une régie foncière).

Plusieurs experts ont toutefois insisté sur le fait que les formules de PPP possibles et à soutenir étaient multiples. Il convient donc de maintenir au cas par cas le choix de la formule la plus adaptée. Cette idée est à mettre en relation avec le fait que la société Immocita dispose d'une structure et de modalités de fonctionnement qui se prêtent à de multiples formes de participation à des projets immobiliers privés. Cette diversité doit sans conteste être conservée. Par ailleurs, il pourrait être opportun d'élargir la technique du cofinancement appliqué par Immocita à des projets d'immobilier d'entreprise dans des quartiers dégradés.

Une autre proposition relative au rôle des pouvoirs publics dans le cadre de PPP a trouvé un accueil assez mitigé. Cette piste de solution consistait à mettre en place une cellule proactive d'accompagnement et de conseil pour le montage de tels partenariats, soit via une modification des missions de la DAO au sein de la DGATLP, soit via la création d'une structure pararégionale spécifique. Cette proposition se basait sur le constat de la nécessité de disposer au sein de la sphère publique de compétences permettant de discuter d'égal à égal avec la sphère privée et de solutionner les blocages tant techniques, juridiques et administratifs de tels montages immobiliers.

Cet accueil assez tiède s'explique par :

- le souhait d'éviter la mise sur pied d'une nouvelle structure publique ;
- la crainte que les contraintes administratives ne permettent pas à la DGATLP d'assumer correctement ce rôle proactif ;
- les blocages liés au respect de l'autonomie communale.

2.4.7 Le marché locatif privé

Tant lors de l'enquête sur les constats que lors de l'évaluation des propositions, les experts se sont prononcés de façon très favorable à propos du principe relatif au soutien des propriétaires bailleurs qui rénovent leurs logements locatifs et les mettent en location pour un prix décent. A ce sujet, la proposition consistant à transposer les dispositifs incitatifs français de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et de la loi de Robien a été jugée assez acceptable. Trois experts l'ont d'ailleurs sélectionnée parmi les trois pistes de solutions qui suscitaient le plus leur adhésion. En ce qui concerne les primes aux propriétaires bailleurs (gérées en France par l'ANAH), une piste à approfondir serait le renforcement des primes pour logements conventionnés.

Une très forte adhésion est également apparue à propos de la proposition visant à permettre aux AIS, grâce à un soutien financier régional, de multiplier les petites rénovations afin de remettre sur le circuit locatif un certain nombre de logements vides légèrement dégradés. Selon les experts interrogés, il convient de ne pas réserver aux seules AIS le bénéfice d'un tel soutien mais d'en étendre l'accès aux autres acteurs locaux de la politique du logement (notamment les SLSP et les Associations de Promotion du Logement).

2.4.8 Les logements vides aux étages des commerces

Pour solutionner ce problème jugé très important par les experts lors de la première enquête, deux de nos propositions ont obtenu une forte adhésion :

- les aides aux propriétaires destinées à rénover les étages des commerces pour du logement ;
- leur remise en état et gestion locative via une structure publique.

Concernant les aides, il s'agirait sans doute de revoir les primes à la réhabilitation et celles pour logements conventionnés afin de les rendre plus adaptées à ce problème spécifique, en prévoyant notamment des montants plus élevés pour des opérations groupées relatives à un ensemble de logements contigus (gain en termes d'économies d'échelle et solutions techniques collectives pour l'accès aux étages).

Concernant l'opérateur public chargé de la remise en état et de la gestion locative, de fortes réticences sont apparues à propos de la création d'une nouvelle structure spécifique. Les acteurs locaux actuels de la politique du logement (les SLSP, voire les AIS dans les cas les plus simples) semblent aptes à assumer ce rôle. Pour rendre ces opérations financièrement possibles, un soutien régional serait à prévoir dans le cadre des programmes communaux du logement.

Par contre, les deux propositions à caractère contraignant (règlement d'urbanisme relatif aux accès aux étages des commerces et outil coercitif de type taxe sur les logements vides ou arrêté d'insalubrité) ont trouvé un accueil beaucoup plus tiède, voire froid chez beaucoup d'experts.

2.4.9 Autres pistes soutenues par les experts

Parmi les 31 propositions évaluées, celle consistant à soutenir les intercommunales de développement économique en vue de la mise à jour et de la diffusion d'un inventaire des bâtiments voués à l'activité économique est la proposition qui semble le moins poser de difficultés en vue de sa mise en œuvre. Aucun type d'acteur n'est grandement susceptible de s'y opposer. Son efficacité et sa faisabilité ont également été jugées positivement. Si tout semble positif, en ce compris l'absence d'effet pervers, cette proposition n'est toutefois pas citée par les experts comme faisant partie de leurs trois propositions préférées. Ceci est à mettre en lien avec la faible importance qu'ont accordé les experts de la première enquête vis-à-vis du constat se rapportant à cette piste de solution⁶⁶.

Lors des entretiens, les experts interrogés ont régulièrement évoqué d'autres pistes de solutions que celles retenues dans la sélection de 31 propositions que contenait notre questionnaire. Plusieurs d'entre elles sont similaires à des propositions que nous avons formulées précédemment mais que nous n'avons pas retenues en vue de l'évaluation. Parmi celles-ci, signalons plus particulièrement :

- la mise en application du droit de préemption ;
- la modification du système de déduction forfaitaire des frais d'entretien à l'impôt des personnes physiques au profit d'une déduction sur base des frais réels ;
- le soutien au développement du co-logement (cohabitation d'un ménage propriétaire et d'un ménage locataire au sein du même immeuble) ;
- la révision de la circulaire de Saeger relative aux normes de stationnement tant en ce qui concerne les immeubles à appartements que les immeubles voués à l'activité économique.

2.4.10 Questions en suspens

Du travail d'évaluation, il ressort également que des recherches futures devraient être consacrées aux problématiques suivantes :

1) Les enjeux liés au marché locatif privé

Il s'agit de répondre aux questions suivantes :

⁶⁶ Contenu du constat : la méconnaissance de l'offre existante en milieu urbain en bâtiments voués à l'activité économique est un facteur qui encourage de nombreux acteurs à se tourner vers la construction neuve périphérique.

- comment le réguler et améliorer la qualité des logements locatifs privés tout en assurant à la fois une rentabilité suffisante pour les propriétaires bailleurs et un montant des loyers et des charges accessible pour les locataires ?
- comment répondre à la demande croissante en petits logements locatifs ?

Dans ce cadre, il s'agit dans un premier temps de disposer d'une bonne photographie de ce marché locatif privé (les différents profils des propriétaires et des locataires, l'état des logements, le niveau des loyers). Dans une seconde étape, il serait utile d'en analyser les dynamiques.

2) Les enjeux liés aux immeubles à appartements construits dans les périphéries et au sein des noyaux villageois

Face à la progression régulière de la production de logements collectifs et face au caractère périphérique de cette nouvelle offre immobilière, il semble de plus en plus nécessaire de réguler cette évolution. Si celle-ci répond à des besoins sans cesse croissants en petits logements, elle pose des problèmes de divers ordres pour la collectivité (coûts collectifs, intégration paysagère dans le bâti existant, syndrome NIMBY ...). Il s'agit donc d'encadrer cette évolution en veillant à préciser où et sous quelle forme développer ces futurs immeubles à appartements.

3) La répartition spatiale des montants financiers liés aux déductions fiscales pour prêts hypothécaires et aux autres outils fiscaux en lien avec la politique du logement.

Il conviendrait de vérifier si les montants financiers considérables liés à ces outils ne contribuent pas à fortement renforcer la périurbanisation et à fortement déforcer le renouvellement urbain.

4) La subdivision des immeubles unifamiliaux en appartements et en kots

Les objectifs, en partie contradictoires, à rechercher à travers une maîtrise de ce phénomène semblent être :

- assurer la mixité sociale, ce qui suppose de préserver par endroits suffisamment de logements unifamiliaux de ce saucissonnage ou promouvoir le co-logement ;
- assurer une qualité suffisante aux petits logements qui en sont issus ;
- répondre à la demande croissante en petits logements.

5) L'analyse des liens entre qualité de vie dans les quartiers et renouvellement urbain

Le recensement de 2001 fournit d'intéressantes sources de données relatives à la perception par les habitants de la qualité de nombreux aspects de leur environnement. Ces données déjà diffusées par l'INS à l'échelon communal devraient être d'un grand intérêt à l'échelle des quartiers statistiques.

6) Une typologie des quartiers basée sur l'importance des investissements consentis en vue de leur réhabilitation

Parmi l'ensemble des quartiers urbains, il convient de distinguer ceux qui sont réellement en panne d'investissement, ceux qui n'ont nul besoin de soutien public additionnel pour assurer leur recyclage et ceux qui occupent une situation intermédiaire. En vue de délimiter ces différents types de tissus urbains, un des problèmes auquel nous avons été confrontés au cours de notre recherche est l'absence de données fiables et homogènes relatives aux permis d'urbanisme, ce qui rend malaisée l'analyse de leur distribution spatiale à échelle fine.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE III

Ouvrages - Articles

- 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*, MRW – DGATLP, n°5, pp. 167-174.
- AVRIL P., VLAMINCK-MOREAU M. (2004). *Rapport présenté au nom de la Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé relatif à la problématique du logement social en Wallonie*, Parlement wallon, session 2003-2004, 718-n°1, 135 p.
- BERNARD N. (2005a) Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures, *Les Echos du logement*, n°2005-1, MRW – DGATLP, pp. 1-15.
- BERNARD N. (2005b) Le régime fiscal applicable aux immeubles inoccupés en Wallonie, en Flandre et à Bruxelles. Convergences et ruptures (suite), *Les Echos du logement*, n°2005-2, MRW – DGATLP, pp. 9-24.
- 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.
- BRÜCK L., HALLEUX J.-M. ET MAIRY N. (2001). *Les comportements résidentiels des ménages face à la problématique du développement durable. L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain Deuxième partie : confrontation de la situation belge aux expériences suisses et danoises*, SEGEFA-ULg, recherche SSTC, 145 p.
- CHARLES J. (2004). *Structure de la propriété sur le marché locatif privé bruxellois*, Rapport d'activité des deux premières années de recherche, Prospective Research for Brussels, ULB - IGEAT, 68 p.
- CLEACH M.-P. (2003). *Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan sur le logement locatif privé*, Sénat, Session ordinaire de 2003-2004, n°22, Paris, 117 p.
- DAWANCE J., DAWANCE T., DEBAISE D., DUICK X, GOFFIN E., D. ISTAZ, LIEBAUT M., NORRO M. ET ZITOUNI B. (2002) Evaluation des besoins des ménages et évaluation des disponibilités foncières, in : *Rapport final de la subvention 2001, Thème 1 Evaluation des besoins et des activités Problématique de leur localisation*, Premier volume., CPDT, GUIDE-ULB, CREAT-UCL, LEPUR-ULg , pp. 1-52.
- DECOSTER D., GOVAERTS P., PIRAUX J. ET SINZOT A. (2003) *La commune : actrice du développement territorial. Vers une coordination des outils communaux*, CPDT, MRW-DGATLP, Etudes et Documents CPDT 3, 108 p.
- 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.

