

RAPPORT INTERMÉDIAIRE
DE LA SUBVENTION 2004-2005
Mars 2005

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

RAPPORT INTERMÉDIAIRE
DE LA SUBVENTION 2004-2005
Mars 2005

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

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

Chargés de recherche :

Sabine Gérard

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 : ANALYSE STATISTIQUE DES PERMIS D'URBANISME	1
1. INTRODUCTION	1
1.1 OBJECTIFS DE LA RECHERCHE	1
1.2 MÉTHODOLOGIE	1
1.3 CRITIQUE DES SOURCES	2
2. RÉPARTITION DES PERMIS POUR LE NIVEAU COMMUNAL	4
2.1 RÉPARTITION DES PERMIS PAR TYPE DE TRAVAUX	4
2.2 RÉPARTITION DES PERMIS PAR TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE	8
3. RÉPARTITION DES PERMIS POUR LE NIVEAU DES SECTEURS STATISTIQUES	13
3.1 CONSTRUCTION NEUVE	13
3.2 RÉHABILITATION	26
3.3 TRANSFORMATION EN LOGEMENT DEPUIS UNE AUTRE FONCTION	35
3.4 DESTRUCTION-RECONSTRUCTION	35
4. CONCLUSION	35
CHAPITRE II : ENQUÊTE AUPRÈS DES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS AYANT RÉALISÉ DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME – LE CAS DE LIEGE	38
1. OBJECTIFS	38
2. MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE	39
3. CARACTÉRISTIQUES DES MAÎTRES D'OUVRAGE	40
4. EVALUATION DES BLOCAGES	41
4.1 L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT	41
4.2 L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES	44
4.3 L'OBTENTION DU FINANCEMENT	51
4.4 LES SURCOÛTS DE CONSTRUCTION EN MILIEU BÂTI	52
4.5 LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION	53
5. CONCLUSION	53
CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS	55
1. INTRODUCTION	55
2. MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE MONTAGE DE PROJETS	56
2.1 CONTENU DES FICHES	57
3. PISTES DE RÉFLEXION	59
4. REVITALISATION URBAINE DES ANCIENS ATELIERS GERMAIN À MONCEAU-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)	60
4.1 CONTEXTE DU PROJET	60
4.2 PROCESSUS	62
4.3 AUTRES PROJETS	66
4.4 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	66
4.5 IMPACTS	67
4.6 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?	71
4.7 CONCLUSIONS	71
4.8 PERSONNES RENCONTRÉES	71
4.9 DOCUMENTS CONSULTÉS	72
5. RENOVATION URBAINE « ESPACE BERTRAND » À CHARLEROI	73

5.1	CONTEXTE DU PROJET	73
5.2	PROCESSUS	75
5.3	AUTRES PROJETS	79
5.4	OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	79
5.5	PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE	80
5.6	IMPACTS	80
5.7	RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?	82
5.8	CONCLUSIONS	82
5.9	PERSONNES RENCONTRÉES	83
5.10	DOCUMENTS CONSULTÉS	83
6.	L'OPÉRATION « CŒUR DE VILLE » À OTTIGNIES - LOUVAIN LA NEUVE.	84
6.1	CONTEXTE DU PROJET	84
6.2	LE PROCESSUS DE MONTAGE DE PROJET ET SA RÉALISATION	85
6.3	OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	89
6.4	PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE	89
6.5	IMPACTS	90
6.6	CONCLUSION	92
7.	LA RÉNOVATION DU QUARTIER RACHOT À MONS.	94
7.1	CONTEXTE DU PROJET	94
7.2	LE PROCESSUS DE MONTAGE DE PROJET ET SA RÉALISATION	95
7.3	OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	99
7.4	PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE	99
7.5	IMPACTS	100
7.6	CONCLUSION	102
8.	CONCLUSIONS	103
8.1	STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES NOUVELLES	103
8.2	MIXITÉ SOCIALE ET STRATÉGIES DE PEUPEMENT	104
8.3	MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL	105
8.4	PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ	106
8.5	LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX	106
CHAPITRE I : ANALYSE DE L'ENQUÊTE RELATIVE AUX CONSTATS ET RELEVÉ DE PREMIÈRES PISTES DE SOLUTION		108
1.	INTRODUCTION	108
1.1	OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE	108
1.2	REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES RÉPONSES OBTENUES	108
1.3	MODE DE PRÉSENTATION DES RÉSULTATS	110
2.	COTES MOYENNES ATTRIBUÉES PAR CONSTAT ET PISTES DE SOLUTION	110
2.1	CONSTATS RELATIFS À LA STRATÉGIE (CONSTATS 1 À 8)	112
2.2	CONSTATS RELATIFS AUX BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE (CONSTATS 9 À 35)	117
2.3	CONSTATS RELATIFS À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES (CONSTATS 36 À 48)	124
2.4	CONSTATS RELATIFS À LA MIXITÉ, L'ÉVALUATION ET LE MARCHÉ LOCATIF (CONSTATS 49 À 55)	129
3.	IMPORTANCE DES CONSTATS SELON LE TYPE D'EXPERT	132
3.1	ÉCARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS 1 À 8	135
3.2	ÉCARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS RELATIFS AUX BLOCAGES DU RECYCLAGE (CONSTATS 9 À 35)	135
3.3	ÉCARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS RELATIFS AUX LOGEMENTS VIDES (CONSTATS 36 À 48)	136
3.4	ÉCARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS 49 À 55	136
4.	CONCLUSION ET SUITE DU TRAVAIL	137
4.1	CONCLUSION DE L'ENQUÊTE SUR LES CONSTATS	137
4.2	PROGRAMME ET CALENDRIER POUR LA SUITE DU TRAVAIL	138

CHAPITRE I : ANALYSE STATISTIQUE DES PERMIS D'URBANISME¹

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Une véritable politique de recyclage urbain nécessite de mieux canaliser l'action des promoteurs immobiliers (tant les particuliers que les professionnels), cela via de nouveaux dispositifs de partenariats public-privé. Pour ce faire, il est primordial d'enfin lever le voile sur le monde fermé et complexe du secteur immobilier. C'est précisément avec l'objectif de mieux appréhender les stratégies d'investissement et les pratiques des promoteurs que nous étudions les montages immobiliers à partir des statistiques sur les permis d'urbanisme et d'enquêtes auprès des maîtres d'ouvrage.

La méthode de l'analyse statistique des permis d'urbanisme a déjà été employée dans le cadre de la commune de Liège (J.-M. Halleux *et al.*, 2003b, pp.115-133). La comparaison avec d'autres monographies communales permettra de mettre en évidence certains faits convergents ou, au contraire, des spécificités communales et de vérifier les hypothèses formulées dans les recherches antérieures.

Cette étude repose sur les bases de données des permis fournies directement par les services communaux d'urbanisme. La présence de l'adresse précise de l'immeuble correspondant à chaque permis nous permet non seulement de comparer des communes entre elles, mais aussi d'affiner l'analyse par l'étude de la situation infra-communale. De plus, par rapport aux données en provenance de l'INS utilisées dans le rapport intermédiaire de mars 2003 (J.-M. Halleux *et al.*, 2003a, pp.46-53), les bases de données communales présentent l'avantage de décrire littéralement la nature des travaux, ce qui permet une classification des opérations de renouvellement selon une typologie qui nous est propre, plus précise que celle de l'INS.

Avant toute analyse, il faut garder à l'esprit que les permis d'urbanisme constituent un indicateur imparfait du renouvellement urbain. En effet, tous les travaux ne requièrent pas l'octroi d'un permis d'urbanisme et certaines personnes réalisent des travaux soumis à permis sans en demander l'autorisation. Ces remarques concernent surtout la réhabilitation ; il est en effet difficilement concevable de construire un immeuble sans en avoir fait la demande au préalable. Par conséquent, le nombre de réhabilitations est donc probablement sous-estimé, surtout en ce qui concerne la réhabilitation de faible ampleur.

1.2 MÉTHODOLOGIE

Dans un premier temps, différents services d'urbanisme ont été contactés afin de vérifier s'ils disposaient d'une gestion informatisée de leurs permis. Une telle gestion témoigne d'une volonté communale de perfectionner ses outils et pareille démarche ne peut dès lors être que positive. Par la suite, une demande d'accès aux données a été adressée soit directement au Service d'urbanisme, soit au Collège des bourgmestre et échevins.

Les communes contactées ont été sélectionnées selon un certain nombre de critères. Tout d'abord, nous avons fixé un seuil démographique en-dessous duquel la commune ne serait pas retenue pour l'analyse (10 000 habitants pour le total communal et 3 000 pour le principal noyau d'habitat). Ensuite, la répartition spatiale et la place des communes dans la hiérarchie

¹ Travail réalisé par A. Bastin (LEPUR-ULg) sous la direction de J.-M. Halleux (LEPUR-ULg).

urbaine de la Région wallonne ont été prises en compte. La distinction a été opérée entre communes centrales et périphériques des grandes agglomérations.

Les délais de réponse et de transmission des données furent relativement longs. Les demandes ont été adressées fin octobre et les données ont été reçues, au compte-gouttes, entre mi-novembre et fin janvier. Nous n'avons jamais reçu de réponse de la part de certaines communes, même par la négative. Finalement, les données ont été obtenues pour Gembloux, Marche-en-Famenne, Tubize et La Louvière. Rappelons que les traitements relatifs à la commune de Liège sont présentés dans le rapport de septembre 2003 (J.-M. Halleux et al., 2003b, pp.115-133).

De l'ensemble des demandes de permis d'urbanisme reçues, nous avons dû extraire celles que nous voulions conserver pour notre étude. Nous avons donc supprimé :

- les demandes ayant trait à un bâtiment à fonction autre que résidentielle. Parmi celles-ci, nous avons toutefois gardé celles qui comportent un ou plusieurs logements bien que la fonction résidentielle ne soit pas la fonction principale ;
- les demandes ayant été refusées ;
- les demandes doublons, c'est-à-dire lorsque plusieurs demandes ont été introduites successivement pour un même immeuble ;
- les données antérieures à janvier 1997 ou postérieures à décembre 2003, afin de disposer de données comparables entre les communes. Cependant, les données de La Louvière s'étalent sur une échelle temporelle plus courte (2000-2003), en raison de l'adoption plus tardive de la gestion informatisée des permis. Nous avons procédé, dans certaines parties de l'analyse, à une extrapolation des données sur une période de 10 ans afin de les rendre comparables à celles des autres communes.

Aucune donnée n'a été reçue en ce qui concerne la vérification de la conformité des travaux. Dès lors, nous ne pouvons pas assurer que l'ensemble des travaux dont il est question dans les demandes de permis ont été conformément réalisés et qu'ils sont aujourd'hui achevés. Le nombre de logements ayant fait l'objet de réhabilitation ou de construction doit donc être légèrement surestimé vu l'existence probable de permis octroyés pour des travaux n'ayant pas encore été achevés, voire n'ayant jamais débuté.

A partir des données reçues, nous avons cherché à établir une typologie des permis selon trois critères :

- le type de maître d'ouvrage : associations, particuliers, pouvoirs publics (Société de Logement de Service Public, CPAS, AIS...), entreprises du secteur privé (spécialisées ou non dans la promotion immobilière) ;
- la nature des travaux réalisés : construction neuve, destruction-reconstruction, réhabilitation, transformation en logements d'immeubles ou de parties d'immeubles ayant auparavant une fonction autre que résidentielle ;
- le nombre de logements concernés.

Dans une optique d'étude de la répartition spatiale des permis, nous avons également déterminé le secteur statistique dans lequel se situe le bien.

1.3 CRITIQUE DES SOURCES

Dans ce travail préliminaire à l'analyse des résultats, nous nous sommes heurtés à de nombreuses difficultés liées à l'incomplétude et à l'imprécision de certaines données et ce, à différents niveaux.

Tout d'abord, il nous a été difficile de déterminer le type de promoteur quand seul un nom était renseigné (ni de prénom, ni de sigle). Nous avons alors essayé de compléter notre information par le biais des pages blanches et jaunes, démarche qui n'a pas toujours été fructueuse. Dans ce cas, les permis ont été répertoriés dans la rubrique promoteur particulier, rubrique de loin la plus probable. De ce fait, nous avons probablement sous-estimé les entreprises du secteur privé, surtout quand le nom de l'entreprise se présente sous la forme nom-prénom. De plus, les demandes sont souvent introduites par la personne qui a le plus de chances de se faire octroyer le permis ; il n'est donc pas rare qu'une personne physique introduise une demande à son propre nom alors qu'elle agit en fait pour une entreprise. Il nous est impossible de déterminer dans cette partie du travail quelle est la véritable nature du promoteur. Seuls des entretiens pourraient nous apporter l'information nécessaire (voir ci-dessous au chapitre II).

Ensuite, les dénominations des travaux employées par les différents services d'urbanisme sont parfois floues. Ainsi, le terme « nouvelle construction » fait-il référence à un bâtiment résidentiel ou à une autre fonction ? Et que dire du terme « transformation d'immeuble », qui, vérification faite sur le terrain, renvoie aussi bien à une réhabilitation légère d'une maison individuelle par le propriétaire qu'à un important aménagement d'un bâtiment commercial ?

Nous avons également éprouvé des difficultés à déterminer le nombre de logements quand celui-ci n'était pas clairement indiqué dans la base de données reçue. Nous avons probablement sous-estimé ce nombre car, dans le cas où il n'y avait pas de référence à un immeuble à appartements, nous avons considéré qu'il s'agissait d'une maison unifamiliale. Pour ce qui est des immeubles à appartements pour lesquels nous n'avons pas de données et pour lesquels nous n'avons pas pu procéder à une vérification sur le terrain, nous avons estimé, à l'échelle communale, le nombre moyen d'appartements dans les bâtiments comportant deux logements et plus à partir des statistiques de logements situés dans les bâtiments à logements multiples. Ce traitement peut induire une sous-estimation du nombre d'appartements étant donné que certains projets immobiliers montés par des entreprises concernent plusieurs dizaines d'appartements.

Enfin, il faut souligner que les données en provenance des services d'urbanisme n'étaient pas toujours accompagnées du numéro de police des immeubles concernés. Cette carence nous a parfois posé problème en termes de localisation, dans la mesure où certaines rues sont situées à cheval sur plusieurs secteurs statistiques. Nous avons de nouveau essayé de combler cette lacune par l'intermédiaire de l'annuaire téléphonique, mais l'information collectée ne fut une nouvelle fois que partielle. En outre, ce manque d'informations ne nous a pas permis de vérifier sur le terrain le type de travaux/bâtiments concernés lorsque la description en était trop succincte.

De ces remarques, il ressort que les terminologies employées dans les demandes de permis devraient être affinées et harmonisées. Ainsi, le terme « immeuble » serait à proscrire étant donné son caractère trop vague. En outre, il serait souhaitable de veiller, à l'avenir, à la complétude des données (numéro de police du bâtiment, nombre de logements concernés, date de vérification de la conformité, distinction claire entre entreprises et particuliers...).

Deux remarques restent à formuler quant aux dénominations employées concernant le type de travaux effectués. Le terme « réhabilitation » englobe différentes réalités dont le poids peut être très différent : nous y avons intégré aussi bien la construction d'annexes que la réhabilitation lourde ou encore la réhabilitation de façades. Tous les types de travaux liés à une habitation ont été pris en compte, à l'exception de la construction de piscines, terrains de tennis, murs de clôture qui ne font pas partie intégrante de l'habitation. La destruction-reconstruction est, quant à elle, assez rare. Si elle ne concerne qu'une partie du bâtiment, nous l'avons intégrée dans la catégorie « réhabilitation ». Signalons également que le terme « destruction-reconstruction » reprend également les reconstructions après sinistres ; la

destruction n'est pas dans ce cas le résultat d'une démarche volontaire de la part du promoteur.

Précisons enfin que nous avons dû, à plusieurs reprises, calculer une valeur relative de l'intensité des travaux qui se définit comme le rapport entre le nombre de permis délivrés dans une entité et le nombre de logements qui y sont présents. Cette dernière donnée date de 2001 à l'échelle communale, mais de 1991 pour le niveau des secteurs statistiques. En effet, les données du recensement 2001 ne sont pas encore disponibles à cette échelle. Les rapports calculés ne sont, par conséquent, pas toujours très significatifs de la situation actuelle, cela principalement dans les secteurs périphériques qui connaissent une forte proportion de nouvelles constructions.

2. RÉPARTITION DES PERMIS POUR LE NIVEAU COMMUNAL

2.1 RÉPARTITION DES PERMIS PAR TYPE DE TRAVAUX

Les logements pour lesquels un permis a été délivré peuvent être classés dans un premier temps selon la nature des travaux et le type de logements. De plus, le rapport entre le nombre de logements ayant fait l'objet de travaux et le nombre total de logements de la commune en 2001 peut être calculé et reflète l'intensité de ces opérations. Ces chiffres ont été extrapolés sur une période de 10 ans afin de faciliter la comparaison avec La Louvière et Liège, dont l'étude porte sur une période de temps différente de celle des trois autres communes. Les résultats sont présentés dans les tableaux suivants :

Tableau 1 - Répartition des permis selon le type de logements et de travaux : Marche-en-Famenne sur base de la période 1997 à 2003 extrapolée sur 10 ans

Type de travaux	Maisons unifamiliales		Appartements		Total logements	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Construction neuve	520	10,37	90	10,19	610	10,08
Destruction-reconstruction	6	0,11	0	0,00	6	0,09
Réhabilitation	530	10,57	84	9,55	614	10,15
Transformation en logements depuis une autre fonction	19	0,37	70	7,93	89	1,46
Total	1074	21,42	244	27,67	1319	21,78

Sources : Service de l'urbanisme de Marche-en-Famenne, 2004 et INS, 2001

Tableau 2 - Répartition des permis selon le type de logements et de travaux : Tubize sur base de la période 1997 à 2003 extrapolée sur 10 ans

Type de travaux	Maisons unifamiliales		Appartements		Total logements	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Construction neuve	384	6,00	424	30,18	809	9,99
Destruction-reconstruction	4	0,07	40	2,84	44	0,55
Réhabilitation	683	10,67	170	12,09	853	10,54
Transformation en logements depuis une autre fonction	14	0,22	76	5,39	90	1,11
Total	1086	16,96	710	50,50	1796	22,19

Sources : Service de l'urbanisme de Tubize, 2004 et INS, 2001

Tableau 3 - Répartition des permis selon le type de logements et de travaux : Gembloux sur base de la période 1997 à 2003 extrapolée sur 10 ans

Type de travaux	Maisons unifamiliales		Appartements		Total logements	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Construction neuve	551	8,68	203	23,73	754	10,17
Destruction-reconstruction	6	0,09	53	6,18	59	0,79
Réhabilitation	611	9,62	126	14,70	737	9,94
Transformation en logements depuis une autre fonction	29	0,45	59	6,85	87	1,17
Total	1197	18,84	440	51,46	1637	22,07

Sources : Service de l'urbanisme de Gembloux, 2003 et INS, 2001

Tableau 4 - Répartition des permis selon le type de logements et de travaux : La Louvière sur base de la période 2000 à 2003 extrapolée sur 10 ans

Type de travaux	Maisons unifamiliales		Appartements		Total logements	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Construction neuve	723	2,97	978	21,08	1700	5,54
Destruction-reconstruction	20	0,08	113	2,43	133	0,43
Réhabilitation	2188	8,99	920	19,84	3108	10,12
Transformation en logements depuis une autre fonction	45	0,18	248	5,34	293	0,95
Total	2975	12,23	2258	48,68	5233	17,05

Sources : Service de l'urbanisme de La Louvière, 2005 et INS, 2001

Tableau 5- Répartition des permis selon le type de logements et de travaux : Liège sur base de la période mi-1995 à mi-2003 extrapolée sur 10 ans

Type de travaux	Maisons unifamiliales		Appartements		Total logements	
	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)	Nombre	Part (%)
Construction neuve	763	1,75	478	1,19	1250	1,44
Destruction-reconstruction	/ ²	/	/	/	129	0,15
Réhabilitation	1129	2,59	815	2,03	2301	2,65
Transformation en logements depuis une autre fonction	/	/	/	/	146	0,17
Total	1891	4,34	1293	3,22	3826	4,40

Sources : Service de l'urbanisme de Liège, 2003 et INS, 2001

Plusieurs observations peuvent être tirées de ces tableaux :

- Le pourcentage de logements ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme est très constant pour les petites villes que sont Marche-en-Famenne, Tubize et Gembloux : il tourne autour des 22 %. Dans les communes centrales des grandes agglomérations, les choses bougent moins ; à intervalle de temps similaire, seulement 17 % et 4 % des logements de La Louvière et de Liège sont concernés. Ceci confirme le constat émis dans le rapport de mars 2003 lors de l'examen des permis à partir des données de l'INS (J.-M. Halleux *et al.*, 2003a), c'est-à-dire la faiblesse de la dynamique des travaux marquant les communes centrales des grandes agglomérations.

² Dans le rapport de septembre 2003, la distinction entre appartements et maisons unifamiliales n'avait pu être opérée dans le cadre des destructions-reconstructions et des transformations en logements depuis une autre fonction.

- En volume, il n'y a pas de nette différence entre le nombre de logements nouvellement construits et le nombre de logements rénovés. Ce dernier est légèrement supérieur au premier, excepté dans la commune de Gembloux où la construction neuve dépasse faiblement la réhabilitation. Cette urbanisation relativement importante que connaît Gembloux peut s'expliquer par la position que la commune occupe ; elle se situe à la fois en grande périphérie bruxelloise (où il reste un grand nombre de terres à urbaniser, à la différence de Tubize) et sur l'axe de développement Bruxelles-Namur-Luxembourg. Les plus grandes différences d'intensité entre la rénovation et la construction neuve (en faveur de la première) s'observent à Liège et à La Louvière, là où les besoins en réhabilitations sont probablement les plus importants et où les disponibilités foncières sont les plus faibles. Cependant, ce différentiel est sans doute encore trop insignifiant pour garantir un recyclage suffisant des tissus urbains traditionnels.
- La Louvière, Tubize et Gembloux connaissent une plus grande part d'appartements réhabilités ou nouvellement construits que celles relatives aux maisons unifamiliales. A Tubize et La Louvière, la construction neuve d'appartements dépasse même celle de maisons unifamiliales en valeur absolue. Ces résultats témoignent probablement de l'adaptation progressive du parc de logements à l'évolution de la structure des ménages, qui sont de plus en plus petits et instables. Cette hypothèse est étayée par le nombre de permis octroyés pour la division d'une maison unifamiliale en logements de plus petite taille. Ce phénomène est loin d'être négligeable ; ainsi, à Marche-en-Famenne, la moitié des appartements rénovés résultent d'une division de maisons unifamiliales.
- L'importance des appartements se traduit également en termes de nouvelles constructions ; la part d'appartements neufs est généralement bien plus importante que celle des maisons. Pour les communes de La Louvière et de Tubize, le nombre absolu d'appartements nouvellement construits dépasse même celui des maisons unifamiliales. La part de nouveaux appartements est particulièrement élevée à Gembloux (24 %) et à Tubize (30 %), deux communes situées dans la zone de pression foncière sous orbite bruxelloise.
- Les opérations de destruction-reconstruction sont négligeables ; elles concernent moins de 0,8 % du parc de logements. Marche-en-Famenne présente le taux de destruction-reconstruction le plus faible. Celui-ci est sans doute à mettre en relation avec la politique communale d'urbanisme appliquée depuis quelques décennies, qui vise ainsi à conserver et valoriser le patrimoine bâti existant ainsi qu'à promouvoir la réhabilitation et, par conséquent, à prévenir la dégradation du parc de logements³.
- La transformation en logements depuis une autre fonction est peu importante, mais elle dépasse néanmoins la destruction-reconstruction. Notons que ce taux de transformation en logements décroît au fur et à mesure de la transition de communes rurales à communes urbaines. Dans la majorité des cas, des appartements résultent de ces transformations, étant donné la grande superficie des bâtiments concernés (écoles, fermes, hangars, petites entreprises, hôtels...) ou de leur configuration architecturale (commerces).

³ Voir à ce propos SCHAUT C., 1996, *Patrimoine et développement urbain*, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Etudes et documents, Monuments et sites 5, Urbanisme 1. Les pratiques de Marche-en-Famenne en matière d'urbanisme y sont présentées.

2.2 RÉPARTITION DES PERMIS PAR TYPE DE MAÎTRE D'OUVRAGE

Les logements pour lesquels un permis a été octroyé peuvent également être classés selon le maître d'ouvrage, tout en conservant la typologie basée sur les travaux et les logements. Les tableaux suivants reprennent ces résultats.

Tableau 6 - Répartition des logements par type de maître d'ouvrage (en %) : Marche-en-Famenne

Type de travaux	Type de logement	Association	Entreprise du secteur privé	Particulier	Pouvoir public	Total
Construction neuve	Appartement	0	71,4	28,6	0	100
	Maison unifamiliale	0	6,3	77,2	16,5	100
	Total	0	15,9	70	14,1	100
Réhabilitation	Appartement	0	15,3	83,1	1,7	100
	Maison unifamiliale	0,3	0,8	98,1	0,8	100
	Total	0,2	2,8	96	0,9	100
Transformation en logement depuis une autre fonction	Total	0	0	88,1	11,9	100
Destruction-reconstruction	Total	0	25	75	0	100
Total	Total	0,1	8,8	83,4	7,7	100

Source : Service de l'urbanisme de Marche-en-Famenne, 2004

Tableau 7 - Répartition des logements par type de maître d'ouvrage (en %) : Tubize

Type de travaux	Type de logement	Association	Entreprise du secteur privé	Particulier	Pouvoir public	Total
Construction neuve	Appartement	2,4	83,2	14,5	0	100
	Maison unifamiliale	0	5,2	94,8	0	100
	Total	1,2	46,1	52,7	0	100
Réhabilitation	Appartement	4,2	16,8	38,7	40,3	100
	Maison unifamiliale	0,2	0,4	97,5	1,9	100
	Total	1	3,7	85,8	9,5	100
Transformation en logement depuis une autre fonction	Total	3,2	36,5	49,2	11,1	100
Destruction-reconstruction	Total	0	48,4	51,6	0	100
Total	Total	1,2	25,5	68,2	5,1	100

Source : Service de l'urbanisme de Tubize, 2004

Tableau 8 - Répartition des logements par type de maître d'ouvrage (en %) : Gembloux

Type de travaux	Type de logement	Entreprise du secteur privé	Particulier	Pouvoir public	Total
Construction neuve	Appartement	80,3	16,2	3,5	100
	Maison unifamiliale	6	94	0	100
	Total	25,9	73,1	0,9	100
Réhabilitation	Appartement	17	76,1	6,8	100
	Maisons unifamiliale	0,9	97,2	1,9	100
	Total	3,7	93,6	2,7	100
Transformation en logement depuis une autre fonction	Total	37,7	55,7	6,6	100
Destruction-reconstruction	Total	90,2	9,8	0	100
Total	Total	18,8	79,1	2	100

Source : Service de l'urbanisme de Gembloux, 2003

Tableau 9 - Répartition des logements par type de maître d'ouvrage (en %) : La Louvière

Type de travaux	Type de logement	Association	Entreprise du secteur privé	Particulier	Pouvoir public	Total
Construction neuve	Appartement	0,5	67,3	26,1	6,1	100
	Maison unifamiliale	1,4	10	88,6	0	100
	Total	0,9	42,9	52,6	3,5	100
Réhabilitation	Appartement	0	18,5	81,5	0	100
	Maison unifamiliale	1	0,6	65,9	32,5	100
	Total	0,7	5,9	70,6	22,8	100
Transformation en logement depuis une autre fonction	Total	0	35	48,7	16,2	100
Destruction-reconstruction	Total	3,8	64,2	32,1	0	100
Total	Total	0,8	21	62,5	15,6	100

Source : Service de l'urbanisme de La Louvière, 2005

Tableau 10 - Répartition des logements par type de maître d'ouvrage (en %) : Liège

Type de travaux	Type de logement	Association	Entreprise du secteur privé	Particulier	Pouvoir public	Total
Construction neuve	Appartement	0,26	56,02	43,72	0	100
	Maison unifamiliale	0,16	30,49	63,77	5,57	100
	Total	0,2	40	56,4	3,4	100
Réhabilitation	Appartement	10,58	14,57	29,6	45,25	100
	Maison unifamiliale	0,33	1,88	97,01	0,78	100
	Total	4,24	7,39	70,12	18,25	100
Transformation en logement depuis une autre fonction	Total	1,71	29,06	69,23	0	100
Destruction-reconstruction	Total	1,94	14,56	83,5	0	100
Total	Total	2,74	21,43	63,74	12,09	100

Sources : Service de l'urbanisme de Liège, 2003

Les particuliers sont les principaux maîtres d'ouvrage, tous types de travaux et de logements confondus. Les rapports sont toutefois assez variables d'une commune à l'autre ; ils s'étendent de 63 % à La Louvière et Liège à 83 % à Marche-en-Famenne.

Les entreprises constituent le deuxième type de maître d'ouvrage par ordre décroissant. Rappelons toutefois que nous avons probablement sous-estimé la part des maîtres d'ouvrage professionnels. La qualité de ces résultats dépend, en effet, de la précision de l'encodage des permis par les différents services d'urbanisme. La commune de Tubize présente les chiffres les plus élevés ; un quart des opérations qui y sont menées relèvent d'entreprises. Le facteur explicatif majeur de cette situation est la proximité de Bruxelles et les hauts niveaux de prix qui y sont inhérents. Les particuliers éprouvent en effet beaucoup de difficultés à surmonter le blocage lié à l'acquisition du foncier, que seules les entreprises sont alors à même de lever. De plus, la plus forte rentabilité des produits immobiliers à la périphérie bruxelloise en raison de l'importante demande solvable doit également inciter les investissements des entreprises privées. Cette double explication se vérifie pour Marche-en-Famenne, commune plus excentrée, située à une distance relativement importante des grandes villes. En effet, on observe à Marche la plus faible intervention des entreprises du secteur privé (9 %).

La part des pouvoirs publics dans la promotion est très faible. Cependant, La Louvière se distingue par une forte implication publique, qu'il faut toutefois nuancer. En effet, ces chiffres sont gonflés par une opération qui a concerné à elle seule 221 logements sociaux (réhabilitation légère de maisons unifamiliales). L'intervention des pouvoirs publics est aussi marquée à Liège. Elle est donc plus importante dans les communes centrales des grandes agglomérations. Ceci témoigne d'un manque cruel d'investissements de la part de la sphère privée dans ces communes, mais aussi de la volonté des autorités de garantir l'accès à des logements décents pour les personnes les plus défavorisées. Concernant les petites villes, c'est à Marche-en-Famenne que la puissance public a joué le rôle le plus conséquent dans la promotion immobilière pour la période étudiée. Ce constat est à relier avec la politique entreprise depuis de nombreuses années par la ville en vue de réhabiliter son centre historique et, plus largement, son patrimoine architectural. Grâce à des opérations phares menées aux frais de la collectivité, cette commune cherche en effet à susciter un effet d'entraînement auprès du secteur privé (grâce également à l'octroi de certaines primes). Dans cette stratégie, elle a su notamment s'appuyer sur la SLSP La Famennoise. A l'inverse, les opérateurs publics sont peu intervenus dans la commune de Gembloux durant la période étudiée.

2.2.1 Construction neuve

La construction neuve de maisons unifamiliales est largement dominée par l'autopromotion : ce sont les particuliers qui introduisent une demande pour construire leur propre logement. Si les promoteurs publics n'interviennent nullement durant la période étudiée dans les communes de Tubize, La Louvière et de Gembloux, ce n'est pas le cas à Marche-en-Famenne où 60 maisons unifamiliales ont été construites suite à une démarche entamée par des opérateurs publics (la Famennoise et la Terrienne marchoise). La part des entreprises privées est assez similaire dans les petites villes étudiées (5-6 %), mais ce chiffre est plus important dans les communes centrales des grandes agglomérations (30 % à Liège et 10 % à La Louvière). Dans ces villes, on trouve une part importante d'immeubles à appartements destinés soit à la location soit à la vente et, au contraire, un faible nombre de maisons unifamiliales mises sur pied via la filière de l'autopromotion.

La construction d'appartements est typiquement un produit d'entreprise : 56 à 83 % des maîtres d'ouvrage de ce type d'opération sont des entreprises privées. Cette tendance s'explique aisément par les moyens nécessaires pour monter un tel projet, obstacle que les particuliers ne peuvent lever. De plus, les appartements peuvent garantir une assez bonne rentabilité par opération (plusieurs logements à un même emplacement, d'où maximisation des recettes). Enfin, notons que les plus fortes proportions de promoteurs privés dans la construction neuve d'appartements s'observent à Tubize et Gembloux. Encore une fois, le rôle des différentiels de rentabilité et des niveaux de prix fonciers entre la périphérie bruxelloise et le reste de la Wallonie peut être épinglé.

2.2.2 Réhabilitation

La réhabilitation de maisons unifamiliales est opérée de manière quasi exclusive par les particuliers. La Louvière se distingue par des chiffres plus bas (66 %), compensés par une plus grande intervention du secteur public (33 %), mais soulignons encore le caractère exceptionnel de l'opération mentionnée ci-dessus.

La réhabilitation d'appartements est davantage répartie entre différents opérateurs. Si le secteur public domine à Liège et Tubize (opérations menées aux Vennes à Liège et aux Bruyères à Tubize notamment), les particuliers prennent le dessus dans les autres communes. Ces proportions dépendent fortement de l'état des logements sociaux et du budget alloué à leur réhabilitation (et à la forme que prennent ceux-ci comme en témoigne l'importante implication du secteur public dans la réhabilitation de maisons à La Louvière). Pour ce qui est des entreprises privées, leur part est du même ordre de grandeur selon les communes (15-19 %). Elles interviennent généralement dans deux cas de figure : dans la division d'une maison unifamiliale en logements de plus petite taille et dans la réhabilitation de logements situés à l'étage de commerces. Dans ce dernier cas, la principale activité de l'entreprise n'est généralement pas située dans le secteur immobilier et la réhabilitation vise avant tout le commerce, les appartements ne passant qu'au second plan de l'opération.

2.2.3 Transformation en logement depuis une autre fonction

La répartition des maîtres d'ouvrage de transformations en logement depuis une autre fonction n'est pas uniforme selon les communes, si ce n'est que la majorité de telles opérations est initiée par des particuliers. La part des entreprises est fort variable : elle est comprise entre 0 % à Marche et 38 % à Gembloux. Comparativement aux autres opérations, les opérateurs publics sont généralement assez présents dans ce type d'opérations, ce qui traduit une volonté de valorisation du patrimoine bâti existant.

2.2.4 Destruction-reconstruction

Les entreprises du secteur privé et, secondairement, les particuliers se partagent les opérations de destruction-reconstruction. Cette dominance s'explique aisément par les fonds importants requis par de telles opérations qui impliquent des surcoûts importants liés au bâtiment préexistant (acquisition, destruction...). L'importance des professionnels est particulièrement marquée à Gembloux où ils représentent 90 % des maîtres d'ouvrage.

3. RÉPARTITION DES PERMIS POUR LE NIVEAU DES SECTEURS STATISTIQUES

Lors de l'examen de la distribution des permis par type de travaux, certaines régularités spatiales peuvent être mises en évidence. L'analyse à l'échelle des secteurs statistiques nous permet de souligner des logiques infra-communales⁴. Afin de faciliter la lecture des cartes relatives à cette distribution des permis, les cartes 1 à 4 présentent la délimitation des noyaux d'habitat agglomérés définis par l'INS lors de la délimitation des quartiers statistiques.

3.1 CONSTRUCTION NEUVE

3.1.1 Nombre total de logements (Cartes 5 à 8)

Les nouvelles constructions sont loin d'être distribuées de façon homogène au sein des communes. En effet, elles se localisent principalement dans les espaces péricentraux, voire périphériques. La disponibilité en terrains vierges reste donc le facteur explicatif majeur de la présence de nouvelles constructions. A Tubize, les parts les plus élevées de logements nouvellement construits sont toutes situées dans les secteurs d'habitations dispersées (Carte 6). Soulignons également que les quartiers à proximité d'industries lourdes (Dufenco à La Louvière et à Tubize, Arcelor à Liège...) connaissent très peu de constructions neuves, ce qui témoigne du cadre de vie répulsif de ces secteurs. Les centres urbains connaissent peu de constructions neuves (celles-ci dépassent rarement les 5 %), mais les communes étudiées dans ce rapport présentent une situation moins « dramatique » que celle observée précédemment à Liège (où la majorité des secteurs centraux sont caractérisés par une proportion inférieure à 1 %, sur un laps de temps plus long).

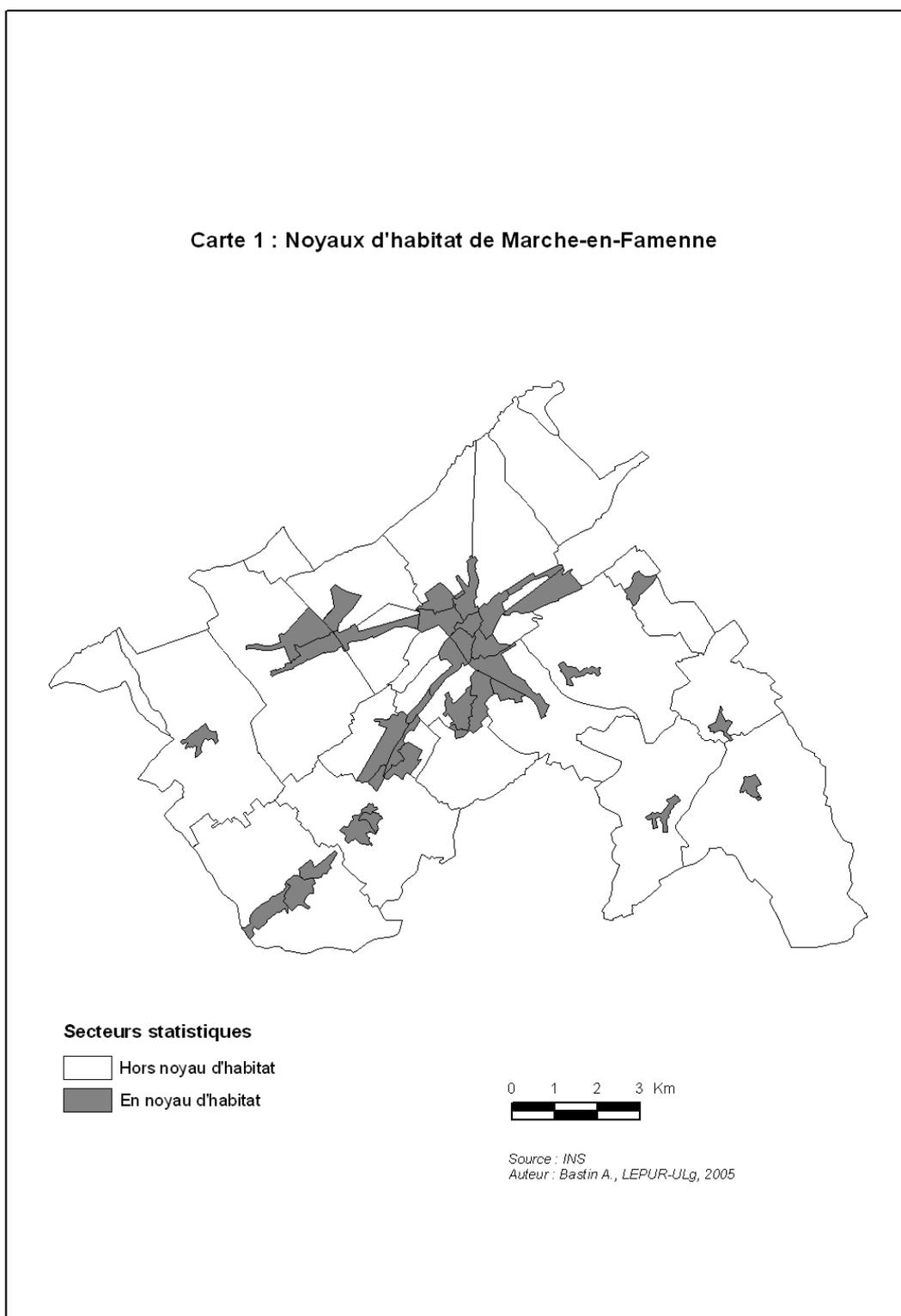
Les généralités que nous venons de dresser ne s'appliquent que très imparfaitement à Marche-en-Famenne (Carte 5). En effet, les nouvelles constructions y sont en grande partie péricentrales. A la périphérie, seuls les secteurs statistiques correspondant au centre des villages connaissent une forte proportion de nouvelles constructions. Cette configuration s'explique par la superficie très réduite affectée au plan de secteur à l'habitat au sein des secteurs statistiques qualifiés par l'INS de quartiers d'habitations dispersées. Pour ces localités rurales de la périphérie de Marche, la zone d'habitat correspondante est, en effet, presque intégralement comprise dans le secteur statistique retenu comme noyau d'habitat.

3.1.2 Appartements (Cartes 9 à 12)

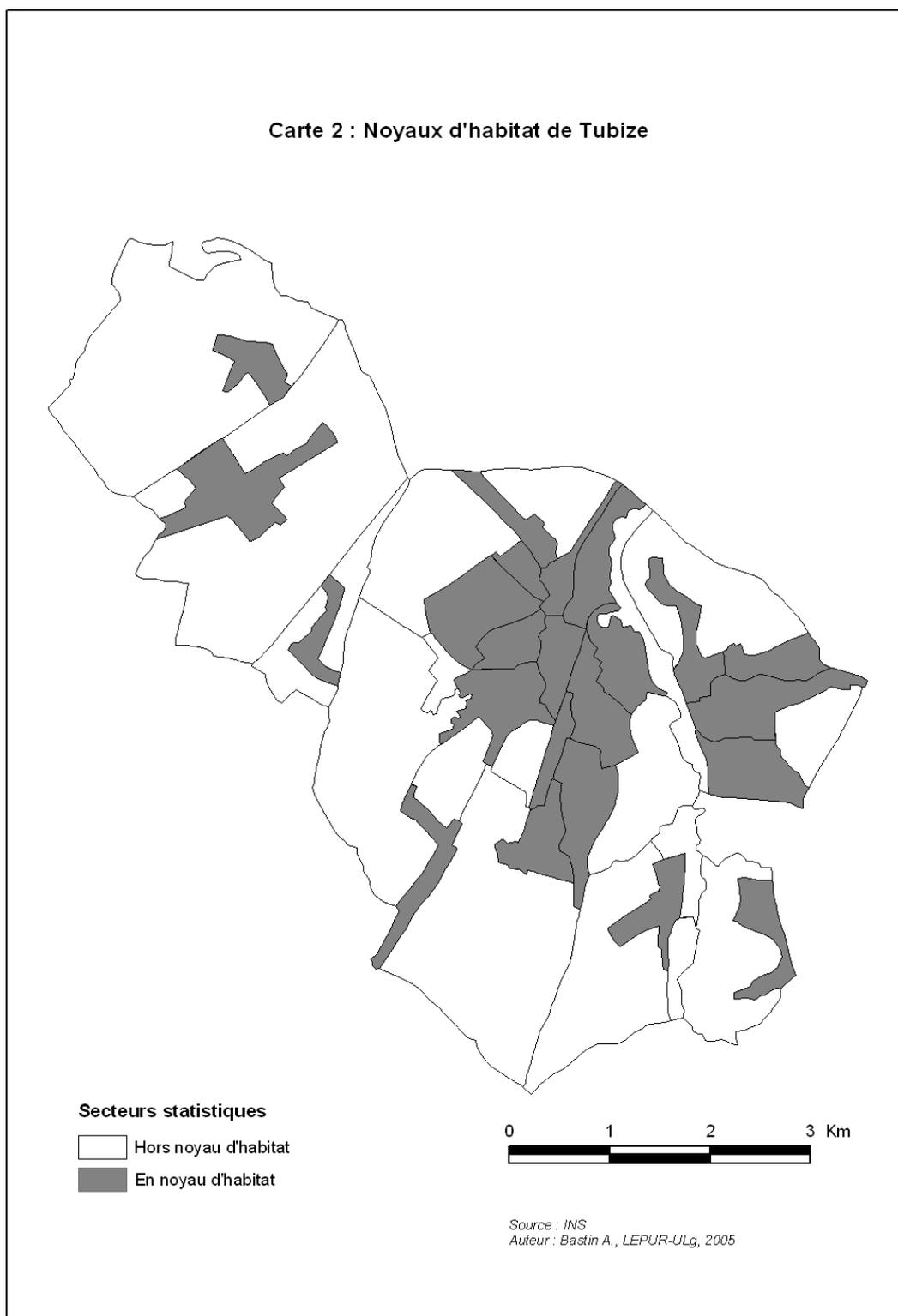
Les cartes 5 à 8 révèlent que la production d'immeubles à appartements est surtout péricentrale et accessoirement localisée dans quelques secteurs périphériques épars. Le constat selon lequel la construction d'appartements privilégie la périphérie, mis en évidence à l'échelle régionale, ne se vérifie donc pas à une échelle d'analyse plus fine, à l'exception toutefois des communes centrales des grandes agglomérations, comme en témoignent les cartes relatives à Liège (Carte 6 du rapport final de la subvention 2002-2003, p. 121) et à la Louvière (Carte 12). Les petites villes présentent donc moins de blocages à la production d'appartements en localisation centrale ou péricentrale.