- DURVIAUX A.-L. et FLAMME PH (2003). *Vade-mecum du partenariat public-privé dans la politique de l'habitat en Région wallonne*, DGATLP, Ministère de la Région wallonne, 89 p.
- GAIARDO L., GEORGES X., TIMMERMANS A. ET VANLOQUEREN T. (2003). Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie, MRW - DGATLP - CPDT, Plaquette n°2, 156 p.
- GATZ S. ET CONSORTS (2002a). Proposition d'ordonnance visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerçants, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, A320/1 – 2001/2002, 6 p.
- GATZ S. ET CONSORTS (2002b). Proposition de résolution visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerçants, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, A324/1 – 2001/2002, 13 p.
- GNONLONFOUN F., POLGE M., SALVADORD F. (2004). *Atlas de l'habitat privé Fonctions, enjeux, évolutions*, ANAH, Paris, 95 p.
- GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (2004). *Bruxelles 2004-2009. Un avenir et une ambition pour Bruxelles*, Déclaration de Politique Régionale, 70 p.
- HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PIROTTE B., SLUZE M. (2003a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 33-124.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 17 p.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 173 p.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 88 p. + annexes.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 28 p.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 p.
- HALLEUX J.-M., BASTIN A., GAIARDO L., GÉRARD S., LAMBOTTE J.-M., NGUYEN A., PERIN V., PICARD L., PIROTTE B. (2005). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2004-2005, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 153 p.
- HUSSON J.-F. (2004) *Vers une réforme du Fonds des communes en Région wallonne. Comparaisons et perspectives*, Courrier Hebdomadaire, CRISP, n°1849-1850, 75 p.
- IRIS CONSULTING, KPMG LEGAL-TAX (1998). *Wonen boven Winkels. Een studie naar de mogelijkheden van aanpak*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM Afdeling Woonbeleid, 177 p.

- JANDRAIN L. (2002a). Taxe sur les logements abandonnés, *Mouvement communal*, n°12/2002, pp. 486-488.
- JANDRAIN L. (2002b). *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.
- KASZINSKI M. (1998). Recycler les gisements fonciers dévalorisés, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 17-21.
- 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., VANDERMOTTEN C., MARISSAL P. ET VAN HAMME G. (2001), *Structure sociale et quartiers en difficulté dans les régions urbaines belges*, Politique des grandes villes, 108 p.
- LEPUR-ULG ET CREAT-UCL (2004). *Zones d'aménagement différé : note de la CPDT destinée à la réflexion parlementaire*, CPDT, inédit, 13 p.
- MASSOT A. (1998). Les particuliers propriétaires de logements locatifs et leur patrimoine, *Les Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat n°21, pp. 8-21.
- MASSOT A. (2002). Les propriétaires bailleurs inadvertants, *Les Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat n°31, pp. 16-23.
- MERTENS M. (2004). *Evaluation de la problématique du logement social*, Exposé en vue de l'audition à la Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé, inédit, 33 p.
- NOËL F., (1983-1). 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. (1983-2). *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin, 173 p.
- PS-CDH (2004). *Accord de Gouvernement PS-CDH pour la Région wallonne 2004-2009*, 143 p.
- SCHAUT CH. (1996). *Patrimoine et développement urbain*, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Etudes et Documents, Monuments et sites 5, Urbanisme 1, 146 p.
- SCIARA V. ET RULENS G. (2004) Marché locatif social : une aide à la rénovation, *Les Echos du logement*, n°2004-5, MRW – DGATLP, pp. 228-230.
- SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES (2004). *Guide fiscal de votre habitation*, 107 p.
- SWL (2004) *Mémoire de la Société wallonne du Logement*, 30 p. + annexes
- VALENDUC C. (2004). La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles, *Les Echos du logement*, n°2-2004, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 45-49.
- VAN CAUWENBERGHE J.-C. (2003). Présence et proximité : les priorités du nouveau ministre en charge du patrimoine, *Les Echos du Patrimoine*, n°60, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 1-2.
- VILLE DE LIÈGE (2003). *Projet de Ville 2003-2010*, annexe au communiqué du Collège des Bourgmestres et Echevins du 19/06/2003, 61 p. (<http://www.liege.be/comcoll/2003/anx19603.pdf>)
- 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.

YERNA M. (2003). Habiter au-dessus des commerces à Liège, *Les Echos du Logement*, n°4-2003, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 126-131.

Sites Internet consultés

Société wallonne du logement : http://www.srwl.be/fr/in_present.html

Sites consacrés au quartier Vauban à Freiburg im Breisgau et à d'autres projets immobiliers allemands intégrant un service de car sharing :

<http://www.vauban.de/forum/thema.php?topic=1212>

<http://www.crit.cg47.fr/m1c1/num408.htm>

http://213.170.188.3/moses/downloads/fin_conf/nobis_moses_final.pdf

<http://www.wohnen-plus-mobilitaet.nrw.de/infothek/kurzinfos/index.html?contentframe=content.html>

<http://www.fisconet.fgov.be>

Revue consultée

Le Cri : mensuel édité par le Syndicat national des propriétaires

Les échos du Logement

Les échos du Patrimoine

Textes légaux consultés

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).

Décret de la Communauté flamande du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 (M.B. du 30/12/1995).

Décret de la Communauté flamande du 20 décembre 1996 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1997 (M.B. du 31/12/1996).

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 de la Communauté flamande du 13 juillet 2001 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).

Décret de la Région wallonne du 20 juillet 2005 modifiant le Code wallon du logement.

Arrêté royal du 18 janvier 2000 modifiant l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970.

Arrêté royal déterminant les zones d'action positive des grandes villes en exécution de l'article 145²⁵, alinéa 2 du code des impôts sur les revenus 1992 (M.B. du 20/06/2003)

Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine

Code wallon du Logement

ANNEXE 1 : GUIDE D'ENTRETIEN RELATIF AUX PERMIS D'URBANISME - INTERVIEW ORALE DE MAÎTRES D'OUVRAGE -

Questionnaire divisé en 6 parties :

- Caractéristiques du maître d'ouvrage
- Acquisition du site-support
- Obtention des autorisations administratives
- Obtention du financement
- Réalisation des travaux
- Commercialisation (éventuelle)

Les questions en italique sont jugées secondaires.

INTRODUCTION

L'objectif de ces interviews est de préciser les blocages qui freinent la mise en œuvre de projets participant au recyclage urbain et les leviers que devraient actionner les pouvoirs publics afin de favoriser ce recyclage. Nous avons déjà relevé, sur le plan théorique, une série de blocages. Nous cherchons désormais à confronter ces résultats à la réalité du terrain en interrogeant différents témoins privilégiés. Ces entretiens se font auprès d'un panel de maîtres d'ouvrage ayant réalisé récemment des travaux de rénovation, transformation, démolition-reconstruction ou construction neuve au sein du tissu urbain des communes de wallonnes.

0. DONNÉES DISPONIBLES PRÉALABLEMENT À L'ENTRETIEN

- Adresse de l'immeuble
- Nom du maître d'ouvrage
- Description sommaire des travaux entrepris et classification de ces travaux parmi l'une des quatre rubriques générales : construction neuve, rénovation, démolition-reconstruction, transformation en logement(s) d'un immeuble ayant préalablement une autre fonction
- Nombre de logements dans l'immeuble

1. CARACTÉRISTIQUES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

a) Combien d'autres immeubles avez-vous déjà rénovés/ construits en tant que maître d'ouvrage ?

Si oui, répondre aux questions suivantes :

- Ces opérations représentent combien de logements ?
- Comment ces opérations se répartissent-elles entre rénovation/ démolition-reconstruction/ construction neuve ?

- Si vous avez mené des opérations dans différents contextes, est-ce que celui où est localisé l'immeuble en question présente des difficultés particulières ?
 - Où sont localisées ces autres réalisations ?
- b) Avez-vous d'autres réalisations en projet ?
- c) Si le maître d'ouvrage est une entreprise, répondre aux questions suivantes :
- activité principale de l'entreprise :
 - nombre d'emplois :
 - répartition des constructions réalisées par l'entreprise et pour laquelle elle est maître d'ouvrage et celles pour lesquelles elle est sous les ordres d'un autre demandeur :

2. ACQUISITION DU SITE-SUPPORT

- a) Sur base de la littérature, il apparaît que l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble est plus difficile en milieu urbain qu'à la périphérie. Qu'en pensez-vous ?
- b) Le(s) bien(s) étai(en)t-il(s) déjà bâti(s) ?
- Si oui, quelle était l'affectation de(s) l'immeuble(s) préexistant(s) ?
- c) Dans quel état était cet immeuble au moment du démarrage du projet ? Cet immeuble était-il habitable ou pas ?
- d) Quand avez-vous acquis le(s) bien(s) sur le(s)quel(s) vous avez réalisé ce projet ?
- e) Auprès de quel type de propriétaire, l(es)avez-vous acquis ? (propriétaire particulier, copropriétaires, société, pouvoir public, autre) – si autre, précisez :
- f) Quelle proportion du coût total de l'opération, ce prix d'achat a-t-il représenté ?

3. OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

- a) Avez-vous l'impression que l'environnement urbain de ce type de projet rend l'obtention des autorisations plus difficile qu'à la périphérie ?
- b) En vertu de prescriptions urbanistiques, avez-vous dû modifier votre projet initial ?
- c) En plus du permis d'urbanisme, avez-vous dû obtenir d'autres autorisations administratives ? (autorisation de déviation de trafic, rapport du service d'incendie, ...)
- Si oui, quelle en a été l'influence sur le projet (au point de vue des coûts ou de la durée) ?
- d) La présence à proximité de l'immeuble d'un bâtiment ou site classé ou son inscription dans un périmètre protégé a-t-elle entraîné :
- de lourdes démarches administratives supplémentaires ;
 - des surcoûts ?
- e) Avez-vous eu des remarques/plaintes de riverains quant à votre projet ?
- Si oui :
 - Sur quel(s) aspect(s) portaient-elles ?
 - Ont-elles entraîné des modifications dans le projet ?

4. OBTENTION DU FINANCEMENT

- a) (S'il s'agit d'un promoteur professionnel ayant de multiples réalisations en périphérie et en centre urbain : Avez-vous l'impression que les comités d'investissement des banques adoptent des positions plus strictes lorsqu'il s'agit d'une réalisation en centre urbain ?)
- b) Quel type de prêt avez-vous obtenu ? (court terme ou hypothécaire, fixe ou variable, avec ou sans garantie)
- c) *Quelle est la durée de remboursement du prêt ?*
- d) *Quel est le taux d'intérêt du prêt ?*
- e) En quelle proportion vos fonds propres ont-ils couvert l'opération ?
- f) Auprès de quel type d'organisme avez-vous obtenu un crédit pour financer le projet ?
- g) Avez-vous eu des difficultés particulières dans la négociation avec cet organisme de crédit ?
 - Si oui : Ces difficultés étaient-elles liées particulièrement au contexte urbain ?

5. RÉALISATION DES TRAVAUX

- a) Décrivez les différentes étapes des travaux effectués. (y compris ceux relatifs aux abords ou aux impétrants)
- b) Combien de temps au total ces travaux ont-ils duré ?
- c) Cette durée était-elle conforme à celle escomptée avant le chantier ?
- d) Avez-vous rencontré des difficultés inattendues ayant entraîné des surcoûts pendant le chantier ?
 - Si oui : - Quelle a été l'ampleur de ces surcoûts ?
- Décrivez ces difficultés.
- e) Un des aspects du chantier a-t-il nécessité le recours à une entreprise très spécialisée (comme sous-traitant éventuel) ?
 - Si oui, pour quel type de travaux ?
- f) Quelle est l'importance relative du coût de cette intervention particulière (en proportion du coût total des travaux) ?
- g) *Quelles entreprises ont effectué les différentes parties des travaux ?*
- h) (Pour les particuliers : Quel a été l'importance de votre travail personnel dans ce chantier ?)
- i) Quel a été le coût total de ces travaux ?

6. COMMERCIALISATION (ÉVENTUELLE)

- a) L'allongement des délais lié aux difficultés inattendues lors des travaux ou en vue de l'obtention des autorisations a-t-il causé un retard en vue de la commercialisation / l'occupation du-(des) logement(s) par rapport au planning initial ?
 - Si oui, est-ce que cela a entraîné une modification à la hausse des montants empruntés ?
- b) Depuis lors avez-vous vendu/loué l'immeuble ?
 - **En cas de vente :**
 - Quand a-t-elle eu lieu ?

- De quel type est le propriétaire actuel ?
- *Occupe-t-il lui-même l'immeuble ?*
- Quelle a été la plus value effectuée par rapport à l'ensemble des dépenses consenties pour le projet (en pourcentage du coût total) ?
- **En cas de location :**
 - quel est le profil des occupants actuels (composition familiale, niveau de revenus, nationalité, âge) ?
 - Quel est le niveau des loyers ?
 - Avez-vous connu des difficultés lors de la recherche de locataires ?
 - Tous les appartements sont-ils occupés ?
 - Si oui, depuis quand ?
 - Si non, quelle est la proportion actuelle de vide locatif ?
 - *Connaissez-vous une rotation rapide des locataires dans cet immeuble ?*
 - *Comment sont organisés la gestion locative, l'entretien et les charges communes ?*
 - Êtes-vous satisfait du rendement ainsi obtenu ?
 - A quel pourcentage du coût de l'investissement total estimez-vous ce rendement ?

7. IMPORTANCE RELATIVE DES BLOCAGES RENCONTRES

Pour résumer, parmi les cinq blocages que nous venons d'évoquer, quelle est selon votre expérience leur importance relative ? (Classez ces blocages par ordre d'importance)

ANNEXE 2 : RENOUVELLEMENT URBAIN

FICHES OPÉRATIONNELLES : PROCESSUS ET IMPACTS

GUIDE D'ENTRETIEN

Données d'identification de l'interlocuteur

Nom :

Titre ou fonction :

Adresse :

N° de téléphone :

Email :

1) Contexte de mise en œuvre du projet

- 1) Le projet concerne-t-il une opération de réhabilitation, de démolition-reconstruction ou les deux ?
- 2) Pourriez-vous donner un bref descriptif des particularités du quartier où se situe le projet avant l'intervention (points de vue géographique, historique, économique, urbanistique, patrimonial, démographique,...) ?
- 3) Le projet s'inscrit-il dans le cadre d'une vision stratégique globale ? Si oui, comment est-elle formalisée (déclaration de politique générale de la ville, schéma de structure communal,...) ? Si non, quels autres projets sont développés au sein de la commune ?

2) Processus de montage du projet

- 1) Pourquoi le projet a-t-il été élaboré (prise de conscience du problème, initiative, préliminaires éventuels,...) ?
- 2) L'élément déterminant à l'élaboration du projet réside-t-il dans les outils (« avec tels outils, on peut développer tel projet ») ou dans le projet lui-même (« pour développer tel projet, on peut utiliser tels outils ») ?
- 3) Pourriez-vous présenter rapidement le projet (objet, programme, outils mis en œuvre, échelle spatiale, étapes...) ?
- 4) Pourriez-vous identifier les principaux acteurs du projet, les partenariats mis en œuvre ainsi que les démarches effectuées (contacts préalables, négociations,...) ?
- 5) Pourriez-vous indiquer les coûts ainsi que les sources de financement du projet ?
- 6) Pourriez-vous indiquer les principaux obstacles ou blocages à la réalisation du projet ou, *a contrario*, les éléments facilitateurs ?
- 7) Comment le projet a-t-il été présenté ou communiqué (ex. par rapport à la population : toutes-boîtes, rencontres, consultation,...) ?

3) Evaluation du projet

- De façon générale, le projet a-t-il déjà fait l'objet d'une évaluation ? Si oui, laquelle ?

Impacts sociaux

- 1) Dans le cadre du projet, le choix de réhabilitation ou de démolition-reconstruction a-t-il été conditionné par des critères sociaux (en ce compris les souhaits des habitants) ?
- 2) Le projet a-t-il entraîné un changement de population (ex. : départ de population peu nantie et arrivée de population plus aisée) ? Si oui, pourriez-vous indiquer, de façon générale, les caractéristiques des habitants qui sont partis et de ceux qui sont arrivés ?
- 3) Sait-on ce qu'il est advenu des habitants qui ont quitté le quartier ?
- 4) Le projet a-t-il attiré de nouveaux habitants ? Si oui, pouvez-vous identifier les facteurs d'attraction ?
- 5) Lors de la réalisation du projet, des mesures d'accompagnement ont-elles été prévues (relogement, mise en place de structures spécifiques, comme guichets d'accueil, AIS,...) ?
- 6) Le projet a-t-il induit davantage de mixité sociale dans le quartier ? Si oui, existe-t-il des contacts entre les différents groupes sociaux ?
- 7) Quel impact le projet a-t-il eu sur le climat social du quartier (tensions, mobilisation sociale,...) ?
- 8) Le projet a-t-il amené, dans le quartier, une amélioration des conditions de vie des habitants initiaux :
 - au niveau du logement (conditions de logement, qualité du logement, adaptation du logement aux usages sociaux,...). Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - au niveau du quartier et des espaces publics :
 - constate-t-on une amélioration de l'accessibilité (services et commerces de proximité, transports,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - constate-t-on une appropriation des espaces par les habitants (respect des espaces, absence de dégradation, implication dans le projet et stabilisation des habitants, échanges sociaux et convivialité,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - comment le quartier était-il perçu avant l'intervention et comment l'est-il après ? Constate-t-on un impact au niveau de l'image du quartier et de la perception de celui-ci par les habitants ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - au niveau de la sécurité :
 - constate-t-on une amélioration de la sécurité (données « objectives » : statistiques et « subjectives » : perception par les habitants) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
 - constate-t-on un transfert de problèmes de sécurité vers d'autres quartiers ? Si oui, pourquoi ? Si non, pourquoi ?
- 9) De façon générale, le projet a-t-il effectivement contribué à lutter contre l'exclusion sociale (ex. : impact des nouvelles conditions de logement sur les revenus, l'emploi, la santé,...) ? Si oui, grâce à quoi ? Si non, pourquoi ?
- 10) Les habitants sont-ils globalement satisfaits des modifications de leurs conditions de vie suite à l'intervention ?

Impacts économiques

- 1) Quel impact le projet (en cours et terminé) a-t-il eu sur les activités existantes dans le quartier (diminution, stabilisation, augmentation) ?
- 2) Le projet a-t-il amené de nouvelles activités (commerces, services, activités de proximité, activités « de convivialité » telles que marchés, braderies,...). Si oui, lesquelles et pourriez-vous expliquer cette situation ?
- 3) Quel impact le projet a-t-il eu sur les valeurs foncières (impact sur le logement en locatif et en acquisitif, impact sur les activités, les services,...) ?
- 4) Constatez-vous une évolution de la structure de la propriété à la suite de l'intervention ? Si oui, laquelle ? Si non, pourquoi ?
- 5) Le projet a-t-il entraîné de nouveaux investissements privés ou publics, que ce soit par le biais de grosses opérations ou d'actions ponctuelles (ex. rénovations de façades), dans le quartier même, les quartiers voisins voire d'autres quartiers de la commune ?
- 6) Au total, le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire s'est-il avéré plus « rentable » que la solution non retenue ?

Impacts patrimoniaux

- 1) Dans le cadre du projet, le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire a-t-il plutôt été déterminé par des considérations d'ordre patrimonial (présence d'éléments « phares », qualité des ensembles architecturaux et des espaces bâtis concernés) ou d'ordre technique ? Ce choix résulte-t-il d'un diagnostic préalable ?
- 2) Face au choix, quelle a été la réaction des différents acteurs, notamment des habitants ? Y-a-t-il eu concertation entre les différentes parties ? Si oui, selon quelles modalités ?
- 3) Des éléments significatifs du patrimoine ont-ils été négligés, voire supprimés dans le cadre du projet. Si oui, selon quels critères et comment la population a-t-elle réagi ?
- 4) Des éléments du patrimoine ont-ils été mis en valeur ou réaffectés dans le cadre du projet ? Si oui, estimez-vous que les résultats sont satisfaisants ?
- 5) Dans le cas d'une opération de démolition-reconstruction, estimez-vous que le projet a été innovant ou valorisant pour les espaces bâtis existants et qu'il constitue une plus-value sur le plan patrimonial ? Pourriez-vous expliciter votre réponse ?
- 6) Le projet a-t-il eu des effets d'entraînement visibles sur le patrimoine ou les espaces bâtis environnants ? Pourriez-vous expliciter votre réponse ?

Impacts environnementaux

Espaces verts

- 1) Le projet a-t-il permis la création de nouveaux espaces verts ? Si non, pourquoi ? Si oui, cette option s'inscrit-elle dans une réflexion stratégique préalable ?
- 2) La population a-t-elle été impliquée dans la conception et la réalisation de ces espaces ?
- 3) Quel est l'impact, positif ou négatif, de ces espaces verts sur le cadre de vie des habitants du quartier et sur les investissements privés ?