⁴ Rappelons une fois encore que l'étude de la Louvière porte sur un laps de temps plus court et qu'il est dès lors difficile de comparer cette commune aux autres en matière d'intensité des opérations, mais la distribution spatiale peut sans problème être analysée.

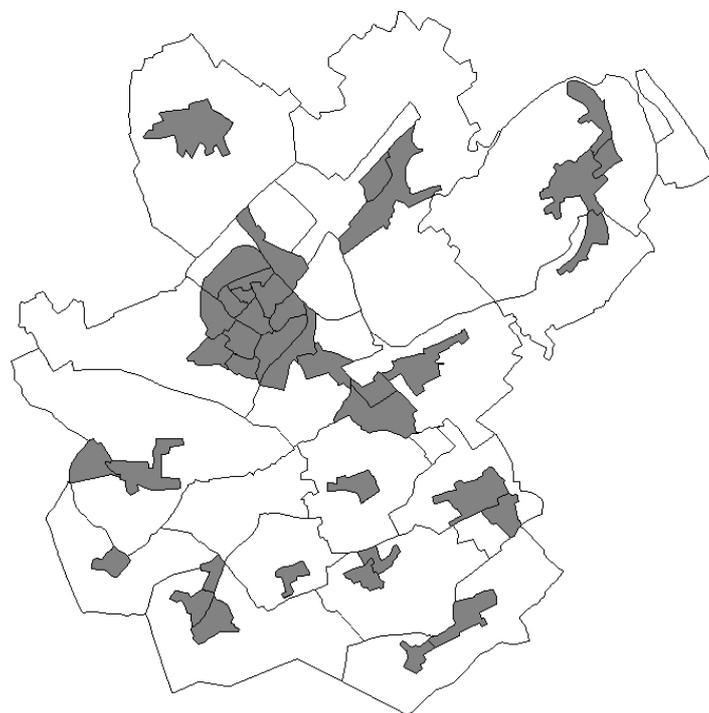
Carte 1 : Noyaux d'habitat de Marche-en-Famenne



Carte 2 : Noyaux d'habitat de Tubize



Carte 3 : Noyaux d'habitat de Gembloux

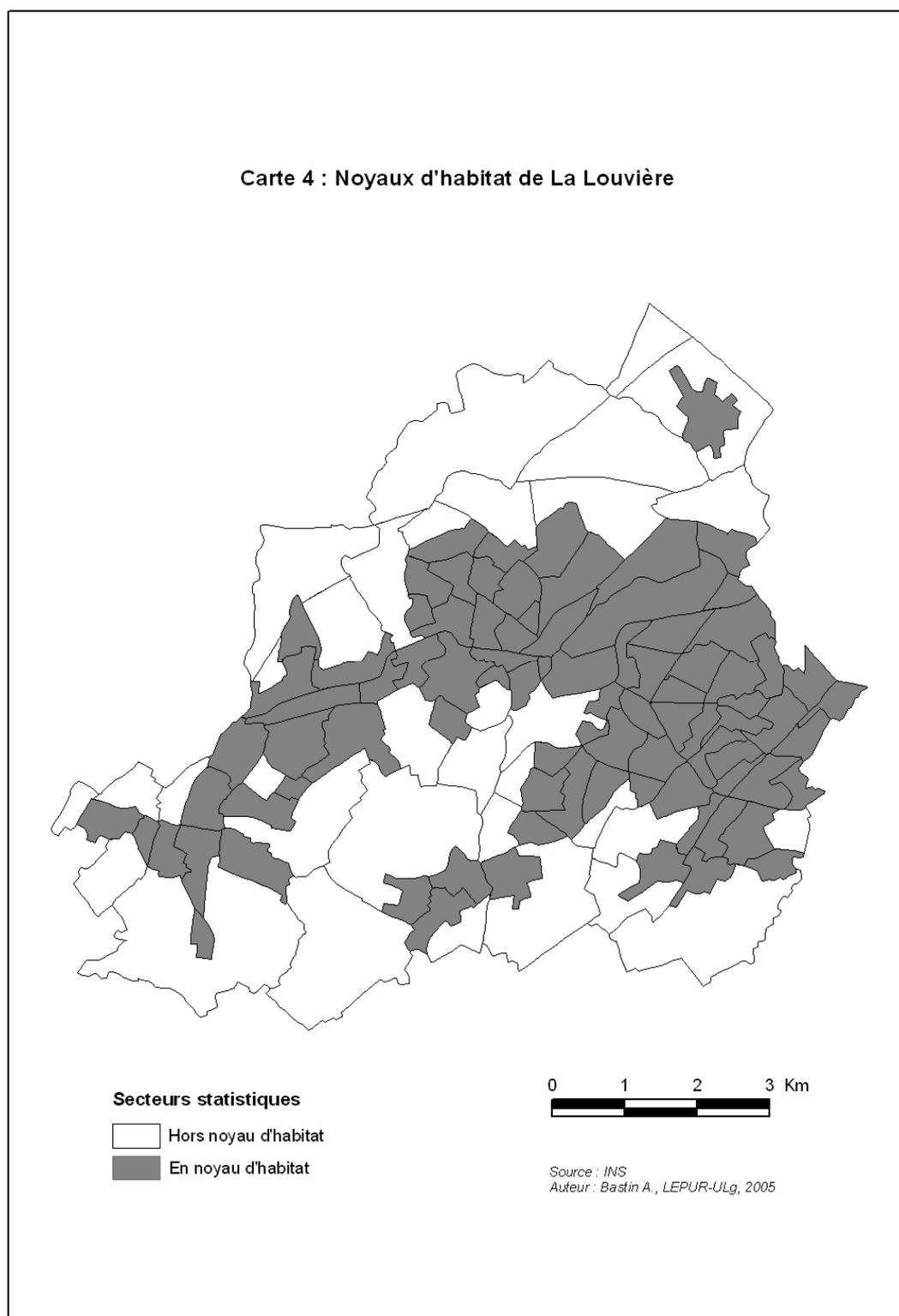


Secteurs statistiques
□ Hors noyau d'habitat
■ En noyau d'habitat

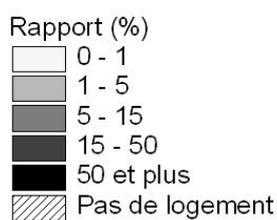
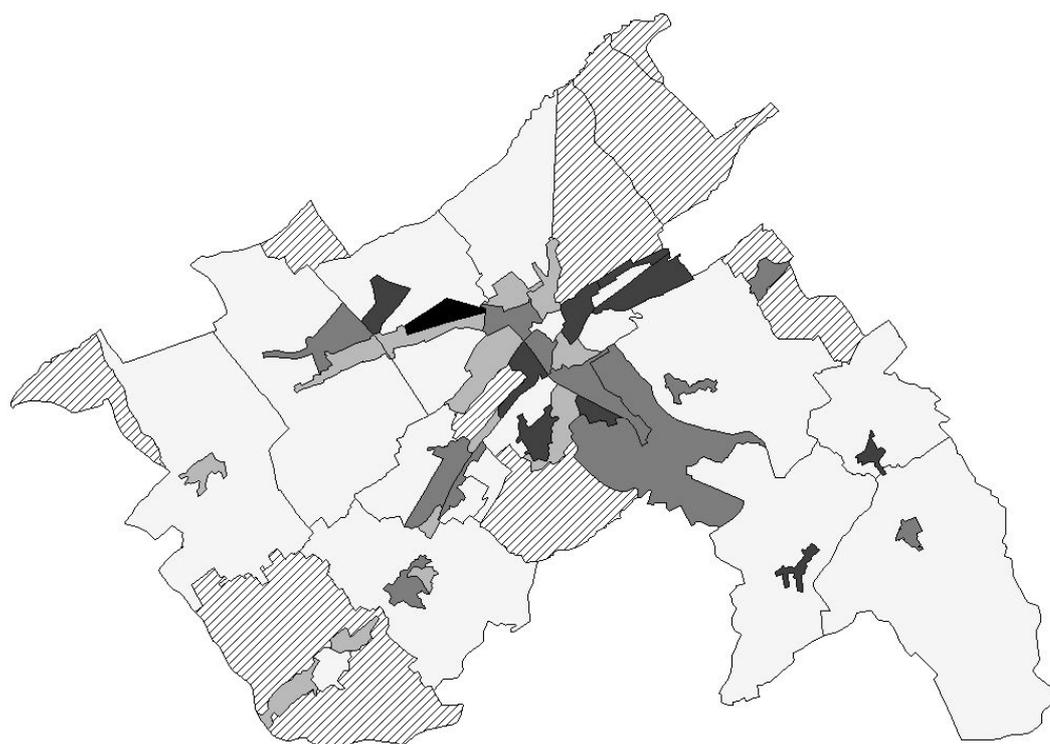


Source : INS
Auteur : Bastin A., LEPUR-ULg, 2005

Carte 4 : Noyaux d'habitat de La Louvière

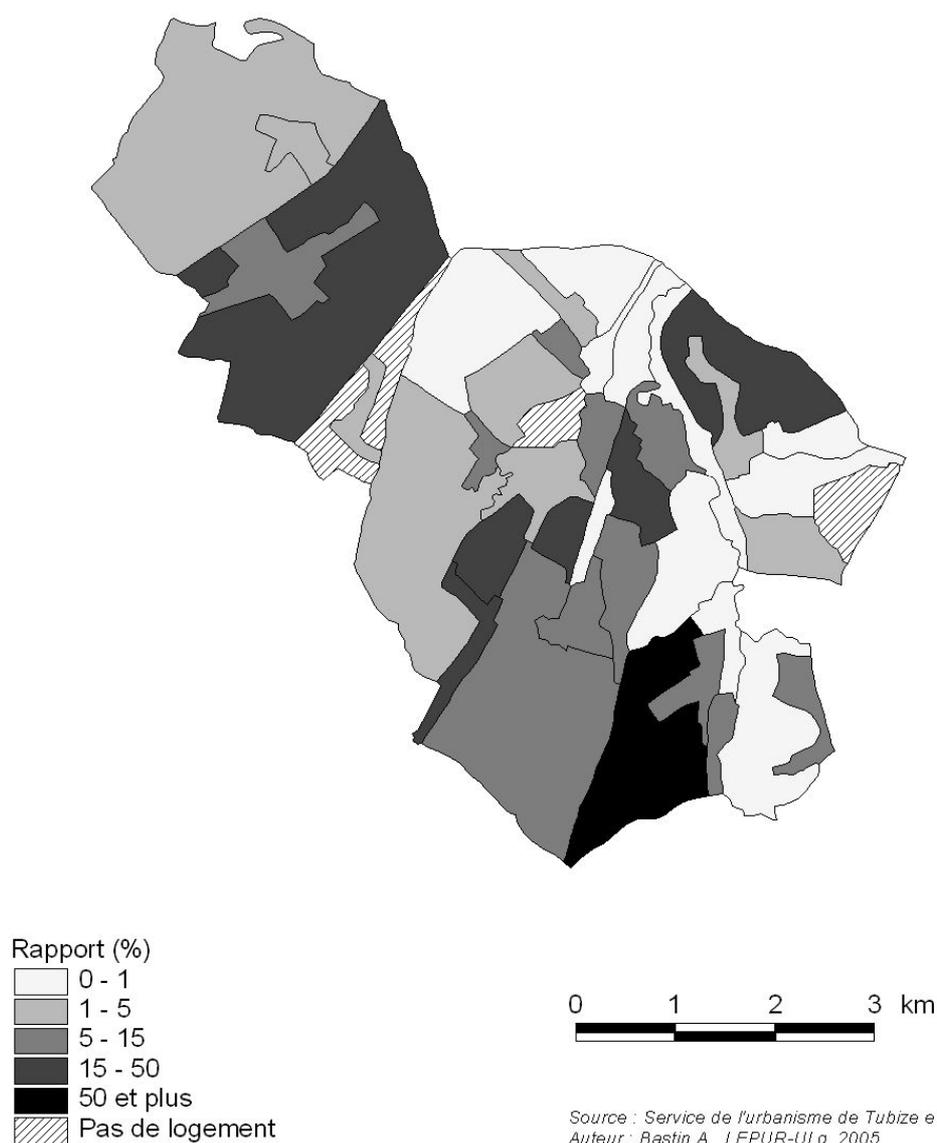


Carte 5 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Marche-en-Famenne

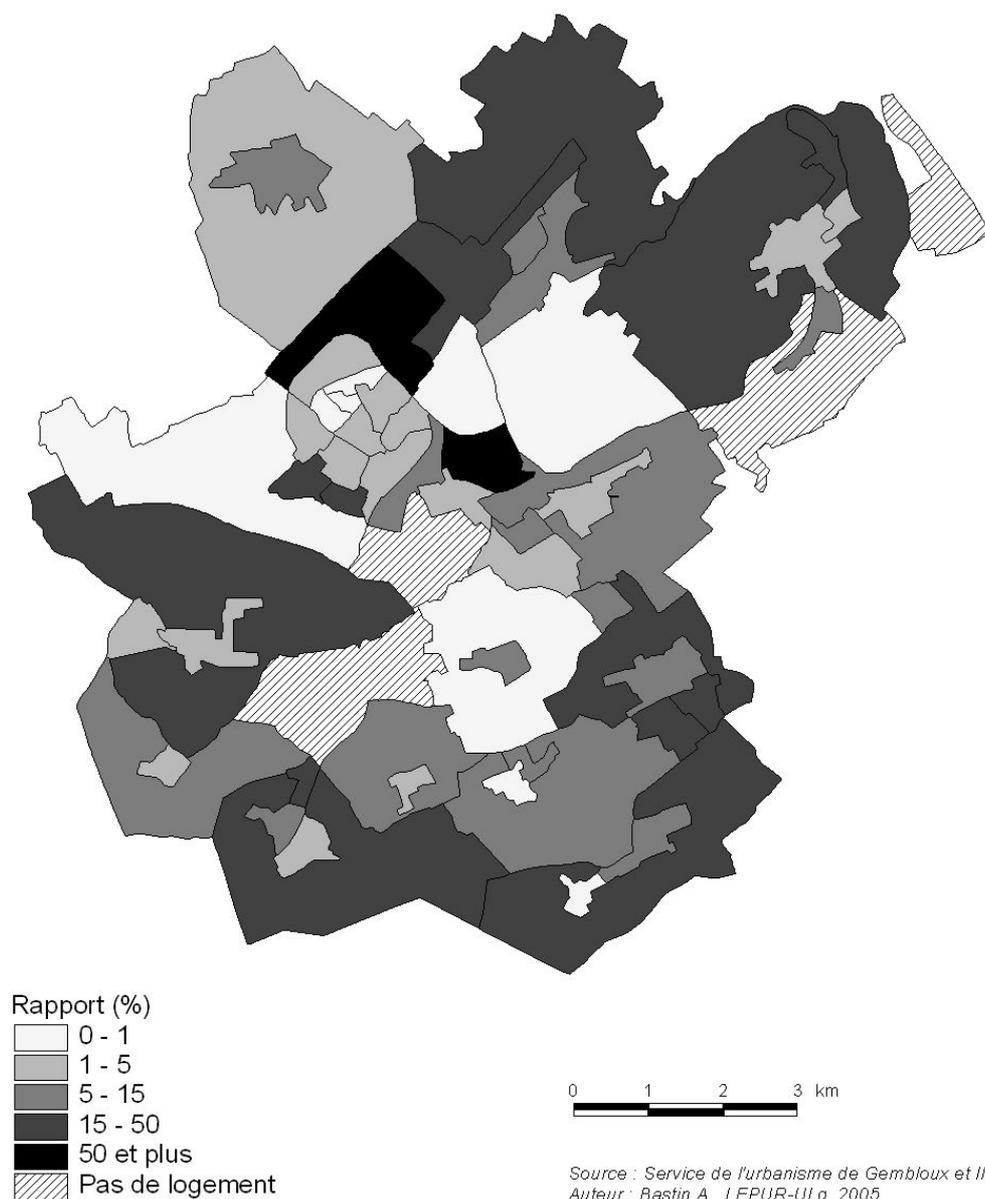


Source : Service de l'urbanisme de Marche-en-Famenne et INS
Auteur : Bastin A., LEPUR-ULg, 2005

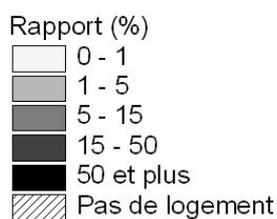
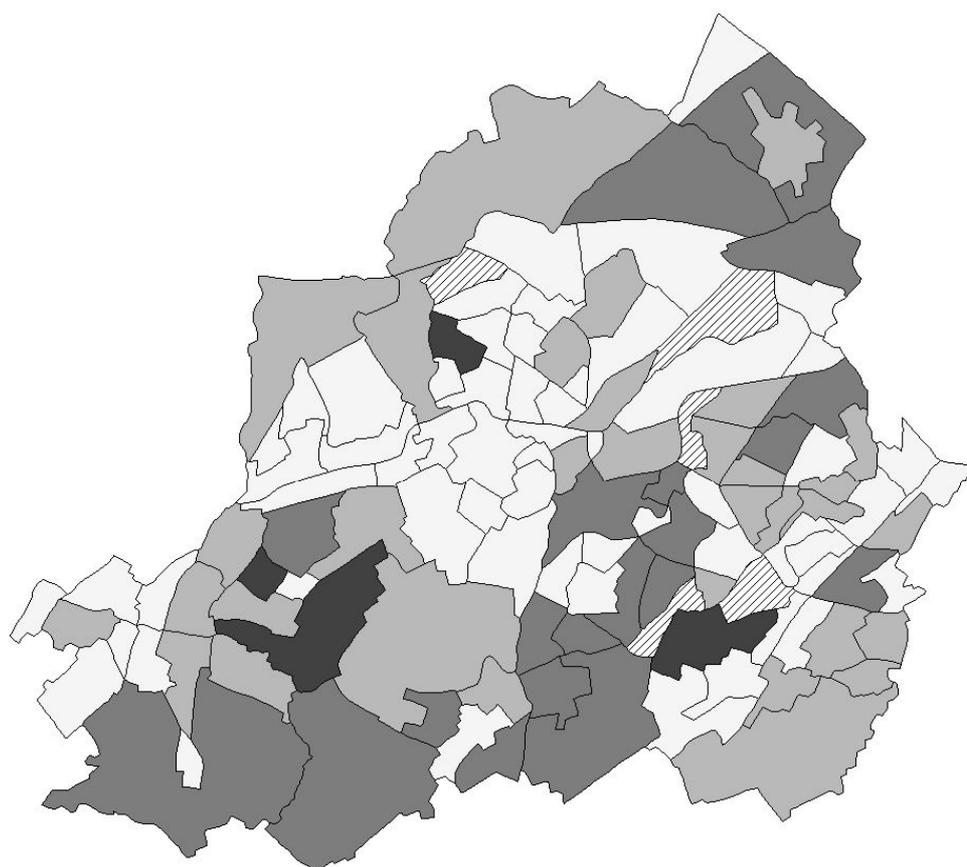
Carte 6: Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Tubize



Carte 7 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Gembloux

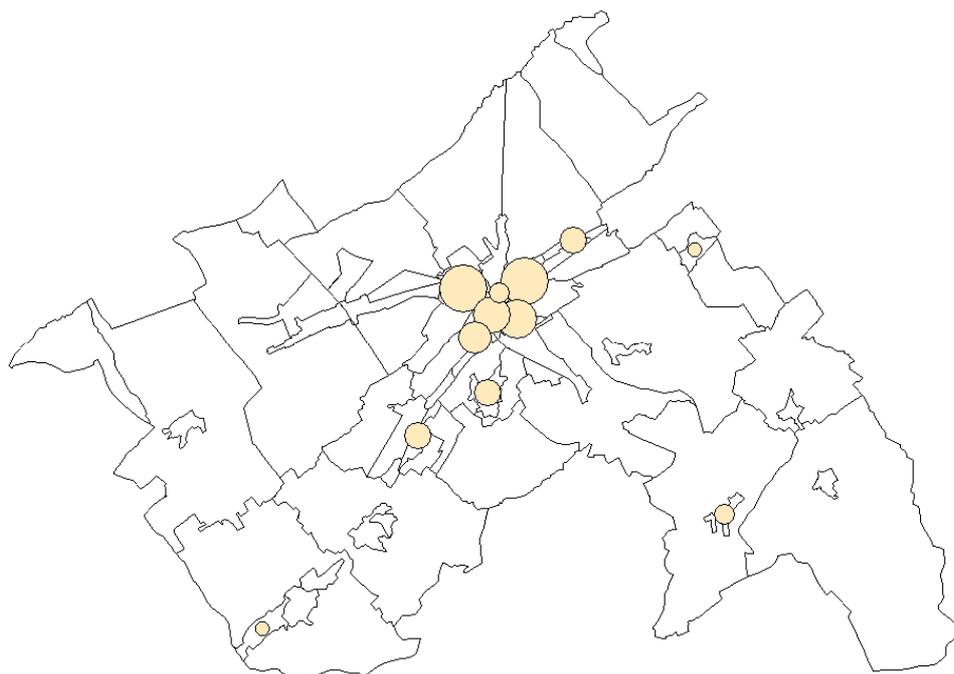


Carte 8 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (2000-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : La Louvière

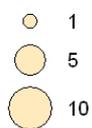


Source : Service de l'urbanisme de La Louvière et INS
Auteur : Bastin A., LEPUR-ULg, 2005

Carte 9 : Nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) : Marche-en-Famenne



Nombre d'appartements

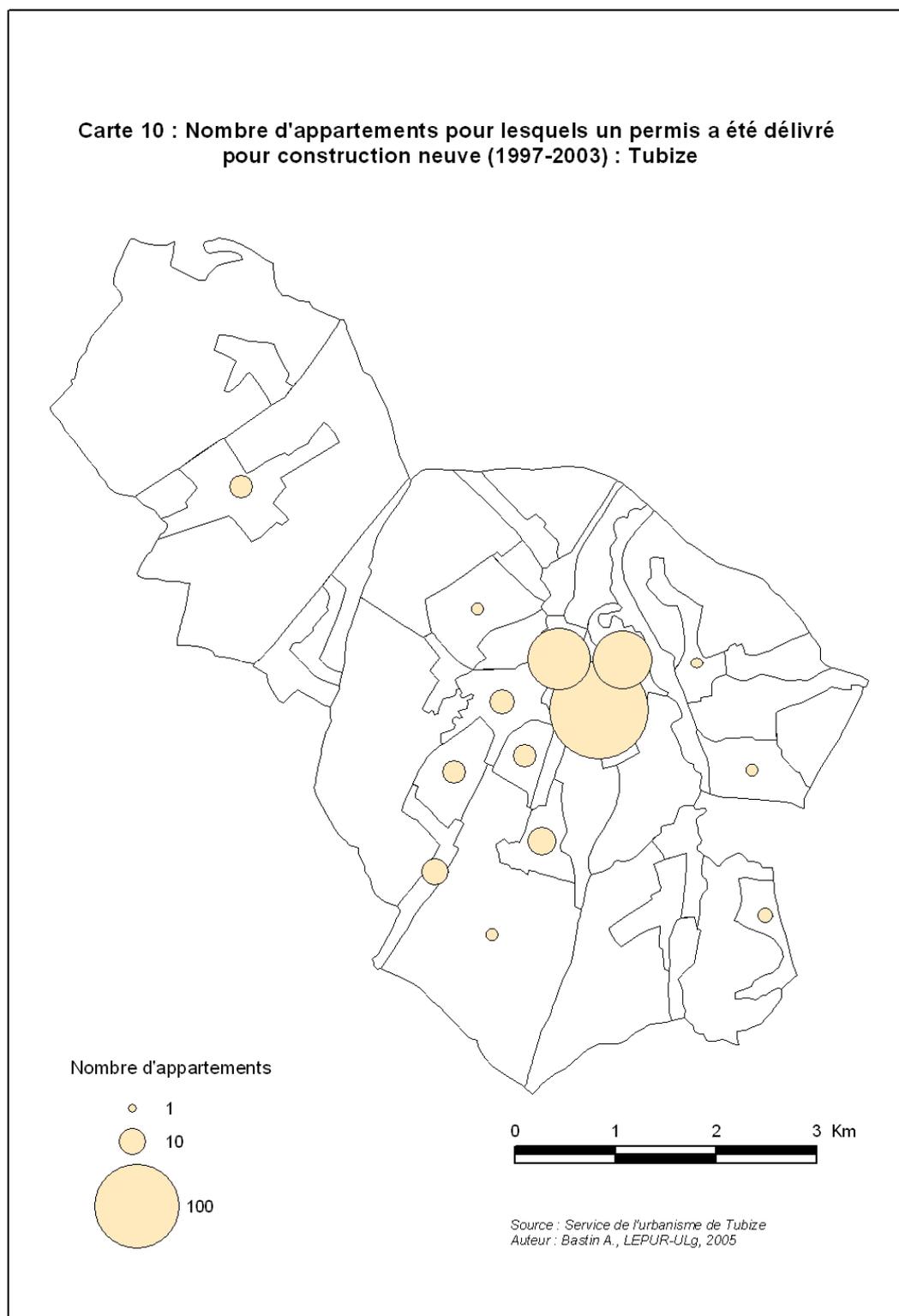


0 1 2 3 Km

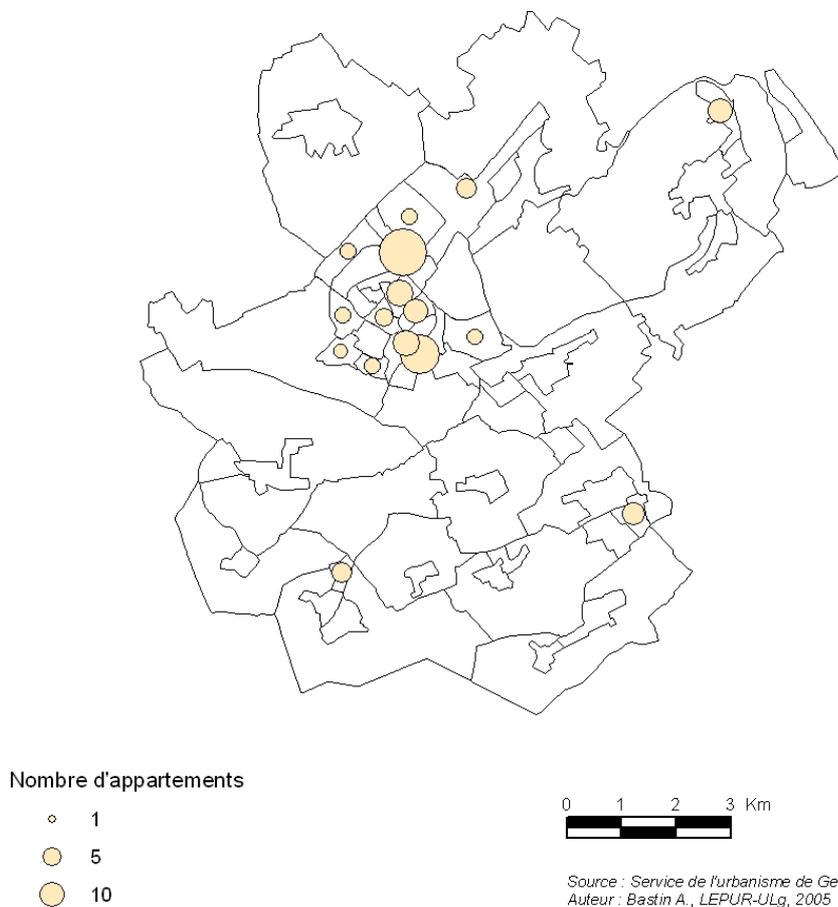


Source : Service de l'urbanisme de Marche-en-Famenne
Auteur : Bastin A., LEPUR-ULg, 2005

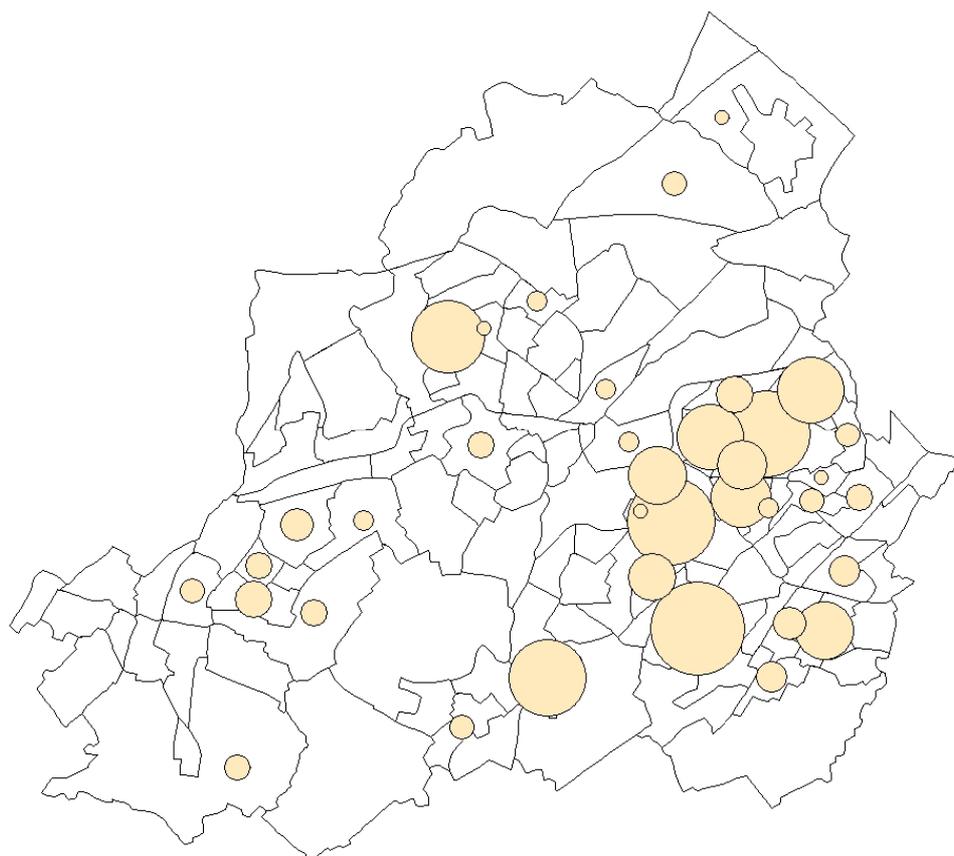
Carte 10 : Nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) : Tubize



Carte 11 : Nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) : Gembloux



Carte 12 : Nombre d'appartements pour lesquels un permis a été délivré pour construction neuve (2000-2003) : La Louvière



Nombre d'appartements

-  1
-  5
-  10

0 1 2 3 Km



Source : Service de l'urbanisme de La Louvière
Auteur : Bastin A., LEPUR-ULg, 2005

3.1.3 Maisons unifamiliales (Cartes 13 à 16)

La construction de maisons unifamiliales est assez diffuse dans l'espace. Les maisons neuves occupent préférentiellement les espaces péricentraux et périphériques, tandis que les centres urbains en sont presque totalement dépourvus. Deux facteurs sont sans doute à l'origine de ce phénomène : la faible disponibilité de terrains à bâtir en centre urbain et les niveaux fonciers élevés qui y sont associés.

Marche-en-Famenne présente de nouveau une situation atypique où les nouvelles constructions de maisons unifamiliales sont plutôt péricentrales ou concentrées au cœur des villages périphériques pour les raisons évoquées ci-dessus.

3.2 RÉHABILITATION

3.2.1 Nombre total de logements (Cartes 17 à 20)

Les cartes relatives aux logements ayant fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour réhabilitation présentent peu de régularités spatiales. Les logements de l'hypercentre des communes sont souvent assez bien rénovés, tout comme ceux de la périphérie. En général, les espaces péricentraux ont une plus faible proportion de logements rénovés, mais ce fait ne se vérifie pas partout. Plusieurs effets se conjuguent probablement pour conduire à la situation observée :

- une plus grande réhabilitation au centre en raison de l'âge avancé du parc immobilier qui le compose et d'une volonté de revalorisation du centre-ville de la part des pouvoirs publics ;
- une réhabilitation périphérique plus importante associée aux revenus plus élevés dont disposent les ménages habitant à la périphérie ;
- une présence massive de logements relativement neufs dans certains quartiers péricentraux.

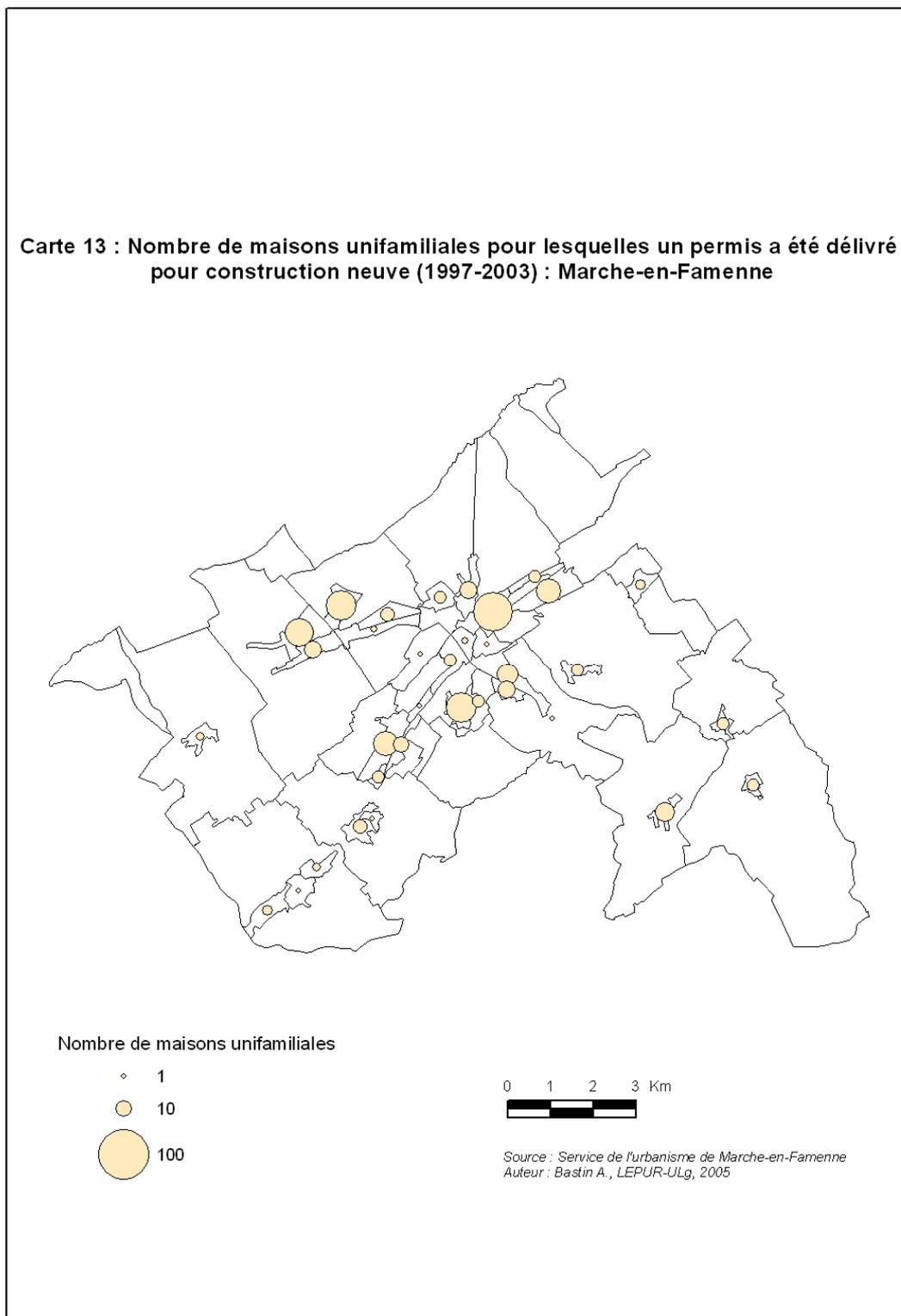
3.2.2 Appartements

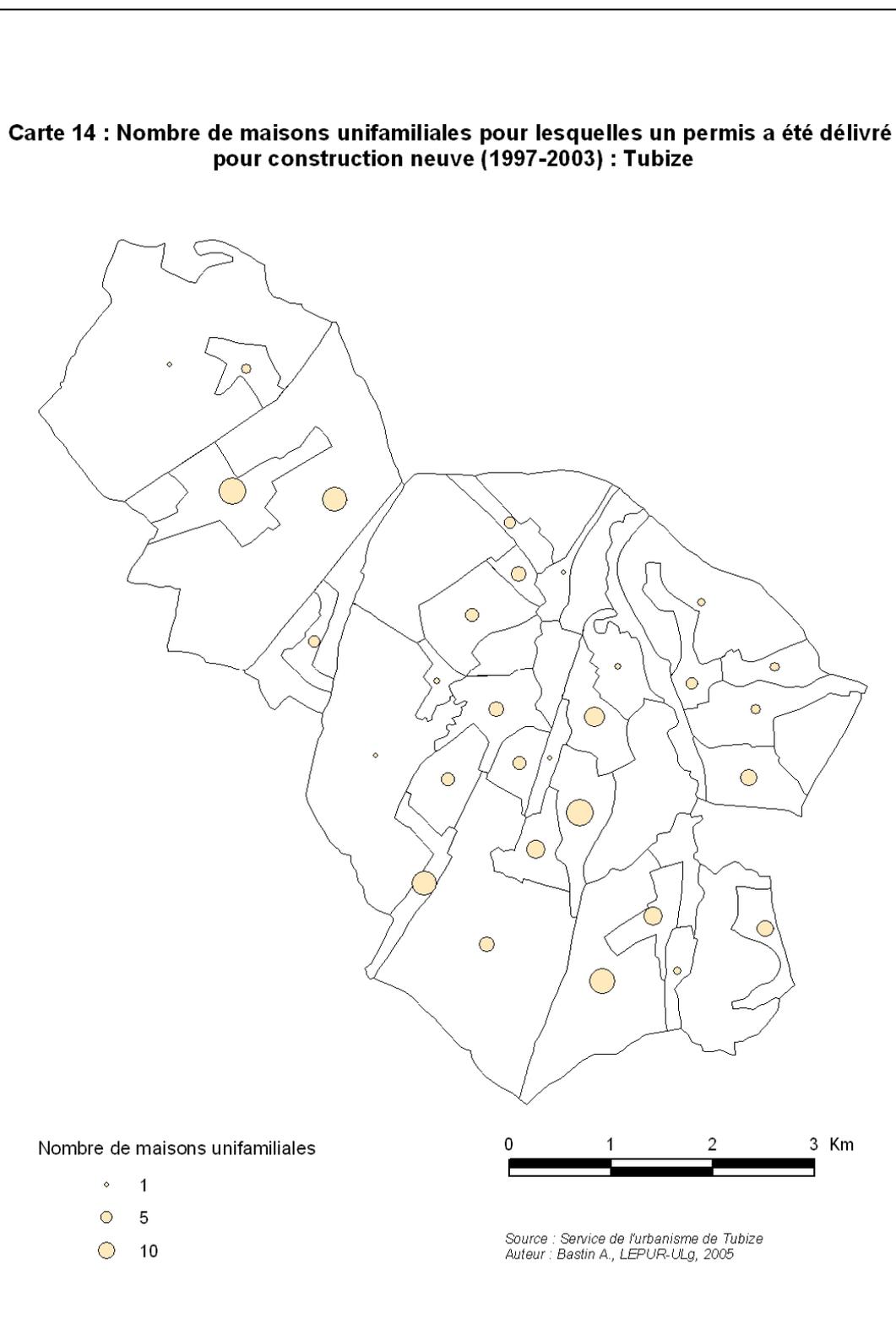
Les appartements ayant été réhabilités sont principalement localisés dans le centre des communes étudiées, ce qui étaye le premier effet souligné ci-dessus (âge avancé du parc). La Louvière présente toutefois la particularité d'une réhabilitation plus répartie au sein de la commune. L'hypothèse de l'importance de la division de maisons unifamiliales peut être avancée pour expliquer ce phénomène. En effet, à La Louvière, au moins 40 % des réhabilitations d'appartements résultent de la division de maisons unifamiliales en logements de plus petite taille. Ceux-ci gonflent inévitablement les chiffres de réhabilitation d'appartements puisqu'en 1991, ces logements n'étaient pas repris dans la catégorie « appartements » mais dans celle des maisons unifamiliales.

3.2.3 Maisons unifamiliales

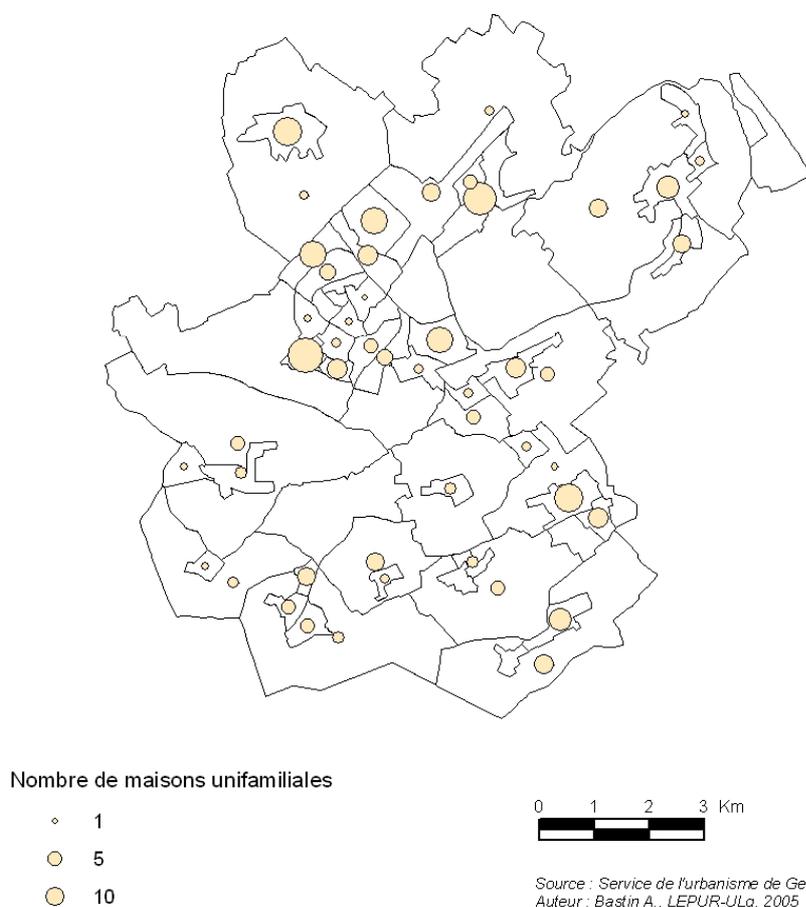
A l'inverse de Gembloux et Tubize, où elle semble plus périphérique que centrale, la réhabilitation de maisons unifamiliales ne s'avère pas obéir à une distribution spatiale particulière à La Louvière et à Marche-en-Famenne ; les secteurs périphériques sont autant concernés que ceux du centre. On observe globalement une légère tendance à une proportion plus importante de réhabilitation de maisons unifamiliales là où les revenus sont plus élevés, mais la corrélation entre les deux variables est loin d'être marquée.

Carte 13 : Nombre de maisons unifamiliales pour lesquelles un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) : Marche-en-Famenne

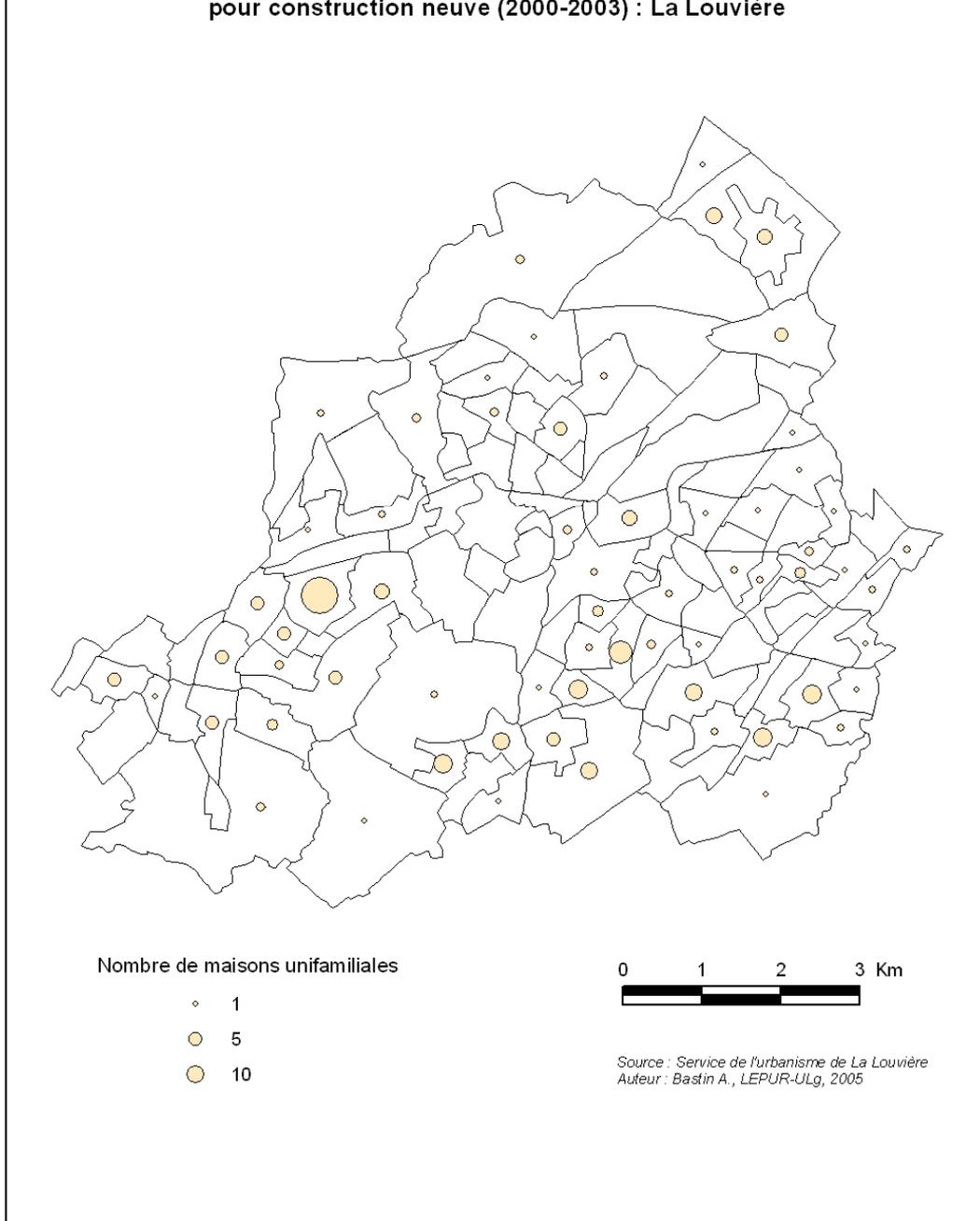




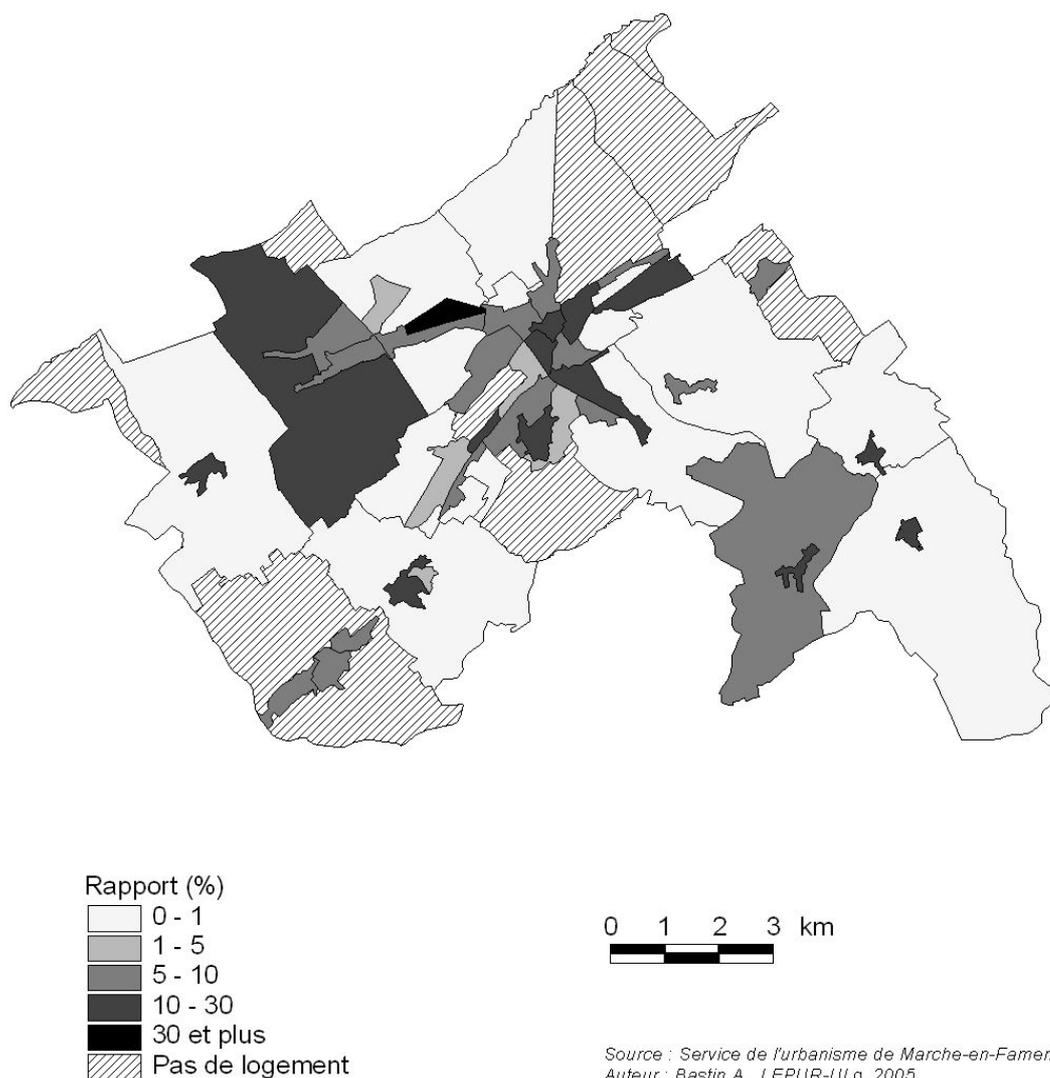
Carte 15 : Nombre de maisons unifamiliales pour lesquelles un permis a été délivré pour construction neuve (1997-2003) : Gembloux



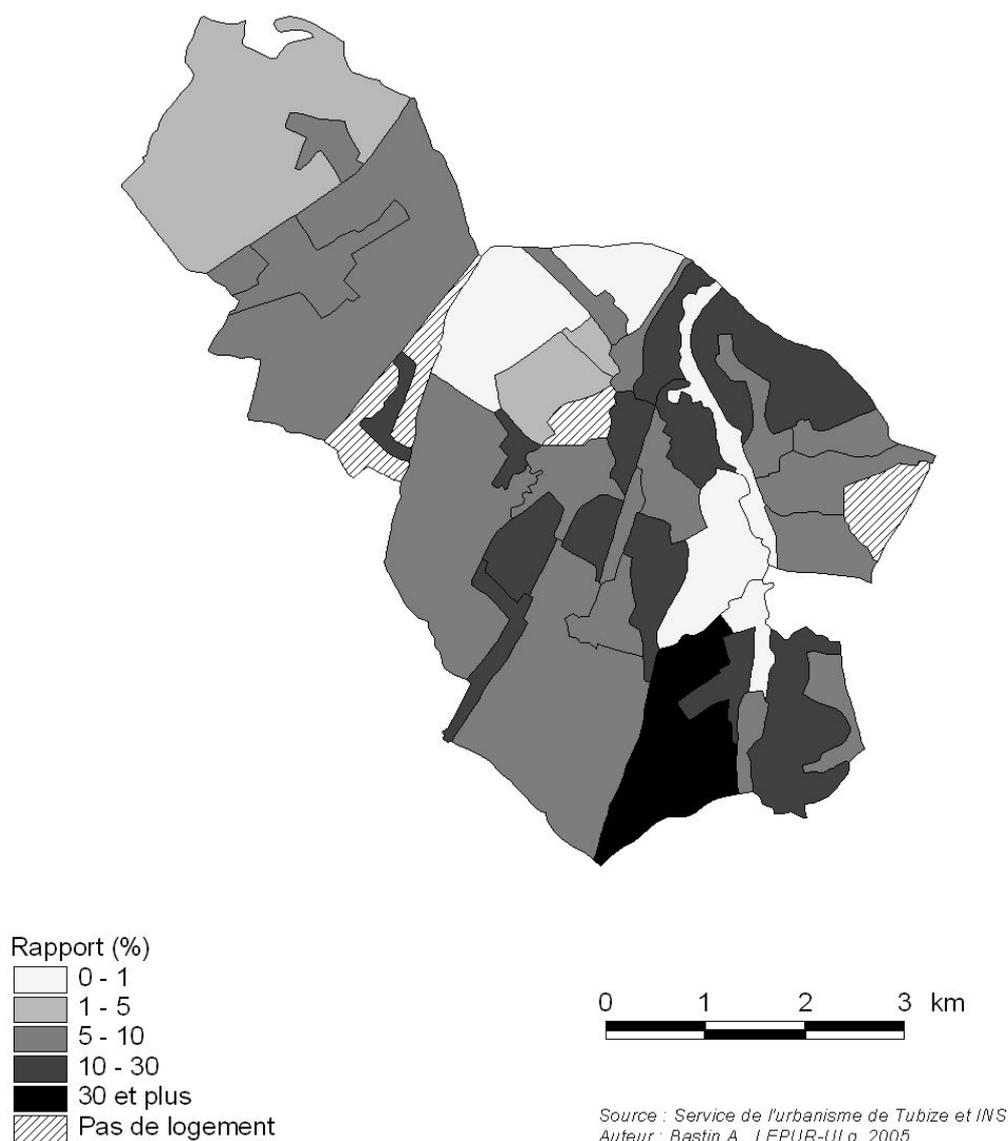
Carte 16 : Nombre de maisons unifamiliales pour lesquelles un permis a été délivré pour construction neuve (2000-2003) : La Louvière



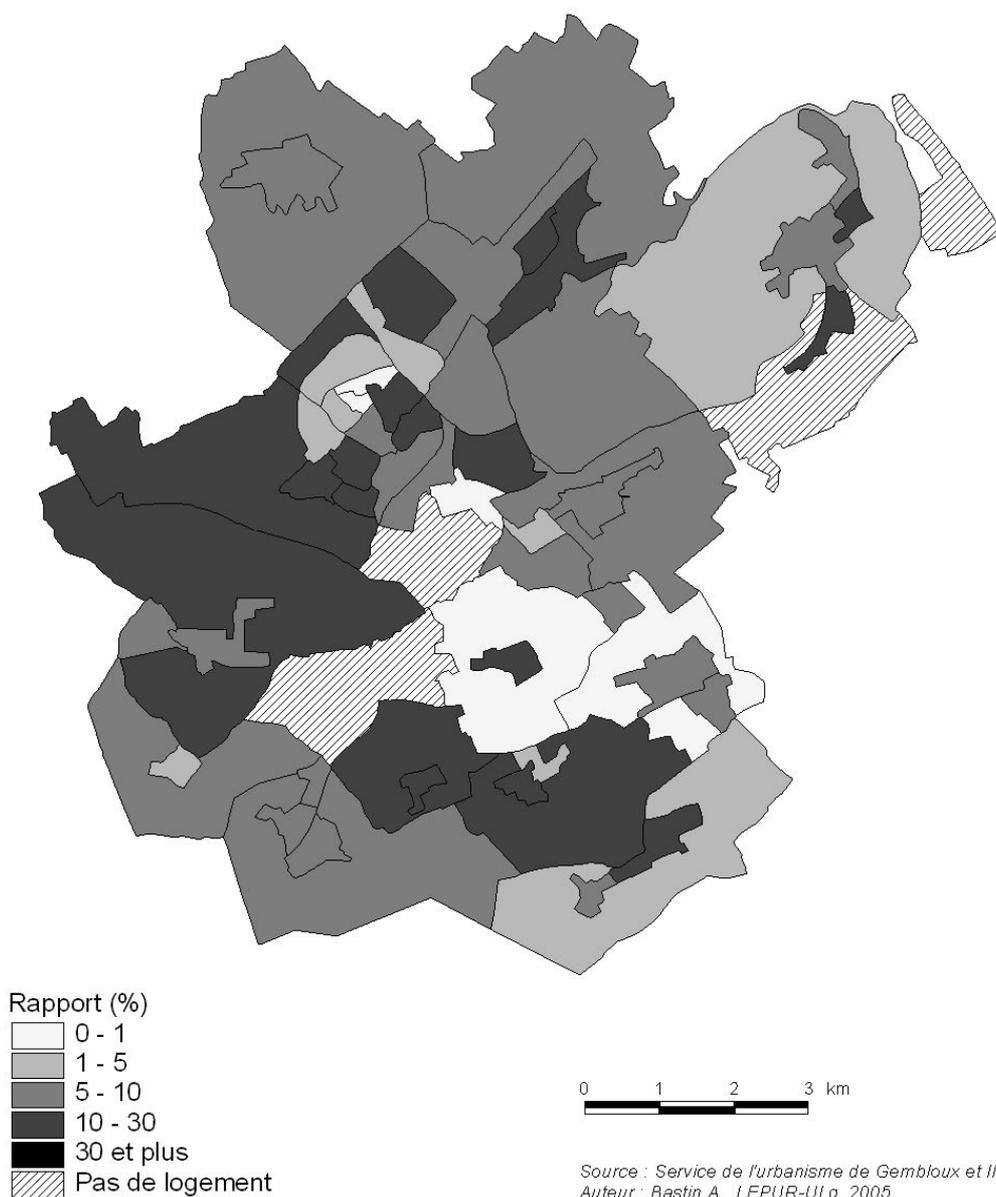
Carte 17 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour rénovation (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Marche-en-Famenne



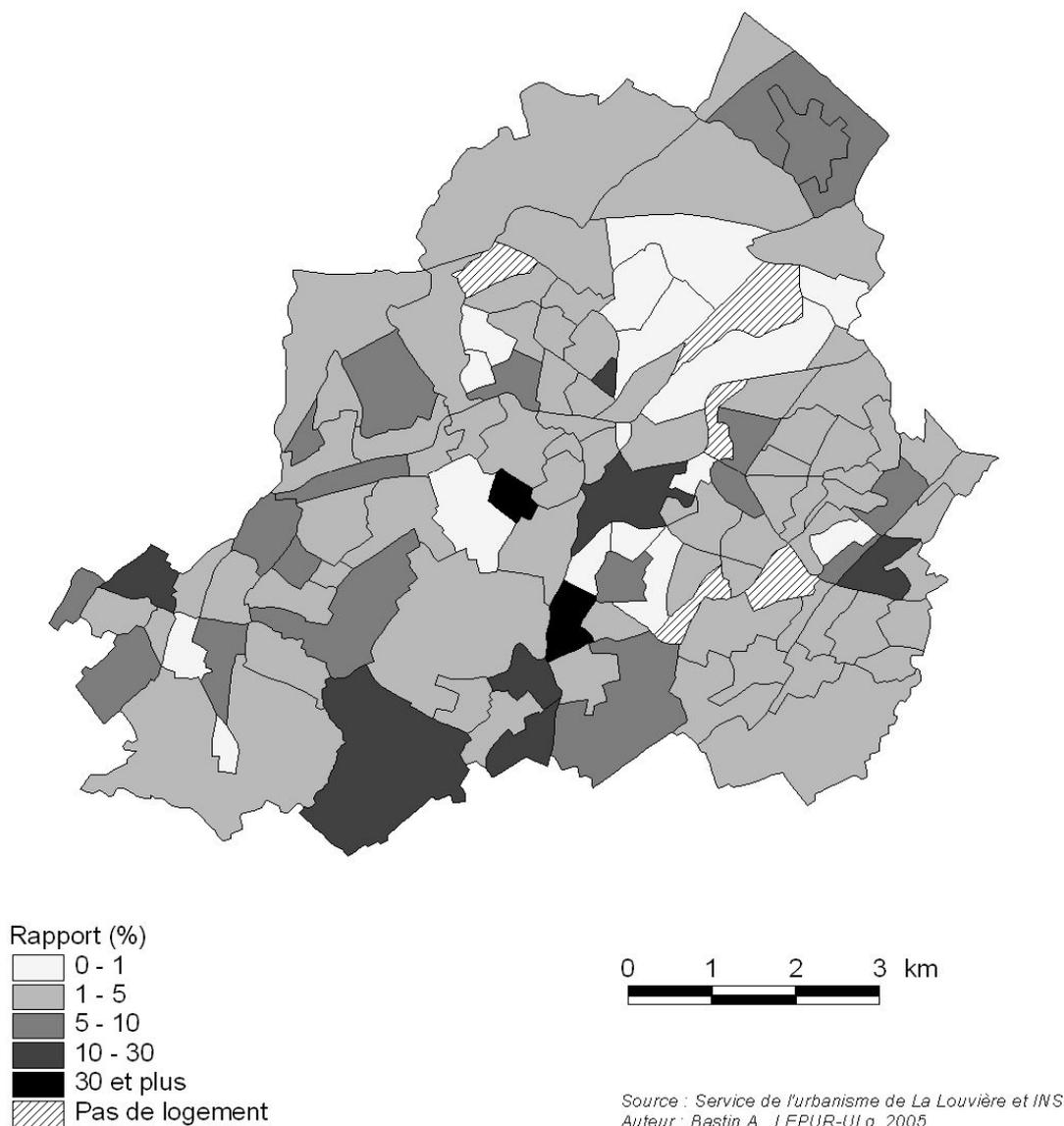
Carte 18 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour rénovation (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Tubize



Carte 19 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour rénovation (1997-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : Gembloux



Carte 20 : Rapport entre le nombre de logements pour lesquels un permis a été délivré pour rénovation (2000-2003) et le nombre de logements dans le secteur statistique en 1991 : La Louvière



3.3 TRANSFORMATION EN LOGEMENT DEPUIS UNE AUTRE FONCTION

Les opérations de transformations en logements depuis une autre fonction sont peu concentrées dans l'espace. En effet, elles dépendent moins d'une localisation particulière que du type de bâtiment se prêtant à la transformation. Ceux-ci occupent toutefois une localisation spécifique selon leur genre (par exemple : commerces au centre, petites industries dans les quartiers péricentraux, bâtiments agricoles à la périphérie), ce qui explique la distribution des opérations de transformation en logements depuis une autre fonction.

Les opérations concernant un nombre important de logements se localisent préférentiellement dans les centres urbains, sans doute dans une optique de rentabilisation de l'opération.

3.4 DESTRUCTION-RECONSTRUCTION

Les destructions-reconstructions ne prennent place que dans un nombre très limité de secteurs statistiques, souvent situés au centre des communes. Cette constatation s'explique aisément par la combinaison de deux facteurs :

- Les bâtiments situés dans les centres urbains sont, en général, plus vétustes que ceux de la périphérie. Par conséquent, ils requièrent davantage le recours à la destruction-reconstruction, en tout cas pour les immeubles dont la réhabilitation serait trop lourde.
- Les opérations de destruction-reconstruction induisent des surcoûts importants. Pour garantir sa rentabilité, le projet doit prendre la forme d'un immeuble à appartements de 3 à 4 étages minimum. Or, les autorisations en périphérie pour ce type de construction sont difficilement octroyées en raison de la hauteur d'un tel bâtiment. Ce type de produit immobilier s'intègre par contre en général mieux dans les centres urbains.

Des différences s'observent selon les communes. Comme souligné précédemment, Marchen-Famenne se distingue par le très faible nombre de destructions-reconstructions, dont une partie est imputable aux reconstructions après incendie. Tubize et Gembloux sont caractérisées par des opérations de destruction-reconstruction très centrales. Par contre, à la Louvière, tout comme à Liège d'ailleurs, la distribution est plus diffuse, le parc de logements des communes centrales des grandes agglomérations étant généralement ancien et ce, non seulement au centre.

Certains secteurs sont caractérisés par un grand nombre de logements résultant d'opérations de destruction-reconstruction. Précisons toutefois que ce nombre est la conséquence d'une opération unique (avec production de logements multiples) et non de la somme de quelques opérations. Cette constatation appuie donc la réflexion selon laquelle « les projets de maisons unifamiliales dégagent un chiffre d'affaire par unité de surface trop faible pour assurer les surcoûts techniques de la destruction » (J.-M. Halleux et al., 2003, p. 67).

Il a été souligné, lors de l'étude du cas liégeois, que les destructions-reconstructions se localisent principalement dans les quartiers valorisés, où les revenus des ménages sont relativement élevés. Cette constatation ne transparait pas au travers de l'étude des autres communes. La localisation centrale (voire péricentrale) du bien et son ancienneté corrélée semblent mieux expliquer la distribution spatiale des opérations de destruction-reconstruction que le niveau de revenus de la population.

4. CONCLUSION

L'étude des permis d'urbanisme délivrés dans les communes de Tubize, Gembloux, Marchen-Famenne et la Louvière nous a permis de comparer ces résultats à ceux de Liège et d'en tirer des points communs ou divergents.

Nous relèverons tout d'abord que la problématique du renouvellement urbain se pose à des degrés divers selon les communes considérées. Des différences s'observent selon la taille (communes centrales des grandes agglomérations ou petites villes), la localisation (communes à forte pression foncière ou non), les politiques d'urbanisme mises en place ou encore la répartition des zones d'habitat sur le territoire communal. Il semble donc inapproprié de vouloir appliquer des moyens équivalents sur l'ensemble du territoire wallon. Il serait sans doute préférable de les concentrer là où les outils actuels de la politique de renouvellement urbain se montrent largement insuffisants pour assurer un rythme soutenu de réhabilitation du parc. Ce problème se rencontre surtout dans des grands centres tels que Liège ou dans les principaux pôles urbains hennuyers, où se trouve un stock important d'immeubles à appartements et de logements locatifs associés à une population précarisée. Il caractérise aussi, à plus fine échelle, quelques quartiers de nombreuses villes, qu'elles soient petites ou moyennes.

Pour ce qui est du type de maître d'ouvrage, les particuliers dominant largement dans la construction neuve et dans la réhabilitation de maisons unifamiliales. L'empreinte des entreprises est plus marquée dans la construction neuve d'appartements. La promotion publique est quant à elle très faible. Elle est toutefois plus importante dans les communes centrales des grandes agglomérations, ce qui témoigne du peu d'investissement des opérateurs privés dans ces communes, mais aussi de la volonté des autorités communales de garantir l'accès à un logement décent aux personnes à revenus modestes.

Enfin, plusieurs remarques peuvent être formulées suite à l'étude de la répartition spatiale des permis, que ce soit à l'échelle communale ou à celle des secteurs statistiques. Observons d'abord que les nouvelles constructions unifamiliales prennent généralement place à la périphérie, là où les zones d'habitat offrent de nombreuses disponibilités foncières. Observons ensuite que ce sont surtout les parties centrales des grandes agglomérations qui souffrent d'un rythme trop faible de réhabilitation du parc immobilier. La réhabilitation présente en fait différentes formes de distribution spatiale, surtout en matière de maisons unifamiliales ; elle est soit périphérique au sein des principales communes urbaines, soit éparpillée à travers la commune. Quoi qu'il en soit, cette répartition n'est pas favorable aux centres urbains et il serait sans doute bénéfique de mieux spatialiser les mesures qui encouragent la réhabilitation des logements en faveur des espaces centraux et péri-centraux.

C'est au sein des grandes villes (Liège et La Louvière) que le caractère périphérique des opérations de production en immeubles collectifs est le plus affirmé. La production en immeubles à appartements est par contre centrale ou péri-centrale au sein des petites villes (Tubize, Gembloux et Marche). Ce type de milieu semble donc occasionner moins de blocages pour les promoteurs qui souhaitent mettre en place des immeubles à appartement au sein des tissus urbains traditionnels, cela sans doute en raison de la plus faible densité et de la configuration des potentiels fonciers disponibles.

Les opérations de destruction-reconstruction sont très rares. Elles se concentrent dans les centres urbains, là où le parc de logements est le plus ancien. Les logements qui résultent de ce type d'opération correspondent généralement à des appartements. Les transformations en logements depuis une autre fonction sont elles aussi très peu nombreuses. Elles sont plus diffuses dans l'espace et sont tributaires de la localisation des bâtiments se prêtant à ces conversions de fonctions. Elles témoignent également d'un certain déclin des activités qui y étaient exercées antérieurement (petites industries, commerces de proximité, fermes...). La grande superficie des bâtiments conduit généralement à la création d'appartements.

Notre analyse a permis également de souligner l'importance que revêt la division de maisons unifamiliales en appartements. Ce phénomène suit donc la tendance démographique de la réduction de la taille des ménages. Toutefois, il peut s'avérer contraire à un objectif de mixité sociale lié au renouvellement urbain. En effet, les ménages avec enfants s'orienteront plus facilement vers la périphérie si l'offre en logement présente en centre urbain ne correspond pas à leurs attentes (logements de trop petite taille).

L'étude des permis d'urbanisme arrive ici à son terme. Dans la suite de la recherche, nous continuerons les interviews auprès des maîtres d'ouvrage dans les communes dont nous venons d'étudier les permis d'urbanisme afin de vérifier s'ils témoignent des comportements similaires aux opérateurs liégeois et s'ils se heurtent à des blocages proches de ceux rencontrés à Liège. En d'autres termes, nous vérifierons si les différences communales mises en exergue par l'étude statistique des permis d'urbanisme se traduisent dans les choix et actions des différents maîtres d'ouvrage.

CHAPITRE II : ENQUÊTE AUPRÈS DES MAÎTRES D'OUVRAGE PRIVÉS AYANT RÉALISÉ DES TRAVAUX SOUMIS À PERMIS D'URBANISME – LE CAS DE LIÈGE⁵

1. OBJECTIFS

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 (voir ci-dessus au Chapitre I). Pour ce qui est des enquêtes, nous suivons une démarche similaire. En effet, les résultats présentés dans ce chapitre se basent sur des enquêtes réalisées auprès de maîtres d'ouvrage actifs au sein la commune de Liège. Pour le rapport final de septembre 2005, nous étendrons la même approche aux entités de Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière, cela afin d'obtenir un aperçu représentatif de la réalité wallonne dans sa globalité.

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. Sur le plan théorique, nous avons relevé 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 apprécié 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.

⁵ Travail réalisé par B. Pirote (LEPUR-ULg) avec la collaboration de A. Nguyen et V. Perin (LEPUR-ULg) sous la direction de J.-M. Halleux (LEPUR-ULg).

2. MÉTHODOLOGIE D'ENQUÊTE

En vue d'atteindre ces différents objectifs, il est apparu que l'enquête à mener auprès des promoteurs ne pouvait se baser sur un questionnaire standard unique, étant donné la grande diversité des opérations de recyclage urbain (diversité quant au type de maître d'ouvrage, quant au type de travaux, quant à la taille du projet et quant au type de localisation). 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.

Vu que, pour chaque enquête, le temps de conversation est assez élevé, sans compter le déplacement et que, pour la Ville de Liège, les permis de bâtir sollicités par les maîtres d'ouvrage entre 1996 et 2003 et susceptibles de nous intéresser approchaient les 2000 unités, nous avons décidé de n'interroger qu'un échantillon de ces promoteurs.

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. En effet, trois critères ont servi de base à la stratification de l'échantillon, à savoir :

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

Si, pour certains types de travaux (construction neuve ou réhabilitation de maisons individuelles), la sélection peut se faire au sein de plusieurs centaines de permis, il existe d'autres types de réalisations moins fréquentes - du point de vue du nombre de permis accordés - 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.

Le tableau ci-dessous présente la stratification de l'échantillon dans l'état d'avancement actuel de la recherche.

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

Type de travaux	Taille de l'échantillon	Type de localisation	Type de maître d'ouvrage		
			Particulier Occupant	Promoteur à titre secondaire	Promoteur à titre principal
Réhabilitation	14	centre	3	8	3
	3	périphérie	2	1	0
Destruction-reconstruction	4	centre	1	1	2
	0	périphérie	0	0	0
Construction neuve	5	centre	0	3	2
	2	périphérie	0	0	2
Transformation	0	centre	0	A réaliser	A réaliser
	0	périphérie	0		
Total	28		6	13	9

Source : Enquête LEPUR-CPDT, 2004

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessus, trois types de maîtres 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. Notons que, cette typologie diffère de celle employée dans le volet statistique (Chapitre I). En effet, la méthodologie mise en place ici nous permet d'affiner certaines catégories. Par exemple, les statistiques sur les permis ne permettaient pas d'individualiser l'autopromotion en tant que telle.

Le contenu du guide d'entretien est basé sur la grille des blocages exposée dans les précédents rapports (Annexe 1). Il est donc 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).

3. CARACTÉRISTIQUES DES MAÎTRES D'OUVRAGE

Comme mentionné au point 2 ci-dessus, un des critères ayant servi à la stratification de l'échantillon est le type de maître d'ouvrage. Pour ce faire, nous avons distingué trois catégories : les particuliers occupants, les promoteurs à titre secondaire et les promoteurs à titre principal.

Si la catégorie des particuliers occupants, qui correspond à la filière de « l'autopromotion », se distingue facilement des deux autres, la limite entre un promoteur à titre secondaire et un promoteur à titre principal peut s'avérer floue. En effet, entre le particulier valorisant un bien acquis par héritage et la société immobilière, on se trouve face à une gamme très large d'acteurs. Pour notre étude, cette tranche floue entraîne une difficulté majeure dans l'identification des logiques propres à chaque catégorie de maître d'ouvrage. C'est entre autres pour cette raison que l'analyse qui suit sera structurée selon le type d'opération et non pas selon le type de maître d'ouvrage. Nous veillerons toutefois à ne pas négliger cet aspect et les logiques de comportements propres à une catégorie d'acteur ne manqueront pas d'être relevées.

Avant d'entamer l'analyse proprement dite, il est intéressant de préciser les principales caractéristiques des maîtres d'ouvrage, caractéristiques qui seront plus amplement détaillées par la suite. Épinglons en premier lieu la réticence de certains maîtres d'ouvrage à nous livrer des informations sur leur activité. Cette opacité, qui caractérise principalement les promoteurs à titre principal, représente une des difficultés de cette étude.

Au niveau des maîtres d'ouvrage ayant réalisé des opérations de réhabilitation, on retrouve premièrement 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 de cela, on trouve un large panel de maîtres d'ouvrage dont le but est de commercialiser les 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. Les opérations visant à réhabiliter des maisons unifamiliales sont quant à elles très rares.

Concernant la réhabilitation, les deux types de promoteurs présentent des caractéristiques relativement semblables puisqu'il s'agit principalement de personnes seules ou de sociétés n'employant qu'un très petit nombre de personnes. Dans le cas des promoteurs à titre principal, les activités de la société sont souvent multiples, complémentaires ou non avec la réhabilitation, mais souvent liées au secteur de la construction. On constate donc que, à la différence de ce qui se fait en construction neuve, il n'existe pas de structures de grande envergure spécialisées dans la réhabilitation.

Dans le cas de la construction neuve, les limites entre les trois catégories d'acteurs sont plus claires. On trouve tout d'abord un nombre important de particuliers occupants. Dans le cadre de cette enquête, nous n'avons cependant pas jugé opportun d'interroger ce type d'acteur et avons préféré nous concentrer sur les promoteurs à titre secondaire et les promoteurs à titre principal. Notons que l'ensemble des logements réalisés par les maîtres d'ouvrage interrogés correspond à des appartements et non à des maisons unifamiliales.

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 par ceux-ci se rapprochent sur certains points de celles propres aux opérations de réhabilitation et, sur d'autres points, de celles propres aux opérations de construction neuve.

4. EVALUATION DES BLOCAGES

Afin d'évaluer les blocages, nous nous sommes intéressés, dans un premier temps, aux promoteurs ayant réalisé une ou plusieurs opérations au sein de la commune de Liège. Cette étape nous semblait importante afin d'appréhender les principales logiques régissant les choix des maîtres d'ouvrage actifs dans un même contexte spatial. Par la suite, nous étendrons l'enquête à d'autres communes pour lesquelles nous disposons des statistiques sur les permis d'urbanisme (Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière), afin de vérifier si les logiques mises en évidence dans le cas liégeois sont similaires.

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 sont donc plus des difficultés que 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. Il est également intéressant de mentionner que les personnes recensées comme demandeur du permis d'urbanisme peuvent, dans certains cas, ne pas correspondre à celles qui initient le projet.

4.1 L'ACQUISITION DU SOL-SUPPORT

Un blocage au niveau de l'acquisition du sol-support a été signalé dans 3 cas sur 17 au niveau de la réhabilitation, dans 3 cas sur 5 pour la construction neuve et dans 3 cas sur 4 pour la destruction-reconstruction, soit par 9 personnes sur 28 interrogées au total. Ce blocage semble donc relativement important.

4.1.1 Réhabilitation

Pour les opérations de réhabilitation, les problèmes rencontrés sont relatifs : 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.

4.1.1.1 La fragmentation du parcellaire

Pour ce qui est du problème du remembrement des biens, on constate que, pour produire des logements de plus grande superficie, les maîtres d'ouvrage doivent acheter plusieurs bâtiments jointifs afin d'en réunir les plateaux. En effet, l'exiguïté des logements anciens ne permet bien souvent pas de les adapter facilement aux exigences contemporaines. Dans ce cas, l'acquéreur se voit confronté aux difficultés relatives à la fragmentation du parcellaire. Il doit alors négocier l'achat du sol-support auprès de plusieurs propriétaires, ce qui conduit à une inflation des exigences et/ou à l'allongement des délais de négociation. En outre, les risques de refus de vendre sont multipliés par le nombre de propriétaires en présence (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2003, pp. 59-60).

Dans la pratique, il s'est effectivement avéré que certains maîtres d'ouvrage désirant acquérir plusieurs bâtiments jointifs se sont retrouvés confrontés au problème d'inflation des prix de ventes. En effet, certains propriétaires connaissant l'intérêt de leur bien pour les maîtres d'ouvrage n'hésitent pas à augmenter leur prix de vente. Face à cette situation, certains maîtres d'ouvrage règlent le problème en achetant le second bien sous une autre identité.

4.1.1.2 Le coût du portage foncier

Parmi les difficultés liées à l'acquisition du sol-support, le coût du « portage foncier » semble également représenter une difficulté vécue par les maîtres d'ouvrage ayant réalisé des opérations de réhabilitation. Rappelons que cette notion fait référence au fait d'acquérir un terrain plus ou moins longtemps avant son aménagement ou sa construction, ce qui représente un coût, constitué, d'une part, du prix de l'argent et, d'autre part, du risque de non-réalisation de l'opération projetée (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2003, pp. 59-60).

Dans notre cas, certains maîtres d'ouvrage voulant réaliser une opération portant sur plusieurs biens nous ont dit devoir acquérir ceux-ci petit à petit et donc supporter le coût du portage foncier (certaines acquisitions datent de plus de 30 ans avant le début des travaux !).

4.1.1.3 La sortie d'indivision et le rôle des héritages

Un autre problème soulevé par les maîtres d'ouvrage ayant réalisé des opérations de réhabilitation se rapporte aux démarches et aux délais inhérents à la sortie d'indivision. Toutefois, cette difficulté ne semble pas être un véritable frein à la réhabilitation.

La thématique de l'héritage permet cependant de mettre en évidence une caractéristique importante des maîtres d'ouvrage : leur caractère « occasionnel ». Il s'avère en effet que bon nombre de maîtres d'ouvrage se lancent dans des opérations de réhabilitation par opportunité afin de rentabiliser un bien (acquis par héritage le plus souvent) et n'ont donc pas, au départ, une réelle volonté d'investir dans l'immobilier. Il s'agit principalement de maîtres d'ouvrage « occasionnels » et non de professionnels ayant des compétences particulières dans le domaine de la réhabilitation. En effet, les maîtres d'ouvrage rencontrés sont principalement des particuliers occupants et des promoteurs à titre secondaire. Il est donc intéressant de noter que, contrairement à la construction neuve, il n'existe que très peu de promoteurs à titre principal basant leur unique activité sur les opérations de réhabilitation. La preuve en est qu'on ne peut trouver à l'heure actuelle l'équivalent des « entreprises générales » actives dans la construction neuve pour les opérations de réhabilitation.

Une des principales causes 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. En effet, de tels maîtres d'ouvrage réalisent en général de vastes opérations comptant plusieurs dizaines de logements, et ce afin de garantir un rendement suffisant au vu des frais que la société doit supporter. Etant donné le nombre généralement important de salariés, ces entreprises doivent supporter des frais incompressibles relativement conséquents. Puisque les opérations de réhabilitation sont le plus souvent de petite envergure et ne permettent de réaliser que quelques logements, elles représentent une charge de travail trop importante au vu des marges bénéficiaires qui peuvent être espérées. En effet, selon les maîtres d'ouvrage interrogés, il existe une taille critique en dessous de laquelle une opération ne permettra pas de rentabiliser les frais engendrés. Par exemple, la charge de travail nécessaire pour réaliser une opération de 30 logements n'est pas dix fois plus importante que celle nécessaire à la réalisation de 3 logements.

4.1.2 Construction neuve

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 épinglons ci-dessous deux mécanismes qui permettent de supprimer le coût du portage foncier : la négociation d'option sur les terrains et la convention de renonciation aux droits d'accession (RDA).

4.1.2.1 Les options sur l'achat du terrain

Le premier mécanisme permettant de lever le blocage de l'acquisition du foncier est que les maîtres d'ouvrage n'achètent généralement plus un terrain avant d'avoir la certitude d'obtenir les autorisations administratives permettant de réaliser les travaux. Dans la pratique, ils négocient donc des options sur les terrains (qui peuvent atteindre une durée de 2 à 3 ans) afin d'éviter de se retrouver en possession d'un terrain pour lequel le permis d'urbanisme est refusé.

4.1.2.2 La renonciation aux droits d'accession

Mécanisme similaire à celui de la négociation des options, l'achat sous convention de renonciation aux droits d'accession (RDA) peut être employé 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 du logements. Ainsi, le propriétaire recevra la quote-part correspondante à la valeur du terrain au fur et à mesure de la vente des logements. Ce mécanisme permet donc au maître d'ouvrage de différer le paiement du terrain et d'étaler les coûts d'une opération. Par exemple, pour une opération comptant 10 logements, le propriétaire du terrain percevra l'équivalent de 1/10^{ème} de la valeur du terrain lors de la vente de chaque appartement.

Notons qu'il est possible d'ajouter à la convention une clause suspensive d'obtention des autorisations administratives. Cela signifie que si le permis d'urbanisme n'est pas délivré, le maître d'ouvrage n'est pas tenu d'acheter le terrain ou le bâtiment. Un dédommagement financier proportionnel à la durée d'immobilisation du bien sera alors versé au propriétaire.

Finalement, notons que ce mécanisme légal permet également au maître d'ouvrage d'éviter de payer les droits d'enregistrement, qui sont de l'ordre de 15% de la valeur du bien.

4.1.3 Destruction reconstruction

Concernant les opérations de destruction-reconstruction, on peut épingler deux facteurs de surcoûts : la valeur élevée des biens dans les tissus traditionnels et le rachat de la mitoyenneté.

Avant de décrire ces difficultés, notons que certains maîtres d'ouvrage nous ont signalé avoir recours au mécanisme de renonciation aux droits d'accession pour des opérations de destruction-reconstruction. La négociation d'option sur l'achat de biens immobiliers ne nous a par contre jamais été mentionnée.

4.1.3.1 La rigidité des prix fonciers à la baisse

Nos précédents travaux ont permis d'observer qu'il est rare que les valeurs foncières et immobilières soient revues à la baisse et que, dans les quartiers traditionnels en déclin, les valeurs foncières et immobilières sont globalement surévaluées (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2003). Si ce constat a pu être vérifié à plusieurs reprises pour les opérations de réhabilitation, il se marque de manière encore plus significative pour les opérations de destruction-reconstruction. En effet, les maîtres d'ouvrage actifs dans ce domaine nous signalent ne pouvoir réaliser ce type d'opération qu'à partir de l'achat de maisons et non d'anciens immeubles à appartements. En effet, les impératifs de rentabilité ne permettent pas d'acquérir de tels immeubles étant donné leur valeur encore élevée. Economiquement, il faut donc comprendre qu'une opération de destruction-reconstruction ne peut être rentable que si l'on produit un immeuble à appartements à partir de maisons anciennes. A ce propos, notons que les promoteurs estiment le montant maximal qui peut être assumé pour l'acquisition du sol-support via le mécanisme du compte à rebours, mécanisme qui a été mis en évidence dans nos précédents travaux (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2003, pp. 55-58).

Par rapport à cela, notons le cas particulier où l'intervention des pouvoirs publics a permis au maître d'ouvrage de réaliser l'opération. En effet, l'aide lui a permis d'acquérir le bien pour une valeur très faible à condition de le démolir à ses propres frais. Toutefois, afin de s'assurer que les travaux de démolition seront bien réalisés, la ville perçoit une caution lors de l'acquisition, caution qui permet de couvrir les frais de démolition au cas où le maître d'ouvrage ne procède pas aux travaux convenus.

4.1.3.2 Le rachat de la mitoyenneté

Lors d'une opération de destruction-reconstruction, les surcoûts liés au rachat de la mitoyenneté peuvent également être un handicap supplémentaire pour la rentabilité de l'opération. En effet, dans les cas rencontrés, cette procédure, qui consiste à racheter au m² la partie mitoyenne d'un immeuble, a entraîné de longues négociations avec le voisin ainsi qu'un surcoût non négligeable.

4.2 L'OBTENTION DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

L'obtention des autorisations administratives est sans conteste le blocage le plus souvent rencontré puisque des problèmes à ce niveau se sont posés pour 18 des 28 personnes interrogées (10/17 pour la réhabilitation, 5/7 pour la construction neuve et 3/4 pour la destruction-reconstruction). Ce blocage est également le plus complexe car les facteurs à prendre en compte sont nombreux.

Du point de vue méthodologique, précisons que 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 Considérations générales

Il ressort des enquêtes que beaucoup de maîtres d'ouvrage se plaignent du manque de clarté dans les prises de décisions à propos des autorisations administratives, que se soit au niveau du permis d'urbanisme ou du rapport incendie. Un autre aspect fréquemment relevé

par les personnes interrogées, porte sur le manque de prise en compte de l'avis des maîtres d'ouvrage. En effet, lors d'un refus de permis par exemple, ces derniers jugent ne pas avoir la possibilité de justifier leurs choix et d'exposer leur point de vue. A ce propos, notons que la sélection des maîtres d'ouvrage s'est effectuée à partir des demandes de permis qui ont été accordées. L'importance de ce blocage aurait sans doute encore été accentuée si nous avions pris en compte les opérations pour lesquelles la demande de permis d'urbanisme a été refusée.

Si le constat ci-dessus n'est pas à négliger, il est cependant nécessaire d'examiner le problème plus en détail pour se rendre compte que les situations sont souvent complexes et ne peuvent être résumées si brièvement. Aussi, nous commencerons par analyser les caractéristiques des acteurs qui peuvent nous permettre de comprendre leur comportement face à l'obtention des autorisations administratives.

4.2.1.1 Les caractéristiques des acteurs

Le premier élément permettant de relativiser le constat présenté ci-dessus est qu'une part non négligeable des maîtres d'ouvrage est inexpérimentée. En effet, en ce qui concerne la réhabilitation par exemple, nous avons précédemment relevé le caractère occasionnel des maîtres d'ouvrage (voir 4.1.1.3). Les cas les plus représentatifs sont certainement les situations vécues par les particuliers occupants. Il apparaît en effet que ce type de maître d'ouvrage n'a 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 complexes. Ainsi, puisque l'intervention des maîtres d'ouvrage actifs dans la réhabilitation est fréquemment liée à l'opportunité de rentabiliser un bien acquis par héritage, on peut facilement comprendre qu'ils éprouvent quelques difficultés vis-à-vis de l'obtention des autorisations administratives.