Bâtiments et gestion de chantier

- 1) Les préoccupations environnementales (gestion et recyclage de déchets, nuisances sonores,...) ont-elles eu une incidence dans le choix de réhabiliter ou de démolir et reconstruire ?
- 2) Dans le cadre du projet, quelles ont été les principales nuisances relevées ? Quels en ont été les impacts (fermeture de commerces, protestations de riverains,...) ? Des mesures d'accompagnement ont-elles été éventuellement prises pour atténuer ces nuisances ? Si non, pourquoi ? Si oui, pourriez-vous expliciter quelles ont été ces mesures ?
- 3) Dans le cadre du projet, y a-t-il eu un souci de recycler les déchets liés au chantier ? Si non, pourquoi ?
- 4) Le projet a-t-il intégré des concepts de construction écologique (matériaux, systèmes de production énergétique, collecteur d'eau,...) ? Si non, pourquoi ? Si oui, pouvez-vous expliciter les modalités de cette prise en compte ?

Impacts sur les espaces publics

- 1) Dans le cadre du projet, l'option de réhabiliter ou de démolir et reconstruire a-t-elle pris en compte les espaces publics existants autour et sur le site ou bâtiment concerné (évaluation préalable) ?
- 2) Le projet a-t-il permis la création de nouveaux espaces publics ou la mise en valeur des espaces publics existants ? Si oui, cette option s'inscrit-elle dans une réflexion stratégique préalable ?
- 3) De quel type d'espaces publics s'agit-il (rue, trottoir, aire de jeux, place,...) ?
- 4) Quelles sont les particularités des espaces nouvellement créés ou rénovés (mobiliers urbains, éclairage, présence de végétation,...) ?
- 5) Dans le cadre du projet, la population a-t-elle été impliquée dans le traitement, la conception et la réalisation de ces espaces publics ?
- 6) Dans le cadre du projet, les espaces publics créés ou rénovés ont-ils fait l'objet d'une « appropriation » par les habitants ? Si oui, quels en sont les principaux usages (lieu de passage, de détente, de commerce temporaire –marchés, brocantes-...) et en quoi cette appropriation se distingue-t-elle des pratiques avant intervention ?
- 7) Comment les espaces publics intègrent-ils les différentes fonctions (circulation, stationnement, aires détente, de convivialité, de sociabilité,...) ?
- 8) Ces espaces publics ont-ils fait l'objet d'un traitement différencié (ex. : création d'aire de jeux pour jeunes enfants) et font-ils l'objet d'une fréquentation limitée (ex. : fermeture le soir) ? Si oui, pourquoi ?
- 9) De façon générale, estimez-vous que ces espaces ont contribué à améliorer la sécurité du quartier, ainsi que la perception que les habitants en ont ? Si non, pourquoi ?

Remarques éventuelles (sur la démarche, le questionnaire ou autres)

Autres personnes-ressources

ANNEXE 3 : LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT RELATIVE A L'ENQUÊTE SUR LES PROPOSITIONS

Liège, le 05 juillet 2005

Objet : Evaluation de propositions relatives à la problématique du renouvellement urbain

Madame, Monsieur,

En collaboration avec le CREAT-UCL et le GUIDE-ULB, le LEPUR de l'Université de Liège réalise une recherche sur le thème « *Renouvellement urbain et recyclage des espaces dégradés* ». Cette dernière, financée par la Région wallonne, s'inscrit dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT). Le cahier des charges stipule que l'objectif est d'établir des propositions visant à « *intervenir face à la désaffectation des noyaux urbains et à la dégradation de certains espaces au profit d'un étalement périurbain de l'habitat et des fonctions économiques* ». Au final, la réflexion menée doit donc permettre d'identifier des propositions concrètes afin d'aboutir à un recentrage sur les tissus urbains centraux des investissements immobiliers, aujourd'hui de plus en plus orientés vers les périphéries.

Sur base de constats établis lors de nos recherches, nous avons rédigé un ensemble de propositions en vue de favoriser le renouvellement urbain. Nous sollicitons aujourd'hui votre expertise afin d'évaluer ces propositions et c'est ensuite sur cette base que nous formulerons nos recommandations d'action au Gouvernement wallon.

Nos constats et propositions sont articulés en quatre axes :

1. Action publique et stratégie de renouvellement urbain ;
2. Lever le blocage de l'acquisition foncière par les opérateurs privés et publics ;
3. Lever les autres blocages rencontrés par les promoteurs professionnels ;
4. Lever les autres blocages rencontrés par les particuliers, et notamment les propriétaires bailleurs.

A travers cette enquête, dont nous vous assurons le caractère anonyme, nous souhaitons évaluer l'acceptabilité, l'efficacité, la faisabilité et les effets pervers éventuels des diverses mesures que nous avons retenues. Pour préparer l'entretien oral, nous vous transmettons ci-joint le contenu de nos propositions et précisons les questions que nous comptons vous soumettre.

Ces questions sont identiques pour chacune des propositions. Elles sont les suivantes :

A) Aspect acceptabilité

- a.1 Cette piste de solution est-elle acceptable de votre point de vue ?
- a.2 Cette piste de solution est-elle acceptable pour les autres acteurs concernés ?
- a.3 Si non, pour quel(s) type(s) d'acteurs est-elle peu acceptable à vos yeux ?
- a.4 Comment encadrer la mesure pour la rendre plus acceptable par ces acteurs ?

- B) Aspect efficacité
- b.1 Par rapport aux moyens publics à mobiliser, avec quelle efficacité la mesure contribuera-t-elle à réorienter les investissements immobiliers privés vers les centres urbains ?
 - b.2 Comment encadrer cette mesure pour la rendre plus efficace, c'est-à-dire obtenir un rapport maximal entre efficacité et coût ?
- C) Aspect faisabilité
- c.1 La mesure sera-t-elle facilement réalisable sur le plan des contraintes administratives ou légales ?
- D) Aspect effets indésirables
- d.1 Quelle est l'importance des éventuels effets indésirables ?
 - d.2 Quels sont ces effets ?
 - d.3 Comment encadrer la mesure pour en limiter les effets indésirables ?

Afin de faciliter les échanges lors de notre rencontre, nous vous invitons à prendre connaissance de nos pistes de solutions et à répondre au préalable aux questions fermées intégrées dans le questionnaire (a.1, a.2, b.1, b.2, c.1 et d.1). A l'occasion de l'interview, nous vous demanderons également de choisir vos trois propositions préférées et les trois propositions qui obtiennent le moins votre adhésion.

Nous sommes bien entendu à votre disposition pour tout complément d'information. Dans l'attente de ce prochain entretien, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en nos sentiments les meilleurs.

Jean-Marc Lambotte
Pour l'équipe de recherche

Personne de contact :
Jean-Marc Lambotte
Tél. direct : 04/366 58 93
jm.lambotte@ulg.ac.be
<http://cpdt.wallonie.be/>

LÉPUR
Université de Liège
et FUSAGx
Rue de l'Aunaie, 30
Bâtiment B38, P16
Sart Tilman
4 000 Liège
Tél. : +32 4 366 58 88
Fax : +32 4 366 58 90
E-mail : Lepur@ulg.ac.be

ANNEXE 4 : INSTRUCTIONS RELATIVES A L'ENQUÊTE SUR LES PROPOSITIONS

INSTRUCTIONS RELATIVES AUX QUESTIONS FERMEES

Pour plus de facilités, les 5 questions fermées sont directement reprises sur le questionnaire en vis-à-vis de chaque piste de solution. Les réponses proposées et leur codification sont les suivantes :

a.1 Cette piste de solution est-elle acceptable de votre point de vue ?

très acceptable (++)	pas acceptable (--)
relativement acceptable (+)	ne se prononce pas (X)
peu acceptable (-)	

a.2 Cette piste de solution est-elle acceptable pour les autres acteurs concernés ?

très acceptable (++)	pas acceptable (--)
relativement acceptable (+)	ne se prononce pas (X)
peu acceptable (-)	

b.1 Par rapport aux sommes à investir par les pouvoirs publics, avec quelle efficacité la mesure pourra-t-elle parvenir à réorienter les investissements immobiliers privés vers les centres urbains ?

très efficace (++)	pas efficace (--)
relativement efficace (+)	ne se prononce pas (X)
peu efficace (-)	

c.1 La mesure sera-t-elle facilement réalisable sur le plan des contraintes administratives ou légales ?

très facilement (++)	pas facilement (--)
relativement facilement (+)	ne se prononce pas (X)
peu facilement (-)	

d.1 Quelle est l'importance des éventuels effets indésirables ?

très importants (++)	pas d'effet indésirable suspecté (--)
relativement importants (+)	ne se prononce pas (X)
peu importants (-)	

Exemple :

<i>PISTE DE SOLUTION</i>	Evaluation																																				
<p>Proposition 24 :</p> <p>Accroître le budget mis à disposition des AIS sous forme de prime ou de prêt en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et de réduire ainsi les délais nécessaires pour mener de telles opérations. Cet accroissement des montants doit également concerner le plafond autorisé par logement afin de permettre des rénovations d'importance moyenne, quitte à ce que ces montants ne puissent être entièrement récupérés par la suite via le rabais sur le loyer.</p>	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">++</td> <td style="text-align: center;">+</td> <td style="text-align: center;">-</td> <td style="text-align: center;">--</td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																

Pour la question a.3 ("Si cette proposition est susceptible de poser des problèmes d'acceptabilité auprès d'autres acteurs, pour quel(s) type(s) d'acteurs est-elle peu acceptable à vos yeux ?"), les possibilités de réponses sont les suivantes :

- le pouvoir local ;
- le pouvoir régional ;
- le secteur de la construction et de la promotion immobilière ;
- le secteur économique (hors construction) ;
- les locataires ;
- les propriétaires ;
- le milieu rural ;
- les résidents des quartiers urbains ;
- autres acteurs (à préciser).

Les autres questions ouvertes seront quant à elles discutées lors de l'entretien.

Si, à la lecture de l'un ou l'autre constat ou piste de solution, vous ne vous sentez pas apte pour donner un avis sur le sujet, vous pouvez ne pas vous prononcer à ce propos et passer au constat ou à la piste de solution suivante.

Merci de votre collaboration.

ANNEXE 5 : QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE SUR LES PROPOSITIONS

LISTE DES PROPOSITIONS À ÉVALUER

I. ACTION PUBLIQUE ET STRATÉGIE DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Constat A : Un préalable à la mise en œuvre d'une stratégie de renouvellement urbain est de faire en sorte que les gestionnaires publics locaux aient un intérêt financier à aller dans le sens de ce renouvellement urbain et d'une gestion parcimonieuse du sol vis-à-vis des nouvelles urbanisations.

Proposition 1 : Changer le mode de financement des communes de façon à les inciter au renouvellement urbain et à les freiner dans les développements périphériques. Dans le cadre actuel, les communes ont un intérêt financier évident à accueillir massivement de nouveaux résidents aux revenus moyens ou élevés. Elles sont donc tentées de laisser faire, voire de favoriser la multiplication des lotissements de villas 4 façades.