A côté de cela, il existe également un certain nombre de maîtres d'ouvrage ne respectant volontairement pas les règles en matière d'urbanisme. En effet, nous avons pu constater que la plupart des maîtres d'ouvrage, principalement des promoteurs à titre secondaire, ne demandent pas d'autorisations administratives pour réaliser des modifications intérieures dans les bâtiments, notamment la division du logement en appartements. Selon les maîtres d'ouvrage interrogés, une part importante des opérations de réhabilitation seraient menées dans ce contexte et échappe donc le plus souvent au contrôle des administrations. Notons que, étant donné la visibilité de l'activité, cette pratique est rendue impossible pour les opérations de construction neuve.

Ainsi, si un certain nombre de situations ne peuvent être expliquées par l'inexpérience des promoteurs, certaines difficultés semblent toutefois liées à cet aspect. Bien entendu, pour les opérations de réhabilitation, les difficultés se manifestent de manière accrue étant donné qu'elles sont généralement plus complexes que les opérations de construction neuve (surtout si l'on se situe en périmètre classé).

4.2.1.2 Le dialogue entre les acteurs

Comme mentionné ci-dessus, une difficulté souvent relevée par les maîtres d'ouvrage est la difficulté de dialoguer avec les autorités. En effet, quel que soit le type d'acteur, l'incapacité de justifier leurs choix est vécue comme une frustration. A ce titre, précisons que cette difficulté semble plus importante dans les centres urbains qu'en périphérie. En effet, les maîtres d'ouvrage actifs dans les deux contextes spatiaux soulignent que les structures administratives plus petites des communes périphériques permettent souvent le dialogue avec un interlocuteur unique. Par contre, dans les administrations plus importantes, il est fréquent de traiter avec plusieurs interlocuteurs différents, ce qui peut entraîner davantage de confusion.

Dans le même ordre d'idée, soulignons que les maîtres d'ouvrage doivent parfois faire face à des divergences d'avis entre les autorités régionales et communales, ceci pouvant entraîner le blocage complet de l'opération. A ce propos, soulignons que suite à l'« optimisation » du CWATUP en 2002, la commune ne doit désormais plus obligatoirement suivre l'avis du fonctionnaire délégué, pour autant que son choix soit motivé si elle s'en écarte (*Article 107, §2*). Cette mesure permettra sans doute de régler plus rapidement ce genre de situation.

4.2.2 Réhabilitation

4.2.2.1 Modifications imposées par le rapport incendie

Une des causes de blocages les plus fréquemment évoquées sont les modifications imposées par le rapport incendie. En effet, les maîtres d'ouvrage soulignent 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 ».

Les remarques formulées vis-à-vis du rapport incendie viennent majoritairement des maîtres d'ouvrage actifs dans la réhabilitation, ce problème étant moins fréquemment soulevé par ceux ayant réalisés des opérations de construction neuve. Ceci s'explique certainement par le fait que les remarques et modifications imposées par le rapport incendie (ainsi que par le permis d'urbanisme d'ailleurs) ont un impact beaucoup plus important sur les opérations de réhabilitation que sur celles de construction neuve.

En effet, si respecter les normes en matière de prévention incendie ne semble pas poser de problème majeur pour les opérations de construction neuve, l'inadaptation des logements à réhabiliter aux exigences contemporaines est sans doute un handicap certain. En effet, appliquer les impositions en matière de protection contre l'incendie peut se révéler une source de surcoût considérable. Cet aspect semble poser des problèmes importants puisque, aux yeux des maîtres d'ouvrage, les règles sont souvent appliquées sans tenir compte des réalités économiques et donc, de leur impact sur la rentabilité de l'opération. En effet, pour les maîtres d'ouvrage, il est essentiel de prendre en compte l'aspect global du projet.

Une autre difficulté relative à cette procédure est que les règles à respecter ne sont pas uniformes et clairement définies. Nous pouvons en effet voir, dans l'encadré explicatif ci-dessous, que les règles imposées varient d'une commune à l'autre puisque leur application dépend du pouvoir d'appréciation des autorités communales.

Procédures administratives liées au rapport du service incendie lors d'une opération de construction neuve, de réhabilitation, ou de destruction-reconstruction

Deux façons de procéder

1. A priori

- Lors de l'introduction d'un permis de bâtir ou d'un permis de lotir, le service prévention incendie est directement saisi. Celui-ci rend un avis sur base des plans + contrôle a posteriori lorsque les travaux sont achevés.
- Le propriétaire d'un immeuble peut spontanément demander au service de prévention incendie d'inspecter le bâtiment. Un rapport est alors transmis au bourgmestre qui décide de faire appliquer ou non toutes les normes et recommandations.

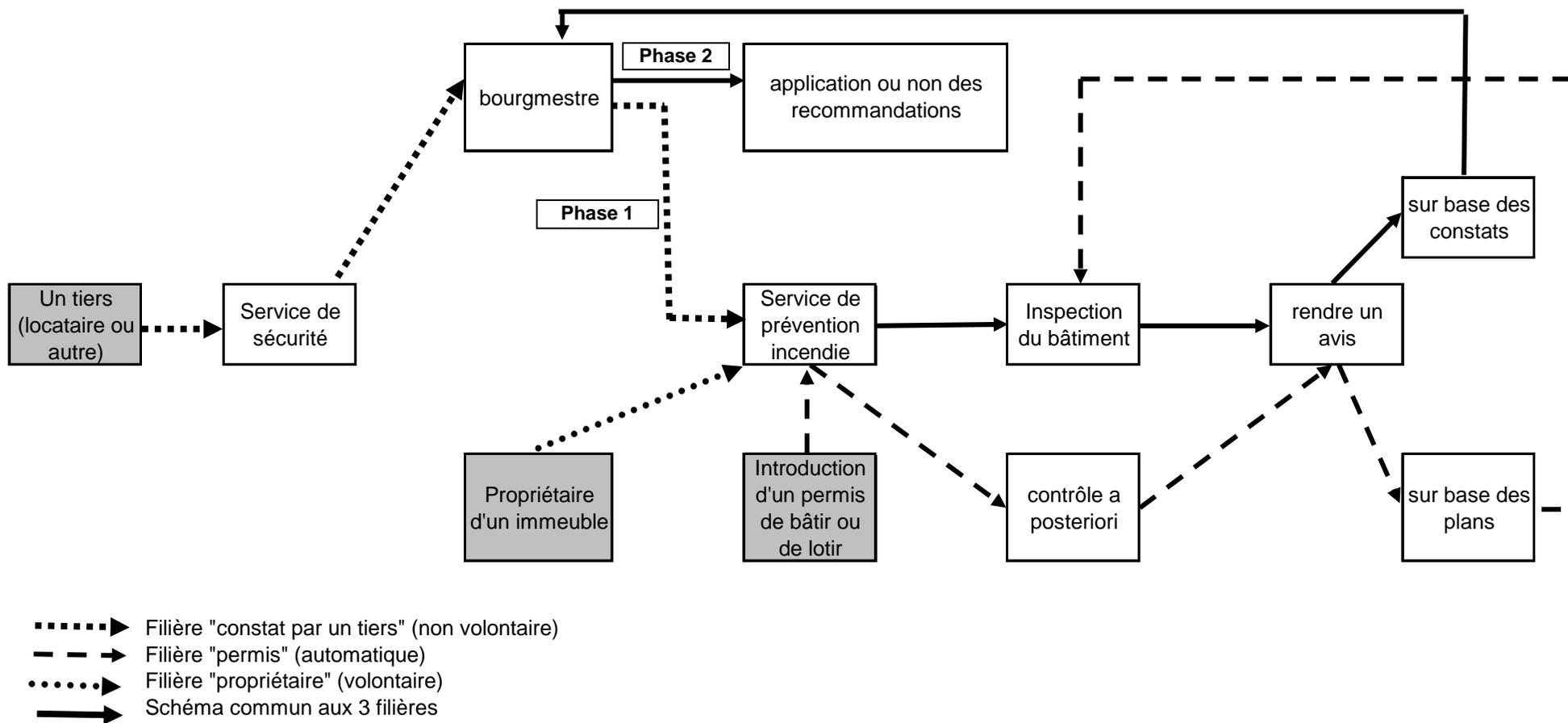
2. A posteriori

- Si le service de sécurité constate une anomalie, il peut saisir le bourgmestre. Ce dernier rend alors un ordre d'omission au service de prévention incendie demandant à celui-ci de constater sur place. Après l'inspection, le service de prévention rend un avis au bourgmestre et c'est celui-ci qui décide de faire appliquer (tout ou partie) ou non les recommandations des pompiers.
- Si un locataire constate que son immeuble présente des risques, il peut déposer une plainte au service de sécurité de la ville (même procédure pour la suite).

Remarques :

- Chaque commune ayant sa propre interprétation des règles juridiques, elles procèdent en fait différemment. Les procédures décrites ci-dessus sont des procédures générales.
- Les pompiers n'ont pas le pouvoir de police (il ne peuvent pas décider d'eux-mêmes d'inspecter un bâtiment).

Figure 1 : Schématisation de la procédure administrative liée au rapport du service incendie



4.2.2 *Plaintes de riverains*

Les plaintes de riverains, quant à elles, semblent être une source fréquente d'augmentation des délais d'obtention des autorisations administratives. En effet, 10 maîtres d'ouvrage sur 28 nous ont signalé avoir déjà éprouvé des difficultés suite à l'intervention d'un tiers. Notons que, dans ce cas, le rôle de l'information est essentiel puisqu'il ressort que les maîtres d'ouvrage qui sont le moins sujet à ce type de désagrément sont ceux qui font un effort particulier de communication envers la population.

Si ce type de problème est signalé par les différents types de maîtres d'ouvrage et au sein des différentes localisations (centre ou périphérie), les maîtres d'ouvrage sont majoritairement d'accord avec le constat selon lequel les difficultés sont accrues dans les tissus urbains denses, étant donné que le volume de riverains potentiellement inquiets y est plus important.

Au sujet des plaintes de riverains, un autre point fréquemment soulevé porte sur l'opacité quant au poids que les personnes extérieures peuvent avoir sur les décisions.

4.2.3 Les pistes de solutions

Il ressort des enquêtes que le blocage le plus fréquemment rencontré porte sur l'obtention des autorisations administratives. Face à cette difficulté, tant les maîtres d'ouvrage que les administrations peuvent contribuer à améliorer la situation. Nous avons notamment relevé que les points essentiels sur lesquels portent les désaccords se rapportent au rôle de l'information et du dialogue entre les parties, à l'inexpérience de certains maîtres d'ouvrage due à leur caractère occasionnel et à l'inadaptation des logements anciens aux exigences contemporaines.

Une piste de solution face à ces problèmes serait la mise en place d'une structure / procédure permettant un dialogue entre les différents acteurs, c'est-à-dire entre le maître d'ouvrage et les autorités d'une part, mais aussi entre les différentes autorités compétentes (commune, région, services d'incendie...). Il serait bon de réfléchir à la mise en place d'un dispositif permettant, dès le départ, de mieux définir les exigences urbanistiques et architecturales ainsi que d'évaluer leurs impacts sur les projets, notamment pour les projets plus atypiques (configuration urbaine particulière, projet dynamisant pour un quartier...). En effet, ceci pourrait permettre aux maîtres d'ouvrage de réaliser une étude préalable plus poussée, limitant ainsi les surprises en cours de procédure.

Ce constat fait appel à une des conclusions de l'étude sur les surcoûts techniques de construction menée lors de la subvention 2003-2004, à savoir la mise en place d'une procédure dans laquelle l'étude préalable du projet serait renforcée et où les rencontres entre les différentes parties seraient programmées avant le début des travaux. Il est donc important de réfléchir aux différentes possibilités de rendre les choses plus transparentes, tant pour les maîtres d'ouvrage que pour les administrations. En effet, pour permettre aux particuliers de mener plus facilement une opération de réhabilitation, une simplification des procédures semble nécessaire. Si cette simplification s'avère impossible, il faut alors s'interroger sur les modifications qui permettraient une meilleure implication des professionnels (architectes, maîtres d'ouvrage, pompiers...).

En lien avec ceci, on remarque que les précédents travaux de la CPDT ont mis en évidence la création à Ath de la cellule technique d'urbanisme (CTU), dont un des rôles était l'analyse des permis d'urbanisme par une équipe pluridisciplinaire et complémentaire (voir plaquette n°2 « réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie » à la page 65). Si depuis la création de la CCAT, cette structure n'existe plus, la création d'organisme similaire permettrait sans doute de favoriser la remise d'un avis global sur un projet, avis qui intégrerait tant la dimension architecturale qu'urbanistique de celui-ci.

Concernant le problème des surcoûts engendrés par le respect des normes incendie dans les opérations de réhabilitation par exemple, on peut penser que l'expérience et une étude préalable plus poussée permettrait sans doute aux maîtres d'ouvrage de sélectionner des biens qui seraient facilement adaptables aux normes. Si cette démarche permettrait d'éviter d'importants surcoûts, on peut cependant se poser la question de savoir quels seraient les acteurs capables d'intervenir sur les bâtiments nécessitant d'importants surcoûts afin de répondre aux exigences contemporaines.

4.2.3.1 Le rôle des médiateurs

Notons qu'au niveau des structures déjà mises en place en Région wallonne, les médiateurs (régional et communaux) peuvent se révéler être un outil efficace face au problème de l'obtention des autorisations administratives (notamment au niveau du dialogue entre les acteurs). Leur rôle est présenté dans l'encadré ci-dessous.

Médiateurs régional et communaux

Les médiateurs (communaux ou régional) règlent les conflits entre le tiers et l'administration régionale (médiateur régional) ou l'administration communale (médiateur communal). Le Médiateur régional (Région wallonne) n'est en principe pas compétent pour les litiges entre les personnes et les administrations provinciales et communales par respect du principe de l'autonomie des collectivités locales. Cependant, sur le fondement de la nouvelle disposition d'une loi spéciale, le Parlement wallon peut, par décret organisant les provinces et les communes, énoncer que, sans porter préjudice au principe de l'autonomie locale, des communes ou plusieurs communes peuvent, si elles le souhaitent, demander au Médiateur de la Région wallonne de connaître des problèmes des citoyens avec les administrations locales des communes concernées. Parallèlement à cette nouvelle disposition, un amendement du décret organique créant l'Institution de Médiateur de la Région wallonne, élargirait la compétence du Médiateur à d'autres administrations que celles des autorités administratives régionales wallonnes. Ainsi, les communes qui le souhaitent peuvent continuer à créer leur propre institution de Médiateur et d'autres pourraient faire appel au Médiateur de la Région wallonne.

Dans de nombreux cas, le médiateur donne aux citoyens insatisfaits par une décision, la possibilité d'introduire un recours. D'autre part, des recours sont également ouverts devant le Conseil d'Etat.

Notons que le Médiateur ne traite une réclamation que si le réclamant a déjà tenté de régler le problème et qu'aucune solution satisfaisante n'a pu être trouvée. Il faut donc avoir accompli des démarches préalables (contacts téléphoniques, échange de courriers...) auprès de l'Administration wallonne, avant d'introduire une réclamation. Le Médiateur doit être vu comme un dernier recours.

Quels sont les moyens d'action du Médiateur ?

Le Médiateur de la Région wallonne a un pouvoir de recommandation. Il n'est ni juge, ni arbitre. Mais lorsqu'une réclamation lui semble fondée, il entame une médiation. S'il l'estime nécessaire, il rédige des recommandations qu'il adresse à l'Administration en vue d'un règlement amiable du conflit. Et si son intervention ne suffit pas, il peut interpeller le Ministre de tutelle et adresser un rapport circonstancié au Parlement wallon. L'une des données essentielles de son champ d'action est son pouvoir d'enquête. Il a accès à tous les documents de l'Administration wallonne et les fonctionnaires ont le devoir de lui communiquer toutes les informations qu'il souhaite obtenir. Ses recommandations font l'objet d'une publication annuelle : un rapport qu'il remet au Parlement wallon.

En matière d'urbanisme

Les litiges relatifs à l'urbanisme (octrois de permis) constituent une grande partie du travail des médiateurs. Leur action consiste principalement à tenter de renouer le dialogue entre les citoyens (ou entreprises) et les autorités administratives. Ils ont surtout une mission d'information (expliquer pourquoi la demande a été refusée et ce qu'il faudrait faire pour que ce soit accepté,...). Ce sont surtout des particuliers (90 % des cas) qui s'adressent à eux (moins au courant des procédures administratives et des normes à respecter).

Le Médiateur a un rôle marginal en matière d'urbanisme. En général, il ne peut rien faire. En effet, avant de s'adresser au Médiateur, il faut d'abord avoir épuisé toutes les autres voies de recours. Or, après un recours, un acte administratif est rendu. Dès lors, le Médiateur ne sait plus rien y faire. Une solution possible pour augmenter les compétences du Médiateur dans ce domaine serait de modifier le décret pour prévoir l'existence du Médiateur dans les procédures de recours. Cependant, cette solution n'est pas facilement réalisable car le sujet est tellement complexe qu'il faudrait par la même occasion augmenter substantiellement le budget accordé au Médiateur (et à son équipe de collaborateurs).

Autre difficulté pour le Médiateur : rester cohérent dans ses réclamations. Ce ne sont pas des avocats, ils ne peuvent pas plaider pour l'octroi d'un permis (pour le compte du demandeur de permis) puis deux jours plus tard plaider le contraire (pour le compte du voisinage par exemple).

Souvent les frustrations des populations (surtout les particuliers) viennent du fait qu'ils n'arrivent pas à comprendre :

- que la propriété d'un terrain ne permet pas tous les types de constructions ;
- que les avis rendus ne soient pas nécessairement suivis.

Le Médiateur ne joue aucun rôle dans les conflits opposants les différentes autorités administratives. Celles-ci doivent aller en recours.

Les procédures et règlements en matière d'urbanisme sont effectivement très compliqués et changeants ! Cela n'aide en rien les citoyens non professionnels à s'y retrouver. La commune peut néanmoins les renseigner pour la majeure partie des démarches à entreprendre.

4.2.3.2 Le décret de Relance Economique et de Simplification Administrative⁶

Au-delà de ce qui est déjà en place, notons que dans sa déclaration de politique régionale 2004-2009, un des grands objectifs développé par le Gouvernement wallon vise la simplification des procédures administratives relatives, entre autre, à l'obtention des permis d'urbanisme. On se dirigerait, par exemple et entre autre, vers les changements suivants⁷ :

- une série de modifications mineures ne seraient plus soumises à permis mais pourraient simplement faire l'objet d'une déclaration à la commune ;
- les permis concernant les travaux d'importance mineure ne devraient plus nécessairement être soumis à l'avis de la CCAT ;
- alors qu'il se réduit trop souvent au contrôle de la légalité, le rôle du fonctionnaire délégué en tant que conseiller serait renforcé, et ce afin de permettre plus de dialogue entre les acteurs (aussi bien entre les pouvoirs publics qu'avec le demandeur) ;
- le respect des règles serait également une des préoccupations du Gouvernement.

Suite à l'adoption du décret « RESA », il semble ainsi que le Gouvernement réponde à certaines difficultés relatives à l'obtention des autorisations administratives vécues par les maîtres d'ouvrage. Toutefois, son adoption très récente ne nous permet pas de nous prononcer sur ses implications.

4.3 L'OBTENTION DU FINANCEMENT

L'obtention du financement ne semble pas être un blocage important puisque des problèmes à ce niveau n'ont été mentionnés que 6 fois sur 28 (5/17 pour la réhabilitation, 1/7 pour la construction neuve, 0/4 pour la destruction-reconstruction). De plus, excepté un cas où le projet a du être abandonné, le problème ne se pose généralement pas lors de l'étude du projet, mais bien suite à des surcoûts et/ou des augmentations de délai en cours de travaux.

⁶ Publié au Moniteur belge le 01/03/2005

⁷ Communication orale de Monsieur le Ministre A. Antoine, Midis de l'Urbanisme du 25/02/2005.

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 les demandes de permis.

Les maîtres d'ouvrage interrogés soulignent cependant que les organismes bancaires n'examinent que très sommairement le projet en tant que tel. Ils se basent essentiellement sur les garanties financières apportées par le maître d'ouvrage pour accorder le prêt. Ceci a notamment pour conséquence que la localisation n'entre que très peu en ligne de compte lors des négociations. On peut donc en déduire qu'il n'existerait pas de discrimination envers les projets menés dans les centres urbains par rapport aux projets périphériques. D'autre part, l'intérêt du projet ne sera pas non plus pris en considération. Ainsi, un projet innovateur, suite auquel on peut espérer un impact réel sur un quartier en déclin, risque d'être abandonné faute de financement alors que d'autres projets dénaturants peuvent voir le jour sans aucune difficulté.

4.4 LES SURCOÛTS DE CONSTRUCTION EN MILIEU BÂTI

Les problèmes dus aux surcoûts de construction se retrouvent davantage dans les opérations de réhabilitation (3 cas sur 17) et de destruction-reconstruction (2 cas sur 4) que dans les opérations de construction neuve (1 cas sur 7).

A la question de savoir « pourquoi ne retrouve-t-on pas l'équivalent des entreprises de construction en réhabilitation ? », les promoteurs à titre principal actifs dans la construction neuve répondent quasi unanimement qu'ils n'effectuent pas d'opérations de recyclage en raison du risque technique que représente ce type d'opération. Cette remarque rejoint donc une des conclusions mise en évidence lors de nos travaux antérieurs sur les surcoûts techniques de construction. En effet, pour les maîtres d'ouvrage, une opération de construction neuve reste plus facile à réaliser, plus rapide à mettre en œuvre et surtout 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, le travail personnel manuel est généralement très important et ce, quel que soit le type de maître d'ouvrage. Cet aspect confirme donc que la rentabilité des opérations de recyclage ne peut être assurée qu'en limitant certains coûts, l'importance du travail personnel manuel permettant de limiter les coûts de la main d'oeuvre.

A partir des éléments présentés ci-dessus, il est maintenant possible de comprendre que le risque élevé des opérations de réhabilitation et de destruction-reconstruction ne favorise pas l'intervention des promoteurs « à titre principal » dans les tissus urbains.

A côté des facteurs liés au risque, une des causes indirectes de surcoûts fréquemment évoquée sont les retards occasionnés, entre autre, par les démarches administratives. Ce point nous permet d'insister de nouveau sur un aspect déjà mis en évidence dans nos travaux, à savoir l'importance de développer des « voies rapides » administratives afin de limiter le risque financier et ainsi favoriser les opérations de recyclage (HALLEUX J.-M. *et al*, Mars 2003).

Finalement, notons que le problème du parking semble représenter une difficulté supplémentaire pour les opérations de recyclage. Pour les opérations de réhabilitation, les possibilités d'intégrer des emplacements de parking sont très variables en fonction de la configuration de l'opération. Par contre, pour les opérations de destruction-reconstruction, la possibilité de construire un parking souterrain peut être envisagée. Toutefois, étant donné les surcoûts importants que ces travaux représentent, ils ne sont réalisés que pour une minorité d'opération. Néanmoins, les maîtres d'ouvrage ayant menés des opérations intégrant un

parking souterrain nous confient ne pas avoir de problème au niveau de la vente des emplacements, les prix de commercialisation variant de 17 000 € par emplacement à 25 000 € pour des emplacements très centraux.

4.5 LA FAIBLESSE DES NIVEAUX DE COMMERCIALISATION

Le blocage relatif à la commercialisation des biens a été mentionné dans 4 cas sur 28, il ne semble donc pas être un blocage significatif. De plus, les difficultés rencontrées ne portent pas sur le vide locatif ou le rendement trop faible, mais plutôt sur les dégâts locatifs et les impayés. En effet, les propriétaires confrontés à de tels problèmes 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.

Par ailleurs, on note peu de différences entre les types d'opération, hormis le fait que les logements neufs (construction neuve ou de destruction-reconstruction) ont l'avantage par rapport aux logements réhabilités de mieux répondre aux normes de sécurité et de confort actuelles, avantage qui se répercute sur les niveaux de prix.

Au niveau du profil des locataires ou des acheteurs, il s'agit principalement de jeunes ménages sans enfant et de personnes âgées, ceci étant lié au fait que les logements produits sont essentiellement des appartements. En effet, puisque les réhabilitations de maisons unifamiliales ne représentent qu'une part marginale des opérations de recyclage, l'occupation d'un bien par une famille avec enfants est limitée aux opérations d'autopromotion menées par ce type de ménage.

Finalement, les promoteurs à titre principal interrogés nous confient cibler leurs interventions 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 (Aywaille, Embourgs, La Calamine...) 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.

5. CONCLUSION

En guise de conclusion, le tableau 2 ci-dessous reprend, pour chaque blocage, les principales observations mises en évidence en fonction du type d'opération.

Du point de vue de l'importance relative des blocages, nous avons pu relever que l'obtention des autorisations administratives est vécue comme la difficulté majeure par les maîtres d'ouvrage rencontrés. Les problèmes liés à l'acquisition du sol-support sont également fréquents et se marquent plus significativement pour les opérations de réhabilitation. Pour les opérations de recyclage, les surcoûts de construction mais surtout les facteurs de risque ne sont également pas favorables à l'intervention des maîtres d'ouvrage dans les milieux densément bâtis. A côté de ces trois blocages principaux, et compte tenu des réserves d'ordre méthodologique, les blocages concernant l'obtention du financement et de la faiblesse des niveaux de commercialisation semblent, quant à eux, plus marginaux.

Après avoir mis en évidence les principales difficultés rencontrées par les maîtres d'ouvrage ayant mené des opérations de réhabilitation, de construction neuve ou de destruction-reconstruction au sein de la commune de Liège, la suite du travail consistera à étendre l'enquête à d'autres contextes spatiaux, et ce afin de distinguer les logiques générales des logiques propres au cas liégeois. A ce titre nous prévoyons de poursuivre nos investigations au sein des communes de Marche-en-Famenne, Gembloux, Tubize et La Louvière.

Tableau 2 : 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"> • Blocage de forte importance 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de forte importance • Inexpérience des m.o. suite à leur caractère occasionnel • Peu de dialogue entre les acteurs 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de faible importance • Importance des garanties financières • Peu de considération par rapport à l'intérêt du projet 	<ul style="list-style-type: none"> • Blocage de forte importance 	<ul style="list-style-type: none"> • Peu de problèmes de rendement et de vide locatif • En cas de location, problèmes au niveau des impayés et des dégâts locatifs
Aspects propres à la réhabilitation	<ul style="list-style-type: none"> • La fragmentation du parcellaire entraîne le remembrement difficile des biens et une inflation des prix de ventes • Coût du portage foncier • Caractère occasionnel des m.o. 	<ul style="list-style-type: none"> • Impact important des modifications imposées • Surcoût important dû au respect des normes incendies • Plaintes de riverains plus fréquentes • Poids des personnes extérieures mal défini 		<ul style="list-style-type: none"> • Risque élevé des opérations de recyclage • Travail personnel manuel très important afin de limiter les coûts • Retard occasionné par les démarches administratives • Surcoûts liés au parking 	<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
Aspects propres à la construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> • Négociation d'options sur les terrains • Convention de RDA → Suppression du coût du portage foncier 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion professionnelle 		<ul style="list-style-type: none"> • Opération généralement plus facile, plus rapide, moins chère donc plus rentable 	<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
Aspects propres à la destruction-reconstruction	<ul style="list-style-type: none"> • Coût de l'immobilier supérieur au coût du foncier • Surestimation des valeurs foncières et immobilières • Surcoût dû au rachat de la mitoyenneté 	<ul style="list-style-type: none"> • Gestion professionnelle 		<ul style="list-style-type: none"> • Risque élevé des opérations de recyclage • Surcoûts lié au parking 	<ul style="list-style-type: none"> • Niveaux de commercialisation plus élevés car logements mieux adaptés aux normes de sécurité et de confort

CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS⁸

1. INTRODUCTION

Alors que l'analyse des phénomènes propres au recyclage urbain doit permettre de mieux cerner les blocages et les éléments qui empêchent un investissement privé dans la ville existante. L'étude du renouvellement urbain en lien avec le montage de projet telle qu'elle est proposée dans le cadre de cette approche entend développer une vision globale (sociale, culturelle et environnementale) des opérations et projets qui s'inscrivent dans la trame urbaine. En cela, elle s'inscrit dans la réflexion globale telle qu'elle a été présentée dans le précédent rapport⁹.

Pour rappel, il s'agit en particulier de s'intéresser :

- aux objectifs poursuivis lors d'une opération de renouvellement urbain (nature du projet et vision stratégique qui le sous-tend) ;
- aux actions menées pour atteindre ces objectifs (acteurs impliqués ; outils mis en oeuvre, leur efficacité et leurs limites, etc.) ;
- aux résultats de ce processus de renouvellement urbain ainsi qu'à ses impacts.

Pour ce faire, les divers projets proposés dans ce volet de la recherche concernent des interventions essentiellement à l'initiative des acteurs publics - parfois en association avec des intervenants privés - via les outils de la rénovation urbaine, l'assainissement des sites économiques désaffectés et la revitalisation urbaine, un des seuls outils qui, à ce jour, consacrent explicitement un partenariat public-privé dans le champ du renouvellement urbain.

Pour opérer une concordance avec le volet de recherche axé sur le recyclage morphologique des tissus bâtis, les projets retenus concernent essentiellement :

- des opérations de réhabilitation du bâti existant et de démolition-reconstruction ;
- des opérations dont la finalité est la création de logements ou la réaffectation mixte, incluant du logement ;
- des opérations en milieu urbain (ville, petite, moyenne ou grande) ;
- des opérations à l'actif d'acteurs publics, privés ou résultant de partenariat public-privé.

L'accent est mis sur des projets terminés. Cependant nous nous intéresserons aussi à des projets en cours de réalisation, lorsque le processus de montage de projet se révèle particulièrement intéressant.

Trois opérations ont fait l'objet d'une précédente analyse¹⁰. Il s'agit :

- de la rénovation et la revitalisation urbaines du quartier Carnot à Quaregnon ;

⁸ Travail réalisé par L. Gaiardo (GUIDE-ULB), S. Gérard (CREAT-UCL), R. Harou (CREAT-UCL) et L. Picard (CREAT-UCL), sous la direction de Cl. Billen (GUIDE-ULB) et M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL).

⁹ Ministère de la Région wallonne. CPDT (2004). Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport final de la subvention 2003-2004. Septembre 2004, pp. 149 et suiv.

¹⁰ Ministère de la Région wallonne. CPDT (2004). Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport final de la subvention 2003-2004. Septembre 2004, pp. 154-197.

- de l'assainissement d'un site d'activité économique désaffecté pour la réalisation de logement, à Rochefort ;
- de la rénovation urbaine de Bouvignes-sur-Meuse (Dinant).

Dans le cadre de la présente étude, la réflexion entamée s'est poursuivie à travers l'analyse de quatre autres opérations, à savoir :

- la revitalisation urbaine des anciens ateliers Germain à Charleroi ;
- la rénovation urbaine de l'îlot Bertrand à Charleroi ;
- la revitalisation urbaine du « Cœur de ville » à Ottignies – Louvain-la-Neuve ;
- les rénovation et revitalisation urbaines du quartier Rachot à Mons.

Le choix de ces projets se justifie, notamment, par leur ampleur et par les enjeux concernés et ce, dans le but d'appréhender au mieux cette dimension globale qui forme le socle de toute intervention de renouvellement urbain. Par l'analyse du montage de projet, notre démarche se propose de soulever les mécanismes, qui au-delà des problématiques liées aux seuls aspects immobiliers du recyclage morphologique, conditionnent la réussite de telles opérations.

L'objectif de notre démarche est de comprendre le mécanisme de mise en œuvre du projet, les objectifs et les moyens utilisés pour les atteindre, les blocages rencontrés, les acteurs impliqués, ainsi que les résultats atteints, sur le plan du bâti mais aussi sur le plan social, et les principaux bilans pouvant être tirés de ces interventions... Le but est, en finalité, de proposer des pistes d'adaptations d'outils opérationnels, de façon à faciliter les actions de renouvellement urbain et de favoriser un meilleur partenariat entre différents acteurs, publics et privés.

2. MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE MONTAGE DE PROJETS

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, l'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.

Dans le cadre de notre démarche, il s'agit de procéder à une analyse approfondie de plusieurs opérations de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiées par des acteurs publics, privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine.

Notre objectif est double :

1. d'une part, étudier les **processus** mis en œuvre dans le cadre des opérations de rénovation, pour étayer par cette analyse des propositions susceptibles de faciliter le déroulement et la concrétisation des projets : sur base de diverses situations vécues par les acteurs publics et privés wallons, on identifiera les leviers et les attitudes porteuses, mais aussi les différents blocages rencontrés ainsi que des pistes de déblocage créatives, notamment au niveau des formes de partenariat ;
2. d'autre part, évaluer les **impacts** des opérations de renouvellement urbain et les

facteurs influant sur ceux-ci, afin de renforcer les retentissements positifs et de mieux juguler les éventuels effets pervers. Ces impacts seront considérés à plusieurs niveaux : impacts économiques, sociaux, environnementaux,...

Les analyses de cas ont été menées par le biais d'entretiens avec les acteurs concernés. Le guide d'entretien, présenté dans le rapport précédent, sert de fil conducteur à ces rencontres. Il propose une grille générale de questionnement, mais il doit être adapté en fonction des interlocuteurs. Selon que l'on se trouve face au maître d'ouvrage ou face à de simples habitants, la manière d'aborder le projet diffère. Les interviews réalisées ont fait l'objet d'une retranscription sur support informatique, retranscription soumise à relecture des principaux intéressés. Par devoir de réserve par rapport aux personnes interrogées, nous n'intégrerons pas ces retranscriptions d'interviews en annexe.

Les analyses de cas feront ensuite l'objet d'une synthèse sous forme de « **fiches opérationnelles** » qui doivent tenir compte de la grande diversité et complexité des cas envisagés. En effet, les démarches de projets sont loin d'être homogènes, que ce soit sur le plan des contextes généraux, des objectifs poursuivis, de l'objet et de l'échelle de l'intervention, des acteurs impliqués, des institutions concernées, des outils mis en œuvre, des fonctions associées au montage de projet ...

Chaque étude de cas décrit un projet, en le resituant dans son contexte spatial et historique. Elle 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.

Pour y parvenir, chaque projet fait l'objet d'une analyse détaillée et approfondie, tenant compte des dossiers à disposition, de publications éventuelles, d'une rencontre avec l'ensemble des acteurs ou intervenants dans le projet (agents communaux et régionaux, auteur de projet, maître d'ouvrage, population,...), tout en veillant à bien tenir compte du contexte général dans lequel il a été monté.

Remarque : Les projets analysés jusqu'à présent ont porté sur des opérations de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine et d'assainissement de sites d'activité économique désaffectés au sein de villes ou agglomérations de taille moyenne. Dans le présent rapport, nous développons des études de cas dans le cadre d'agglomérations plus importantes (Mons ou Charleroi).

2.1 CONTENU DES FICHES

2.1.1 Contexte de mise en œuvre du projet

Etat des lieux et présentation succincte du site ou du quartier concerné :

- contexte général : géographique, historique, social, économique, urbanistique, patrimonial ;
- contexte réglementaire (plan de secteur, périmètres particuliers,...) ;
- contexte communal et relation avec des outils mis en œuvre par ailleurs : existence d'un schéma de structure, d'une vision "stratégique" du développement communal...

2.1.2 Processus de montage de projet

a) Description du projet

Prise de conscience du problème, initiatives, actions préliminaires,...

Définition du projet : objectifs, programme, échelle spatiale de l'intervention,...

Les acteurs : identification des différents acteurs intervenant directement ou indirectement dans le projet (propriétaire, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, auteur de projet, pouvoirs publics, population,...) ; partenariats mis en œuvre ;...

b) Phasage des opérations

Diagnostic, pré-projet, projet, mise en œuvre,... et aspects financiers : sources de financement et des éventuels outils publics s'y rapportant.

c) Autres projets

Projets en cours ou en gestation, en relation avec le projet faisant l'objet de la synthèse.

d) Principaux effets sur la trame urbaine

Impacts des opérations sur le plan architectural et urbanistique.

e) Outils et dispositifs particuliers

Outils régionaux et locaux mi en œuvre ; dispositifs particuliers (régie foncière communale, AIS,...).

2.1.3 Evaluation du projet

Remarques préliminaires au volet « évaluation »

- Au niveau de la Région wallonne, il n'existe actuellement pas d'outil permettant d'évaluer les impacts des politiques de renouvellement urbain. En ce qui concerne la rénovation urbaine, le seul élément susceptible d'apporter quelques données sur ce plan est le rapport annuel que les communes sont tenues de transmettre à la Région sur les opérations menées dans l'année et celles projetées pour l'(les) année(s) suivante(s). Ce rapport est souvent très succinct et se limite essentiellement à des données comptables. Sans doute, y-a-t-il là une lacune que la recherche menée ici peut contribuer à combler.
- Il existe différentes méthodologies d'évaluation, selon les temporalités que l'on se fixe, ainsi que les destinataires de l'évaluation et les fonctions qu'on lui attribue. Même si, de façon générale, on reconnaît que ces méthodes sont souvent complémentaires, on peut dire que, dans le cadre de ce travail, il s'agira à la fois :
 - d'une évaluation ex post (qui intervient après la réalisation de l'action) ;
 - d'une évaluation récapitulative qui permet à des personnes extérieures au projet de se forger une opinion globale sur la valeur intrinsèque de l'action ;
 - d'une évaluation fondée sur la rencontre avec des protagonistes du projet.

Il s'agit, dans cette partie de l'étude, d'évaluer les développements immobiliers intra-urbains, sur base de problématiques autres que le seul volet financier du projet, à savoir :

a) *Perception globale des opérations*

b) *Impacts :*

- impacts sociaux ;
- impacts économiques (commerces et autres activités) ;
- impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier ;
- impacts sur les espaces publics ;
- impacts sur le cadre de vie et la sécurité ;
- impacts en termes de communication et de participation.

2.1.4 Rénover ou démolir et reconstruire ?

Synthèse des réflexions, remarques et propositions sur cette thématique, dans le cadre du projet analysé.

2.1.5 Conclusions

Particularités du projet.

Concordance des résultats avec les objectifs de départ.

Suivi et gestion du projet abouti.

Identification de blocages ou de freins, enseignements...

Pistes d'adaptation d'outils existants.

3. PISTES DE RÉFLEXION

Au terme des trois opérations analysées précédemment, certaines réflexions ont été amenées, permettant de dégager les principales lignes de force se dégageant de ces actions de renouvellement urbain, notamment en ce qui concernait ¹¹ :

- le montage de projet proprement dit, la stratégie de développement ainsi que la politique de logement suivies ;
- la problématique de la mixité sociale et des stratégies de peuplement inhérentes aux projets ;
- la question des acteurs locaux, des outils ainsi que des partenariats mis en œuvre.

Les quatre nouvelles études de cas présentées dans ce rapport ont permis d'affiner ces constats et de dégager des hypothèses autour de cinq axes de réflexion :

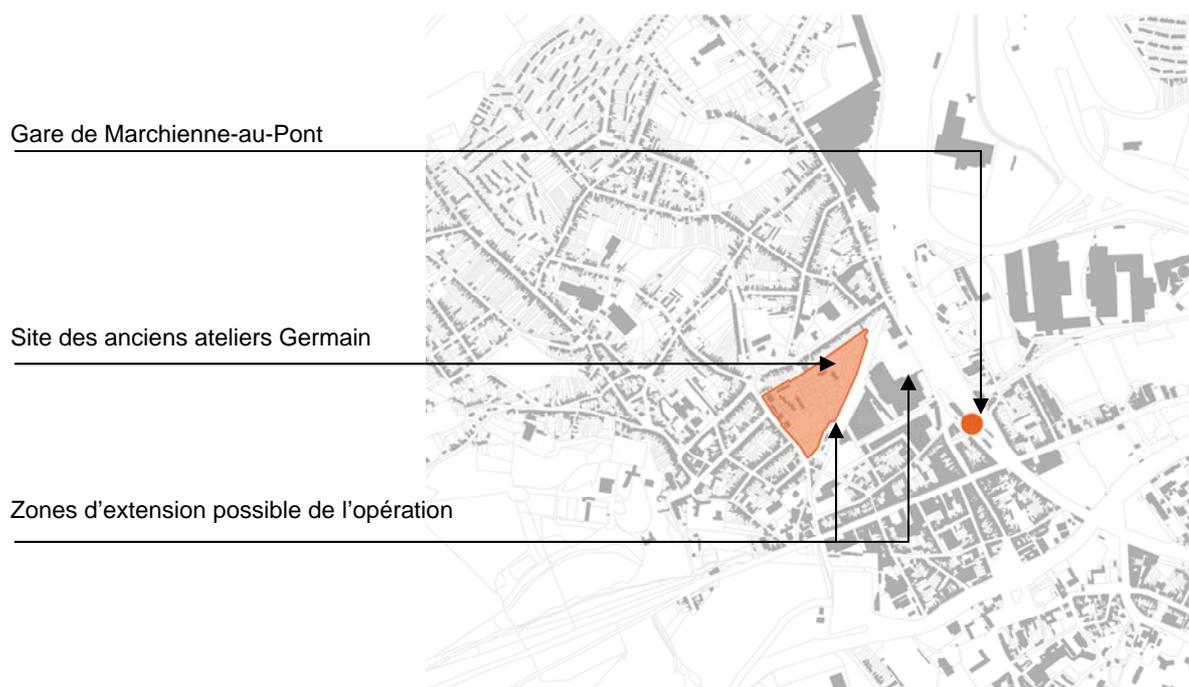
- stratégies de développement et tendances nouvelles ;
- mixité sociale et stratégies de développement ;
- mixité fonctionnelle et développement local ;
- partenariat public-privé ;
- rôle des acteurs locaux.

¹¹ Ministère de la Région wallonne. CPDT (2004). Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport final de la subvention 2003-2004. Septembre 2004, pp. 198-202.

4. REVITALISATION URBAINE DES ANCIENS ATELIERS GERMAIN À MONCEAU-SUR-SAMBRE (CHARLEROI)

4.1 CONTEXTE DU PROJET¹²

Fondés en 1857, les ateliers Brison se spécialisent dans la construction du matériel roulant de chemin de fer et de tramways. En 1897, ils se transforment en S.A. « Ateliers Germain » et se lancent dans la construction automobile. La première « Germain » est produite en 1898. A la veille de la Première Guerre mondiale, les ateliers sont très prospères et leurs exportations, notamment vers l'Angleterre, sont florissantes. La guerre 1914-1918 marque cependant un coup d'arrêt : les usines Germain sont pillées de leur matériel et les bâtiments partiellement détruits. La société recentre alors ses activités sur le matériel ferroviaire sa production d'origine - ainsi que sur la commercialisation de moteurs industriels, de moteurs marins et de moteurs d'autorails destinés au réseau français. Dans l'entre-deux-guerres, la production automobile reprend timidement. En 1937, les usines présentent encore une de ses productions au Salon de Bruxelles. En 1945, l'entreprise fusionne avec la société « Anglo-Franco-Belge » de La Croyère, devenant ainsi l'usine « Anglo-Germain », spécialisée dans la fabrication de bennes de voirie. Celle-ci reste active jusqu'en 1967, date où elle ferme définitivement ses portes.



Le projet dans son contexte urbain (PLI 2001)

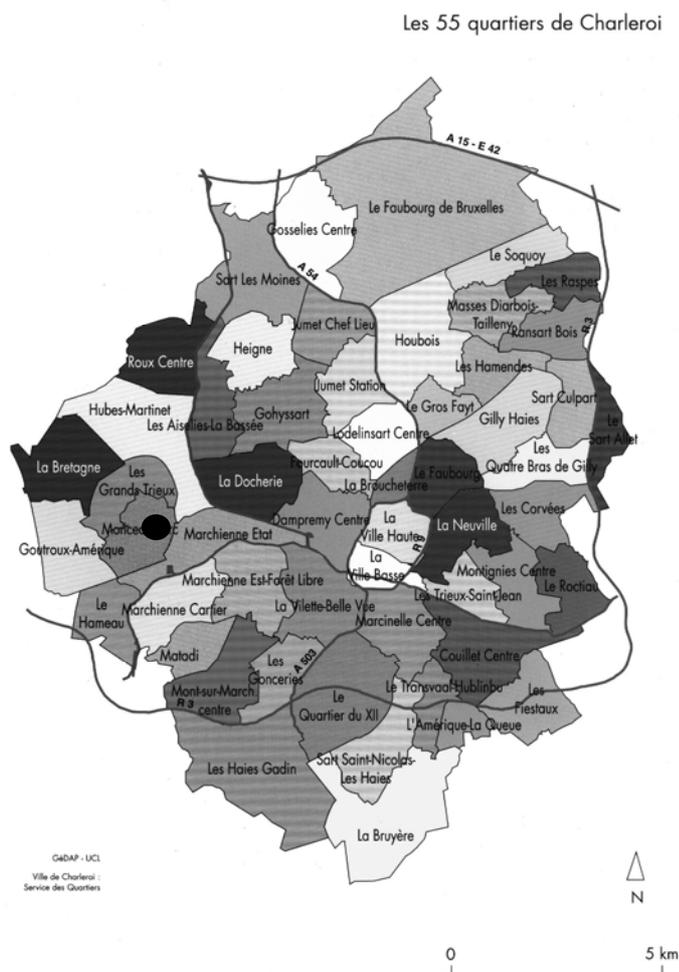
¹² *Ville de Charleroi. Atlas géostatistique des quartiers* (s.d.). Sous la direction scientifique de Michel POULAIN, GEDAP-UCL.

Ville de Charleroi et Espace-Environnement (s.d.). *Mission « Demain Porte Ouest ». Rapport annexe. Etudes urbanistiques.*

Par la suite, une partie des bâtiments sont démolis ; d'autres accueillent successivement diverses entreprises avant de cesser toute activité au début des années 1980. Réduit à l'état de chancre, ce site de plusieurs hectares formera, pendant plus d'une décennie, une importante zone de coupure entre les zones bâties qui l'avoisinent.

Le site des anciens ateliers Germain s'étend dans la périphérie ouest de Charleroi, à proximité de la gare, toujours opérationnelle, de Marchienne-Etat. Par ailleurs, un faisceau d'anciennes voies ferrées, correspondant à l'ancienne gare de marchandises de Marchienne-Usines, longe le site sur sa partie occidentale.

Par sa position, le site appartient, parmi les 55 quartiers qui forment le grand Charleroi, au quartier de « Monceau-Parc ». Toutefois, il borde la limite avec le quartier de « Marchienne-Etat ». Tous deux concernés par le projet « Porte Ouest », inscrit dans le cadre de la politique fédérale des grandes villes, ces deux quartiers présentent un profil assez différent, comme en attestent les données extraites de *l'Atlas géostatistique des quartiers* (2001) brièvement résumées ci-dessous.



Extrait de *l'Atlas géostatistique des quartiers de la ville de Charleroi* (2001)

● Localisation du site des anciens ateliers Germain

Données sur la population (2001)

Monceau Parc	Marchienne Etat
- Population de moins de 20 ans : 25%	- Population de moins de 20 ans : 26,8%
- Population de 60 ans et plus : 23,3%	- Population de 60 ans et plus : 14,4%
- Petits ménages (1 ou 2 personnes) : 63,1%	- Petits ménages (1 ou 2 personnes) : 72,8%
- Part de minimexés parmi les 20-60 ans : 2,6%	- Part de minimexés parmi les 20-60 ans : 9,9%
- Solde naturel (1996-2001) : + 1,4 ‰	- Solde naturel (1996-2001) : + 7,5 ‰
- Solde migratoire (1996-2001) : + 3,3 ‰	- Solde migratoire (1996-2001) : - 29 ‰

Données sur les logements (1991)

Monceau Parc	Marchienne Etat
- Proportion appartements/studios : 10,7%	- Proportion appartements/studios : 37,3%
- Propriétaires du logement qu'ils occupent : 65%	- Propriétaires du logement qu'ils occupent : 43,8%
- Proportion logements insalubres (2001) : 5,7‰	- Proportion logements insalubres (2001) : 34‰

Les quelques résultats présentés ci-dessus montrent le caractère assez contrasté des quartiers qui touchent le site des anciens ateliers Germain, avec, en ce qui concerne le quartier de Marchienne Etat, la présence d'une population plus jeune, mais aussi nettement plus précarisée que dans le quartier Monceau-Parc. A noter également la nette différence en ce qui concerne la dynamique de quartier (solde migratoire positif pour Monceau Parc et nettement négatif pour Marchienne Etat) ainsi qu'en ce qui concerne le type et la qualité des logements.

4.2 PROCESSUS

En 1992, la société de logements sociaux le « Logis Moderne » (alors dénommée « Foyer Moncellois »¹³) acquiert le site, par ailleurs fort convoité, des anciens ateliers Germain, soit une superficie de 4 ha 62 a, avec l'intention d'assainir ce vaste chancre industriel et d'y développer un ensemble cohérent de logements. La volonté de profiter d'une localisation particulièrement intéressante tout en requalifiant le tissu urbain dégradé est clairement affirmée par le porteur de projet : « *Le but de l'opération était, dès le départ, à la fois de revaloriser le centre de la section de Monceau en supprimant une friche industrielle et de mener a posteriori une opération de reconstruction en vue de densifier le bâti existant. Sa situation est en effet, très intéressante, riverain d'une voie arborée, récemment réaménagée par la Ville¹⁴, situé à moins de 300 m d'une station de métro, proche du centre commercial*

¹³ Le « Logis Moderne » est créé en 1998, suite à la fusion de 3 sociétés de logement de service public opérant à Monceau-sur-Sambre, Roux et Jumet.

¹⁴ Il s'agit de la rue des Déportés.

de la section de Monceau et d'une grande surface rue du Calvaire. Il devenait intéressant, par la nouvelle urbanisation, d'assurer la continuité du bâti.¹⁵ »

En juin 1993, un arrêté ministériel décide la désaffectation du site et décrète son assainissement. Celui-ci se fera grâce aux fonds européens (Feder) et, à hauteur de 50 %, aux subsides régionaux. Les travaux d'assainissement et de rénovation du site ont lieu en 1994. Leur coût s'élève à 207.000€. Ils n'ont pas nécessité de mesures de dépollution.



Le site durant les travaux d'assainissement

L'arrêté de désaffectation précise que le site doit être affecté, pour 2/3 minimum, à la résidence et aux espaces publics, et pour 1/3 maximum au commerce et aux services. Cette orientation rencontre le souhait des responsables du « Logis Moderne » qui préconisent un projet assurant la mixité des fonctions de ce nouveau quartier en gestation et ce, afin d'éviter l'effet ghetto. Le projet de réaffectation du site nécessite la réalisation, pour l'ensemble du site, d'un PCA dérogatoire au plan de secteur, compte tenu du changement d'affectation de la zone concernée.

Vu l'ampleur du site et la nécessité d'aménager les espaces publics et les voiries, l'option de s'orienter vers une opération de revitalisation urbaine s'impose. Ce choix constitue l'originalité du projet, et il en fait aussi la complexité, car il va réunir, dès le départ, trois acteurs : la SLSP «Le Logis Moderne », propriétaire du terrain et porteur du projet, la Ville ainsi qu'une entreprise de promotion privée. A ces protagonistes, il faut aussi ajouter l'architecte, auteur du projet, auquel il est associé dès l'amont.

Ce type d'opération est une « première » pour le logement de statut public, car, au moment de sa mise en œuvre, il n'existait pas vraiment de base juridique pour le type de partenariat tel que celui promu sur le site des anciens ateliers Germain. En principe, les réalisations se faisaient sur base de concours. Ici, il s'agit d'un partenariat avec le privé, avec obligation de ne pas dépasser les prix pratiqués par le secteur public. Il a donc fallu établir un nouveau type de convention pour que l'opération puisse être menée à bien. Actuellement, les procédures peuvent être facilitées grâce au marché de promotion, avec possibilité de rachat par la SLSP.

¹⁵ Le Logis Moderne. Note de présentation du projet (s.d.).

4.2.1 Description du projet et phasage des opérations

A l'origine, le projet prévoit la construction de 150 logements répartis en +/- 80 maisons unifamiliales à 3 chambres sur 2 niveaux et, de +/- 70 appartements à 1 ou 2 chambres sur 3 niveaux. Les bâtiments à vocation commerciale et/ou à usage de bureaux sont prévus à front de la rue des Déportés. Afin d'éviter tout effet « ghetto », la mixité est la ligne directrice de ce projet :

- mixité des fonctions ;
- mixité du type de logement, associant logement social locatif et logement acquisitif moyen inférieur, dont les coûts sont alignés aux prix pratiqués par le secteur public ;
- mixité de population visée, puisque les logements prévus concernent aussi bien des familles avec enfants que des isolés ou des personnes âgées. Certains logements sont aussi destinés à des personnes à mobilité réduite.

Pour que ce projet se concrétise, divers accords sont nécessaires :

- le promoteur s'engage à construire à ses frais l'ensemble des logements ;
- la SLSP s'engage, après aval de son organisme de tutelle - la SWL - à racheter au promoteur 40% de sa production, à destination de logements sociaux ;
- la Ville s'engage, après approbation du dossier de revitalisation urbaine par la Région, à prendre en charge l'aménagement et l'équipement des voiries et des espaces verts publics ainsi que les infrastructures de quartier situés dans le domaine public. Pour ce faire, le « Logis Moderne » s'engage à céder à la Ville l'assise des voiries et des espaces publics.

Une première convention est signée en août 1994 entre la Ville et le promoteur immobilier, la S.A. M & M Sitty, filiale carolorégienne d'une société localisée à Anvers, elle-même partie d'un holding dont le siège se situe en Hollande. Par cette convention, le promoteur s'engage à construire l'ensemble des logements, avec un investissement de 12.500.000€ (HTVA). La construction de ces logements doit s'opérer en 5 phases. De son côté, la Ville prendra en charge, moyennant l'aide régionale couvrant 100% du coût des travaux, l'aménagement et l'équipement des voiries, espaces publics et espaces verts. L'investissement prévu s'élève à 2.000.000€. Par souci de coordination avec le chantier privé, les aménagements à charge de la Ville devront aussi s'opérer en 5 phases.

Suite à l'avis favorable de la CRAT, un arrêté ministériel octroie à la Ville la subvention requise pour l'exécution de l'opération de revitalisation urbaine des anciens ateliers Germain (décembre 1994). A cette fin, une convention est signée entre la Région et la Ville (août 1995). Dans sa note remise au ministre, l'administration régionale relève le caractère innovant de cette opération, tant en ce qui concerne son montage, qu'en ce qui concerne sa mixité et son articulation avec l'espace bâti existant, en particulier la rue des Déportés.

Le départ de l'administrateur-délégué de la S.A. M & M Sitty, suite à la création de sa propre société (la S.A. Cobardi) ainsi que des difficultés de commercialisation entraînent le retrait de l'opération de la S.A. M & M Sitty, entériné par convention en décembre 2002. Le démarrage du projet est toujours un moment délicat et il apparaît que la vente des premiers logements, sur un site non encore entièrement équipé, était assez difficile. Cette difficulté a été en partie palliée par le rachat par le « Logis Moderne » d'une part plus importante de logement que les 40% initialement prévus.

Au moment du retrait de M & M Sitty, 3 phases de travaux ont été réalisées et le site est donc déjà en bonne partie occupé. La part détenue par le « Logis Moderne » se répartit comme suit :

Phase 1 (septembre 1996)

- construction de : 10 maisons unifamiliales
8 appartements
- coût : 1.565.000€



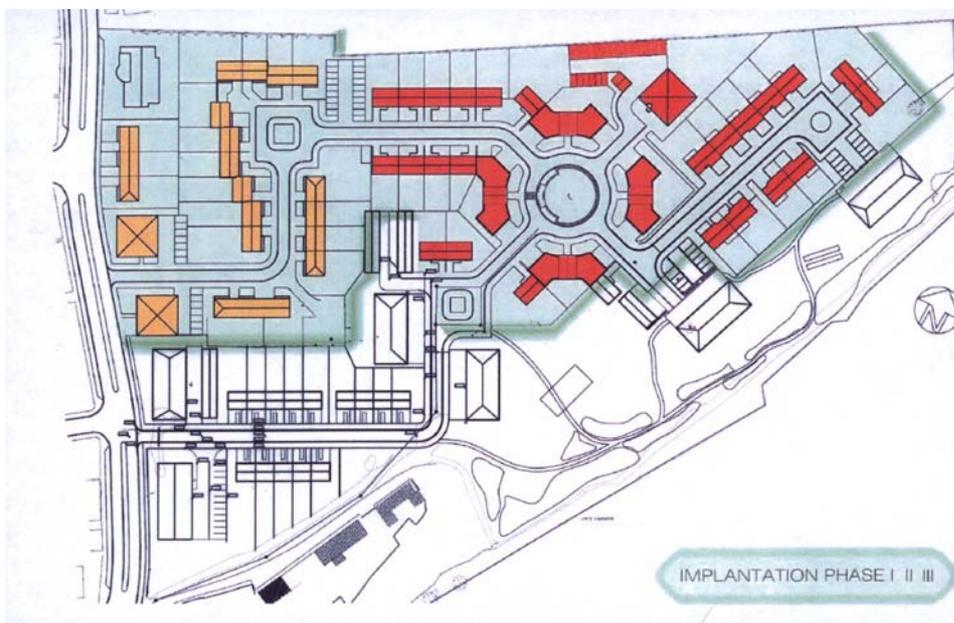
Maisons unifamiliales de la phase 1 (photo « Logis Moderne »)

Phase 2 (septembre 1998)

- construction de : 4 immeubles de 7 appartements
- coût : 2.347.000€

Phase 3 (avril 2001)

- construction de : 1 immeuble de 8 appartements
11 maisons de plain-pied pour personnes âgées
13 garages
- coût : 1.565.000€



Phases réalisées par M & M Sitty (plan « Logis Moderne »)

Début 2003, la S.A. Cobardi reprend, par convention avec la Ville de Charleroi, la réalisation des travaux de la phase 4, consistant en la construction de deux immeubles de 8 appartements. Les investissements de la S.A Cobardi sont estimés à 1.360.000€ (HTVA) et les subsides prévus pour les travaux d'aménagement de l'espace public sur le site se montent à 460.000€.

Le rachat de l'assiette du faisceau de voies ferrées de l'ancienne gare de formation de Marchienne-Usines par le « Logis Moderne » a permis de revoir le projet initial et d'augmenter le nombre de logements à construire. Par ailleurs, la planification des opérations a été adaptée et les phases 4 et 5 ont été globalisées. Cette dernière phase, en cours, verra la réalisation, pour le compte du « Logis Moderne », de 4 immeubles de 10 appartements, 14 maisons unifamiliales et de garages, pour un investissement global estimé à 4.590.000€. Au total, le site regroupera 172 logements. La construction d'un bâtiment destiné à accueillir les bureaux de la S.A. Cobardi est aussi prévue sur le site. Le chantier devrait être terminé pour fin 2006. Sur le site de l'ancienne assiette de chemin de fer libre de constructions, il est prévu d'aménager un espace vert public, accessible aux habitants du quartier.

4.3 AUTRES PROJETS

Le « Logis Moderne » envisage l'acquisition de terrains et d'anciens bâtiments en bordure du site (hangar occupé par un démolisseur ; ancienne gare de formation de Marchienne-Usines, actuellement affecté à du logement privé plutôt précarisé), mais celle-ci se heurte aux réticences des actuels propriétaires. Des procédures d'expropriation pour cause d'utilité publique pourraient être envisagées. Sur ces terrains, la SLSP souhaiterait poursuivre la construction de logements suivant le même processus, en collaboration avec un promoteur privé et la Ville dans le cadre de la revitalisation urbaine.

Par ailleurs, le « Logis Moderne » envisagerait de mener une opération du même type sur le site d'un ancien charbonnage, à Jumet. Toutefois cela nécessiterait une étude préalable sur la faisabilité d'une telle opération, notamment en ce qui concerne les demandes de la population. Il s'avère en effet que les gestionnaires de la SLSP, qui avaient une bonne connaissance du terrain et des attentes de la population de Monceau-sur-Sambre, où ils opéraient avant la fusion des trois SLSP, n'ont pas cette maîtrise dans le contexte de Jumet. Ceci montre la pertinence de la question de la connaissance du contexte socio-économique où l'on entend intervenir ainsi que celle de la population visée par l'opération à mener.

4.4 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

4.4.1 Outils régionaux

Dans le cadre de cette opération, les outils de la Région wallonne mis en œuvre sont les procédures SAED (CWATUP, art . 167 à 171 ; art. 453 à 470) et la revitalisation urbaine (CWATUP, art .172).

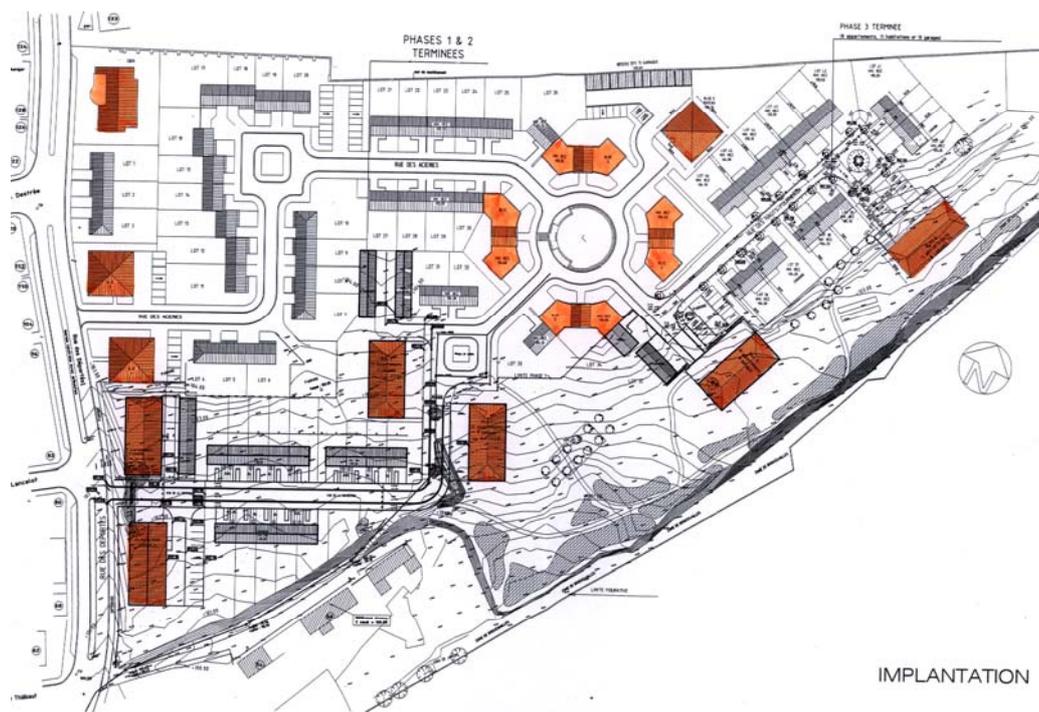
4.4.2 Outils locaux

Pour pouvoir réaliser ce projet et donner une nouvelle affectation au site, la Ville a mis en œuvre un PCA révisant le plan de secteur.

4.4.3 Principaux effets sur la trame urbaine

L'impact de ce projet sur la trame urbaine est indéniablement important, car il a eu pour effet :

- la revalorisation d'un site abandonné et l'assainissement d'une friche industrielle ;
- la création d'un véritable nouveau quartier, aéré et essentiellement voué à l'habitat, qui intègre logements, espaces publics et espaces verts.



Plan-masse de l'opération. En orange et brun, les immeubles à appartements

4.5 IMPACTS

Le **partenariat public-privé** par le recours à la revitalisation urbaine est sans doute l'aspect le plus intéressant du projet. L'opération a été menée à bien grâce au dynamisme du « Logis Moderne » et aussi à l'implication de tous les acteurs dans le projet. Dès le départ, il y a eu une grande cohérence sur l'objectif final parmi les acteurs : le « Logis Moderne » en tant que porteur du projet ; l'architecte en tant que concepteur et aussi, à l'occasion, interface entre les secteurs privé et public ; la Ville, qui avec la prise en charge des espaces publics, voit la fin d'un chancre urbain ; le promoteur, qui, par ses investissements, a intérêt à ce que le projet aboutisse.

4.5.1 Perception des opérations de revitalisation urbaine

De l'avis des responsables du « Logis Moderne », du promoteur et de l'architecte, est perçue de manière très positive par les habitants du quartier¹⁶.

¹⁶ L'enquête auprès des habitants doit encore être approfondie.

4.5.2 Autres impacts

4.5.2.1 Impacts sociaux

Le projet a voulu privilégier une mixité sociale en développant une offre de logements assez diversifiée : maisons unifamiliales abritant des familles avec enfants, appartements de 1 ou 2 chambres, pour répondre à la demande de personnes isolées ou âgées. Sur ce point, on constate que les personnes âgées ont fait l'objet d'une attention particulière (maisons de plain-pied ; immeubles à appartements systématiquement équipés d'ascenseurs). Ceci résulte d'une demande manifeste : parmi les candidats acheteurs, on relève en effet bon nombre de personnes âgées, à la fois soucieuses de se rapprocher du centre urbain et à la recherche d'un logement de superficie réduite.



Un immeuble à appartements privés côtoyant les logements sociaux locatifs pour personnes âgées (photo L. G.)

Au total, du fait du mélange de logement social locatif et de logement privé acquisitif de niveau bas-moyen, l'objectif de mixité sociale semble avoir été atteint, puisque le site accueille aussi bien des personnes actives, à revenus moyens, et d'autres en difficultés ; des retraités ; des ménages avec enfants ; des personnes isolées, qui occupent de petits appartements. La cohabitation est perçue comme plutôt bonne, mais le choix des locataires des logements sociaux par le comité d'attribution se fait de façon à éviter la formation d'un ghetto. Il ne s'agit pas de créer une « cité » sur le site, mais bien de valoriser son image.



Maisons de plain-pied pour personnes âgées (photo L. G.)

4.5.2.2 Impacts financiers

Au total, l'opération s'est donc avérée rentable pour le promoteur (« *Si l'on offre des constructions de qualité, pas trop chères, et si le promoteur ne se montre pas trop « gourmand », il n'y a aucun problème de commercialisation des logements* »), alors qu'au départ, cette opération était perçue comme assez risquée par le promoteur privé compte tenu du contexte socio-économique de Monceau-sur-Sambre... Pourtant, cette opération s'est révélée intéressante, du fait de son échelle relativement importante, ce qui a permis d'amortir les difficultés de départ, ainsi que des garanties offertes au départ : rachat de 50% des logements par le « Logis Moderne », bonne assise financière de cette SLSP, pas de prise en charge des voiries et de leur équipement, pas d'investissement dans le sol-support, qui reste propriété du « Logis Moderne », qui intervient dès lors à ce titre dans les actes notariés de vente d'immeubles.

4.5.2.3 Impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier

Dans le cadre de ce projet, le partenariat public-privé a joué un rôle régulateur sur les valeurs immobilières, car le promoteur a dû s'adapter aux normes fixées par le secteur du logement public et il a donc été tenu de réaliser des logements répondant à des prix compétitifs (« *On n'imagine pas la commercialisation de logements à 150.000€ à côté de logements à 100.000€, alors que les critères de confort sont les mêmes...* »). Cette option n'aurait probablement pas existé si l'on avait eu affaire uniquement au secteur privé.

4.5.2.4 Impacts commerciaux

Au départ, une partie des bâtiments devait être affectée au commerce mais, suite à des contacts préalables peu concluants, l'entrepreneur n'a pas pris le risque de développer des surfaces commerciales. Seule une agence bancaire est venue s'installer sur le site. Celui-ci accueillera aussi les bureaux de la société Cobardi. Sur le site même, la mixité fonctionnelle est donc très limitée, mais en périphérie, on peut relever une certaine émulation (construction d'un Lidl à proximité).

4.5.2.5 Impacts sur les espaces publics

Partie intégrante de l'opération, les espaces publics ont été conçus par l'architecte-auteur de projet en amont de celui-ci. Créés de toute pièce, ils privilégient la sobriété du mobilier urbain, la sécurisation des circulations, ainsi que les besoins des divers types de population occupant le site : aires de jeux, bancs, zones de parcage en suffisance, mais qui n'empiètent pas sur la voirie... Le parti pris a visiblement été de donner à l'ensemble un aspect très aéré. L'aménagement d'un espace vert sur le site de l'ancienne assiette de chemin de fer acquise par le « Logis Moderne » viendra bientôt compléter l'ensemble.



Les espaces publics tendent à rencontrer les attentes des différents habitants.

Ici, une aire de jeux pour les petits (photo « Logis Moderne »)

Dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine, l'aménagement des espaces publics a donc nécessité l'intervention de la Ville qui s'est vu cédé par le « Logis Moderne » l'emprise des espaces publics. Au cours des travaux effectués, la coordination semble avoir été bonne entre l'aménagement des voiries et la construction de logement, ce qui constitue indubitablement un « plus » dans la conduite du projet et sa promotion.

4.5.2.6 Impacts sur le cadre de vie et la sécurité

L'ensemble construit sur l'ancien site des ateliers Germain constitue en fait un nouveau quartier, qui s'inscrit dans un mécanisme de requalification urbaine auquel participe aussi d'autres opérations, comme celles menées dans le cadre du projet « Porte Ouest ». Il entend participer à l'amélioration du cadre de vie du tissu urbain dans lequel il s'inscrit.

Sur le plan de la sécurité, le projet semble avoir un impact positif. Le site ne connaît pratiquement pas de problèmes liés à l'insécurité ou à la dégradation car le contrôle social exercé par les habitants eux-mêmes est assez dissuasif.



Le site de l'ancienne assiette de chemin de fer bientôt aménagé en espace vert public (photo L.G.)

4.5.2.7 Quelques blocages

Au départ, le projet semble s'être heurté à des difficultés de commercialisation qui ne paraissent pas devoir être attribuées au prix des logements (les premières maisons unifamiliales de 3 chambres, avec garage, ont été vendues à moins de 75.000€) mais plutôt à une stratégie commerciale défailante de la société M & M Sitty ainsi qu'à une question de mentalité des candidats acheteurs. En effet, les premières ventes devaient s'effectuer sur plans alors que la population locale n'était pas habituée à ce type de procédé. Il a donc fallu attendre que les premiers immeubles soient achevés pour que s'amorce une certaine dynamique. Ce manque de rentabilité a eu comme conséquence le rachat par le « Logis Moderne » d'une part plus importante de logements que celle qui était prévue au départ. Il semble aussi avoir motivé le retrait du projet de la S.A. M & M Sitty.

Par la suite, avec le changement de promoteur, la dynamique enclenchée s'est accélérée et l'opération a connu un réel succès. En ce qui concerne les logements de la dernière phase (en cours), la commercialisation a été très rapide : tous les appartements ont été vendus, sur plan, endéans les 15 jours après la pose de l'affiche par Cobardi ! Un changement de stratégie commerciale, ainsi que le bouche-à-oreille concernant des logements et un site finalement perçus comme attractifs semblent avoir été déterminants, de même que le prix des logements proposés à la vente (un appartement 2 chambres de 80 m² est vendu de 100.000€ à 105.000€ TTC).

Les blocages associés au projet tiennent aussi à des problèmes d'ordre administratif liés aux procédures requises, notamment pour la réalisation du PCA révisant le Plan de Secteur. Toutefois les résultats font oublier les difficultés (« *Le tout est de faire démarrer le projet* »).

4.6 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?

Dans le cadre de ce projet le dilemme entre rénovation et démolition-reconstruction ne s'est pas posé tant il était évident que le site d'accueil devait être assaini. Dans le chef du promoteur, l'option de la construction neuve est naturellement plus coûteuse que la rénovation, quoique celle-ci peut également s'avérer fort dispendieuse. De même, l'option de la démolition-reconstruction, malgré un coût élevé, peut offrir des avantages, car elle permet de réinvestir le centre-ville, notamment pour répondre à la forte demande de personnes âgées désireuses de se rapprocher des centres urbains.

4.7 CONCLUSIONS

De façon générale, l'opération a été menée à bien grâce à la volonté du porteur de projet, le « Logis Moderne », de faire aboutir celui-ci. Cette même volonté de réussite du projet a été partagée par les autres partenaires : la Ville, le promoteur privé et aussi l'architecte, impliqué dans le projet depuis le début.

La réussite du projet tient aussi beaucoup à sa grande cohérence dès le départ. La conception du projet est une étape fondamentale, qui doit permettre d'évaluer les impacts financiers, et cela semble bien avoir été le cas dans l'opération examinée ici.

Le projet montre aussi l'efficacité d'un partenariat public-privé bien pensé, avec les effets induits de part et d'autres par ce type de collaboration. Dans le cadre des anciens ateliers Germain, l'outil de la revitalisation urbaine a pleinement joué son rôle en contribuant à la requalification d'un site désaffecté, dans un contexte globalement très dégradé.

4.8 PERSONNES RENCONTRÉES

Dans le cadre de ce dossier, les acteurs et intervenants suivants ont été rencontrés :

- M. Claude BAEL, échevin de la ville de Charleroi et président du « Logis Moderne » ;
- M. Serge BARBIEUX, administrateur-délégué de la S.A. Cobardi ;
- M. Robert FIORE, directeur-gérant du « Logis Moderne » ;
- Mme Mina RAHOSSANI, attachée à la DGATLP (Direction de l'aménagement opérationnel) et gestionnaire des dossiers SAED, rénovation et revitalisation urbaines pour la région de Charleroi ;
- M. Jacques VAN HAEREN, architecte, auteur de projet.

4.9 DOCUMENTS CONSULTÉS

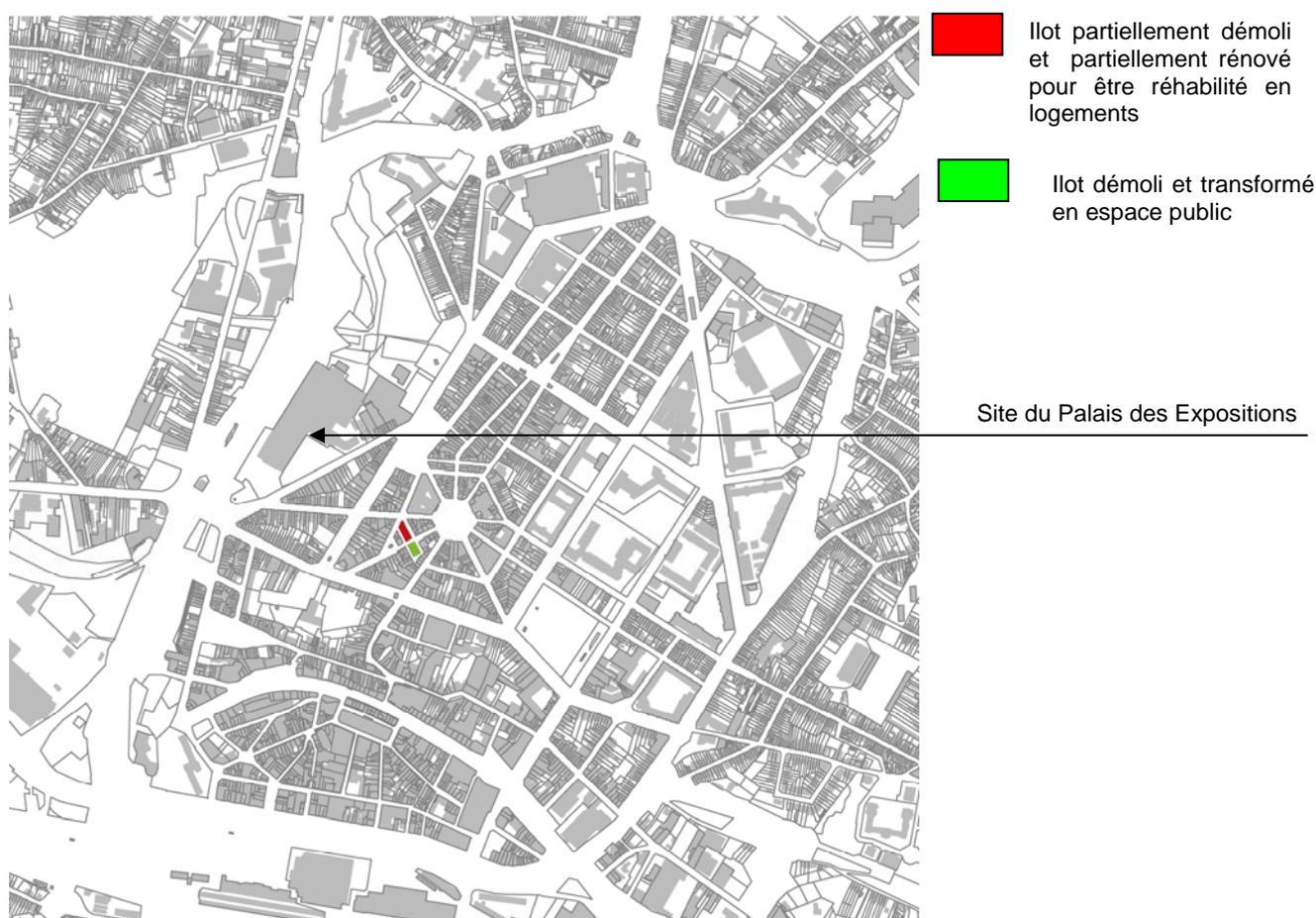
- Dossier de revitalisation urbaine du site des anciens ateliers Germain à la DAO.
- *Ville de Charleroi. Atlas géostatistique des quartiers* (s.d.). Sous la direction scientifique de Michel POULAIN, GEDAP-UCL.
- Ville de Charleroi et Espace-Environnement (s.d.). *Mission « Demain Porte Ouest »*. *Rapport annexe. Etudes urbanistiques.*
- Le Logis Moderne. Note de présentation du projet (s.d.).
- J. BOUDART et J. BERTRAND (1987). *Souvenir de Marchienne-au-Pont*. 1^{ère} partie.

5. RENOVATION URBAINE « ESPACE BERTRAND » À CHARLEROI

5.1 CONTEXTE DU PROJET¹⁷

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 des importants ouvrages défensifs réalisés au XVII^e siècle et articulés, précisément, autour de la place Charles II et, dans la Ville Basse, autour de la place Albert I^{er}.

Le projet de rénovation proprement dit concerne l'îlot formé par la rue du Beffroi, la rue des Gardes, la rue du Mouton Blanc et la rue de France. Il s'accompagne de l'aménagement en placette publique de l'espace inclus entre la rue de France, la rue du Mouton Blanc, la rue G. Nalinne et la rue de l'Escalier. L'ensemble forme une sorte de « U » allongé coupé par la rue de France. Il s'étire sur deux des neuf îlots gravitant autour de la place Charles II et marque au sud-ouest de celle-ci, la limite du noyau intra-muros de la forteresse espagnole créée en 1666.

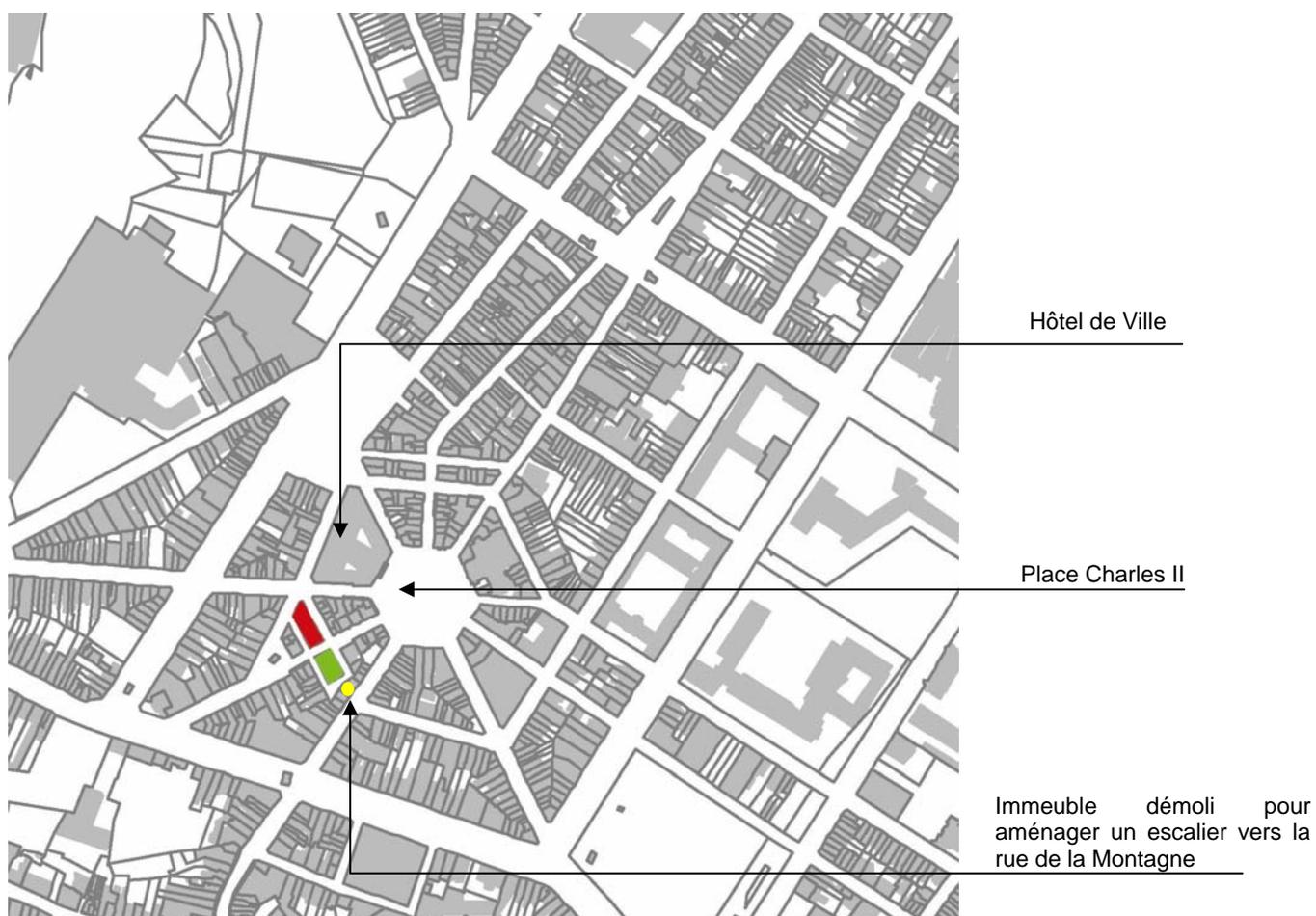


¹⁷ *Ville de Charleroi. Atlas géostatistique des quartiers* (2001). Sous la direction scientifique de Michel POULAIN, GEDAP-UCL.

BIOUL, A.-C. et POULEUR, J. (1999), L'Atlas du centre ancien protégé de Charleroi : un Atlas du cadre de vie. In : *Cahiers de l'Urbanisme*, n° 24, 1999, pp. 35-50.

CLERBAUX, B. (1998), *Ville de Charleroi. Projet de quartier de l'Espace Bertrand*.

Cette partie de la Ville Haute est donc l'une des plus anciennement urbanisées de Charleroi. Toutefois, en 1867, le démantèlement des anciennes fortifications par les autorités communales marque un changement notable de la physionomie du centre ville, qui concerne notamment le secteur de la place Charles II. La fonction d'habitat s'affirme, de même que s'installent commerces et cafés. Le quartier de la place Charles II accueille aussi l'hôtel de ville (1936). Cette implantation contribue à diversifier la fonctionnalité du quartier et à perpétuer sa vocation de cœur de ville. Sur le plan du tracé des voiries, la disposition des axes concentriques hérités du XVIIIe siècle donnent naissance à des courtes rues parallèles bordant de minuscules îlots. La rue G. Nalinne débouchait sur la rue de la Montagne par un escalier monumental fermé au XIXe siècle par des immeubles commerciaux du côté de cette rue, se voyant ainsi transformée en cul de sac. Cette fermeture a contribué à l'enclavement de l'îlot Bertrand.



Comme le reste du quartier de la place Charles II, l'îlot Bertrand concentre un bâti hérité des XVIIIe et XIXe siècles. Au moment où la Ville introduit le dossier de rénovation urbaine auprès de la Région wallonne, l'îlot se caractérise, comme le reste du quartier, par une forte empreinte commerciale (divers commerces et horeca), vocation qui l'emporte sur celle de logement. Cette prééminence a induit les propriétaires d'immeubles à investir prioritairement dans les espaces commerciaux, négligeant les logements aux étages. Ce manque de prise en charge a entraîné la dégradation des logements et la présence de bon nombre de logements vétustes, occupés par une population précarisée et marginalisée.

D'après les données de l'*Atlas géostatistique des quartiers* (2001), le quartier « Ville Haute » où s'inscrit l'îlot Bertrand se caractérise par :

- une forte densité (5.796 hab/km²) ;
- une population relativement âgée (24,6% de 60 ans et plus ; âge moyen de la population : 42,6 ans) ;
- une très forte proportion de ménages composés de 1 ou 2 personnes (89% des ménages) ;
- la présence d'une part importante de personnes relevant du revenu minimal d'insertion (11,6% de la population d'âge actif) ;
- la forte proportion d'appartements et de studios (84,1% des logements) ;
- la prééminence du logement locatif ;
- un solde naturel négatif, toutefois largement compensé par un solde migratoire positif, confirmé par des données récentes¹⁸.

5.2 PROCESSUS

5.2.1 Description du projet et phasage des opérations

En 1993, le concours « European 3 » se penche sur la problématique de l'aménagement des centres historiques. Le lauréat, architecte belge, s'était intéressé à la rénovation du cœur historique de Charleroi. Les propositions d'aménagement urbanistique issues de ce concours incitent les autorités locales à donner suite au projet et à introduire un dossier de rénovation urbaine, afin d'entamer des opérations qui tiennent compte de toutes les particularités locales. En 1994, le quartier de la place Charles II, qui est également couvert par un PPA datant de 1950, revu en 1955, est reconnu « zone d'initiatives privilégiées ». En matière de rénovation urbaine, cette reconnaissance donne droit à un taux de subsidiation majoré. C'est donc dans ce contexte général que s'inscrit l'opération de rénovation urbaine « Espace Bertrand ».

Une première étape est franchie avec la rénovation de la place Charles II, suivie de la proposition d'aménagement de l'îlot Bertrand. Le projet porté par la Ville concerne une double opération :

- la construction de nouveaux logements sur l'îlot compris entre la rue du Beffroi, la rue des Gardes, la rue du Mouton Blanc et la rue de France ;
- l'aménagement d'un espace public sur l'îlot compris entre la rue de France, la rue du Mouton Blanc, la rue G. Nalinne et la rue de l'Escalier.

Pour ce faire, la Ville devra procéder à une série d'acquisitions et d'expropriations.

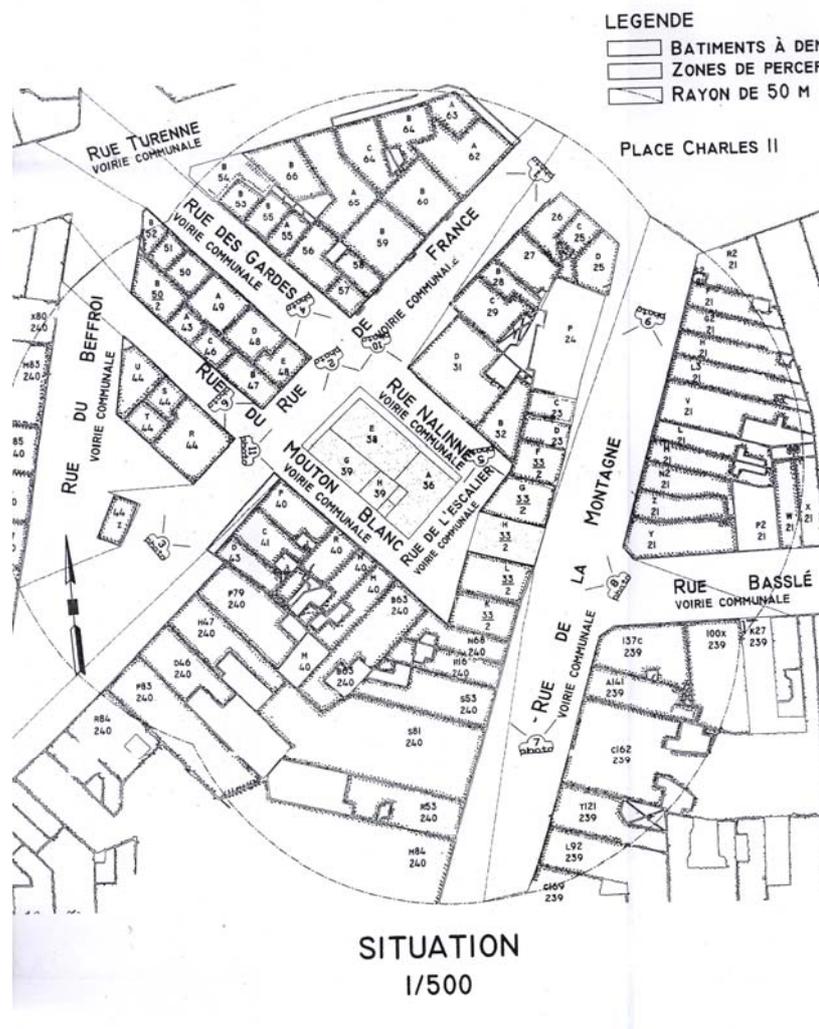
Voici comment Le *Projet de quartier de l'Espace Bertrand*¹⁹ présente les projets de la Ville : *En vue d'aérer le quartier, de valoriser le cadre de vie et de redynamiser les abords de la place Charles II, la ville a décidé de procéder à la démolition de l'îlot compris entre la rue Nalinne et la rue du Mouton Blanc, afin de créer un nouvel espace public. Cet espace serait relié à la rue de la Montagne par un escalier à créer à l'emplacement d'un immeuble à démolir. Le nouvel espace serait un espace spécifique dont l'affectation serait complémen-*

¹⁸ Solde naturel (2000-2004) : - 86 ; bilan migratoire (2000-2004) : +496 (Données communiquées par le Service des Quartiers de la Ville de Charleroi).