Ces dernières décennies, l'évolution des sources de financement des communes a renforcé la concurrence entre elles pour attirer cette population aisée. En effet, la part du financement issue des recettes fiscales communales (additionnels au précompte immobilier et à l'IPP) a eu tendance à augmenter au détriment de celle du fonds des communes. Or, c'est ce dernier qui doit notamment assurer un rééquilibrage entre communes riches périurbaines et communes urbaines pauvres. Il s'agirait donc en premier lieu d'inverser cette évolution à l'avenir.

On pourrait par ailleurs modifier d'une part, la base taxable nécessaire au calcul du précompte immobilier (en remplacement du revenu cadastral) et d'autre part, les critères de répartition du fonds des communes. Plus précisément, il serait bon de modifier le critère basé sur le nombre d'habitants en vue d'amortir les évolutions tant à la hausse qu'à la baisse constatées dans les communes.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 2 : Changer le mode de financement des Intercommunales de développement économique de façon à les inciter à créer une alternative urbaine aux parcs d'activités périphériques pour les entreprises compatibles avec un voisinage résidentiel (par exemple en augmentant les subsides pour l'acquisition de terrains situés en zones urbanisées). A l'heure actuelle, parmi les sources principales de financement de ces acteurs, figurent les cotisations des pouvoirs locaux et les plus-values issues des opérations immobilières (ventes). Ces plus-values sont générées par le différentiel entre le prix d'achat de terres agricoles et le prix de revente aux entreprises de terrains industriels équipés via des subsides de la Région pour 80 % du coût. Si des opérations similaires mais menées sur des SAED (création de mini-parcs urbains) peuvent bénéficier de subsides plus importants encore (95 %), elles ont du mal à soutenir la comparaison quant aux bénéfices retirés par l'intercommunale. En effet, les prix d'acquisition des terrains grèvent souvent lourdement la rentabilité de ces opérations pour ce type d'acteurs. Malgré l'intervention régionale pour 15% du coût d'acquisition, l'achat de terrains situés précédemment en zone agricole s'avère beaucoup plus intéressant que l'achat d'anciennes friches ou de terrains encore vierges mais affectés à l'urbanisation depuis l'élaboration des plans de secteurs. De plus, lors de l'équipement de ces parcs, il convient de veiller à leur intégration correcte dans leur environnement urbain. Ce soin apporté à la qualité des aménagements est source de surcoûts par rapport à la

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

<p>plupart des parcs périphériques. Au-delà du taux de subsides relatifs à l'équipement, il convient donc de ne pas fixer de façon trop limitative le montant de cette aide rapportée au nombre d'ha équipés.</p>																																					
<p>Proposition 3 : <u>Permettre aux intercommunales de développement économique de mettre à jour et de diffuser un inventaire des bâtiments voués à l'activité économique (à vendre ou à louer) situés tant dans les parcs d'activités qu'au sein des tissus urbains. Un tel service destiné aux entreprises à la recherche d'une nouvelle implantation participe à l'objectif d'un usage parcimonieux du sol et assure un rôle préventif par rapport à la multiplication des friches. Il est offert avec succès par la SDRB à Bruxelles (± 2000 demandes par an). Si certaines intercommunales wallonnes disposent d'une ébauche d'inventaire, elles ne peuvent y consacrer les moyens nécessaires à sa mise à disposition gratuite pour les entreprises. Il convient donc d'apporter à ces acteurs un soutien financier régional spécifique.</u></p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Constat B : <i>Au niveau local, les opérations publiques ou publiques/privées liées au renouvellement urbain sont généralement menées pour résoudre un problème ponctuel et s'inscrivent rarement dans un projet global de renouvellement des centres urbanisés. La problématique du renouvellement urbain est encore trop peu ancrée dans une véritable planification stratégique à l'échelle communale ou supracommunale. Les SSC (schémas de structure communaux), comme outil de planification stratégique, rencontrent difficilement les préoccupations du renouvellement urbain.</i></p>																																					
<p>Proposition 4 : <u>Sensibiliser les acteurs publics et privés locaux sur l'intérêt d'inscrire le renouvellement urbain dans une vision stratégique. La définition d'un plan sur le long terme doit s'intégrer dans des documents stratégiques de développement territorial tels que les SSC ou les Projets de ville. Dans cette optique, il convient de développer le volet renouvellement urbain dans les SSC ou lors de l'élaboration de PCDR (Programmes Communaux de Développement Rural). Des outils plus sectoriels, tels que le programme bisannuel du logement ou les programmes triennaux d'investissement, doivent s'articuler avec cette vision stratégique pour la rendre opérationnelle.</u></p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Proposition 5 : <u>Mettre sur pied un outil stratégique de développement dépassant l'échelle communale (Schéma d'agglomération ou Plan Urbain de Mobilité) pour les plus grands centres urbains de la Région. En effet, le soutien au renouvellement urbain ne peut se faire sans s'accorder sur une vision supracommunale du développement territorial.</u></p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																

Constat C : Au-delà de la dimension stratégique, les pouvoirs publics régionaux et locaux doivent orienter l'organisation de leurs services administratifs vers le soutien au renouvellement urbain. Le caractère multidimensionnel de cette problématique exige une meilleure transversalité entre les acteurs et les administrations ainsi qu'entre les administrations elles-mêmes. Le renouvellement urbain nécessite par ailleurs une meilleure définition des cadres territoriaux et temporels dans lesquels il doit se dérouler.

Proposition 6 : Créer une structure régionale ou pararégionale de type SRDU (Secrétariat Régional au Développement Urbain) en Région de Bruxelles-Capitale ou « Thuis in de Stad » en Région flamande ou encore modifier les missions de la DAO (Direction de l'aménagement opérationnel) pour jouer un rôle plus proactif d'accompagnement et de conseil dans le montage d'opérations. Ce rôle d'accompagnement et de conseil est aussi une garantie que les interventions subsidiées correspondent bien aux orientations que la Région wallonne s'est fixées.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 7 : Développer au sein des administrations locales une cellule de centralisation de l'information afin d'assurer un "survey" du patrimoine immobilier (division de logements, logements insalubres, taxe sur les logements vides, permis de location, domiciliation ...). Cette cellule permettrait d'enrichir la connaissance sur les dynamiques immobilières dans les centres urbains en vue de prévenir les dégradations et dévalorisations. Elle devrait être alimentée en informations par l'ensemble des membres des services communaux se rendant régulièrement sur le terrain pour y réaliser des constats ou enquêtes de voisinage ou fournir des services à la population au domicile des bénéficiaires (CPAS, police, service de l'urbanisme ...).

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 8 : Délimiter les noyaux d'habitat et actualiser les ZIP (Zones d'Initiatives Privilégiées), recentrer dans ces noyaux les aides à l'accession à la propriété, réduire la fiscalité et majorer les aides en zone défavorisée comme le prévoit le Contrat d'Avenir Renouvelé. Au vu des faibles moyens dont dispose la Région wallonne, il faudrait s'orienter vers une allocation plus optimale des ressources en vue d'assurer le renouvellement urbain. Il s'agirait ainsi de diminuer l'importance des sommes profitant aux ménages qui s'installent en périphérie en dehors des principaux noyaux d'habitat. Il faudrait également limiter le saupoudrage de ces moyens publics dans des quartiers où cette aide n'est pas toujours indispensable. Grâce à la concentration des moyens dans les quartiers les plus dégradés, il devrait être possible d'enrayer leur déclin dans un délai raisonnable.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

II. LEVER LE BLOCAGE DE L'ACQUISITION FONCIÈRE PAR LES OPÉRATEURS PRIVÉS ET PUBLICS

Constat D : Pour réattirer dans les centres urbains les investissements privés, un premier type de blocage à lever consiste en l'acquisition du foncier. Les opérations de renouvellement urbain les plus abouties ont impliqué au départ une maîtrise du foncier par les acteurs publics ou par les acteurs privés via un éventuel soutien des pouvoirs publics. La maîtrise foncière est souvent un préalable à l'établissement de partenariats public-privé efficaces. Elle permet en effet une grande marge de manœuvre, notamment vis-à-vis de partenaires privés. Parmi les obstacles à cette acquisition foncière figure notamment la rétention exercée par de nombreux propriétaires sur des biens abandonnés ou sous-exploités (friches industrielles, logements vides ...).

Proposition 9 : Mettre en place de nouvelles régies foncières communales là où elles n'existent pas et/ou une (des) régie(s) foncière(s) (sous-)régionale(s) sur le modèle du Fonds Foncier de la Ruhr dans le Land de Rhénanie Nord-Westphalie, de l'Etablissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais ou de la régie foncière de la Province de Brabant wallon. Pour plus d'efficacité, la régie autonome est sans doute la forme juridique à privilégier. De plus, il est souhaitable qu'une personne compétente disposant d'une bonne expérience dans le secteur de la promotion immobilière soit chargée de diriger un tel service. Vu la petite taille de nombreuses communes, en ce compris diverses entités périphériques des grandes agglomérations, une intercommunalisation de ce type d'outil est sans doute utile, à l'image de la situation observée en Brabant wallon.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 10 : Créer un effet dissuasif sur la rétention par la mise en œuvre des taxes communales sur les immeubles vides et de la taxe régionale sur les SAED. Lorsque ce type de taxe s'applique sur un bien qualifié d'insalubre non améliorable, une mesure d'accompagnement à promouvoir consisterait en l'échange d'informations entre les propriétaires et les promoteurs privés et publics agissant habituellement sur le marché de la démolition-reconstruction et de la promotion d'immeubles à appartements. Cette confrontation entre offre et demande devrait permettre d'éviter que ces logements ne soient rachetés par des propriétaires « véreux » en vue de les remettre en location après un investissement minimal dans leur réhabilitation.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 11 : Mettre en place un cadastre des propriétés des pouvoirs publics et apparentés (CPAS, Sociétés de Logements de Service Public, SNCB, fabriques d'église ...) à un niveau régional ou sous-régional. En effet, avant d'intervenir sur le patrimoine immobilier privé laissé à l'abandon, les pouvoirs publics devraient logiquement montrer l'exemple et intervenir prioritairement sur le patrimoine public aujourd'hui délaissé. Or, on se heurte à une méconnaissance quant à la quantité, à la localisation et à l'état d'occupation de ces biens.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