¹⁹ CLERBAUX, B. (1998), *Ville de Charleroi. Projet de quartier de l'Espace Bertrand*.

taire aux affectations de la rue de la Montagne. Cet aménagement serait intégré à l'aménagement de la rue de France et de la rue de la Montagne et permettrait la revitalisation des commerces. (...) Dans le même souci, la ville a pris la décision d'exproprier

la majorité des immeubles situés entre la place de France et la rue des Gardes, afin de reconstruire partiellement et de rénover cet îlot en logements. Cette opération permettrait d'offrir des logements neufs, bien ensoleillés, implantés dans un espace réaménagé.²⁰



Plan cadastral avant l'intervention
(document Ville de Charleroi)

²⁰ CLERBAUX, B. (1998), p. 51.

Le tableau ci-après résume les objectifs et les moyens à mettre en œuvre pour réaliser ce projet²¹ :

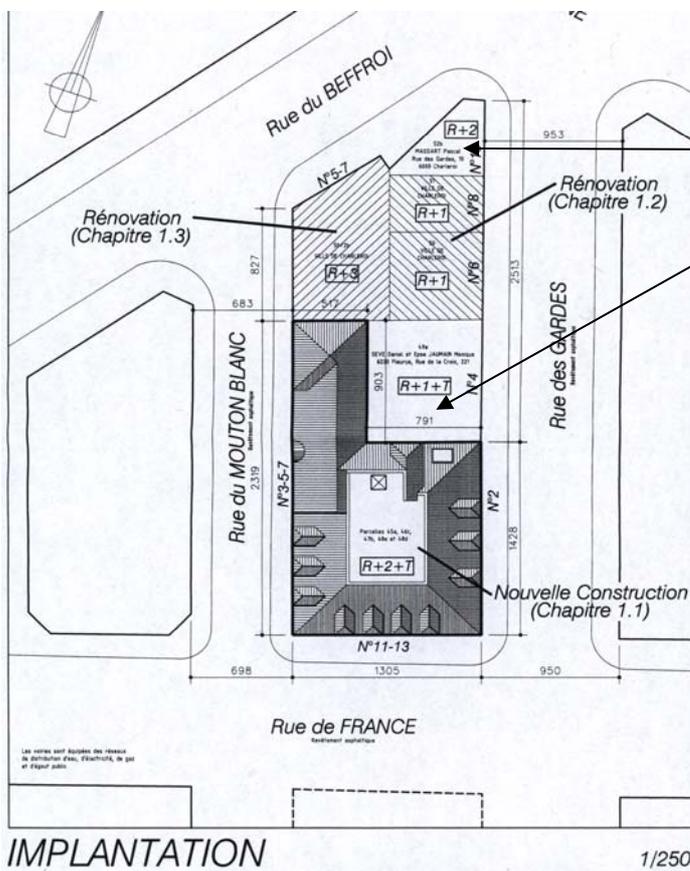
	Objectifs	Mise en oeuvre
Nouvel « Espace Bertrand »	<ul style="list-style-type: none"> - Assainir et aérer le quartier - Désenclaver le quartier - Matérialiser le bouclage du tracé des remparts - Créer un espace spécifique en continuité de l'espace Charles II - Créer un espace de vie pour les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - Expropriation et démolition de 3 immeubles entre la rue du Mouton Blanc et la rue Nalinne (300m²) - Expropriation et démolition de 1 immeuble rue de la Montagne (77m²) - Création d'un escalier reliant l'Espace Bertrand et la rue de la Montagne - Aménagement de l'espace public en respectant certains principes : composition axiale par rapport à l'îlot à rénover rue du Mouton Blanc/rue des Gardes, plantations reprenant l'ancien tracé des rues, traitement de sol concrétisant la continuité du périmètre des remparts
Reconstruction/rénovation de logements ente la rue de France et la rue des Gardes	<ul style="list-style-type: none"> - Rénover certains logements et recréer des logements neufs, dont des logements sociaux, avec garages ou parking en sous-sol - Préserver le tissu historique -Renforcer la composition urbanistique de l' « Espace Bertrand » - Intégrer au rez-de-chaussée un espace de boutiques, d'échoppes de marché ou de moyenne surface d'alimentation de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Expropriation de l'îlot compris entre la rue du Mouton Blanc et la rue des Gardes (10 maisons, 455m²) - Démolition de ce même îlot exception faite de deux habitations à l'angle de la rue du Beffroi et de la rue des Gardes - Reconstruction de logements intégrés aux gabarits existants et rénovation des deux habitations - Intégration éventuelle au projet de façades ou éléments de façades qu'il serait jugé possible de conserver - Composition d'un espace commercial et d'animation au rez-de-chaussée - Expropriation et démolition de l'îlot situé entre la rue de France et la rue du Mouton Blanc, exception faite de l'habitation située à l'angle de la rue du Beffroi et de la rue du Mouton Blanc - Reconstruction de logements intégrés aux gabarits existants en ménageant la possibilité d'inclure de l'horeca côté rue de France

²¹ CLERBAUX, B. (1998), p. 54.

Le budget total de l'opération est estimé à 5.500.000€, dont 1.000.000€ dans le cadre des travaux subsidiés (programme triennal de la commune). En décembre 1998, la « Déclaration de politique régionale complémentaire » (DPRC) permet le déblocage d'un crédit de 2.500.000€ pour permettre l'opération de rénovation urbaine de l' « Espace Bertrand ». Cette décision est entérinée par arrêté ministériel du 14 avril 1999, qui précise les taux de subventions et stipule l'affectation de 30% de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération au logement social.

La mise en œuvre de l'opération nécessite la révision partielle du PPA n°4 de 1950 - révisé en 1955 - prévoyant les actions d'expropriation qui débutent fin 2000. Quant aux travaux d'aménagement de l'espace public, de démolition-reconstruction et de rénovation de logements, ils démarrent véritablement en 2003. Cette lenteur de mise en œuvre est notamment attribuée à la double dépendance de services régionaux et communaux et à la nécessaire concordance des financements pour mener l'opération de front, ainsi qu'à la difficulté d'obtenir certains permis.

Les travaux d'aménagement de l'espace public, rebaptisé « place du Bourdon », ainsi que ceux relatifs à la rénovation et à la construction de logements sont terminés. Le rez-de-chaussée de l'immeuble nouvellement construit accueillera une activité liée à l'horeca (salon de thé). Les logements – 11 au total, de niveau moyen – sont encore inoccupés. Ils sont destinés à la vente et à la location. La réception provisoire des travaux doit avoir lieu dans le courant de mars 2005, après quoi la gestion des logements à vendre ou à louer sera confiée à la Régie foncière.



Immeubles privés n'entrant pas dans le projet de rénovation urbaine

5.3 AUTRES PROJETS

Le projet « Espace Bertrand » est relié à d'autres opérations de rénovation menées par la Ville dans le cœur historique de Charleroi (place Charles II, place du Manège). Mais d'autres acteurs interviennent dans des actions de requalification du vieux tissu urbain, comme la Régie foncière dans la Ville Basse (rue de Marcinelle ou place de la Digue).

Il est aussi question d'un « méga projet » à proximité immédiate du Palais des Expositions, sur l'une des rares réserves foncières que compte le centre-ville, servant notamment de parking de dissuasion. Il s'agit du projet porté par le groupe hollandais Foruminvest, par ailleurs promoteur du projet des Grands Prés à Mons. Le projet, qui représente un investissement de 250.000.000€, vise la création d'un ensemble de 283.000 m² regroupant commerces, logements, infrastructures de foires et congrès, des équipements sociaux (séniorie, garderie), un hôtel, un campus universitaire, un poste avancé d'incendie ainsi que 6.000 places de parking souterrain.

5.4 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

5.4.1 Outils régionaux

Dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine « Espace Bertrand », les outils mis en œuvre concernent les directions de l'aménagement opérationnel (rénovation urbaine) et des pouvoirs locaux (programme triennal d'investissement pour le traitement des espaces publics).

5.4.2 Dispositifs locaux

Pour porter son projet, la Ville s'est appuyée sur deux relais importants : l'ASBL « Charleroi Centre Ville » et la Régie foncière.

Régie foncière

Créée en 1977, dans le sillage de la fusion des communes, la Régie foncière de Charleroi gère un budget important (+/- 250.000.000€/an). Régie communale, elle bénéficie d'une réelle autonomie et d'une grande souplesse d'action. La Régie foncière sert la politique foncière de la Ville tout en développant des actions qui participent au renouvellement urbain en cherchant à s'inscrire dans une réflexion globale : réhabilitation de la rue de Marcinelle, projet place de la Digue, investissements divers dans des immeubles en centre urbain (rue de la Montagne, rue Neuve) avec conciliation des fonctions (commerce au rez-de-chaussée, logement aux étages), etc.

La Régie foncière n'a pas été associée en amont du projet de l' « Espace Bertrand », mais elle est appelée à intervenir comme levier immobilier de la Ville pour la location ou la vente de logements réalisés dans le contexte de cette opération de rénovation urbaine.

L'ASBL « Charleroi Centre-Ville »

Fondée en mars 1998, l'ASBL « Charleroi Centre-Ville » a notamment pour but de :

- développer un rôle d'interface et créer des synergies entre différents acteurs et différents événements ;
- améliorer l'image de marque et l'attractivité du centre-ville de Charleroi ;
- renforcer la convivialité du centre-ville en ce compris la propreté et la sécurité ;
- apporter de la valeur ajoutée au centre-ville ;
- attirer de nouveaux investisseurs et développeurs d'enseignes.

En début de l'opération, l'ASBL, dont le rôle d'interface entre les secteurs public et privé est primordial, a participé à la réflexion sur le type de commerce à installer sur le site de l'« Espace Bertrand » et a entamé des démarches en vue de trouver des investisseurs potentiels. Face au manque de moyennes surfaces alimentaires de proximité en centre-ville, l'ASBL a proposé l'implantation d'une enseigne de type GB-Contact ou Proxi-Delhaize, et elle amorce les prospections dans ce sens. Toutefois, la Ville n'a finalement pas retenu l'option proposée par l'ASBL, lui préférant une activité de type horeca. En dehors de cette démarche prospective, l'ASBL ne n'a plus été, par la suite, associée de façon étroite au projet, comme cela avait été le cas précédemment lors du réaménagement du boulevard Tirou.

En termes de requalification urbaine, l'ASBL développe également des actions relatives à la problématique des étages vides au-dessus des commerces, problématique à laquelle s'intéressent aussi la Ville et la Régie foncière, sans qu'il y ait toutefois de véritable synergie entre ces différents acteurs. L'ASBL milite également en faveur du remembrement urbain, soit la nécessité de fusionner plusieurs rez-de-chaussée, afin de permettre des superficies suffisamment grandes pour attirer les investisseurs. Toutefois, les opérations de remembrement sont difficiles à réaliser (nécessité de mettre d'accord divers propriétaires). Certaines dispositions, de type fiscal par exemple, pourraient favoriser le remembrement urbain.

Actuellement, le rôle de l'ASBL concerne surtout des actions d'animation. Mais elle pourrait aussi tenir un rôle accru dans le secteur du développement local, notamment via sa commission « Immobilier commercial et aménagement du territoire ».

5.5 PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE

Comme cela avait été mentionné dans le projet de quartier, l'opération a abouti à la rénovation de tout un îlot ainsi qu'à la création d'un nouvel espace public, en s'intégrant dans le tissu urbain existant, au niveau des voiries, gabarits et typologie. En cela, on relève une cohérence entre les intentions annoncées et les résultats.

5.6 IMPACTS

L'opération étant à peine terminée, il est difficile de mesurer ses différents impacts. Toutefois, il paraît raisonnable d'émettre quelques observations à son propos.



Immeuble de logements rue du Beffroi (photo L.G.)

5.6.1.1 Impacts sociaux

Il est peu probable que cette opération permette la réintégration de la population qui occupait les îlots concernés avant leur démolition. En développant ce projet, la Ville a clairement souhaité requalifier ce secteur central en misant sur du logement de qualité, de niveau moyen. Il s'agit donc de mettre l'accent sur la fonction d'habitat du centre urbain, en misant toutefois sur l'arrivée d'une population qui corresponde à l'offre de logements développés. Celle-ci semble répondre à une demande. Il s'agira d'évaluer si cette corrélation offre/demande sera bien suivie d'effets.

5.6.1.2 Impacts financiers

Quoique spatialement assez limitée, l'opération de rénovation urbaine « Espace Bertrand » représente un important investissement public. La ligne suivie par la Ville a clairement été de créer un espace renouvelé afin d'attirer des investisseurs privés, commerçants et simples particuliers. En ce qui concerne les immeubles construits, ce but semble atteint, puisque le rez-de-chaussée sera occupé par un salon de thé et que les logements ont d'ores et déjà fait l'objet de demandes diverses de la part de particuliers.

5.6.1.3 Impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier

L'opération étant à peine terminée, il est difficile d'évaluer son impact sur les valeurs foncières et le marché immobilier local. On peut toutefois s'interroger, au-delà des actions ponctuelles relevées çà et là (rénovations de façade et embellissement d'immeubles) et de l'implantation à proximité de l'îlot Bertrand de nouveaux services (« Maison de la Wallonie », « Maison du Tourisme »), sur la capacité d'effet d'entraînement de ce projet de renouvellement urbain ambitieux dans un contexte bâti qui reste malgré tout assez dégradé.

5.6.1.4 Impacts commerciaux

Par cette opération, le choix de la Ville a été de renforcer, en les conciliant dès la conception du projet, les fonctions d'habitat et de commerce (horeca). L'opération de renouvellement urbain menée par la Ville est perçue de manière positive par les commerçants eux-mêmes, en dépit de quelques réserves émises sur la lenteur des travaux et les désagréments qu'elle a engendré (pose de barrières, etc.). Toutefois, il apparaît que des mesures d'accompagnement devront être prévues quant au type d'activité que l'on souhaite attirer (« *C'est très bien de créer de nouveaux espaces et du logement de qualité... Mais, si ensuite on permet l'implantation de night shops, la réussite de l'opération risque d'être fort compromise* »).



Immeuble de logements avec rez commercial, rue de France (photo L.G.)

5.6.1.5 Impacts sur les espaces publics

La création, à l'emplacement d'un îlot démoli, d'une place publique a pour objectif déclaré de permettre des activités misant sur la convivialité, ponctuelles ou sédentaires, l'espace étant suffisamment ample pour accueillir des terrasses de café, par exemple. Actuellement, on ne relève pas d'activités commerciales au pourtour de cette nouvelle « place du Bourdon ». Les immeubles accueillent essentiellement du logement, fonction qui a également investi les anciens rez de chaussées commerciaux. Dans ce contexte, la question se pose, notamment auprès des commerçants, sur la possibilité de (re)déployer autour de cette place des activités de commerce ou de type horeca et l'impulsion qui peut être donnée dans ce sens (« *Le commerçant qui, le premier va s'installer sur la nouvelle place va prendre de gros risques. Qui va s'exposer à cela ?* »).



La nouvelle place du Bourdon. Sous l'arcade au second plan, l'escalier vers la rue de la Montagne (photo L.G.)

5.7 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?

Dans cette opération, la Ville a concilié la démolition-reconstruction (immeuble de logements et commerce, côté rue de France) et la rénovation (immeubles de la rue du Beffroi et de la rue des Gardes). L'option de la démolition de bâtiments s'est imposée face à l'état de dégradation des immeubles préexistants. Quant aux opérations de rénovation, elles ont visé à traiter les bâtiments dans le respect de leur caractère architectural.

5.8 CONCLUSIONS

Le projet « Espace Bertrand » s'inscrit dans un contexte de rénovation urbaine du cœur historique de Charleroi centré sur la place Charles II. Porté par la Ville, il vise à redorer l'image du quartier et aussi à rehausser son niveau socio-économique, en attirant de nouveaux habitants grâce à l'offre de logements moyens.

L'opération de rénovation de l' « Espace Bertrand » a voulu renforcer la fonction de logement en la conciliant avec une activité commerciale d'un certain « standing » (salon de thé). Par ailleurs, l'aménagement d'un espace public relié par un escalier avec la très commerçante rue de la Montagne, participe de cette volonté de promouvoir un commerce de convivialité, de type horeca (cafés, restaurants,...). Par ces interventions, la Ville entend impulser un mouvement et enclencher un effet d'entraînement, qu'il n'est pas encore possible, vu la nouveauté du projet, de véritablement mesurer.

Dans ce cas, la Ville, porteuse du projet, semble avoir peu privilégié la concertation avec d'autres dispositifs dont elle dispose, comme l'ASBL « Charleroi Centre Ville » ou la Régie foncière, qui mène de son côté des opérations ayant trait au renouvellement urbain. Dans ce domaine, il existe donc une série d'actions dispersées que d'aucuns trouvent regrettable. Une plus grande synergie entre les acteurs opérant, chacun selon ses compétences, dans la problématique de la requalification urbaine, ne pourrait pourtant qu'être positive.

5.9 PERSONNES RENCONTRÉES

Dans le cadre de ce dossier, les acteurs et intervenants suivants ont été rencontrés :

- M. Paul CATTOIRE, président de l'Union des Commerçants et Artisans de Charleroi (UCAC) ;
- M. Araldo FILIPPI, chef de projet « Espace Bertrand », Ville de Charleroi ;
- M. Philippe GILLET, directeur de la Régie Foncière de la Ville de Charleroi ;
- Mme Mina RAHOSSANI, attachée à la DGATLP (Direction de l'aménagement opérationnel) et gestionnaire des dossiers SAED, rénovation et revitalisation urbaines pour la région de Charleroi ;
- M. Hugues RATY, Gestionnaire ASBL « Charleroi Centre Ville » ;
- M. Alain VANDERPUTTEN, directeur adjoint, Division de l'Aménagement urbain, Ville de Charleroi ;
- M. Henri ZAVELION, commerçant.

5.10 DOCUMENTS CONSULTÉS

- Dossier de rénovation urbaine « Espace Bertrand » à la DAO.
- BIOUL, A.-C. et POULEUR, J. (1999), L'Atlas du centre ancien protégé de Charleroi : un Atlas du cadre de vie. In : *Cahiers de l'Urbanisme*, n° 24, 1999, pp. 35-50.
- CLERBAUX, B. (1998), *Ville de Charleroi. Projet de quartier de l'Espace Bertrand*.
- *Ville de Charleroi. Atlas géostatistique des quartiers* (2001). Sous la direction scientifique de Michel POULAIN, GEDAP-UCL.

6. L'OPÉRATION « CŒUR DE VILLE » À OTTIGNIES - LOUVAIN LA NEUVE.

6.1 CONTEXTE DU PROJET

L'opération « cœur de ville » se situe dans le centre ancien d'Ottignies. Elle couvre l'ensemble d'un îlot situé entre la maison communale et le centre commercial du Douaire. Cet îlot qui a été racheté parcelle après parcelle par la commune, à partir des années 70, était composé de maisons anciennes qui formaient un tissu bâti discontinu. A l'écart dans la maison communale, plusieurs services administratifs et certaines associations para communales ont déménagé dans ces bâtisses. Un poste de police s'est aussi installé dans un ancien supermarché à l'angle de la rue du Moulin et de la rue des Combattants.

Carte 1 : L'inscription du projet dans le centre d'Ottignies



Le tissu urbain à Ottignies se caractérise par de nombreuses discontinuités dans le bâti. Le cœur ancien a connu un développement modeste et l'urbanisation s'est étirée le long de la rue des combattants en direction du village de Mousty. Il se structure autour de la maison communale et de l'église Saint-Rémy, se prolonge le long de la rue des combattants, d'une part, vers le village du Mousty et, d'autre part, vers la gare SNCB. Un embryon de noyau s'est développé entre cette rue et la Dyle.

Dès les années 80, l'ancienne majorité communale souhaitait construire un ensemble de bureaux sur cet îlot. Dans une logique de rationalisation des services administratifs, l'intention était de construire un immeuble de bureaux qui contiendrait l'ensemble des services publics communaux. Ce projet n'a jamais été formalisé en plan, ni de manière explicite par les responsables politiques de l'époque. Cependant, cet espace, peu dense, au cœur de la commune fait déjà l'objet d'intérêt, que ce soit de la part de la commune ou des promoteurs immobiliers.

Sa localisation entre la maison communale et la galerie commerciale du Douaire qui représente un pôle structurant de la vie de la commune lui confère de nombreuses potentialités. De nombreux promoteurs immobiliers avaient d'ailleurs manifesté leur intérêt pour y développer un projet de construction. Ces projets portaient essentiellement sur la construction de bureaux et de commerces.

Avec l'arrivée d'une nouvelle majorité politique en 1989, la commune a cherché à se doter dans les meilleurs délais d'un schéma de structure pour mieux orienter et canaliser le développement rapide qu'elle connaissait. Ce plan d'orientation devait exprimer un nouveau principe d'aménagement de la commune en privilégiant notamment la densification des centres existants²². Les responsables politiques pariaient sur un changement de logiques résidentielles après le développement pavillonnaire des années 50 et 60. Les ménages qui ont construit leur pavillon à cette période sont maintenant pensionnés, ils souhaitent revenir habiter dans le centre-ville, à proximité des commerces et des services. Il existe donc une demande portant sur des immeubles à appartements dans les centres urbains. La volonté de la commune a donc été de répondre à cette demande. L'îlot, propriété de la commune, convenait parfaitement pour mettre en application ce principe de densification de l'habitat.

6.2 LE PROCESSUS DE MONTAGE DE PROJET ET SA RÉALISATION

6.2.1 Le partenariat et le programme de construction

Si la volonté de réaliser un projet immobilier ambitieux dans le centre d'Ottignies est acquise, il reste à déterminer les conditions de réalisation de l'opération. Les responsables communaux envisagent dès le départ la collaboration avec un promoteur privé. En effet, plusieurs promoteurs se sont déjà manifestés auprès de la Commune pour présenter un projet immobilier sur le terrain communal. Leurs programmes sont prioritairement orientés vers la construction des surfaces commerciales et de bureaux, en ne laissant qu'une très faible part aux logements. Les responsables communaux, après une longue série de négociations parviennent à faire accepter à la foncière « Cœur de ville » s.a. d'inclure une centaine de logements dans son programme de construction. La société promotrice retenue est constituée en 1997 et regroupe deux constructeurs/promoteurs, à savoir la société Thomas & Piron et la société Blaton. Cette dernière société est propriétaire d'une parcelle sur l'îlot concerné qu'elle avait acquise dans l'optique d'y mener une opération. Lorsque Blaton s.a. a été sûre de réaliser l'opération, elle s'est associée à Thomas & Piron s.a. pour donner une meilleure assise financière au projet.

²² Les options 2 et 3 du Schéma de structure communale définissent les objectifs suivants :

- « densifier le centre-ville d'Ottignies et de Mousty pour le renforcer par rapport à la périphérie »,
- « la structure d'habitat sera renforcée par une croissance localisée prioritairement dans les centres, la densité devant progressivement diminuer vers les périphéries ».

6.2.2 L'opération de revitalisation urbaine

Les premières esquisses proposées par le promoteur ne sont pas convaincantes aux yeux des autorités communales et « *ne répondaient pas à l'esprit d'aménagement que soutenait la commune. Trop refermé sur lui-même et composé de multiples jardins sur plusieurs niveaux, le projet ne cherchait pas à assez à s'intégrer dans le tissu urbain.* »

La seconde esquisse conçoit cette fois le projet autour d'un esplanade dans l'axe de la maison communale avec un enchaînement de degrés et d'un parking en position inférieure. Cette nouvelle esquisse donne une plus grande part aux espaces publics.

A l'origine du projet, la commune ne comptait pas inscrire le projet dans une opération de revitalisation urbaine. Le promoteur était disposé à construire et financer les aménagements extérieurs²³. Avec la révision du projet initial, celui-ci semble rechigner à s'engager sur le financement de ces espaces qui lui coûtent plus cher. Le recours à l'outil de financement régional permet de poursuivre le partenariat.

Un blocage administratif se fait alors jour. Pour disposer des subsides régionaux destinés au financement des espaces publics, la commune doit être propriétaire des emprises. A la signature de la convention avec le promoteur, elle lui a cède l'entièreté des terrains. En mai 1997, La commune établit un plan de lotissement du terrain par l'intermédiaire duquel elle fixe précisément l'implantation des bâtiments et l'emprise des voiries publiques. Elle rachète ensuite au promoteur les terrains qui seront consacrés aux espaces publics.

Un fois ce plan de lotissement approuvé, la « foncière cœur de ville » s.a. dépose un permis d'urbanisme pour le projet.

En octobre 1997, la commune dépose auprès de la Division de l'aménagement opérationnel, un dossier de revitalisation urbaine dans lequel le promoteur estime son investissement à 15.171.000 € dont 7.932.000 € pour la construction des logements. L'aménagement de l'espace public est quant à lui estimé à 1.710.000 €.

Le programme comprend les affectations suivantes :

- 6.800 m² de parking en sous-sol ;
- 4.700 m² de surfaces de bureaux ;
- 2.500 m² de surfaces commerciales ;
- 8.500 m² de logements pour 117 appartements.

En novembre 1997, la Commission Régionale d'Aménagement du Territoire rend un avis favorable pour le dossier de revitalisation urbaine « *qui répond totalement au prescrit du décret. Elle regrette néanmoins le caractère un peu banal du projet architectural qui pourrait être transposé dans beaucoup de villes wallonnes.* »²⁴

En octobre 1997, la Région propose une convention à la commune d'Ottignies – Louvain – la- Neuve pour financer les espaces publics à la condition que le périmètre de l'opération de revitalisation soit élargi à l'avenue des combattants afin d'y effectuer un réaménagement de la voirie. En raison de ces nouveaux travaux, la Région accorde un subside de 69.000 € à la commune.

²³ Les entretiens auprès des différents acteurs ne permettent pas de déterminer clairement le statut public, semi privé ou privé des espaces extérieurs envisagés lors de la conclusion du partenariat entre la commune et le promoteur.

²⁴ Commission régionale d'aménagement du territoire – 1997 – Avis relatif au projet de revitalisation du centre d'Ottignies à Ottignes-Louvain-la-Neuve.

Début 1998, la commune délivre le permis d'urbanisme mais le fonctionnaire délégué au niveau provincial refuse de suivre l'avis de la commune en raison de la pauvreté architecturale du projet. Après quelques modifications du projet portant notamment sur la taille des lucarnes en toiture, le projet obtient finalement les autorisations nécessaires à sa réalisation en juin 1998. Les travaux peuvent alors commencer.

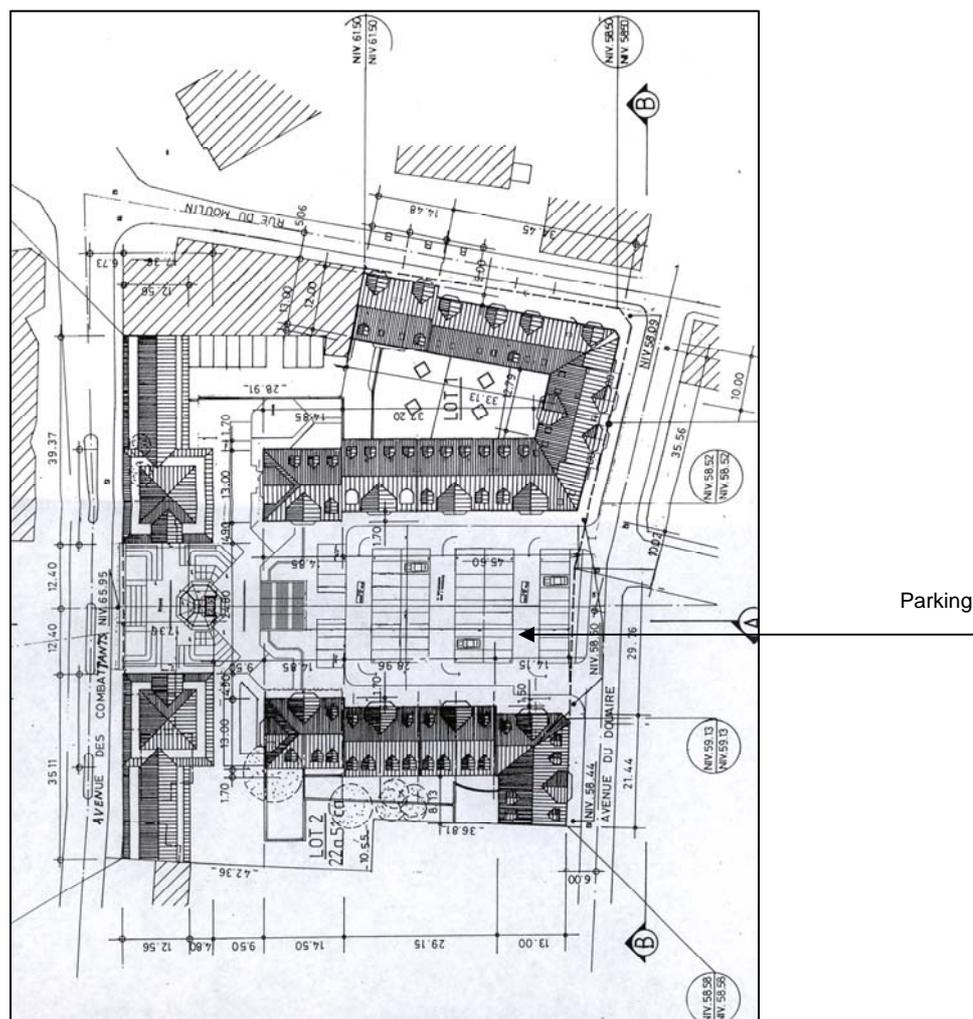
En août 1999, le fonctionnaire de l'administration de l'aménagement opérationnel constate que la construction des logements est entrée dans une phase irréversible. L'aménagement des espaces publics peut réellement débuter.

Entre la signature de la convention entre la commune et la Région et août 1999, la commune a eu le temps de confier l'étude des aménagements extérieurs à un bureau d'étude spécialisé. Une fois les travaux suffisamment avancés, elle peut lancer un appel d'offre de travaux pour la construction de l'esplanade. Après vérification de l'attribution du marché par la Région et au regard du prix remis par l'entrepreneur, la Région s'engage à subsidier les travaux à hauteur de 59.004.000 €.

En avril 2000, la commune reçoit un dernier subside pour financer l'installation des impétrants et le réaménagement de la rue du moulin.

Au début de 2002, les premiers logements sont occupés.

Illustration n°2 : Le projet cœur de ville



6.2.3 La commercialisation des logements, bureaux et commerces.

La vente des logements s'est révélée dès le départ de la campagne de commercialisation un succès. La plupart des appartements se sont vendus « sur plan ». A l'aboutissement des travaux, seuls une vingtaine d'appartements restaient encore invendus. Aujourd'hui, il sont tous acquis et occupés.

Le prix de vente était d'environ 100.000 € par appartement de 70/80 m². Ce prix reste raisonnable dans la commune ou certains biens de même surface peuvent atteindre des prix supérieurs²⁵.

Le premier bâtiment de bureau a été vendu à la commune pour qu'elle y installe ses services administratifs. Le deuxième bâtiment, devenu aussi propriété communale, héberge des services propres mais est aussi loué à des administrations fédérales.



En revanche, la commercialisation des surfaces commerciales et autres surfaces de bureaux s'est révélée plus difficile. Pour les premières, seulement 1/3 des surfaces sont vendues et occupées. Les commerces en activité se concentrent sur l'esplanade en position basse à proximité de l'aire de stationnement. En revanche, les commerces implantés en position intermédiaire, le long de la rue du Moulin ou dans les passages secondaires sont pratiquement tous inexploités.

Globalement l'opération est un succès financier pour le promoteur en dépit de la lenteur d'activation des surfaces commerciales. Celui-ci ne semble pas trop inquiet et rappelle que la commercialisation des commerces se déroule selon un processus plus compliqué que celle des logements. En effet, un investisseur ne décide d'acheter un fond de commerce que lorsque l'exploitant est déjà en place et que son activité montre des signes de bonne santé économique.

²⁵ Estimation de M. Lega – Echevin de l'aménagement du territoire.

6.3 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

6.3.1 Les outils régionaux

La commune, comme nous l'avons écrit, a eu recours tardivement à l'outil de revitalisation urbaine pour parvenir à concrétiser l'opération. C'est la première fois qu'Ottignies sollicitaient l'aide de la Région pour réaliser une opération dans la trame urbaine.

6.3.2 Les outils locaux

Il n'y a pas eu de recours à d'autres outils ou structures communales pour faire aboutir l'opération.

Signalons toutefois que la commune a mené une action foncière importante et de long terme pour parvenir à la maîtrise foncière. Une fois de plus, cette étude de cas confirme le rôle essentiel des pouvoirs publics comme acteur primordial de l'acquisition du sol support et de la recomposition parcellaire.

Notons encore que les options de développement développées dans le schéma de structure ont servi de fondement au projet en encourageant la densification du centre et la construction d'ensembles de logements.

6.4 PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE

L'opération « cœur de ville » répond à une volonté de mieux structurer le centre d'Ottignies et d'articuler les trois pôles qui le composent (l'ancien noyau villageois, le centre commercial du Douaire et la maison communale). L'aménagement de l'espace public marque une volonté de mise en scène de cette dernière par un effet de perspective²⁶.

L'ampleur de l'opération par rapport à la taille du centre esquisse par ailleurs la création d'un nouveau lieu de centralité²⁷. L'aménagement des espaces publics cherche par ailleurs « à créer une place publique aménagée sous forme d'esplanade exclusivement piétonne ».



²⁶ « L'aménagement projeté mettra en valeur les bâtiments de l'Hôtel de Ville ainsi que les bâtiments de commerces, de bureaux et de logements prévus en son pourtour ». Commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. « Cœur de ville » Dossier de revitalisation Urbaine – 1997.

²⁷ « L'espace actuel étant occupé par une série de petites maisons vétustes et sans caractère architectural ainsi que par un espace assez vaste à vocation de parkings, la Ville a toute latitude pour créer un nouvel espace convivial qui répond à un besoin important, à savoir un centre attractif à Ottignies. » Commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. « Cœur de ville » Dossier de revitalisation Urbaine – 1997.

Les gabarits bâtis tranchent par rapport au centre villageois ancien composé de maisons unifamiliales à un ou deux niveaux. Cependant, la construction d'immeubles à appartements connaît une dynamique importante dans le centre d'Ottignies et plusieurs opérations immobilières se déclinent dans des volumétries similaires. Ce type de construction contribue à développer le caractère urbain du centre d'Ottignies et à déplacer le pôle principal du vieux noyau villageois vers le centre commercial du Douaire et le « cœur de ville ».

6.5 IMPACTS

6.5.1 Perception de l'opération de revitalisation urbaine.

Le partenariat développé dans le cadre de l'opération « cœur de ville » est considéré comme une réussite tant du point de vue des autorités communales que du promoteur.

Pour les responsables communaux, on reconnaît cependant que les négociations avec le promoteur ont pu être longue et parfois tendues. La définition du programme et notamment l'inscription d'une centaine de logements²⁸, le prix de revente des terrains, mais encore la manière d'aménager les espaces publics ont fait l'objet de vives discussions. Sans une définition précise des options urbanistiques que la commune souhaitait suivre, l'orientation du projet aurait pu être complètement différente. L'outil de revitalisation urbaine a permis aussi à la commune de disposer d'une plus grande liberté pour aménager les espaces publics.

Du point de vue du promoteur, la collaboration avec la commune est jugée positive. On reconnaît même le rôle facilitateur qu'elle a pu jouer pour certaines démarches administratives ou pour défendre le projet devant la CRAT. Cette collaboration fructueuse repose, selon le promoteur, sur la rencontre d'objectifs convergents entre les deux parties du partenariat. La critique est en revanche beaucoup plus acerbe contre le fonctionnaire délégué qui en refusant de délivrer le permis d'urbanisme a ralenti de plusieurs mois le projet. Ce refus est incompris de la part du promoteur pour deux raisons :

- le refus est simplement motivé par des considérations esthétiques subjectives ;
- le fonctionnaire délégué donne un avis sans tenir compte justement du partenariat local qui s'est noué et des intérêts qui sont en jeu pour la commune même.

Le promoteur reconnaît que le rachat par la commune d'une grande partie des surfaces de bureaux a permis d'assurer, pour une part, la rentabilité du projet. Sans cet appui, l'opération devenait risquée. En effet, à partir de 2000, la crise de l'immobilier de bureau a été sévère en brabant wallon et la demande de location ou d'achat de la part de sociétés privées était pratiquement nulle pour le projet²⁹. La prise de risque a donc été amoindrie par l'engagement d'achat des pouvoirs publics.

6.5.2 Autres impacts

6.5.2.1 Impacts sociaux

L'opération « cœur de ville » s'est implantée sur un îlot qui n'abritait plus d'habitants depuis longtemps. La production de logements, que ce soit de la part du promoteur ou des autorités communales, visait principalement les ménages de plus de cinquante ans.

²⁸ Sur ce point, la version du promoteur est différente, puisqu'il considère que dès le départ, son projet prévoyait un grand nombre de logements.

²⁹ M. François, administrateur délégué de la foncière « cœur de ville » s.a., rappelle que 20% des surfaces de bureaux sont inoccupées en Brabant wallon et que les prix de location ou de vente ont chuté dans entre 20 et 30% depuis la fin des années 90.

Les responsables politiques pointent clairement cette population à attirer en argumentant que le cycle résidentiel des « papy-boomers » les conduit à se rapprocher des centres urbains et à opter pour des appartements de taille plus modestes que les villas en lotissement.

De la part du promoteur, la destination de ses produits vers cette clientèle est encore plus explicite puisqu'il reconnaît avoir « calibré » ses appartements à destination spécifique des ménages de deux personnes et sans enfants (taille des logements en général de 70 à 80 m²). Il reconnaît d'ailleurs que la demande d'appartements de la part des personnes de plus de cinquante ans connaît actuellement une montée en puissance et que l'offre immobilière reste relativement faible sur ce créneau. Ces ménages possèdent aussi un pouvoir d'achat important et souvent supérieur aux ménages plus jeunes.

Dans les faits, on constate que les hypothèses exprimées par les deux acteurs majeurs de l'opération sont confirmées puisque 2/3 à 3/4 des appartements ont été vendus à des ménages de plus de cinquante ans³⁰. Le reste des logements est occupé par des familles de petite taille. La création de ce nouveau quartier a donc attiré une population assez homogène, tant dans son âge que dans son niveau de vie. L'objectif de mixité sociale n'a pas été recherché dans l'opération. La commune n'a pas éprouvé le besoin d'intervenir pour permettre l'accession au logement de personnes moins favorisées sous forme de logements « aidés ».

Il est vrai que la commune possède un parc de logement social important (1200 unités) par rapport aux autres communes du Brabant wallon. Ces logements sont généralement situés dans des zones périphériques voire dans certains cas assez isolés. Les priorités exprimées dans le programme communal d'actions en matière de logement (2004 – 2006), pour faire face à la difficulté d'accession au logement, sont essentiellement orientées vers la mise sur le marché de logements moyens³¹.

6.5.2.2 Impacts commerciaux

Cet aspect de l'opération est très sensible dans le centre d'Ottignies. L'offre commerciale se compose de deux pôles :

- le plus ancien est situé dans le vieux noyau villageois avec une série de petits commerces de proximité ;
- le deuxième est implanté dans la galerie commerciale du Douaire avec deux supermarchés et une série de commerces de détail. La construction de ce deuxième pôle dans les années 70 a engendré la fermeture de nombreux commerces dans le noyau villageois.

Avec la construction de 2.500 m² de nouvelles surfaces commerciales, l'opération « cœur de ville » entendait créer une continuité fonctionnelle, bâtie mais aussi commerciale dans le centre d'Ottignies. Il s'agissait de mieux articuler spatialement les deux pôles.

³⁰ Cette estimation est donnée séparément par M. Lega et M. François.

³¹ « Un manque criant de logements moyens se fait sentir et la ville favorisera tout partenariat en ce sens. Tant en acquisitif qu'en locatif, des logements moyens doivent être construits pour éviter la dualisation de la population et permettre à ceux qui le peuvent et le souhaitent de libérer des logements sociaux. » - Ville d'Ottignies - Louvain-la-Neuve - Programme communal d'actions en matière de logement (2004 - 2006) - 2004

L'activation des commerces reste à l'heure actuelle difficile. Si le promoteur garde la confiance, une inquiétude se fait néanmoins jour chez les responsables politiques ou chez les représentants des commerçants. Plusieurs éléments peuvent expliquer le manque d'attraction des surfaces commerciales :

- certains commerces ont été mal conçus, notamment dans la rue du Moulin où leur vitrine est en contrebas du trottoir et est partiellement masquée par une barrière de sécurité ;
- les passages et cheminements secondaires ne sont pas assez fréquentés pour attirer un commerce ;
- l'offre de stationnement est jugée inadaptée. Le parking créé est de plus en plus utilisé par des voitures ventouses qui empêchent les éventuels clients de stationner.

Le choix de créer des commerces au rez-de-chaussée des bâtiments n'a pas fait l'objet d'une étude du contexte commercial local et des possibilités de développement. Il s'agissait de définir une affectation acceptable au rez-de-chaussée qui, selon le promoteur, est toujours problématique dans ce genre d'opération et en tout cas difficile à affecter en logement.

Les commerces implantés dans le « cœur de ville » souffrent d'un manque de clientèle et la viabilité économique de leur activité n'est pas garantie. Ils constatent que l'esplanade n'est pas assez fréquentée et que l'animation de l'espace n'est pas suffisante. On observe alors un engrenage négatif car en l'absence de passages, il n'y aura pas de commerces nouveaux qui voudront s'implanter alors même que ce sont les futurs commerces qui pourraient créer cette animation nécessaire.

6.6 CONCLUSION

Globalement, deux ans après l'occupation des bâtiments, on peut considérer que l'opération cœur de ville est un succès notamment par rapport aux objectifs urbanistiques, que s'était fixée la commune. L'opération telle qu'elle s'est déroulée se situe à la croisée de deux thématiques du développement territorial à savoir, le renouvellement urbain et la densification d'un noyau d'habitat.

La réussite de ce projet s'explique pour une large part par le contexte général que connaît actuellement le Brabant wallon où, comme le rappelle le promoteur, « *tout marche* ». Confrontée à une forte croissance démographique et à l'installation d'une population aux revenus aisés, la commune d'Ottignies - Louvain-la-Neuve n'a pas eu de difficultés pour attirer des investisseurs immobiliers. Au contraire, elle a même pu choisir le promoteur qui présente le projet qui répond le mieux à ses attentes urbanistiques.

Face à cet intérêt de la part des promoteurs pour investir dans la commune, on s'aperçoit que le partenariat public/privé a permis aux responsables locaux de peser de manière plus significative dans la définition du programme et dans les options urbanistiques générales. Celle-ci est parvenue, en effet, à persuader le promoteur d'investir dans un programme de logement et à revoir l'aménagement des espaces extérieurs.

En revanche, dans le contexte porteur de commune, on peut s'interroger sur l'opportunité de la part des autorités régionales d'investir dans cette opération. Le projet cœur de ville aurait-il vu le jour sans le financement régional ? Pour parvenir à cet objectif et face à l'intérêt des investisseurs pour ce terrain existait-il des moyens plus économes pour la Région ou la commune de parvenir aux mêmes résultats ?