<p>Proposition 12 : Maintenir la propriété du sol dans les mains des pouvoirs publics tout en laissant au privé l'exploitation à long terme de l'immobilier via l'utilisation de l'emphytéose. Cette technique du droit immobilier a l'avantage de permettre au propriétaire de récupérer son bien à l'expiration du bail. Cette formule est déjà utilisée par les Ports Autonomes dans le cadre de la gestion de leurs zones d'activités. Elle est aussi employée par l'UCL pour le campus de Louvain-la-Neuve.</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Proposition 13 : Favoriser l'échange/la cession de terrains périphériques, propriété d'opérateurs publics contre des terrains centraux en vue de la création de logements. En effet, certains opérateurs publics tels que la SWL (Société Wallonne du Logement) sont de grands propriétaires de terrains à urbaniser non encore valorisés (correspondant aux terrains acquis jadis par l'ex-SNT – Société Nationale Terrienne). Leur localisation est cependant souvent très périphérique. Revendre une partie de ces terrains périphériques permettrait de racheter des terrains plus centraux.</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Constat E : La démolition-reconstruction est nettement plus coûteuse (estimation moyenne : 1 672 €/m²) que la construction neuve et que la réhabilitation car elle cumule plusieurs coûts : l'acquisition du bâtiment, la démolition et la reconstruction. Au total, l'opérateur devra supporter un surcoût moyen de 30 % pour la démolition-reconstruction par rapport à la construction sur site vierge. Dès lors, la majorité des opérations de ce type se situent dans les espaces valorisés et aboutissent à la construction d'immeubles à appartements afin de compenser les surcoûts.</p> <p>Pour assurer le recyclage des immeubles dégradés dont la réhabilitation ne peut se justifier ni sur un plan économique, ni sur un plan patrimonial, il est dès lors souhaitable de mobiliser des fonds susceptibles de financer les surcoûts qu'impliquent de telles opérations.</p>																																					
<p>Proposition 14 : Développer la pratique du proto-aménagement et du portage foncier, à l'image des opérations menées par l'Etablissement Public Foncier (EPF) du Nord-Pas-de-Calais et par la Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) en matière de partenariat public-privé. Ceci consiste, pour un opérateur foncier, à acquérir progressivement un ensemble de biens dégradés voisins, à procéder à leur démolition, à entreprendre les éventuels travaux de dépollution et de relotissement avant de revendre l'ensemble à un promoteur privé se chargeant de la construction des immeubles. Pour permettre ce type d'opérations particulièrement nécessaires dans des quartiers mixtes rassemblant des friches industrielles et de l'habitat dégradé, le prix de vente du terrain issu de ce proto-aménagement doit être suffisamment bas pour permettre au promoteur de réaliser une opération rentable mais sans effet d'aubaine. Ceci nécessite pour l'opérateur public le calcul d'un « différentiel de charges foncières » via l'utilisation du concept du compte à rebours employé par le secteur de la promotion (c-à-d tenant compte du prix de sortie et de l'ensemble des charges).</p>	<table border="0"> <thead> <tr> <th></th> <th>++</th> <th>+</th> <th>-</th> <th>--</th> <th>X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> <td><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																

Constat F : L'analyse des politiques menées en Allemagne, aux Pays-Bas, au Danemark et en Suisse alémanique montre que la limitation stricte des zones vierges ouvertes à l'urbanisation grâce à une évaluation précise des besoins en terrains à moyen terme joue un rôle important dans le contrôle du mouvement d'exurbanisation. En Wallonie, les zones encore disponibles pour l'urbanisation figurant aux plans de secteur (PS) sont largement surdimensionnées par rapport aux besoins attendus pour les 15 prochaines années dans une grande partie du territoire (l'ouest du Brabant wallon, les alentours immédiats des grandes agglomérations, quelques communes rurales du Hainaut et du plateau de Herve faisant exception). Si dans certaines sous-régions, il existe chez les décideurs et acteurs du secteur immobilier une impression de saturation des zones d'habitat et autres zones destinées à l'urbanisation, ce n'est pas faute d'offre potentielle (celle définie par les PS) mais bien faute d'offre effective (celle des lots à viabiliser/viabilisés effectivement mis sur le marché). Le problème réside donc plus dans la rétention qu'exercent les propriétaires fonciers que dans la configuration des PS.

Proposition 15: Freiner l'étalement urbain en recourant à un phasage de l'urbanisation sur base d'une analyse précise des besoins et de l'offre. Ceci suppose de faire des choix entre la volonté de chaque commune de faciliter l'installation de nouveaux habitants par la construction de maisons neuves et de limiter l'étalement urbain au profit d'un réinvestissement dans les centres urbains et les principaux noyaux d'habitat. Concrètement, il s'agirait de réviser les plans de secteur pour réduire les zones d'habitat où elles sont largement surdimensionnées (en Ardenne particulièrement). De plus, il faudrait assurer un phasage réel de l'urbanisation au travers du Schéma de Structure Communal et par une mise en œuvre parcimonieuse des anciennes zones d'aménagement différé (ZAD), actuellement dénommées zones d'aménagement communales concertées (ZACC). Pour éviter les concurrences locales, un arbitrage du pouvoir régional s'avérerait nécessaire face aux communes susceptibles de mettre en œuvre leurs disponibilités foncières (notamment les ZACC) là où cela ne se justifie pas au vu des disponibilités existantes en Zone d'Habitat ou de la localisation des ZACC. Un tel contrôle est prévu par le décret RESA adopté le 02/02/05 pour la mise en œuvre des ZACC mais son exercice nécessite de disposer de données mises à jour régulièrement et produites de façon uniforme en Région wallonne (tant sur le volet offre que demande).

Outre ce phasage, il convient de mettre en œuvre un outil de lutte contre la rétention pratiquée par les propriétaires de biens fonciers non valorisés, localisés au sein des principaux noyaux d'habitat.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 16 : Réduire l'attrait de la construction neuve à la périphérie en dehors des principaux noyaux d'habitat par l'internalisation des coûts générés par cette périurbanisation débridée. Il s'agirait de faire supporter par les ménages accédant à la propriété dans des lotissements excentrés les charges que cette installation hors des principaux noyaux d'habitat entraîne pour la collectivité (coûts d'installation, de fonctionnement et d'entretien des infrastructures d'alimentation en eau, d'égouttage et d'épuration, déficit accru des sociétés de transport en commun...).

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

III. LEVER LES AUTRES BLOCAGES RENCONTRÉS PAR LES PROMOTEURS PROFESSIONNELS

Constat G : *Une des principales spécificités du marché immobilier belge est la large prédominance de l'autopromotion (promoteur = propriétaire occupant). Or, plus qu'ailleurs, les centres urbains sont des lieux où différents produits immobiliers ne peuvent être mis en place ou réhabilités sans avoir recours à des promoteurs professionnels.*

Les droits d'enregistrement réduits pour des immeubles modestes, la prime à l'acquisition et les aides relatives aux prêts hypothécaires bénéficient aux particuliers. Etant donné que ceux-ci disposent généralement de fonds moins importants que les promoteurs professionnels, ce sont les opérations de réhabilitation légère qui sont favorisées plutôt que les gros chantiers (réhabilitations complètes sur plusieurs immeubles contigus ou d'immeubles à appartements et démolitions-reconstructions).

Proposition 17 : Transposer la formule de partenariat public-privé développée par la SDRB en Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agirait de conclure des partenariats avec des promoteurs privés sous forme de sociétés commerciales mixtes dans lesquelles les deux opérateurs participeraient financièrement. Les terrains à mettre en œuvre devraient au préalable devenir la propriété de l'acteur public. La formule permet à la Région d'aider indirectement le promoteur en limitant le coût du foncier et en lui facilitant l'accès au financement. Cette aide assurant la rentabilité du projet serait conditionnée au respect de limites quant au prix de commercialisation de l'ensemble ou d'une partie des logements mis sur le marché.

Le modèle de partenariat de la SDRB est un modèle possible pour la Wallonie. Il consisterait à intégrer l'action des régies foncières (acquisition des terrains) et celle d'Immocita⁶⁷ (cofinancement et accompagnement des projets). Afin d'éviter les effets d'aubaine pour le secteur privé, ce type d'aide doit être limité à des périmètres bien définis où l'on constate un grave déficit d'investissement. Dans une perspective de mixité sociale, il faut également s'assurer du respect de l'attribution d'une partie importante (mais non totale) des projets immobiliers ainsi générés à des ménages à revenus moyens, voire précarisés contre un loyer ou un prix de vente conventionné.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat H : *En France, le blocage lié à l'obtention des financements nécessaires à des projets de renouvellement urbain menés par des promoteurs est plus facilement levé grâce à la Caisse des Dépôts et Consignations (CDC). Celle-ci lève le blocage grâce à 3 outils : les emprunts qu'elle accorde, les cautionnements qu'elle assure et les co-investissements qu'elle réalise en partenariat avec d'autres instances publiques et privées. En Région wallonne, le seul outil permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire pour les promoteurs est Immocita, la filiale de la SRIW. Contrairement à la CDC française, celle-ci ne pratique que la technique du co-investissement et son origine est encore très récente (1998).*

⁶⁷ Filiale de la SRIW (Société Régionale d'Investissement de Wallonie) ayant pour objet de soutenir la mise sur pied d'une offre de logements moyens au sein des centres urbains en partenariat avec des promoteurs immobiliers.

Proposition 18 : Favoriser le co-investissement en développant l'activité d'Immocita via une augmentation de son capital (fixé actuellement à 37,5 milliards d'Euros) et en la faisant mieux connaître auprès du secteur de la promotion immobilière wallonne.

L'activité de co-investisseur d'Immocita pourrait être renforcée et complétée par la mise en place d'un mécanisme de fonds de garantie, tel que celui de la Caisse des Dépôts et Consignations. Une mission d'octroi de prêts à taux avantageux en zones urbaines dégradées pourrait aussi être développée. Il est également envisageable que ces techniques soient étendues au profit des particuliers promoteurs à titre secondaire (peu présents parmi les partenaires d'Immocita à l'heure actuelle). Afin d'éviter les effets d'aubaine, cette aide destinée aux promoteurs doit être limitée aux quartiers les plus en panne d'investissements.

Outre la création de logements moyens, la formule du co-investissement peut convenir pour créer, au sein de rues secondaires de grands pôles commerçants, des surfaces de vente de grande taille à partir de plusieurs immeubles étroits. L'intérêt de telles opérations de remembrement urbain réside dans l'attrait de ces vastes cellules commerciales pour les entreprises de la grande distribution. Ces grandes enseignes peuvent alors jouer le rôle de locomotive pour le petit commerce environnant.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat 1 : *BATIXIA, Société d'Investissement Régional (SIR) opère au sein des zones urbaines dévalorisées du Nord-Pas-de-Calais. Cette société est issue d'un partenariat entre la CDC (Caisse des Dépôts et Consignations), la Région du Nord-Pas-de-Calais et un investisseur privé. Via la technique du co-investissement, elle a pour finalité de faciliter le financement de projets dans l'immobilier d'entreprises dans des périmètres reconnus dans le cadre de la politique de la ville en France.*

Proposition 19 : Mettre sur pied une structure assurant le rôle de co-investisseur dans des projets immobiliers urbains destinés à l'activité économique (soutien tant à l'autopromotion qu'à la promotion par des professionnels de l'immobilier d'entreprises). Parallèlement, une telle structure pourrait remplir une fonction d'accompagnateur de projets, à l'instar d'Immocita. Elle pourrait fonctionner sur le même mode, mais limiterait ses activités à l'immobilier d'entreprises. Bien sûr, elle devrait s'articuler avec les institutions chargées du développement économique, notamment les intercommunales. Elle pourrait être mise en place à l'échelon régional ou au niveau des intercommunales de développement économique. Ceci nécessiterait toutefois de délimiter à l'échelle régionale un ensemble de périmètres correspondant à des quartiers urbains de vieille industrie. Soulignons, par ailleurs, qu'en cas de mise sur pied d'une telle structure en Région wallonne, les dirigeants de Batixia désireraient développer un partenariat afin de monter des projets en commun en bénéficiant des fonds européens Interreg.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

IV. LEVER LES AUTRES BLOCAGES RENCONTRÉS PAR LES PARTICULIERS, ET NOTAMMENT LES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Constat J : De notre enquête auprès de maîtres d'ouvrage, il ressort qu'une part non négligeable des ceux-ci est inexpérimentée. En effet, en ce qui concerne la réhabilitation, le caractère occasionnel des maîtres d'ouvrage, surtout pour les particuliers propriétaires occupants et les petits propriétaires bailleurs, est fréquent. Or, ils ne disposent généralement pas des compétences techniques nécessaires pour surmonter les éventuelles difficultés générées par une opération complexe dans les tissus denses et anciens.

Proposition 20 : Mettre au point une brochure reprenant les pièges à éviter, les problèmes fréquemment rencontrés et les pistes de solution lors d'une opération de réhabilitation à destination des candidats bâtisseurs parfois mal secondés (les architectes étant enclins à dire oui et à minimiser au départ les travaux à entreprendre pour remporter le marché).

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat K : Les incitants fédéraux et wallons (déductions fiscales et primes) destinés à favoriser l'investissement des ménages dans l'immobilier profitent pour une large partie aux périphéries urbaines plutôt qu'aux quartiers centraux des villes. Plusieurs raisons concourent à cette répartition spatiale contraire aux objectifs du renouvellement urbain.

Premièrement, la quasi-totalité de ces aides profitent essentiellement aux propriétaires occupants et excluent ou défavorisent souvent les propriétaires bailleurs. Or, le logement locatif est majoritairement concentré dans les espaces urbains centraux. En France, les attentes des propriétaires bailleurs font l'objet d'une attention plus soutenue. Les moyens mobilisés en leur faveur y sont bien plus importants (dispositif fiscal de la loi de Robien et primes de l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat - ANAH). Toutefois, ces aides sont conditionnées à l'obligation de ne pas dépasser certains plafonds de loyer et sont accompagnées par un soutien aux locataires peu favorisés (aides au logement).

Deuxièmement, en ce qui concerne les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires (compétence du niveau fédéral), il est démontré qu'elles privilégient les personnes aux revenus les plus élevés. Vu la croissance des ségrégations socio-spatiales au sein des régions urbaines (appauvrissement des centres et arrivée de populations aisées en périphérie), ces avantages fiscaux bénéficient en grande partie à l'immobilier situé en périphérie. Or, les budgets qu'ils mobilisent sont estimés à 500 millions d'euros pour l'ensemble des contribuables résidant en Région wallonne. Sur le plan budgétaire, ils constituent d'ailleurs le principal outil de la politique du logement. En effet, le budget 2004 de la politique du logement en Région wallonne s'élevait à seulement 180 millions d'euros, auxquels il faut ajouter la charge de la dette du logement social (43 millions d'euros en 2002).

Proposition 21 : Moduler spatialement les déductions fiscales liées aux prêts hypothécaires afin de privilégier les ménages investissant dans les centres urbains, qu'il s'agisse de logements acquisitifs ou locatifs, par rapport à ceux qui investissent en dehors des noyaux d'habitat.

Par la même occasion, il s'agirait de réorienter une partie des montants financiers liés aux déductions fiscales (\pm 500 millions d'euros) au profit du parc locatif privé en centre urbain. Dans ce but, il serait nécessaire de revoir les règles liées aux déductions fiscales pour l'amortissement en capital d'emprunts hypothécaires, règles qui, à l'heure actuelle, sont plus favorables pour l'acquisitif que pour le locatif. Dans le cas où l'habitation concernée est la seule propriété du contribuable, ce dernier bénéficie en effet d'un plafond de déduction supérieur s'il a la charge d'un ou plusieurs enfants (+ 5% pour un enfant, +10 % pour 2, + 20 % pour 3 et + 30 % pour plus de 3 enfants). De plus, ce plafond est indépendant du nombre de logements concernés. Dès lors, un propriétaire bénéficiant d'une telle déduction pour son propre logement ne peut profiter du même avantage pour un autre immeuble locatif. La révision de ces règles devrait bien entendu être liée au respect de normes de salubrité et de certaines conditions relatives au montant des loyers perçus.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Proposition 22 : Favoriser l'investissement dans la réhabilitation du parc locatif privé en adaptant le double dispositif français de subventions aux propriétaires bailleurs (à l'image de l'ANAH) et de déductions fiscales (à l'image du mécanisme de Robien). Cette aide au secteur locatif privé ne devrait pas intervenir au niveau de l'acquisition (sinon elle permettrait aux candidats propriétaires bailleurs de surenchérir et réduirait les possibilités d'accéder au statut de propriétaire-occupant pour les ménages souhaitant s'implanter en centre urbain). Ce double dispositif, à orienter prioritairement vers les quartiers centraux concentrant un parc locatif privé dégradé, doit être soumis à diverses conditions : couplage avec le travail des AIS (Agences Immobilières Sociales) ou avec toute autre forme de conventionnement pour garantir la mise en location de logements décents à des loyers adaptés aux revenus de ménages défavorisés. Comme en France, il convient que le taux et le montant maximal de ces aides soient d'autant plus élevés que le loyer réclamé au locataire est bas. De plus, il est souhaitable de fixer des plafonds maximums de loyers variables en fonction de la sous-région dans laquelle on se situe afin que cette mesure puisse trouver son application là où les loyers sont élevés, comme en Brabant wallon ou à proximité de Luxembourg et d'Aix-la-Chapelle.

Cette piste est sans doute préférable à la mise en place d'une allocation loyer versée directement au locataire car celle-ci permet difficilement une maîtrise de la qualité des logements et de l'évolution des loyers. Dès lors, elle risquerait d'entraîner un effet d'aubaine pour les propriétaires-bailleurs (rehaussement du loyer une fois le bail arrivé à échéance).

Dans les quartiers les plus défavorisés tels que les ZIP-QI, il serait utile d'assurer un accompagnement des propriétaires dans la démarche en vue de procéder à ces travaux. A nouveau, il est utile de s'inspirer de la France, où une grande partie des aides de l'ANAH sont destinées à la réhabilitation des logements locatifs situés au sein d'Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH). Dans ces quartiers, une cellule assure cet accompagnement.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat L : *D'après une enquête menée par nos soins, le principal facteur explicatif de la vacance des logements est l'âge du propriétaire. Un tiers des propriétaires de logements vides renseignés par le cadastre sont âgés de plus de 65 ans ou décédés. L'âge joue de différentes façons pour favoriser la vacance prolongée. Les bâtiments qui sont la propriété de personnes âgées sont souvent peu entretenus et nécessitent parfois de lourds travaux de rénovation. De plus, les personnes âgées se voient difficilement octroyer les prêts hypothécaires nécessaires à la réhabilitation. Enfin, les difficultés liées à la gestion locative les poussent à ne plus remettre leur bien en location à partir d'un certain âge, malgré certains dispositifs à leur disposition (seuls 20 % des propriétaires de logements vides connaissent les Agences Immobilières Sociales). Or, outre leur vocation sociale, les AIS ont pour finalité de servir dans la lutte contre les logements vides, tant sur le plan préventif que curatif, pour autant que l'immeuble en question ne nécessite pas de lourds travaux de rénovation.*

Proposition 23 : Amplifier l'action des AIS via la médiatisation de leur rôle auprès des propriétaires de logements vides (y compris ceux situés au-dessus des commerces) et, plus largement, des propriétaires bailleurs âgés. Cette information peut être diffusée via les principaux médias (presse écrite, TV ...). Mais vu l'importance du grand âge des propriétaires parmi les causes à l'origine des logements vides, il serait utile de procéder à l'envoi de courriers nominatifs pour présenter aux propriétaires bailleurs âgés le service rendu par les AIS. Ceci nécessite une identification de ces personnes par le croisement entre registre de population et cadastre.

Un tel travail de recherche et d'information devrait être mené tous les 2 ou 3 ans, par exemple à l'occasion de la préparation des Programmes communaux du logement. Vu la complexité du relevé, il serait utile qu'une personne habituée à manipuler ces 2 sources (cadastre et registre national) s'occupe de ce traitement. Il pourrait être mené par une cellule chargée de la problématique du logement locatif privé, à créer au sein de la division du Logement de la DGATLP ou au sein du Fonds du Logement, organisme chapeautant les AIS.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat M : *Près de 50 % des immeubles vides présentent un état de dégradation avancée, ce qui est un obstacle majeur à leur réoccupation. D'ores et déjà, les AIS peuvent venir en aide au propriétaire en se substituant à lui pour mener les travaux ou en lui accordant un prêt via le Fonds du Logement (avec récupération ultérieure des montants investis grâce à un rabais sur le loyer). Cependant, il existe un grand décalage entre les montants disponibles à cet effet et les besoins générés par le nombre des logements vides et leur état.*

Proposition 24 : Accroître le budget mis à disposition des AIS sous forme de primes ou de prêts en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et de réduire ainsi les délais nécessaires pour mener de telles opérations. Cet accroissement des montants doit également concerner le plafond autorisé par logement afin de permettre des rénovations d'importance moyenne, quitte à ce que ces montants ne puissent être entièrement récupérés par la suite via le rabais sur le loyer.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat N : *Une grande partie de l'offre immobilière vouée à l'activité économique disponible à la vente ou à la location est dans un état vétuste. De plus, il existe une certaine inadéquation entre les configurations des immeubles disponibles et les besoins actuels des entreprises. Si dans certains cas, la solution la plus rationnelle est la démolition via par exemple la procédure SAED, il est souvent possible pour un coût raisonnable de procéder à quelques travaux d'aménagement pour rendre à certains biens leur attrait. A ce sujet, la volonté des propriétaires fait souvent défaut pour des raisons assez semblables à celles à l'origine des logements vides (propriétaires âgés, manque de rentabilité de l'investissement locatif, problèmes d'indivision ou de faillite ...).*

Proposition 25 : Mettre en place dans chaque intercommunale de développement économique un service jouant le rôle d'agence immobilière économique, à l'image des AIS pour le logement locatif privé. Un tel dispositif est actuellement en cours de mise en œuvre à Bruxelles, conformément à la Déclaration de Politique Régionale 2004-2009. Cette agence se substituerait au propriétaire pour les travaux à entreprendre et pour la gestion locative en échange d'un bail de longue durée (bail emphytéotique si possible) et un loyer peu élevé. Celui-ci devrait être calculé afin de permettre à cette agence de récupérer une partie si possible importante du coût des travaux.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat O : *Dix-huit pourcents des propriétaires de logements vides ont déjà par le passé tenté de revendre leur immeuble. L'insuccès reflète notamment la volonté de nombreux propriétaires de ne pas céder leur bien en dessous d'un prix plancher supérieur au prix du marché. Ces propriétaires exercent dès lors une rétention immobilière dans l'espoir que leur bien soit vendu à un montant élevé qui reflète peu la réalité du marché.*