On peut penser que les potentialités et les perspectives de rentabilité auraient immanquablement poussé un investisseur à construire cet îlot, mais sans doute sans tenir compte des objectifs communaux, à savoir la création d'un espace public qui développe une symbolique de place centrale dans la commune. La revente des terrains au promoteur, dans un marché foncier dynamique, a permis à la commune d'engranger des recettes qui auraient pu être réinvesties dans l'aménagement des espaces publics et amoindrir la contribution régionale. Cet exemple, sans remettre en cause l'utilisation de la revitalisation urbaine dans des contextes urbains dynamiques, montre que des partenariats publics/privés pourraient être développés, dans un souci de conception urbanistique équivalent, tout en recourant de manière plus parcimonieuse à l'argent public.

Au-delà de la forme du partenariat, il convient de s'interroger sur la tentative de mixité fonctionnelle qui a été menée dans ce projet. La difficile occupation des espaces commerciaux et le sauvetage de l'opération de bureaux par les administrations publiques poussent une nouvelle fois à pointer les faiblesses, que ce soit de la part des promoteurs ou des responsables communaux, dans la définition des programmes de construction. La création de surfaces commerciales dans l'opération « cœur de ville » a été réalisée sans tenir compte de la réalité commerciale existante et de la compétition encore vivace entre deux pôles commerciaux concurrents. La décision d'implanter des surfaces commerciales s'est justifiée uniquement d'un point de vue urbanistique (création d'une continuité commerciale), mais sans tenir compte de la situation économique du centre d'Ottignies. En l'absence d'études fines de marché, ces nouvelles surfaces commerciales auraient pu développer une nouvelle concurrence au détriment des commerces déjà existants et déséquilibrer l'offre actuelle. En l'absence d'une dynamique commerciale sur l'esplanade, l'objectif de créer une nouvelle centralité dans le cœur d'Ottignies ne sera pas complètement rencontré.

Personnes interviewées

- M. Lega, Echevin de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du budget, des finances, du patrimoine, du contentieux, des cultes, du protocole.
- M. François, Administrateur délégué de la Foncière « Cœur de ville », Membre du comité de direction de Thomas & Piron.
- M. Vandenhoute, vice-président de l'ASBL « Ottignies-commerce ».

Documents consultés

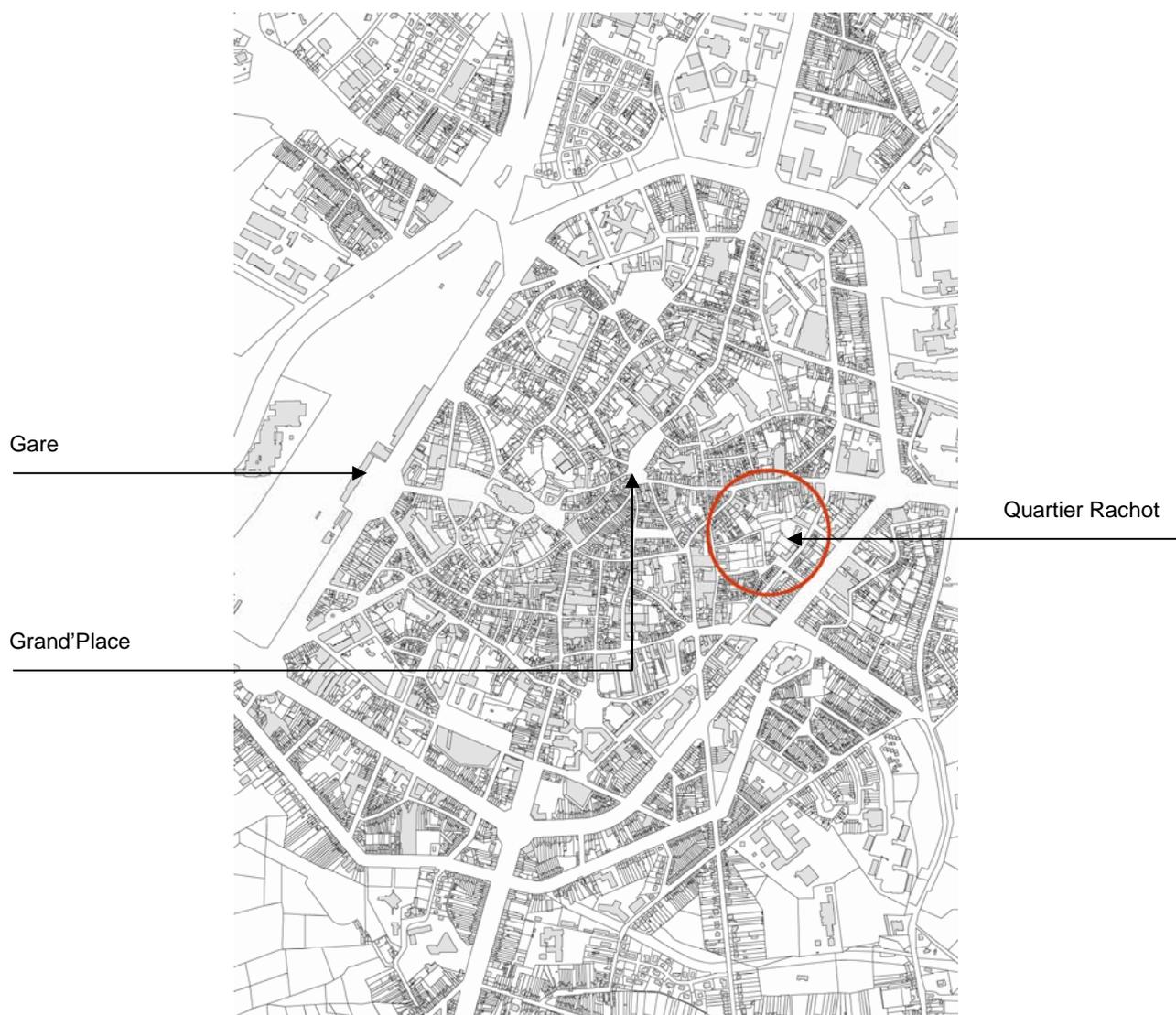
- Dossier de revitalisation urbaine à la Direction de l'aménagement opérationnel à Jambes
- Commune d'Ottignies Louvain la Neuve – Schéma de structure communal – Options – 1993 – CREAT.
- Ville d'Ottignies Louvain la Neuve - programme communal d'actions en matière de logement (2004 - 2006) – 2003.

7. LA RÉNOVATION DU QUARTIER RACHOT À MONS.

7.1 CONTEXTE DU PROJET

Le quartier Rachot est situé dans le centre urbain de Mons entre la rue d'Havré, le rue du Haut-Bois, la rue de la Halle, l'avenue Frère Orban et la rue des Archers. Il est composé de six îlots essentiellement résidentiels et est irrigué par une série de petites rues (rue Spira, rue Rachot). Les limites du quartier sont essentiellement occupées par des maisons de maîtres et hôtels particuliers alors que l'intérieur a connu un développement de maisons ouvrières et modestes au cours du 19^{ème} siècle.

Durant la Seconde Guerre mondiale, ce quartier a subi des bombardements et de nombreuses constructions ont été détruites. Après 1945, la commune entreprend l'achat de plusieurs parcelles mais sans pour autant y développer un projet de rénovation. L'habitat continue à se dégrader et les parcelles inoccupées, principalement au centre du quartier, se transforment en parkings sauvages, notamment pour les clients des commerces du centre-ville. Ce quartier périclité lentement et voit sa population quitter les lieux.



Le quartier Rachot dans le tissu urbain montois

7.2 LE PROCESSUS DE MONTAGE DE PROJET ET SA RÉALISATION

7.2.1 De l'opération de rénovation urbaine à la recherche de nouveaux partenariats.

A partir de 1977, la commune de Mons bénéficie de plusieurs périmètres de rénovation dont celui du quartier Rachot qui sera adopté en 1979. Le schéma directeur visait la construction de logements mais aussi la création d'une meilleure perméabilité du quartier en redessinant de nouvelles voiries à travers les îlots.

Rapidement, la commune s'est aperçue que la rénovation des abords de la Grand'Place et du quartier de Messines s'avéraient très chère³². Les subsides accordés par la Région wallonne dans le cadre de la rénovation du quartier Rachot furent réaffectés au financement des opérations situés dans les deux premiers périmètres. Pendant une dizaine d'année, aucune intervention n'est effectuée dans le quartier.

A la fin des années 80, un nouveau schéma directeur est redéfini pour ce périmètre. Le projet se veut plus modeste. Il prévoit le réaménagement des voiries existantes, la création d'une place publique et la création de logements. Le tracé de nouveaux cheminements est abandonné.

Les options de ce nouveau plan sont les suivantes :

- « *renforcement de la vocation résidentielle du quartier Rachot* » ;
- « *création d'une nouvelle place* » ;
- « *création sur les voiries existantes de piétonniers reliant le cœur du quartier aux rues périphériques* » ;
- « *maintien et mise en valeur des espaces verts existants.* »³³

Tout en définissant ce nouveau programme, la commune de Mons prend conscience que les opérations de rénovation uniquement portées par le secteur public sont déficitaires et pèsent sur les finances communales. La commune souhaitait donc revoir la manière de mener ces opérations et dans quelle mesure elle pouvait associer des opérateurs nouveaux dans le projet.

Une fois le schéma directeur approuvé par le Gouvernement wallon, la commune a racheté les derniers taudis qui restaient dans l'îlot. Elle a, dans le même temps, réuni les sociétés de logement actives dans l'entité pour leur demander de participer au projet. Les trois sociétés qui existaient à l'époque (SORELOBO³⁴, SOCOLO, Terre et Foyer) ainsi que le Fond du Logement des Familles Nombreuses ont répondu positivement à cette demande.

Le gabarit du bâti existant permettant d'envisager la création de maisons unifamiliales, Terre et Foyer a développé un programme de construction portant sur 11 maisons destinées à la revente. La SOCOLO et la SORELOBO ont toutes les deux mené parallèlement un programme d'immeubles à appartements. Lors de la fusion des sociétés locales de logements, la SORELOBO a repris et terminé le projet de la SOCOLO.

³² Les opérations de rénovation urbaine de l'« îlot de la Grand'Place » et du quartier de Messines ont été reconnues en 1977.

³³ Revitalisation du centre-ville quartier Rachot. Ville de Mons. 1997.

³⁴ Depuis la fin 2004, la Sorelobo a changé de nom pour devenir l'immobilière sociale « Toit et moi ».

Afin de compléter la requalification du quartier, la commune a décidé de mettre en œuvre un programme de revitalisation urbaine. Par voie de presse, les promoteurs immobiliers furent contactés pour participer à une réunion de présentation du projet. Ils furent ensuite invités à remettre une offre en mentionnant, entre autre, le prix d'achat du terrain, les délais de mise en œuvre ainsi que les options architecturales du projet.

L'entreprise de construction Koeckelberg S.A. fut la seule à remettre prix. Elle proposait un projet portant sur la construction d'un immeuble de 40 appartements ainsi qu'une seniorie de cinquante lits pour un coût d'environ 160 millions de francs. Le partenariat est conclu entre la commune et le promoteur en septembre 1997 par l'intermédiaire d'une convention.

Dans le même temps, la commune soumet à l'administration régionale un dossier de « revitalisation du centre-ville quartier Rachot » dossier qui exprime le programme du promoteur et les intentions de la commune concernant le stationnement et l'aménagement des espaces publics :

- plan de circulation automobile selon les caractéristiques d'une « zone 30 » ;
- limitation du stationnement en voirie et construction d'un garage collectif destiné aux riverains ;
- « libérer l'espace public en faveur des piétons et des habitants : la place Spira et la nouvelle place du quartier créée en même temps que le projet de construction du partenaire privé auront des statuts piétonniers... »³⁵.

Le dossier de demande de subside insiste par ailleurs sur l'inscription du projet dans les options définies par la ville de Mons dans le programme de rénovation du centre-ville historique et d'amélioration de la qualité de vie³⁶. Il estime le réaménagement des espaces publics à 70.000.000 de francs.

En octobre 1997, la CRAT rend un avis favorable au projet. Dans cet avis, elle souligne « que l'opération a pu être mise sur pied grâce aux efforts conjugués de cinq acteurs : la ville de Mons, le promoteur privé la SA Koeckelberg et les trois sociétés locales de logements sociaux ». Elle estime qu'« certaine publicité devra être faite autour de ce projet lorsqu'il sera en cours de construction afin qu'il serve d'exemple et puisse générer des projets similaires dans d'autres villes ou commune de la Région »³⁷.

Le périmètre de revitalisation urbaine



³⁵ Revitalisation du centre-ville quartier Rachot. Ville de Mons. 1997.

³⁶ Les options de ce plan de rénovation sont reprises dans le document « Mons revivre en ville » éditée par le ministère de la communauté française, administration du Patrimoine culturel. 1980.

³⁷ Commission régionale d'aménagement du territoire – 1997 – Avis relatif au projet de revitalisation du quartier Rachot à Mons

7.2.2 L'opération de revitalisation urbaine

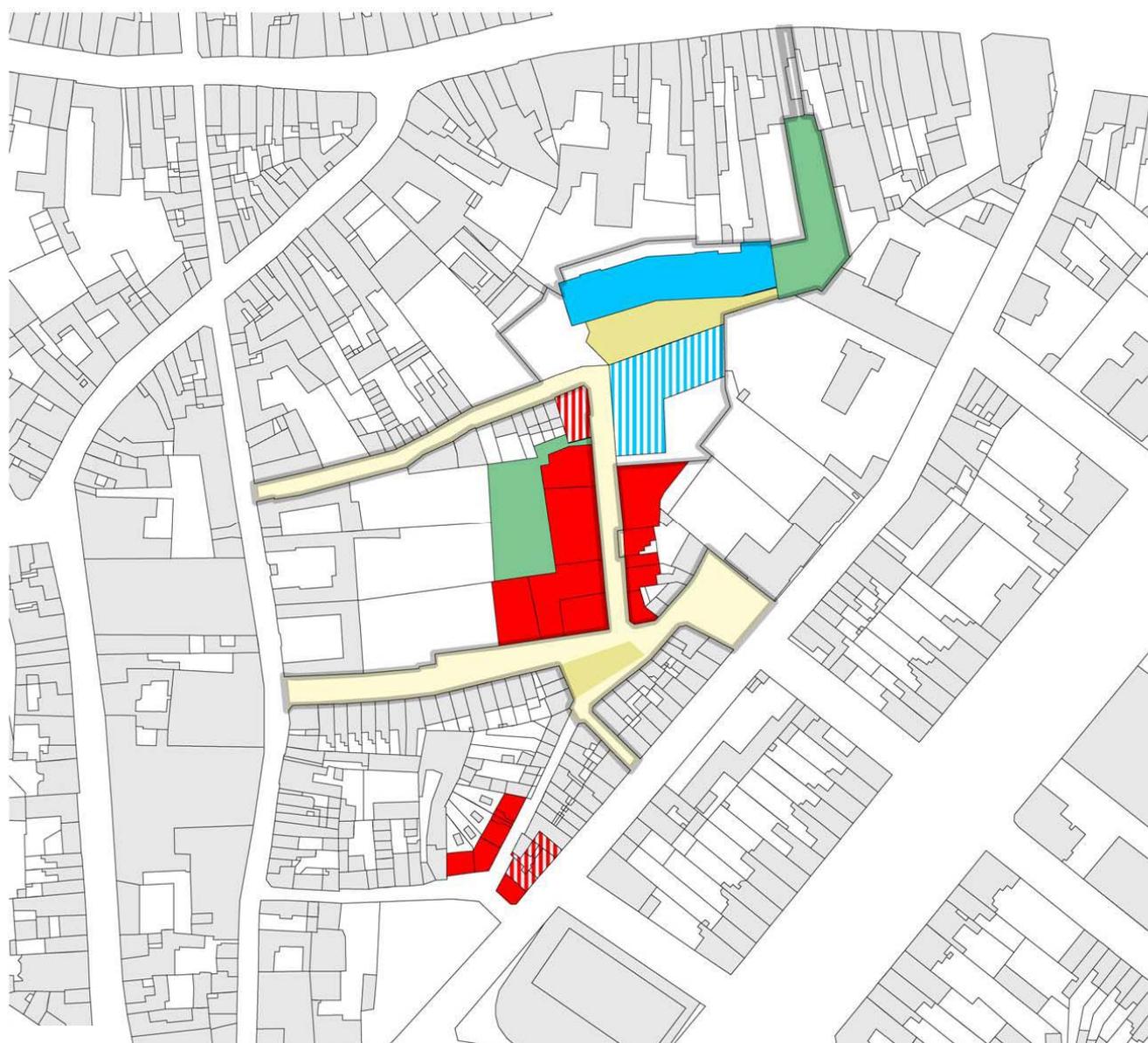
Le souhait de la commune était de recréer des voiries à caractère résidentiel sans stationnement et en installant des barrières le long des maisons pour permettre une appropriation végétale de la part des habitants. Pour satisfaire la demande en stationnement des habitants du quartier, la Régie des Bâtiments a construit sur fonds propres un garage semi-enterré sous la future séniorie. Les emplacements étaient destinés à la location à des coûts modérés aux habitants du quartier.

La réalisation des travaux a été problématique. Le constructeur Koeckelberg a pris beaucoup de retard dans les travaux. La coordination entre les aménagements d'espaces publics et la construction des bâtiments a été difficile. De plus, l'accès au chantier était malaisé. Le constructeur n'a pas par ailleurs montré une attitude conciliante pour la bonne exécution du chantier (attitude procédurière). En cours de chantier, la société Immocita, a décidé de racheter une partie des appartements en construction. Elle a donc modifié les délais de réception, ce qui a bouleversé le planning général. A l'heure actuelle, les logements sont construits et occupés depuis bientôt deux ans. En revanche, Koekelberg n'a pas encore débuté la construction de la séniorie.

La commune, lors de la cession du terrain, avait exigé une condition de mise en œuvre dans les cinq années à venir. En cas de non respect de cet engagement, elle pouvait légalement récupérer ce terrain. Grâce à cette pression, le promoteur a représenté un nouveau projet réorienté vers la construction de logements. Ce choix semble plus pertinent en raison des nombreuses normes contraignantes qui entourent l'ouverture de maisons pour personnes âgées. Le promoteur vient de déposer une demande de permis d'urbanisme pour ce nouveau projet.

Le projet de revitalisation du quartier Rachot n'est pas encore complètement terminé. Parallèlement à la construction du programme de logements par le promoteur privé, la SLSP SORELOBO mène une opération de construction de logements sociaux sur des terrains communaux qui lui ont été cédés par bail emphytéotique.





- Logements construits ou rénovés par la SLSP « Toit et moi »
- Logements en cours de construction ou projetés par la SLSP « Toit et moi »
- Bâtiment à construire par le promoteur privé Koeckelberg S.A.
- Logements construits par le promoteur privé Koeckelberg S.A.
- Voiries ayant fait l'objet d'un réaménagement
- Création de places
- Création d'espaces verts

7.3 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

7.3.1 Les outils régionaux

L'étude de la requalification du quartier Rachot est exemplative de l'évolution de l'utilisation des outils d'aménagement opérationnels régionaux au cours du temps. Des années 70 à nos jours, on observe un glissement de l'outil de rénovation urbaine à celui de la revitalisation qui correspond mieux aux attentes des autorités communales et permet d'engager des opérations tout en contournant les difficultés financières que rencontrent les pouvoirs publics. L'implication dans le projet des SLSP relève aussi de la même logique. Le rôle de la commune dans l'opération glisse petit à petit de maître d'ouvrage à celui de coordinateur et de facilitateur.

7.3.2 Les outils locaux

Parallèlement à l'inscription des opérations de requalification dans la procédure des outils régionaux, la commune a utilisé plusieurs outils pour parvenir à réaliser son projet :

- l'expropriation pour permettre la construction de logements par l'intermédiaire de la SLSP « Toit et moi » ;
- le bail emphytéotique conclut avec la SLSP pour la construction de logements sociaux (bail d'une durée de 30 ans) ;
- l'intervention de la régie des bâtiments pour la construction du parking enterré qui devait initialement être réservé aux habitants du quartier ;
- le plan triennal d'investissement pour financer en complément du subside régional une partie du réaménagement des voiries.

7.4 PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE

La définition du périmètre de l'opération de revitalisation urbaine traduit la volonté communale d'ouvrir l'îlot aux flux en valorisant les différents accès au cœur de l'îlot. Les principales constructions répondent à deux typologies bâties différentes. Les immeubles à appartements de 3 étages se situent aux deux extrémités du programme de construction. Des maisons unifamiliales ou immeubles à appartements de 1 à 2 étages sont alignés le long de la rue Rachot et créent un ensemble aux volumes plus réduits.

En règle générale, les nouveaux bâtiments s'intègrent et s'ancrent dans la trame urbaine et le tracé des voiries existantes. Les reconstructions de maisons le long de la rue Rachot s'inspirent de la typologie bâtie des habitations alentours.



Vue sur la rue Rachot



Vue sur l'immeuble de logements sociaux depuis la place Spira

Le réaménagement des espaces publics répond de cette même logique de respect de la trame urbaine ancienne. Les largeurs de voiries ont été conservées, seul les trottoirs ont été élargis et les matériaux changés. La création de parcs et espaces verts s'inscrit dans la trame urbaine existante. La place Spira renforce les structures préexistantes de la trame urbaine.



L'aménagement de la place Spira

7.5 IMPACTS

7.5.1 Perception de l'opération

Les multiples projets qui ont vu le jour dans le quartier Rachot ont considérablement modifié son aspect et son animation. D'un espace abandonné, voué au parking sauvage, l'intervention des différents acteurs et opérateurs a permis de ramener des habitants dans ce secteur.

On remarque cependant que cette opération, qui est toujours en cours, s'étale sur plus de 25 ans depuis la définition d'un premier projet de rénovation. Si les intentions du projet ont été constantes à travers le temps, l'intervention d'un acteur privé dans le processus de rénovation a sans doute contribué à revoir de manière substantielle le plan d'ensemble.



L'aménagement de la nouvelle place avec, au second plan, les fondations de l'immeuble à construire par le promoteur.

En l'absence d'entretien avec le promoteur, il est difficile d'établir un bilan du partenariat³⁸. De la part de l'administration communale, on fait état de blocages qui se sont produits principalement lors de la phase du chantier.

La construction du parking public sous le futur bâtiment du promoteur semble aussi poser un problème de propriété du sol et rend l'opération hautement risquée lors de la revente des appartements³⁹.

Du point de vue de la SLSP « Toit et moi » le bilan de l'opération est globalement positif. Elle possédait déjà une série de biens dans le quartier Rachot ainsi que plusieurs parcelles. Sa participation comme opérateur a aussi été souhaitée par la commune.

L'intervention de la SLSP dans l'opération peut se comprendre selon deux phases et deux logiques différentes :

- la période antérieure au plan communal du logement, au cours de laquelle « toit et moi » agit de son propre chef et valorise des terrains qui lui appartiennent
- Après la mise en place de l'ancrage communal où la commune met à disposition des terrains, souvent par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique pour le franc symbolique.

La SLSP reconnaît qu'elle ne pourrait agir seule dans ce type d'opération. Les coûts du foncier dans la trame urbaine sont trop importants pour lui permettre d'y investir.

Les opérations de construction dans la trame urbaine restent encore exceptionnelles pour la SLSP « Toit et moi » dont le patrimoine se situe principalement en périphérie des centres urbains anciens. Sa préoccupation majeure actuelle réside plus dans la rénovation et la réhabilitation de son patrimoine de logements. Cependant, on reconnaît qu'avec la montée en puissance des ancrages communaux du logement, la SLSP devra être en mesure de participer à ce genre d'opération.

7.5.2 Autres impacts

7.5.2.1 Impacts sociaux

La définition du programme et la réunion de différents opérateurs ont permis de produire des logements à destination d'une population variée. Entre les appartements commercialisés par le promoteur privé, les maisons unifamiliales vendues par le Fonds du Logement des Familles Nombreuses et les logements sociaux (maisons unifamiliales et appartements), le programme de logement s'est construit sur un principe de mixité tant d'un point de vue social, que de la composition des ménages.

L'appropriation des espaces publics et plus particulièrement des espaces verts sont encore assez limités. Le jardin destiné aux habitants, aménagé par la commune sur des fonds de parcelles, est actuellement fermé au public. En raison d'un manque de personnel pour la surveillance des parcs, les services communaux ont préféré le fermer pour prévenir toute dégradation. Les habitants du quartier sont pour l'instant peu concernés par ce parc. Ils n'ont pas exprimé de volonté d'en assurer la gestion quotidienne.

³⁸ Malgré diverses sollicitations, la société Koekelberg n'a pas répondu à nos demandes d'entretien.

³⁹ Ce type de difficultés est aussi présent pour certains partenariats public/privé dans le cadre de contrats de quartier bruxellois (contrat de quartier hôtel des monnaies à Saint-Gilles).

7.5.2.2 Impacts sur le stationnement et les espaces publics

La construction du parking sur fond propre par la régie des bâtiments a représenté un investissement très important pour la commune. Destinée à l'origine aux habitants du quartier, la location des emplacements sera ouverte sans donner la priorité à ces derniers et à des prix plus élevés que les estimations initiales. De nombreux commerçants du centre-ville ont déjà fait part de leur intérêt pour ces emplacements.

Faute de place de stationnement dans le ce parking, la rue Rachot aménagée selon un typologie de rue piétonne est envahie par les automobiles. Les barrières de protection on été supprimées. Le caractère résidentiel de la rue s'en trouve atténué. La location du parking à des automobilistes extérieurs au quartier engendrera enfin une augmentation du trafic de transit.

7.6 CONCLUSION

La rénovation du quartier Rachot, comme le montre les différentes étapes du projet, est une opération de longue haleine. Le passage de l'outil de rénovation urbaine à celui de revitalisation urbaine montre concrètement les nouvelles conditions de montages de projets en Wallonie. L'ampleur de la tâche et les coûts de construction pour requalifier ce quartier étaient trop importants pour être uniquement supportés par les fonds publics.

La construction du partenariat public/privé malgré son semi échec est intéressante. La commune, en essayant de réunir les promoteurs, de leur présenter ses intentions de réaménagement, a tenté de créer une mise en concurrence des investisseurs. Cette démarche est à encourager pour conclure des partenariats car elle assure une meilleure transparence dans le choix du promoteur et permet de confronter différents projets de construction.

Personnes interviewées

- Mme Mainil, premier attaché à la Direction de l'aménagement opérationnel. Responsable des arrondissements de Mons et de Soignies.
- Mme Rouhart, chef du service urbanisme de la ville de Mons.
- M. Gosset, chef de projet à l'immobilière sociale « Toit et moi ».

Documents consultés

- Dossier de revitalisation urbaine à la Direction de l'aménagement opérationnel à Jambes
- Mons revivre en ville » éditée par le ministère de la communauté française, administration du Patrimoine culturel. 1980.

8. CONCLUSIONS

Les études de cas portant sur le montage des projets se sont poursuivies dans la continuation des trois premiers exemples présentés lors du dernier rapport. Après l'étude d'opérations dans de petites villes lors de la précédente subvention, nous nous sommes centrés sur des cas de renouvellement urbain prenant place dans des agglomérations de plus grande importance. Ce travail porte actuellement sur quatre études de cas :

- les anciens ateliers Germain à Charleroi (revitalisation urbaine) ;
- l'îlot Bertrand à Charleroi (rénovation urbaine) ;
- l'opération « Cœur de ville » à Ottignies – Louvain-la-Neuve (revitalisation urbaine) ;
- le quartier Rachot à Mons (rénovation et revitalisation urbaines).

Lors du dernier rapport, l'analyse de trois projets - Quartier Carnot à Quaregnon (rénovation et revitalisation urbaines) ; Bouvignes-sur-Meuse à Dinant (rénovation urbaine) ; « Berges du Logis » à Rochefort (construction de logements sociaux) - nous avait permis de tirer quelques enseignements concernant la prise en compte du renouvellement urbain dans le développement territorial, sur la relation entre renouvellement bâti et renouvellement de la population et enfin sur la manière dont les acteurs locaux mènent et coordonnent ces opérations.

Dans la continuité de ces réflexions, l'apport de quatre nouveaux cas permet d'enrichir ces réflexions et d'ouvrir de nouveaux questionnements. Ceux-ci se déclinent selon les mots-clés suivants :

- stratégies de développement et tendances nouvelles ;
- mixité sociale et stratégies de développement ;
- mixité fonctionnelle et développement local ;
- partenariat public-privé ;
- rôle des acteurs locaux.

8.1 STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET TENDANCES NOUVELLES

L'analyse des opérations de renouvellement urbain que nous avons observées à Quaregnon, Rochefort et Dinant montrait qu'elles n'étaient « *pas portées par une redéfinition des modèles d'aménagement et d'urbanisation et sur une volonté de reconstruire la ville sur la ville*⁴⁰ ». Ce constat, à la lumière des nouveaux cas étudiés, doit être relativisé. Les opérations de Mons et d'Ottignies - Louvain-la-Neuve, les opérations abouties, se sont inscrites dans un plan stratégique de valorisation des espaces urbains. A Mons, il s'agissait d'un plan de rénovation du centre-ville historique résumé dans la brochure « Mons, revivre en ville » éditée au début des années 1980. A Ottignies - Louvain-la-Neuve, c'est le schéma de structure qui a permis de définir le contenu du programme et les intentions du projet « Cœur de Ville ». Dans ces communes, le modèle pavillonnaire reste néanmoins très prégnant. Les acteurs locaux pointent toujours la raréfaction des terres urbanisables en périphérie comme difficulté importante. Ils insistent aussi sur les limites de ce modèle en mettant en exergue les difficultés financières grandissantes de leur population pour accéder à la propriété en zone périphérique.

⁴⁰ Ministère de la Région wallonne. CPDT (2004). Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport final de la subvention 2003-2004. Septembre 2004, pp. 149 et suiv..

En termes de stratégie de renouvellement urbain, il apparaît que la cohérence du projet, développée dès l'amont, constitue un véritable atout. Toutefois, la question de l'échelle d'intervention reste posée. Si l'on considère, par exemple, les projets développés sur le site « Espace Bertrand » à Charleroi ou sur celui des anciens ateliers Germain, à Monceau-sur-Sambre, on constate que ces projets présentent une cohérence certaine entre les buts affichés et les moyens de les atteindre. De portée assez réduite, ils ne sont cependant pas dissociés de leur contexte urbain : le projet « Espace Bertrand » s'inscrit dans le processus de requalification de l'hypercentre carolorégien autour de la place Charles II et celui des « anciens ateliers Germain » a clairement tiré profit de l'excellente localisation d'un chancre pour se développer, avec pour effet la création d'un véritable quartier regroupant plus de 170 logements. Replacés dans un contexte plus large, ils apparaissent néanmoins comme ponctuels : le projet « Espace Bertrand », porté par la Ville, côtoie des actions développées par d'autres acteurs dans le centre-ville (la Régie foncière de Charleroi dans la requalification de la rue de Marcinelle, par exemple) sans que de véritables synergies existent entre ces opérations.

Au-delà de ces exemples, il semble que, de façon générale, la cohérence observée au niveau des projets devrait s'inscrire davantage dans un cadre stratégique global, qui actuellement fait encore trop souvent défaut⁴¹. A ce propos, comme cela a été déjà évoqué⁴², l'ancrage communal du logement peut jouer un rôle fédérateur, puisqu'il est sensé regrouper les différents acteurs intervenant dans ce secteur.

8.2 MIXITÉ SOCIALE ET STRATÉGIES DE PEUPLEMENT

Les quatre nouvelles opérations que nous venons d'étudier illustrent une nouvelle fois le lien entre opération de renouvellement urbain et stratégie de peuplement. A ce propos, on constate que chaque cas est le résultat d'une expérimentation et d'une tentative de greffer de nouvelles populations dans un contexte urbain.

Ainsi, au travers de nos expériences, il devient possible d'esquisser une « typologie » des expériences de peuplement depuis la non-intervention de la commune d'Ottignies - Louvain-la-Neuve dans le projet « Cœur de Ville », où une population relativement homogène a investi dans le centre-ville jusqu'au cas de Rochefort (étudié lors de la précédente subvention) avec une opération de renouvellement urbain, plus volontariste, exclusivement orientée vers la production de logements sociaux. Entre ces deux archétypes, s'intercalent des opérations où les programmes de construction définissent différents types de logements, eux-mêmes vecteurs supposés de mixité sociale. Ainsi l'opération des anciens ateliers Germain, qui associe du logement social locatif (maisons unifamiliales, maisons pour personnes âgées et appartements sociaux) et logement privé (maisons unifamiliales et appartements vendus par le promoteur), montre une intention forte de construire une mixité sociale planifiée. Il reste difficile dans les faits de mesurer cette mixité et d'en évaluer les effets, notamment à moyen et long terme.

Une nouvelle tendance est aussi apparue dans cet aspect du renouvellement urbain. Déjà esquissé dans le cadre du quartier Carnot, à Quaregnon, l'intérêt pour les ménages de plus de 50 ans dans les opérations de renouvellement urbain est confirmé avec les opérations à Charleroi (anciens ateliers Germain) et à Ottignies - Louvain-la-Neuve. Dans les deux nouveaux cas, les appartements mis en vente libre par les promoteurs ont attiré une large proportion de ménages de ce profil.

⁴¹ Voir à ce propos : PROST, R. (dir.) (2003), *Projets architecturaux et urbains. Mutations des savoirs dans la phase amont*, Paris, PUCA.

⁴² Ministère de la Région wallonne. CPDT (2004). Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport final de la subvention 2003-2004. Septembre 2004.

Bien qu'une étude récente concernant la mobilité résidentielle des Belges⁴³ pointe plutôt un départ des personnes de plus de 50 ans hors des centres urbains, il apparaît que l'approche qualitative des opérations que nous menons révèle une tendance inverse, difficilement décelable avec les données statistiques disponibles. Il est évident que le modèle de la mobilité résidentielle wallonne est encore largement marqué par le mouvement de suburbanisation et est lié au cycle de vie des ménages. Cependant, une étude réalisée en Nord-Pas-de-Calais démontre la perte de vitesse de ce modèle de mobilité dominant au profit d'une complexification des parcours résidentiels. Cette étude insiste par ailleurs sur l'attraction des pôles urbains pour les seniors⁴⁴.

La vision commerciale des promoteurs montre aussi un intérêt particulier pour les ménages de plus de 50 ans qui, selon eux, provoque une hausse de la demande pour les appartements, demande qui n'est actuellement pas rencontrées par l'offre.

Cette tendance démographique qui se fait jour doit être observée plus attentivement car on peut s'interroger sur son effet sur la composition démographique des centres urbains. Elle ne rencontre en effet que partiellement les objectifs de mixité sociale et de renouvellement de population, à savoir un retour dans les centres urbains de ménages de niveau moyen avec enfants. De plus l'installation de ce type de population se fait de manière très sélective et valorise les lieux qui bénéficient déjà d'une haute qualité urbaine.

8.3 MIXITÉ FONCTIONNELLE ET DÉVELOPPEMENT LOCAL

Les exemples déjà traités sont révélateurs du souci des porteurs de projets d'encourager la mixité fonctionnelle, notamment commerce-logement. Ils montrent toutefois que les expériences d'implantation de nouveaux commerces dans les opérations immobilières en centre urbain restent périlleuses car, généralement, la programmation de surfaces commerciales au rez-de-chaussée ne fait pas l'objet d'une étude de marché préalable et ne tient pas suffisamment compte de l'offre commerciale existante et des risques de concurrence accrus. Dans les cas étudiés, l'échec de la diversification fonctionnelle est attribuable à l'absence de demande en cellules commerciales. Ce cas de figure se vérifie aussi bien à Ottignies qu'à Charleroi (opération « Ateliers Germain ») ou encore à Quaregnon, où les rez-de-chaussée réservés au commerce ont dû finalement être réaffectés au logement. L'inscription de surfaces commerciales dans les opérations vise donc à affecter les rez-de-chaussée qui sont difficilement commercialisables en logement. Il convient dès lors de s'interroger sur les possibilités de modulation et de réaffectation de ces espaces en fonction des demandes qui peuvent s'exprimer.

⁴³ DE CORTE, S. (2003), *Etude des mouvements migratoires de et vers les grandes villes pour les trois régions belges*, éd. VUB.

Cette étude montre en effet un départ des populations de plus de 50 ans des grands pôles urbains wallons. Cependant, cette étude, en prenant pour échelle d'analyse les aires urbaines belges, ne rend pas bien compte des dynamiques à l'œuvre dans les noyaux urbains secondaires. Les résultats obtenus ne se fondent pas non plus sur les mouvements intra communaux. Pour une meilleure connaissance des dynamiques démographiques et immobilières des centres urbains en Wallonie, il conviendrait de mener une étude quantitative sur l'évolution des noyaux d'habitat et de leur attractivité.

⁴⁴ Le logement en Nord-Pas-de-Calais : un parc en mutation face à des besoins diversifiés (2003). In : *Les dossiers de Profils*, n°75 - INSEE

Les difficultés auxquelles se confronte le souhait de diversité fonctionnelle sont aussi liées à la sous-évaluation d'outils existants au niveau local, en particulier les cellules de gestion de centre-ville (GCV), dont le rôle se trouve souvent confiné à de simples actions d'animation, ou de manque de concertation d'acteurs comme les associations de commerçants. Une synergie accrue entre différents acteurs (promoteurs, Commune, GCV, associations de commerçants) est particulièrement indiquée dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain visant la diversité fonctionnelle et aussi dans le cadre de méga-projets tels que celui que la société Foruminvest souhaite développer dans le centre de Charleroi.

8.4 PARTENARIAT PUBLIC-PRIVÉ

Dans quatre opérations analysées dans le cadre de cette étude - Quaregnon, Ottignies, Charleroi (Ateliers Germain), Mons- l'outil de la revitalisation urbaine a permis un partenariat entre acteurs public et privé. A une exception près, la collaboration s'est avérée positive et les partenaires sont prêts à recommencer ce type d'expérience.

Il apparaît toutefois que ce type de collaboration nécessite des adaptations, tant dans le chef de certains acteurs publics (communes peu disposées à « céder du terrain » à des opérateurs privés ; outils encore peu adaptés aux exigences d'un tel partenariat⁴⁵ ; etc.) que dans celui de promoteurs privés. En effet, le partenariat public-privé peut amener une certaine « régulation » du marché foncier (voir les cas des « anciens ateliers Germain » à Monceau ou celui du « Cœur de Ville » à Ottignies) et peut être garant d'une certaine mixité sociale, qui n'existerait sans doute pas dans le cadre d'un projet relevant du seul secteur privé. Ces éléments expliquent que, pour les promoteurs privés, cela peut se traduire par une certaine réduction de la marge bénéficiaire que tous ne sont pas prêts à accepter....

Enfin, en ce qui concerne l'outil de la revitalisation urbaine, une question fondamentale déjà maintes fois abordée, notamment dans le cadre de certaines évaluations⁴⁶, a trait à la pertinence de son utilisation dans certains contextes plutôt favorisés, où des opérations immobilières privées auraient vraisemblablement pu être menées sans l'intervention du secteur public.

8.5 LE RÔLE DES ACTEURS LOCAUX

La synthèse des opérations étudiées permet maintenant de distinguer trois acteurs primordiaux dans la réalisation des projets :

- les administrations communales ou les responsables politiques locaux, qui ont un rôle d'impulsion, de coordination et d'encadrement du projet ;
- les promoteurs privés, qui apportent leur compétence technique, leur expertise et leurs moyens financiers ;
- les SLSP qui, au travers de l'ancrage communal du logement, deviennent le bras opérationnel de la commune dans ce secteur.

⁴⁵ Certaines réflexions visent cependant à envisager les modalités pour faciliter de telles collaborations, cf. DURVIAUX, A.-L. et FLAMME, Ph. (2003), *Vade-mecum du partenariat public-privé dans la politique de l'habitat en Wallonie*. Namur, MRW et HALLEUX, J.-M. (2004), Le recyclage urbain en partenariat public-privé : le « gap funding » anglais et la « revitalisation urbaine » wallonne. In : *Bulletin de la Société géographique de Liège*, 44, 2004, 53-64.

⁴⁶ CREAT (1997). *Evaluation des différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité*. Ministère de la Région wallonne.

Entre ces trois acteurs, les tâches semblent se répartir selon des compétences propres :

- en dehors de quelques cas (exemple de l' « Espace Bertrand » à Charleroi), les communes semblent s'éloigner de plus en plus de la maîtrise d'ouvrage qui nécessite des compétences dans les marchés publics et aussi de disposer de moyens financiers propres, parfois importants. En revanche, elles s'appliquent à mettre à disposition les terrains, à les exproprier, à les assainir. Elles définissent aussi les schémas directeurs et les intentions d'aménagement. A cet égard, il est intéressant de constater que les schémas directeurs d'opérations de rénovation parfois anciennes servent souvent de base pour justifier des opérations actuelles de revitalisation (exemple du « Quartier Rachot » à Mons). A partir de ces plans, les communes coordonnent l'action des opérateurs et assurent dans le temps la cohérence du schéma directeur. En revanche, les communes, dans les opérations que nous avons étudiées, gardent la maîtrise sur l'aménagement et le financement des espaces publics. A Ottignies, cette maîtrise a permis à la commune de réorienter la qualité des aménagements extérieurs ; à Mons, le subside régional a permis de requalifier les voiries dans un périmètre bien plus large que les abords de la construction du promoteur ; à Charleroi (Ateliers Germain), elle s'est vu céder l'assiette de nouvelles voiries et d'un espace à aménager en parc public ;
- les sociétés locales de service public jouent aussi un rôle important dans les opérations de renouvellement urbain. Quand elles ne sont pas les porteuses du projet comme à Charleroi pour les anciens ateliers Germain, elles sont étroitement associées à l'opération, à l'exemple du Quartier Rachot à Mons. L'ancrage communal du logement constitue à cet égard un outil majeur pour fixer des objectifs et coordonner les opérations de logements envisagés par la commune. La Commune peut ainsi amener des surfaces constructibles aux SLSP qui sont responsables ensuite de leur construction. Le bail emphytéotique conclu entre la Commune et la SLSP permet de réduire l'incidence financière du foncier dans les coûts globaux de l'opération (exemple de Mons, « Quartier Rachot » mais aussi de Rochefort, « Les Berges du Logis ») ;
- les promoteurs, en particulier ceux que nous avons rencontrés, reconnaissent porter un intérêt grandissant pour la conduite d'opérations immobilières dans les espaces urbains traditionnels. En guise d'illustration, rappelons que la société Thomas & Piron, surtout connue pour la construction de maisons pavillonnaires, réalise actuellement 50% de son chiffre d'affaires avec la construction et la commercialisation d'immeubles à appartements. Ceux-ci ne sont bien sûr pas exclusivement construits dans les centres urbains, mais leur implantation marquent néanmoins une tendance à un rapprochement vers les centres urbains et les noyaux d'habitat. Ce recentrage de la part des promoteurs mérite l'attention des responsables locaux pour parvenir à introduire cette dynamique immobilière dans de véritables opérations de renouvellement urbain et de recyclage des espaces urbains dégradés. Les partenariats publics/privés tels que nous les connaissons actuellement doivent permettre d'encourager ce recentrage. Dans ce sens, la définition par les responsables locaux d'objectifs spatialisés et d'options urbanistiques claires peut aussi accompagner ce mouvement.

CHAPITRE IV : ANALYSE DE L'ENQUÊTE RELATIVE AUX CONSTATS ET PREMIÈRES PISTES DE SOLUTION⁴⁷

1. INTRODUCTION

1.1 OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'ENQUÊTE

Afin de nous aider à dégager des pistes de solution répondant au mieux aux différentes dimensions du renouvellement urbain, nous avons procédé à une enquête auprès d'un large panel d'experts. Cette enquête a pour objectifs :

- de valider les principaux constats tirés de nos deux premières années de recherche ;
- d'identifier l'importance relative des divers aspects de la problématique afin de voir où il est nécessaire de donner la priorité en vue de la formulation de propositions.

A l'occasion du CAT du 18 janvier 2005, il a été décidé de procéder à cette enquête par écrit. Celle-ci porte sur 55 constats balayant presque l'ensemble des enseignements tirés de la recherche, voire dans quelques cas de recherches antérieures.

Nous avons soumis chaque constat aux deux questions à choix multiples suivantes :

- êtes-vous d'accord avec le constat ?
- quelle importance accordez-vous au constat dans la problématique du renouvellement urbain ?

Pour pouvoir tenir compte du degré d'expertise différent des personnes interrogées par rapport aux différents aspects de la problématique, nous leur avons également demandé d'évaluer leur niveau de maîtrise vis-à-vis de chaque constat.