Proposition 26 : Lutter contre la rétention foncière par le biais de l'application de la taxe sur les immeubles inoccupés. L'analyse du fonctionnement de l'ancienne taxe régionale sur les logements vides dans le contexte de la Ville de Liège a montré que l'outil pousse les propriétaires désireux de vendre leur bien à effectuer cette cession sans tarder. Afin de généraliser la mise en application de la taxe, devenue communale, il semble utile que la Région apporte son soutien aux communes. L'action de la Région peut prendre diverses formes (vade mecum, forum sur un site internet, cellule régionale d'appui au sein de la DGATLP ou organisation de formations via l'Union des Villes et Communes ...). L'expérience liée à l'ancienne taxe régionale peut s'avérer d'une grande utilité pour les communes, que ce soit pour la rédaction du règlement-taxé (afin d'éviter le développement d'un lourd contentieux), pour la méthode de relevé ou pour la gestion des motifs donnant droit à exonération.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat P : *La remise en location des logements situés aux étages des commerces constitue un enjeu majeur pour les centres urbains. Des milliers d'immeubles sont concernés en Région wallonne, dans toutes les villes, grandes ou petites. Une partie de ces immeubles constitue un patrimoine architectural de grande qualité mais négligé en raison de l'inoccupation prolongée des étages. L'habitation de ces logements renforcerait l'image de marque de nos centres urbains et permettrait une sécurisation des artères commerçantes qui sont actuellement désertées une fois les magasins fermés. De plus, de tels logements présentent une localisation centrale, généralement bien desservie par les transports en communs, qui encourage l'usage des alternatives à la voiture, la marche à pied en particulier.*

La problématique des logements vides au-dessus des commerces est plus complexe que celle relative aux autres types de logements inoccupés. En effet, ces logements présentent certaines caractéristiques qui limitent fortement la rentabilité de leur réhabilitation (longue durée d'inoccupation, d'où nécessité de lourds travaux de remise en état, faible solvabilité des locataires potentiels vu la taille limitée des logements et l'absence de facilités de parking, difficultés de gérer la cohabitation entre les fonctions résidentielle - peu rentable - et commerciale - offrant des loyers élevés).

<p>Proposition 27 : <u>Mettre en place dans chaque commune un règlement d'urbanisme interdisant la suppression des accès aux étages.</u> Il en existe dans de nombreuses villes belges (Namur, Liège, Bruxelles, Hasselt, Sint-Niklaas ...). Ils visent précisément à interdire la suppression des accès lors de transformations du rez-de-chaussée commercial. Il s'agirait donc de <u>diffuser un règlement-type depuis la DGATLP</u> vers les communes non outillées.</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">++</th> <th style="text-align: center;">+</th> <th style="text-align: center;">-</th> <th style="text-align: center;">--</th> <th style="text-align: center;">X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Proposition 28 : <u>Instaurer des primes ou autres incitants fiscaux à l'attention des propriétaires qui rénovent les étages des commerces et les mettent en location pour du logement</u> (en ce compris des kots) à l'instar de diverses villes flamandes (Malines, Louvain ...) et néerlandaises.</p> <p>La technique de la défiscalisation est aussi employée en France, en particulier à Limoges, où l'opération Cœur de Limoges a déjà permis la réhabilitation par le privé d'une centaine d'immeubles commerciaux aux étages vides. Cette opération s'appuie sur la loi Malraux de 1962 prévoyant la délimitation de Périmètres de Restauration Immobilière (PRI). En leur sein, sont d'application simultanée un outil coercitif (obligation de remise en état dans un délai de 8 mois) et un outil incitatif (défiscalisation totale de la partie des travaux à charge du propriétaire car non couverts par les primes de la Ville et de l'Etat via l'ANAH). Une cellule de 4 personnes prend en charge l'instruction des dossiers tandis qu'un architecte est chargé d'estimer les travaux à réaliser.</p> <p>En Région wallonne, il s'agirait de créer, dans chaque ville ou ensemble de communes disposant d'un petit centre commerçant, une <u>cellule chargée de démarcher les propriétaires</u>, d'établir un relevé des étages vides, de leur état et de la présence d'un accès indépendant. Avec l'accord des propriétaires intéressés, une telle cellule devrait également réaliser une étude de faisabilité, proposer une solution architecturale adaptée et s'occuper des démarches administratives en vue de l'obtention des subsides ou incitants fiscaux.</p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">++</th> <th style="text-align: center;">+</th> <th style="text-align: center;">-</th> <th style="text-align: center;">--</th> <th style="text-align: center;">X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
<p>Proposition 29 : <u>Créer une structure (para)publique ou mixte publique-privée ou élargir les missions d'une structure existante en vue de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux.</u> Cela peut se faire via le rachat des étages et l'établissement d'une copropriété ou, plus simplement, via la création d'un bail emphytéotique spécifique pour les étages.</p> <p>L'<u>exemple</u> le plus abouti à ce sujet semble être celui de <u>Maastricht</u>. Dans ce cas, une société mixte publique-privée : la NV Wonen boven Winkels Maastricht (associant la Ville, l'Université et une société coopérative de logement) aménage et gère des studios et des kots dans le centre-ville. Pour ce faire, elle utilise fréquemment le bail emphytéotique spécifique pour la partie étage des immeubles. En cas d'absence d'accès indépendant aux étages, elle entreprend parfois des aménagements extérieurs assez lourds communs à plusieurs immeubles : traitement de l'intérieur de l'îlot, création de passerelles et de couloirs communs impliquant des servitudes.</p> <p>Dans le cadre des Programmes communaux du logement, diverses communes wallonnes se sont déjà lancées ou vont se lancer dans ce type de montage (Liège, Charleroi, La Louvière, Aywaille ...). Dans ce cas, l'organisme menant le projet est la SLSP, la régie foncière ou la commune elle-même. <u>Il s'agirait donc de</u></p>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">++</th> <th style="text-align: center;">+</th> <th style="text-align: center;">-</th> <th style="text-align: center;">--</th> <th style="text-align: center;">X</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Accept. perso. :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Accept. autres :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Efficacité budgétaire :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Faisabilité :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Effets indésirables :</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table>		++	+	-	--	X	Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>																				
	++	+	-	--	X																																
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																

financer via les programmes communaux du logement des opérateurs publics prenant en charge le réaménagement des étages et leur gestion locative.

Proposition 30 : Utiliser un outil coercitif. Une première piste consiste à utiliser les nouvelles taxes communales sur les immeubles vides pour lutter contre ce phénomène. En Wallonie, l'ancienne taxe régionale consacrée aux logements vides concernait aussi en principe les étages vides de certains commerces. Pourtant, nos analyses ont montré que ce type d'immeubles était quasi inexistant parmi les immeubles concernés par la taxe. Cela s'explique principalement par le fait que la taxe ne vise ces immeubles que :

- si l'immeuble dispose d'un accès indépendant aux étages, si ceux-ci ne servent pas de réserve et si le bail commercial ne porte pas sur l'entièreté de l'immeuble⁶⁸ ;
- ou si le commerce est inoccupé depuis un certain temps et, de ce fait, a perdu sa vocation commerciale (dans ce cas, l'absence d'entrée indépendante n'est pas un motif de dispense pour la taxe).

Si l'on combine ces critères, on observe qu'environ la moitié des immeubles rentre dans les conditions d'application de la taxe. Mais, pour ce faire, il faut pousser les investigations assez loin (présence ou absence d'un accès indépendant, en ce compris via l'arrière de l'immeuble, présence ou absence du bail commercial portant sur tout l'immeuble), ce qui rebute sans doute nombre de communes. Un soutien méthodologique de la part de la Région est donc nécessaire pour les aider à utiliser cet outil.

Dans le cas de l'opération cœur de Limoges, l'outil coercitif fait partie intégrante du dispositif du PRI (Périmètre de Restauration Immobilière). Aucune obligation d'agir comparable n'existe dans le droit belge. Le seul outil coercitif dont peut disposer le bourgmestre pour convaincre un propriétaire à agir consiste en la prise d'un arrêté d'insalubrité. Dans un nombre limité de cas, le recours à cet outil se justifie aussi dans le cadre de la lutte contre les étages vides au dessus des commerces vu :

- l'effondrement le samedi 23/09/2004 d'un immeuble commercial situé rue de l'Ange à Namur ;
- l'état très dégradé des étages de nombreux immeubles commerciaux situés dans les rues commerciales les plus fréquentées par les chalands (parfois plus de 100 000 personnes par jour).

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				

Constat Q : *Il existe dans les centres urbains un grand nombre de logements locatifs dégradés mais qui constituent un parc résidentiel accessible aux populations modestes. Les opérations de renouvellement urbain, en améliorant la salubrité de ces logements ou en proposant à leur place de nouveaux produits résidentiels, restreignent les possibilités de se loger à faible coût dans les centres urbains. Même si ce parc locatif fait l'objet d'une rénovation soutenue par les pouvoirs publics en échange de loyers conventionnés, il reste à solutionner le problème du relogement des locataires en cours de travaux.*

⁶⁸ La présence d'un bail commercial portant sur tout l'immeuble entraîne une dispense du paiement de la taxe tant dans le chef du propriétaire que du commerçant locataire. En effet, on ne peut l'imputer au propriétaire car, dans ce cas, l'inoccupation des étages est un fait considéré comme indépendant de sa volonté. Le locataire en est également exempté car ceux-ci ne sont pas concernés par cette taxe (elle est limitée aux propriétaires et autres détenteurs de droits réels immobiliers).

Proposition 31 : Prévoir des opérations “tiroirs” pour assurer le relogement des habitants au sein du même quartier lors d’opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. Si cette pratique existe pour le logement public à l’occasion du Plan Exceptionnel d’Investissement d’un milliard d’€, elle aurait également son utilité si l’on veut réhabiliter le parc locatif privé, ce parc en grande partie concentré au sein des centres urbains et dont une bonne partie est dans un état déplorable. Il s’agirait en fait de mettre en place et de gérer des logements de transit destinés à accueillir les locataires dont l’immeuble serait rénové via des subsides régionaux contre l’obligation, pour le propriétaire-bailleur, de respecter un loyer raisonnable.

	++	+	-	--	X
Accept. perso. :	<input type="checkbox"/>				
Accept. autres :	<input type="checkbox"/>				
Efficacité budgétaire :	<input type="checkbox"/>				
Faisabilité :	<input type="checkbox"/>				
Effets indésirables :	<input type="checkbox"/>				