En vue d'enrichir les enseignements de cette enquête, nous souhaitons, dans un avenir immédiat, effectuer un échange verbal avec les différents experts consultés. C'est pourquoi nous leur avons également demandé d'indiquer les constats pour lesquels ils souhaitent apporter des informations complémentaires (ou en recevoir).

Le questionnaire d'enquête, la lettre de présentation et les instructions sont repris en annexe de ce rapport (Annexes 2, 3 et 4).

1.2 REMARQUES GÉNÉRALES SUR LES RÉPONSES OBTÉNUES

Dans les délais fixés, nous avons reçu 23 réponses (sur près de 40 personnes ou organismes interrogés). En vue de ce rapport intermédiaire, nous avons été contraints, faute de temps, de ne pas intégrer les quelques réponses arrivées après le 19 février 2005. La totalité des questionnaires reçus seront traités en vue du rapport de septembre 2005 (rapport final de la subvention 2004-2005).

⁴⁷ Travail réalisé par J.-M. Lambotte (LEPUR-ULg) sous la direction de J.-M. Halleux (LEPUR-ULg) sur base d'un questionnaire mis au point collectivement par les trois équipes de recherche.

Tableau 13 : Liste des personnes ayant répondu à l'enquête avant le 18/02/05

Nom	Prénom	Organisme
André	Martine	CRAT – Ville de Charleroi
Archambeau	Michel	Syndicat National des Propriétaires – Section Brabant wallon
Bauvin	Marc	CRAT – Ville de Gembloux
Clerboux	Bruno	Président de la Chambre des Urbanistes de Belgique
Coekelberghs	Sophie	Service Public Fédéral Intégration sociale - Cellule Politique des Grandes Villes
Collart	Laurence	Société Wallonne du Logement
Dachouffe	Michel	MRW – DGATLP – Direction de l'Aménagement Opérationnel
Dawance	Sophie	Inter-Environnement Wallonie
Degraeve	Jean-Michel	Cabinet Jean-Claude Van Cauwenberghe
Demagnet	Marie	Ville de Bruxelles – Délégation au développement de la Ville
Depelsenaire	Jacques	Ordre des Architectes
Francis	Pierre	Association de Management de Centre-Ville
Géron	Ghislain	MRW - DGATLP – Division de l'Observatoire de l'Habitat
Hennequin	Fabienne	Chambre des Urbanistes
Jansen	Carine	MRW – DGIIS
Jehin	Jean-Baptiste	Ville de Liège - Cellule Politique des Grandes Villes
Klinkenberg	Anne-Catherine	LEPUR – ULg
Laloux	Béatrice	Directrice du Syndicat National des Propriétaires
Lejeune	Françoise	Directeur SPI*
Lorand	Renaud	Directeur IDEA – Direction Aménagement du territoire et Urbanisme
Noël	Françoise	GUIDE-ULB – Institut de Sociologie
Smoos	Mathurin	Union des Villes et Communes de Wallonie
Vandegraaf	Eric	MRW -DGEE

Les personnes suivantes nous ont répondu hors des délais : Luc Laurent, du Fonds du Logement, Thérèse Cortembos de la DGATLP, Pierre Sauveur, ex-président de l'Ordre des Architectes, Michel Renard du Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat, Olivier Dubois chercheur à l'IGEAT-ULB et Bruno Bianchet, consultant expert en localisation des entreprises et en immobilier.

Parmi la dizaine de personnes n'ayant toujours pas répondu figurent malheureusement les opérateurs privés du secteur de la promotion immobilière et de la construction. Toutefois, les deux fédérations patronales contactées (l'UPSI - Union Professionnelle du Secteur Immobilier et la Confédération Construction Wallonne) ont réagi par mail pour exprimer le souhait de nous répondre au-delà du délai imparti. Une explication possible à ce problème est la tenue du 26 février au 6 mars du salon Batibouw.

Les 23 experts ayant répondu ne se sont pas tous prononcés sur chaque constat. Les constats pour lesquels un nombre assez important d'experts n'ont pas répondu sont :

- constat 16 : Il est difficile pour les promoteurs désirant mener à bien un projet de recyclage urbain de convaincre les banques en raison des risques inhérents à ce type d'opération (18 avis reçus sur 23) ;
- constat 17 : Il manque d'outils permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire comme un mécanisme de fonds de garantie (16 avis reçus sur 23) ;

- constat 27 : les opérateurs du secteur immobilier wallon ont une grande réticence à la transparence de leur compte, ce qui constitue un frein au développement de partenariats public-privé (18 avis reçus sur 23).

1.3 MODE DE PRÉSENTATION DES RÉSULTATS

Pour faciliter l'interprétation des résultats, nous avons associé une cote chiffrée à chaque appréciation possible aux deux premières questions. Moins l'expert est d'accord, plus la cote associée est élevée. Moins l'expert juge le constat important, plus la cote associée est élevée.

Tableau 14 : Cotes chiffrées associées aux appréciations des constats.

L'accord des experts avec le constat		L'importance accordée au constat	
Cote	Appréciation	Cote	Appréciation
1	Tout à fait d'accord	1	Primordial
2	Plutôt d'accord	2	Très important
3	Le constat nécessite de légères nuances	3	Important
		4	Secondaire
4	Le constat nécessite de fortes nuances	5	Peu significatif
		6	Insignifiant

Suite à cette transformation, nous avons opéré des calculs de moyenne et d'écart-type, calculs qui permettent de synthétiser au mieux les informations que fournissent les réponses des divers experts.

Dans un premier temps, nous commenterons les résultats relatifs à la cote moyenne obtenue sur l'ensemble des avis fournis par les 23 experts ayant répondu dans les délais. Dans un second temps, nous détaillerons pour quelques constats les différences notables apparues dans les appréciations fournies par différents types d'experts. Cette seconde opération a nécessité le croisement des cotes individuelles des experts avec, d'une part, leur niveau d'expertise pour chaque constat et avec, d'autre part, une typologie relative au secteur d'activité de l'organisme dont chaque expert est le représentant. Bien entendu, aucun résultat individuel n'est fourni ci-après, les réponses devant rester anonymes.

2. COTES MOYENNES ATTRIBUÉES PAR CONSTAT ET PISTES DE SOLUTION

Les personnes interrogées sont globalement d'accord sur l'ensemble des constats même si quelques-uns nécessitent de légères, voire de sérieuses nuances pour certains experts (tableau 15). On observe une certaine corrélation entre la cote accordée par les experts sur la première et la deuxième question (voir graphiques 1 à 8). Il est en effet logique de ne pas donner beaucoup d'importance à un constat vis-à-vis duquel on a des réticences. On observe donc que la plupart des constats jugés les plus importants par les experts font l'objet d'un profond accord de leur part. A l'opposé, la plupart des constats jugés les moins significatifs par l'ensemble des experts nécessite selon eux d'être nuancés.

Par conséquent, nous avons décidé de commenter essentiellement les réponses à la question relative à l'importance accordée à chaque constat. Nous évoquerons les cotes apportées à la première question relative à l'accord ou aux nuances à apporter uniquement lorsque le constat est jugé dans l'ensemble peu important mais correct (cas apparu plusieurs fois) ou lorsque le constat est jugé globalement à la fois important mais nécessitant des nuances (cas rarissime).

Tableau 15 : Cotes moyennes et écart-types obtenus à l'enquête sur les constats

Constat	Accord			Importance		
	Nombre de répondants	Moyenne	Ecart-type	Nombre de répondants	Moyenne	Ecart-type
1	23	2,04	0,93	23	1,87	0,87
2	23	1,09	0,29	23	1,70	0,76
3	22	2,09	0,87	22	2,64	0,79
4	20	2,10	0,85	20	2,05	0,76
5	21	1,57	0,81	21	1,71	0,72
6	22	1,68	0,76	22	1,77	0,87
7	23	1,74	0,62	23	2,00	0,74
8	23	1,52	0,95	23	1,43	0,66
9	22	2,59	0,96	23	2,61	0,94
10	22	2,36	0,73	22	2,64	0,79
11	22	1,77	0,92	21	2,10	0,89
12	21	2,57	0,98	21	2,90	1,09
13	19	1,79	0,63	19	2,47	0,70
14	21	1,95	0,74	21	2,67	1,20
15	22	2,36	1,05	22	2,68	1,21
16	16	2,06	0,85	16	2,44	0,89
17	18	1,83	0,62	18	2,28	0,83
18	19	1,32	0,58	19	2,63	0,96
19	21	2,19	0,81	21	2,52	0,87
20	22	1,55	0,80	22	1,95	0,79
21	22	1,59	0,80	22	2,09	0,92
22	22	2,14	1,08	22	2,18	1,10
23	22	1,77	0,81	22	1,86	0,77
24	22	1,73	0,83	22	1,91	0,81
25	19	1,89	0,81	19	2,26	1,05
26	19	1,84	0,90	19	2,16	0,83
27	17	2,18	0,81	18	3,11	0,90
28	22	2,14	1,04	22	2,00	1,07
29	21	2,38	1,12	21	2,00	0,95
30	23	2,09	0,95	23	2,43	0,84
31	23	1,91	0,79	23	2,17	1,07
32	23	2,00	0,85	23	2,09	0,85
33	23	2,17	0,98	23	2,48	0,95
34	21	1,81	0,68	21	2,24	1,00
35	21	1,76	0,62	20	2,05	0,76
36	23	1,74	0,96	23	2,22	1,38
37	22	2,05	0,58	22	2,27	0,77
38	19	2,05	0,85	19	2,89	0,74
39	20	2,30	0,98	21	3,14	0,96
40	23	1,48	0,59	23	1,91	0,90
41	22	1,91	0,87	22	2,41	0,91
42	23	1,83	0,65	23	2,52	1,31
43	23	1,17	0,39	23	1,70	0,76
44	23	1,35	0,65	23	1,52	0,67
45	21	1,90	0,83	21	2,10	0,94
46	23	1,61	0,72	23	2,17	1,07
47	21	1,62	0,86	22	2,18	1,18
48	22	1,95	0,84	21	2,57	1,03
49	23	1,65	0,83	23	2,00	1,04
50	22	1,95	0,95	22	2,05	0,79
51	23	2,22	0,80	23	2,65	0,88
52	22	1,41	0,67	21	2,19	0,98
53	21	1,71	0,85	21	2,14	1,01
54	21	1,81	0,68	21	2,24	1,18
55	22	1,27	0,46	22	1,59	0,85

Les résultats sont commentés par cote moyenne décroissante. Toutefois, afin d'éviter de comparer des choses trop dissemblables, nous avons réparti l'ensemble des 55 constats en 4 sous-groupes portant sur :

- le bilan des opérations immobilières et la stratégie des pouvoirs publics (constats 1 à 8) ;
- les blocages du recyclage morphologique (constats 9 à 35) ;
- la problématique des logements vides (constats 36 à 48) ;
- la mixité sociale et fonctionnelle, l'évaluation des opérations de renouvellement urbain et la situation du marché locatif privé en centre-ville (constats 49 à 55).

A l'occasion de l'analyse des cotes moyennes obtenues pour chaque constat, nous présenterons l'une ou l'autre piste de solution déjà ébauchée. Ces pistes sont placées dans des encadrés à la suite des commentaires apportés sur les cotes moyennes pour chaque constat. A chaque constat n'est toutefois pas associé systématiquement une ou plusieurs pistes de solution, soit parce qu'il est trop générique, soit parce que nous n'avons pas encore étudié suffisamment ce sujet.

2.1 CONSTATS RELATIFS À LA STRATÉGIE (CONSTATS 1 À 8 – GRAPHIQUES 1 ET 2)

Des 55 constats, c'est le constat relatif à la nécessité d'une maîtrise foncière par les opérateurs publics (Constat 8) qui est jugé le plus important (15 experts sur 23 le jugeant primordial – Cote moyenne = 1,43). Il sera donc nécessaire de porter une attention toute particulière à cet aspect dans la formulation des pistes de solution.

Pistes de solution

- *Mettre en place de nouvelles régies foncières communales là où elles n'existent pas et une régie foncière régionale (sur le modèle du LEG allemand⁴⁸ ou de l'EPF Nord-Pas-de-Calais⁴⁹) ;*
- *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) ;*
- *Utiliser l'effet dissuasif sur la rétention des taxes communales sur les immeubles vides et de la taxe régionale sur les SAED⁵⁰.*

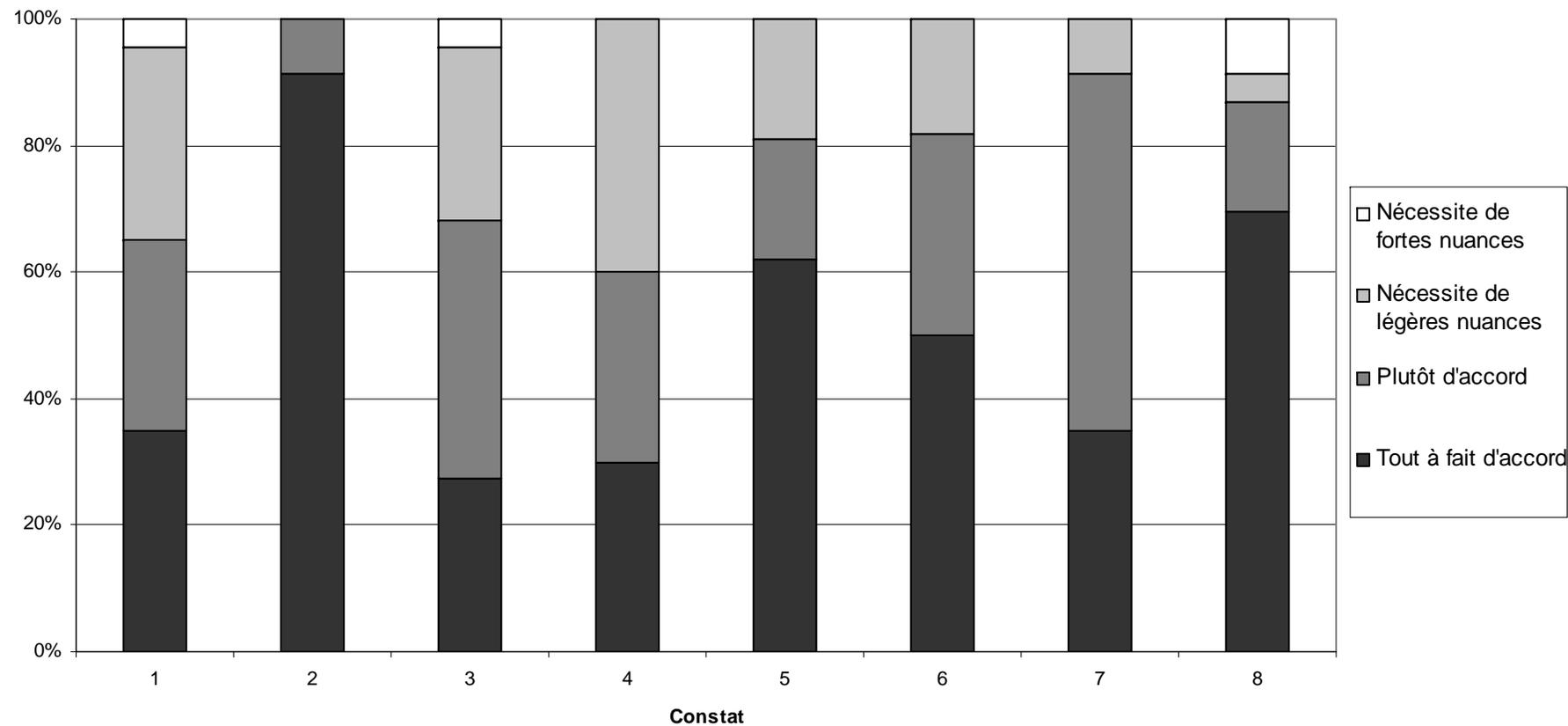
Un second constat jugé primordial par près de la moitié des experts est celui qui a inspiré directement cette thématique de recherche : la nécessité de mobiliser les moyens du secteur privé en vue du renouvellement urbain vu la faiblesse des moyens publics (Constat 2 – Cote moyenne = 1,70).

⁴⁸ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 66-69 et 74.

⁴⁹ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 120-127.

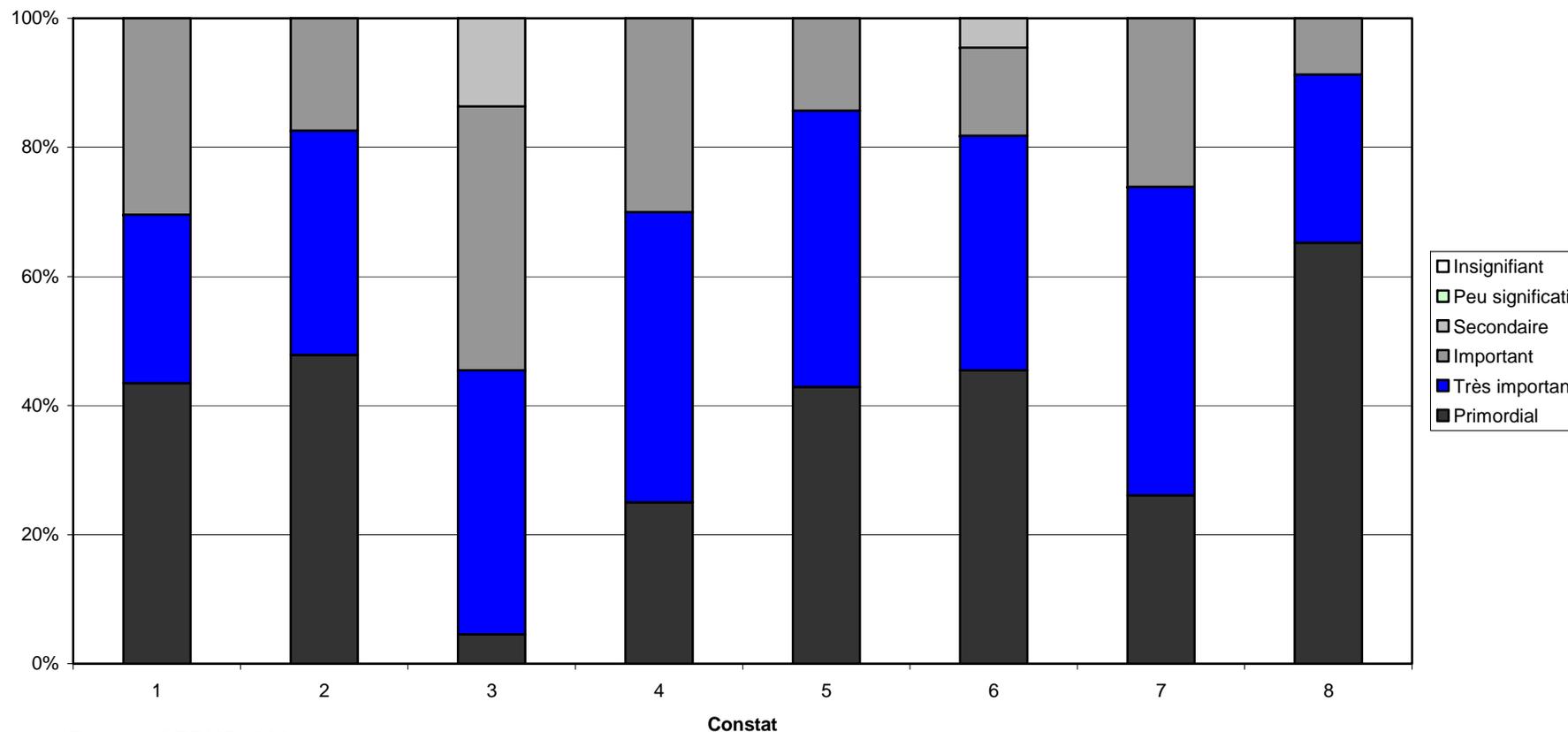
⁵⁰ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 78-81.

Tableau 1 : Accord des experts avec les constats 1 à 8



Source : Enquête LEPUR, 2005

Tableau 2 : Importance accordée aux constats 1 à 8 par les experts



Source : Enquête LEPUR, 2005

La nécessité d'ancrer la problématique du renouvellement urbain dans une véritable planification stratégique à l'échelle communale ou supracommunale (Constat 5) fait également partie des 7 constats jugés les plus importants parmi les 55 listés dans notre questionnaire (Cote moyenne = 1,71).

Pistes de solution

- *Renforcer, au travers des schémas de structure communal (SSC), le volet renouvellement urbain (quels types de logements veut-on voir dans le centre de la commune / les différents quartiers urbains denses de la commune, pour quel type de population, avec quel genre de promoteur) et les freins à l'étalement urbain par un phasage de l'urbanisation. Ce second aspect 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. A l'échelon communal, il n'est pas aisé de faire ces choix en raison de la concurrence que se livrent les communes pour attirer de nouveaux habitants. Dès lors, un certain contrôle du pouvoir régional s'avère nécessaire face aux communes susceptibles de mettre en œuvre leurs disponibilités foncières (notamment les ex-ZAD – futures ZACC) là où cela ne se justifie pas au vu des disponibilités existantes en Zone d'Habitat ou de la localisation des ZAD. Relevons à ce propos l'intérêt de la modification apportée au décret de relance économique et de simplification administrative adopté le 02/02/05 suite à l'amendement de Mrs. Demeyer et consorts. Ce dernier prévoit en effet un contrôle à posteriori par le Gouvernement de la conformité sur le fond du rapport urbanistique et environnemental adopté par les communes en vue de mettre leurs réserves foncières en œuvre. Rappelons à ce propos que l'analyse des politiques menées en Allemagne⁵¹ montre que la limitation stricte des zones vierges ouvertes à l'urbanisation grâce à une évaluation précise des besoins en terrain à moyen terme joue un rôle important dans le contrôle du mouvement d'exurbanisation. Ce constat est encore plus apparent aux Pays-Bas, au Danemark et en Suisse alémanique.*
- *Créer des schémas d'agglomération. Si de tels outils n'existent pas dans la panoplie prévue par le CWATUP, une solution serait de mettre en application les Plans Urbains de Mobilité (PUM), inscrits au sein du décret relatif à la mobilité et à l'accessibilité locale voté à l'unanimité au Parlement wallon le 1^{er} avril 2004. En effet, le second objectif de cet outil encore inexistant dans les faits est la réalisation d'un développement territorial cohérent en matière de mobilité, notamment par la recherche d'une adéquation entre les profils d'accessibilité des sites disponibles et les profils de mobilité des activités (art. 3 §2). Les sites offrant une réelle multimodalité correspondent en effet souvent aux centres des villes.*
- *Même en l'absence de SSC, le Programme triennal communal du logement ou le PCDR peut amener les pouvoirs locaux à définir une stratégie en matière de renouvellement pour leur centre. A travers les directives données par la Région aux communes en vue de l'élaboration de ces documents, il serait souhaitable d'accentuer cette réflexion stratégique vis-à-vis du renouvellement du centre des principaux noyaux d'habitat en ce compris ceux situés dans des communes rurales.*

La nécessité d'une coordination renforcée entre les différents outils au service du renouvellement urbain (outils relevant à la fois de l'aménagement opérationnel, du logement, du patrimoine... - Constat 6) est également jugée majoritairement comme primordiale ou très importante (Cote moyenne = 1,77).

⁵¹ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, p. 73.

Piste de solution

Veiller à concentrer l'essentiel de ces outils dans des périmètres où le soutien des pouvoirs publics au renouvellement urbain est le plus nécessaire, soit en veillant à ce que ces outils ne s'appliquent qu'au sein de ces périmètres, soit en modulant spatialement le niveau de l'aide. Cette piste rejoint la volonté affichée du gouvernement de mieux cibler les interventions publiques dans les zones prioritaires et les centres anciens protégés.

Dans la nouvelle version du Contrat d'Avenir, il est d'ailleurs précisé qu'à cette fin, le gouvernement s'engage à :

- *délimiter les noyaux d'habitat et actualiser les zones d'initiatives privilégiées (ZIP) sur base de critères objectifs (CAR, p. 36) ;*
- *recentrer dans ces noyaux d'habitat les aides régionales d'accèsion à la propriété d'un premier logement (prêts « jeunes », prêts hypothécaires sociaux, primes... - CAR, p. 37) ;*
- *réduire la fiscalité liée à l'acquisition ou la rénovation en majorant les aides dans les zones défavorisées (CAR, p. 37).*

Le fait que les investissements immobiliers se tournent massivement vers les périphéries comme explication au manque d'investissement dans les centres urbains (Constat 1) est aussi un constat jugé très important, voire primordial par l'ensemble des experts (Cote moyenne = 1,87). Cette logique des vases communicants, bien que jugée globalement très importante, devrait faire l'objet de nuances pour un nombre important d'experts (8 sur 23). Sans doute estiment-ils qu'il est possible de tendre vers une situation win-win où l'on amplifie les investissements dans les centres urbains sans réduire les développements périphériques.

La nécessité d'une meilleure gestion du temps dans les opérations de renouvellement urbain (Constat 7) est jugée en moyenne très importante (outre les experts ayant choisi cette appréciation, autant d'avis ont été recueillis pour la cote "primordial" que pour la cote "important", d'où une cote moyenne de 2,00).

Piste de solution

Fixer un terme pour la finalisation d'opérations de rénovation urbaine à l'image des contrats de quartiers en Région de Bruxelles-Capitale⁵².

Le constat 4 est jugé de manière quasi identique au constat précédent (Cote moyenne = 2,05). Il est donc jugé très important de constater que les objectifs stratégiques du renouvellement urbain ne sont pas atteints au vu de la poursuite de la tendance que manifestent les secteurs privés et publics à investir massivement en périphérie.

Au sein des 8 premiers constats, celui portant sur la localisation de plus en plus périphérique de la production de nouveaux immeubles à appartements répondant aux besoins nouveaux liés à la décohabitation (Constat 3) recueille les suffrages les plus faibles (cote moyenne = 2,64).

⁵² J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 138-141.

2.2 CONSTATS RELATIFS AUX BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE (CONSTATS 9 À 35 – GRAPHIQUES 3 ET 4)

Aucun constat de cette partie du questionnaire ne recueille une majorité d'avis pour la cote "primordial". Néanmoins, cinq constats relatifs aux blocages sont jugés en moyenne très importants par de nombreux experts et primordiaux pour un nombre d'experts élevé (Cote moyenne comprise entre 1,86 et 2,00) :

- la nécessité de financer les surcoûts liés aux opérations de démolition-reconstruction (Constat 23) ;
- les surcoûts liés aux emplacements de parking en souterrain (Constat 24) ;
- l'existence de surcoûts de construction en milieu urbain (frais de destruction, de dépollution, de déviation de trafic, d'évacuation des déchets, obligations liées à la restauration du patrimoine ou au contrôle de la stabilité des bâtiments mitoyens – Constat 20) ;
- l'impression qu'ont la plupart des ménages que la ville est inadaptée pour y élever des enfants (Constat 28) ;
- l'intérêt du stock d'immeubles pour activités économiques de seconde main en centre urbain comme alternative à une localisation périphérique pour des entreprises naissantes ou des PME ayant besoin de s'étendre et dont les activités sont compatibles avec un voisinage résidentiel (Constat 29).

Remarquons toutefois que les constats 28 et 29, bien que considérés globalement comme très importants, doivent faire l'objet de légères, voire de sérieuses nuances pour de nombreux experts.

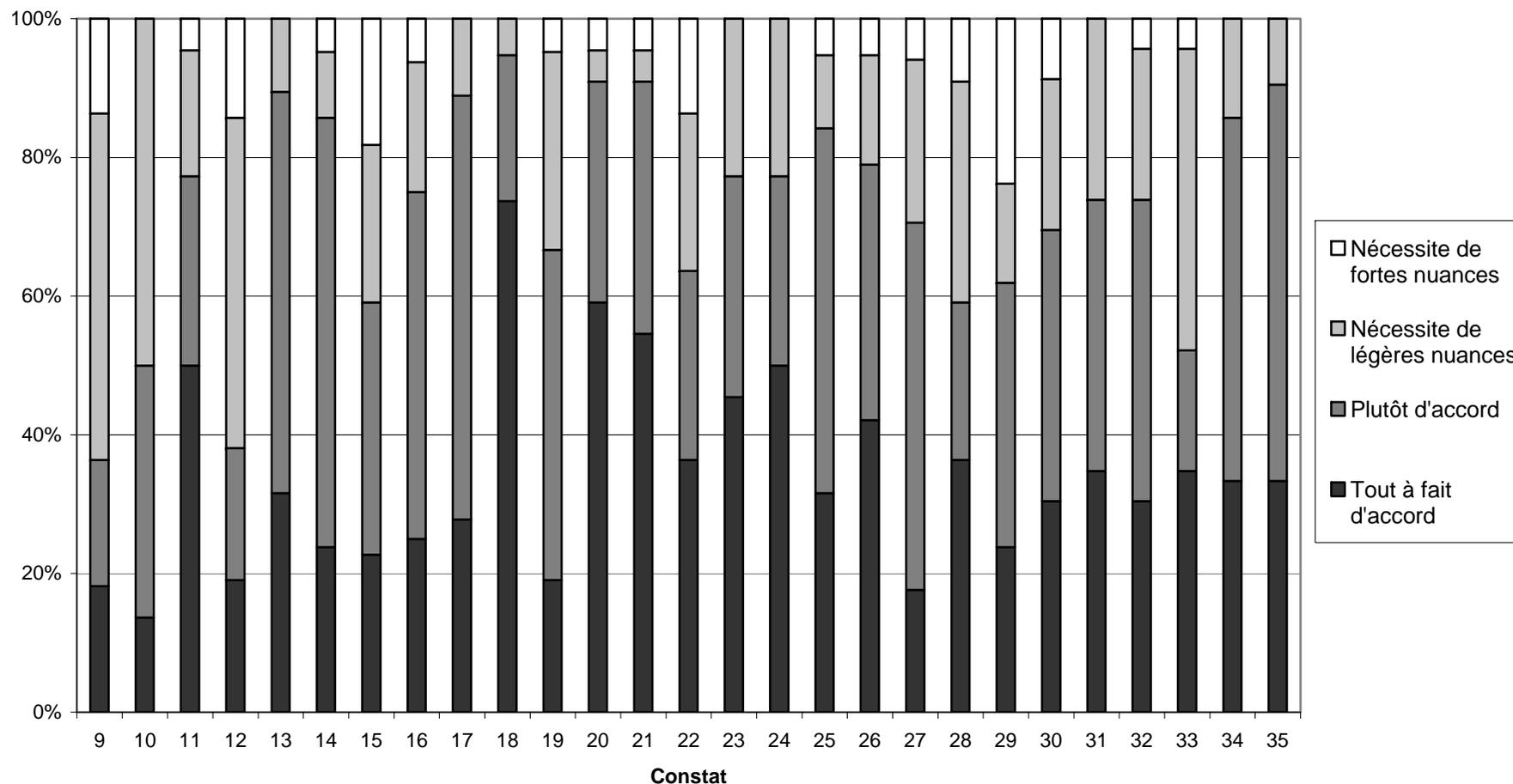
Piste de solution relative à la démolition-reconstruction (Constat 23)

Développer la pratique du proto-aménagement et du portage foncier (suivre ainsi l'exemple des opérations menées par l'EPF Nord-Pas-de-Calais⁵³ et la SDRB⁵⁴ en matière de partenariat public-privé). Ceci nécessite le calcul d'un « différentiel de charges foncières » via l'utilisation du concept du compte à rebours employé par le secteur de la promotion.

⁵³ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 120-127.

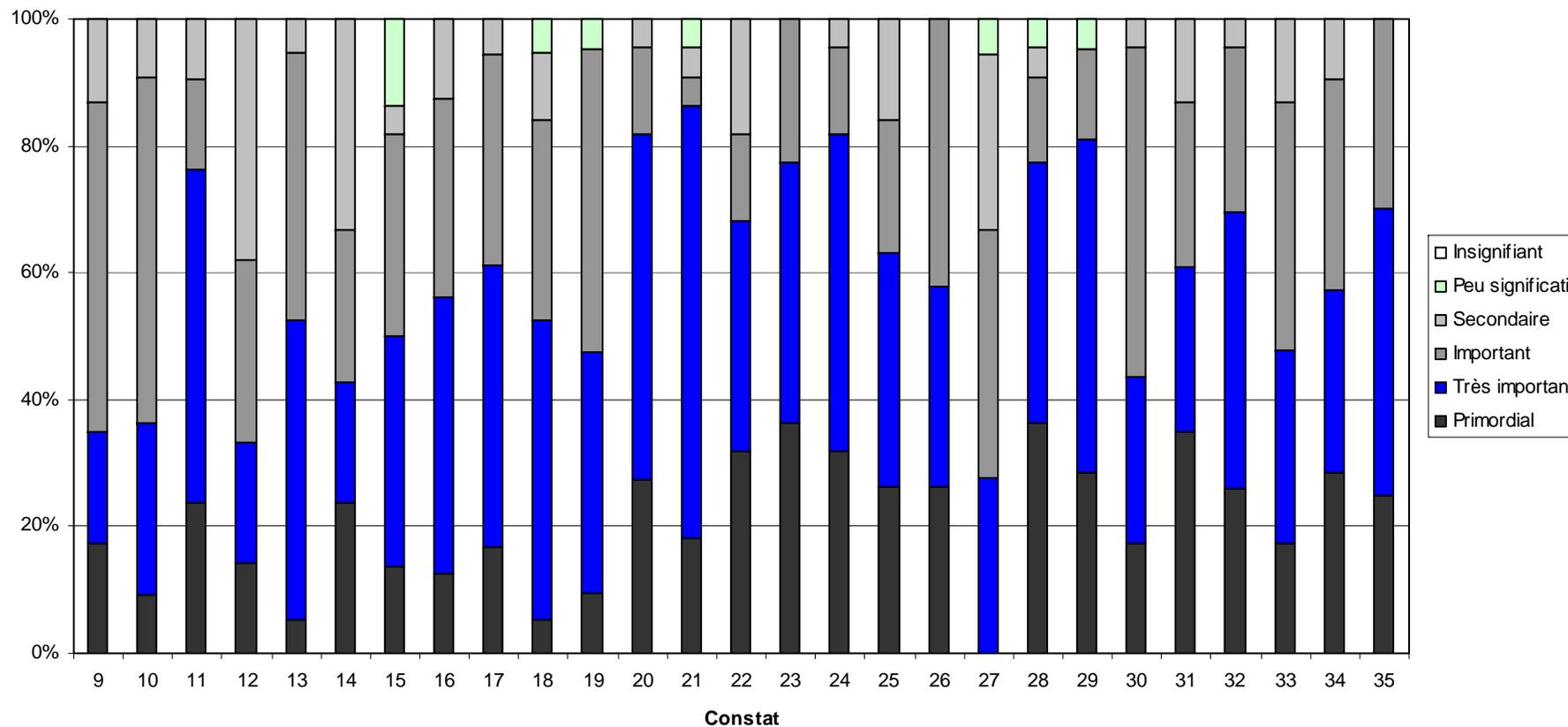
⁵⁴ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 138-141.

Tableau 3 : Accord des experts avec les constats 9 à 36 relatifs au blocage du recyclage



Source : Enquête LEPUR, 2005

Tableau 4 : Importance accordée aux constats 9 à 36 relatifs au blocage du recyclage



Source : Enquête LEPUR, 2005

Pistes de solution relatives aux parkings (Constat 24)

- *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 voitures. Ce sont en moyenne pas loin d'une dizaine d'utilisateurs 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 utilisateurs. 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, inconvénients 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-Wurtemberg⁵⁵). 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).

- *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...).*

Ensuite, de façon assez similaire, dix constats sont jugés en moyenne très importants mais secondaires, voire exceptionnellement peu significatifs (Cote moyenne comprise entre 2,05 et 2,28) :

- la nécessité d'orienter aussi les outils des politiques urbaines au profit des promoteurs professionnels car les centres urbains sont des lieux où différents produits ne peuvent être mis en place ou réhabilités sans y avoir recours (Constat 35) ;
- le surcroît de risque généré par les réhabilitations par rapport aux constructions neuves et matérialisé par des décomptes 3 à 4 fois plus importants (Constat 21) ;
- le manque d'espaces verts et d'espaces publics non dévolus à l'automobile dans les centres urbains (Constat 32) ;
- la fragmentation du parcellaire urbain posant problème pour mener à bien certains projets immobiliers (constat 11) ;
- la faible contribution du dispositif de la revitalisation au basculement dans la rentabilité d'opérations à risque en raison d'effets d'aubaine et d'un certain saupoudrage au profit de quartiers où le soutien des pouvoirs publics n'est pas toujours aussi nécessaire (constat 26) ;

⁵⁵ 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>

- les problèmes d'insécurité et de manque de propreté en tant que facteurs répulsifs des centres urbains (constat 31) ;
- l'équivalence apparente des coûts au m² entre les opérations de construction neuve et de réhabilitation (constat 22) ;
- le manque de structures de pilotage destinées à faciliter la tâche des promoteurs à différentes étapes de leur projet (Constat 34) ;
- l'existence de règles fiscales ne favorisant pas certains types de travaux participant au recyclage : la TVA de 21% applicable sur les travaux de démolition et de dépollution, les déductions fiscales moins favorables au locatif qu'à l'acquisitif (Constat 25) ;
- la nécessité d'outils permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire à l'image d'un fonds de garantie (Constat 17).

Piste de solution relative aux structures de pilotage (constat 34)

Nous avons montré que de telles structures existent en Allemagne⁵⁶. 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'architectes, de juristes, de fiscalistes et d'urbanistes 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.

Piste de solution relative aux outils permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire (Constat 17)

L'activité de co-investisseur d'IMMOCITA pourrait être complétée par la mise en place d'un mécanisme de fonds de garantie, tel que celui de la Caisse des Dépôts et Consignations⁵⁸. Parallèlement, la mission d'octroi de prêts à taux avantageux en zones urbaines dégradées pourrait aussi être envisagée.

BATIXIA, Société d'Investissement Régional (SIR) opérant au sein des zones urbaines dévalorisées du Nord-Pas-de-Calais, a pour finalité de rassembler les financements nécessaires à la concrétisation de projets immobiliers d'entreprises. Nous pouvons proposer la mise sur pied d'une structure assurant une fonction d'investisseur dans ce domaine. Parallèlement, une telle structure pourrait aussi remplir une fonction d'accompagnateur de projets, à l'instar d'IMMOCITA⁵⁹. Elle pourrait fonctionner sur le même mode privé, mais limiterait ses activités à l'immobilier d'entreprise plutôt qu'à l'immobilier résidentiel. Bien sûr, elle devrait s'articuler avec les institutions déjà actives en matière de développement économique, notamment les intercommunales.

⁵⁶ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 71 et 75.

⁵⁷ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 20.

⁵⁸ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 100-108.

⁵⁹ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 108-113.

Viennent ensuite cinq autres constats qui génèrent une cote moyenne située à mi-chemin entre “très important” et “important” (entre 2,43 et 2,52) :

- le rôle joué par la pression de l’automobile sur le plan des nuisances sonores et de l’insécurité routière dans les causes de l’exode urbain des ménages (Constat 30) ;
- les difficultés rencontrées par de nombreux promoteurs pour convaincre les comités d’investissement des banques de leur prêter les fonds nécessaires pour mener à bien leurs projets en centre urbain (Constat 16) ;
- le manque de soutien aux promoteurs menant des opérations d’envergure étant donné l’orientation de la plupart des aides au logement vers des particuliers (Constat 13) ;
- le frein à l’installation des ménages avec enfants dans les centres urbains dû à la subdivision de maisons unifamiliales en appartements (Constat 33) ;
- l’existence d’un différentiel croissant entre les grands centres urbains et leur périphérie vis-à-vis du parc du logement ayant fait l’objet d’une réhabilitation récente (Constat 19).

Piste de solution relative au soutien des pouvoirs publics aux promoteurs pouvant mener des opérations d’envergure (Constat 13)

Parmi les formes de partenariat public-privé étudiées dans le cadre de cette recherche, celle que développe la SDRB en Région de Bruxelles-Capitale semble la plus intéressante en vue de sa transposition en Région wallonne⁶⁰. Vu le contexte institutionnel et politique assez similaire au contexte wallon, aucun obstacle insurmontable ne devrait empêcher d’appliquer la formule développée par cette société régionale.

Comme pour la SDRB, il s’agirait de conclure des partenariats avec des promoteurs privés sous forme de sociétés commerciales mixtes dans lesquelles les deux opérateurs participeraient financièrement. Pour les opérations mises sur pied de la sorte, les terrains à mettre en œuvre devraient au préalable devenir la propriété de l’acteur public. Au-delà de la levée des blocages liés à la maîtrise foncière, la formule offre une forme de « gap funding », où la Région verse un subside « de basculement » au promoteur. Cette aide assure la rentabilité du projet mais est conditionnée au respect de limites quant au prix de commercialisation de tout ou partie des logements mis sur pied.

En résumé, le modèle de partenariat de la SDRB est un modèle possible pour la Wallonie. D’une certaine façon, il consisterait à intégrer l’action des régies foncières en matière d’acquisition des terrains et d’IMMOCITA en matière de financement et d’accompagnement des projets.

Cette formule ressemble d’ailleurs à celle envisagée par la SWL dans son récent appel à partenariat en vue de valoriser certaines de ses disponibilités foncières⁶¹. (Malheureusement, dans ce cas, les terrains ne sont que rarement situés au sein des centres urbains et leur mise en œuvre ne participe donc pas réellement au renouvellement urbain.)

Cinq autres constats ont reçu des appréciations fournissant une cote moyenne comprise entre 2,61 et 2,68 :

- le coût plus élevé du foncier au sein des centres urbains vis-à-vis de leur périphérie (Constat 9) ;
- la nécessité de renforcer et de faire connaître l’action de la société IMMOCITA en faveur de la création de logements moyens au cœur des centres urbains par le biais d’un co-investissement avec des promoteurs privés (Constat 18) ;

⁶⁰ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 22-23 et J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 138-145.

⁶¹ Voir à ce sujet le site internet : <http://www.swl.be/news/pages/crea-loge.php>

- le frein à l'achat d'immeubles en centres urbains que constitue la surévaluation opérée par certains propriétaires à propos de la valeur de leur(s) bien(s) (Constat 10) ;
- la peu fréquente application de la réduction des droits d'enregistrement pour des immeubles situés en centres urbains vis-à-vis de ceux situés à la périphérie suite à l'absence de péréquation cadastrale (Constat 14) ;
- les difficultés spécifiques aux tissus urbains liées à l'obtention des autorisations administratives (Constat 15).

Si la nécessité de renforcer et de faire connaître l'action d'IMMOCITA (constat 18) est considérée de façon plutôt secondaire par rapport à l'ensemble des autres constats, la proposition a recueilli un grand nombre d'appréciations "tout à fait d'accord". D'ailleurs, plusieurs experts ne connaissent pas cette société (10 sur 18 choisissent le niveau de maîtrise le plus faible vis-à-vis du sujet). Il est évident que leur accord est lié à cette méconnaissance. Chez les experts ayant une bonne connaissance ou une réelle expertise du sujet, le constat semble aussi faire l'objet d'un profond accord.

Le même genre de remarque est valable pour le Constat 14 relatif aux droits d'enregistrement, même si les experts sont moins formels quant à leur accord à ce propos (plus d'appréciations "plutôt d'accord" et moins de "tout à fait d'accord").

Piste de solution relative à l'obtention des autorisations administratives (Constat 15)

En Allemagne, le recours à des plans de construction détaillés (Bebauungspläne) permet de limiter les difficultés administratives⁶². En effet, la planification de détail y est telle que l'incertitude juridique est limitée : sous un BBP, l'obtention du permis n'est qu'une formalité assez rapide.

Les deux constats relatifs aux blocages du recyclage considérés les moins importants par les experts sont :

- la méconnaissance de l'offre existante en milieu urbain en bâtiments voués à l'activité économique en tant que facteur explicatif de la périurbanisation des activités (Constat 12– cote moyenne 2,90) ;
- les réticences des opérateurs du secteur immobilier vis-à-vis de la transparence sur leurs comptes qui entravent la conclusion de partenariats public-privé équilibrés (Constat 27 – cote moyenne 3,11).

Piste de solution relative à la diffusion de l'information sur l'offre en immobilier d'entreprise en centre urbain (Constat 12)

Tenir à jour au sein des intercommunales de développement économique un inventaire permanent des bâtiments vacants à vocation économique ; diffuser l'information gratuitement au travers d'un site internet et d'une permanence à l'attention de tous les candidats entrepreneurs (exemple de la SDRB à Bruxelles⁶³). Pour assurer un tel service avec la qualité voulue (selon le standing offert à la SDRB plutôt que celui développé actuellement à la SPI), un soutien financier régional serait sans doute nécessaire au vu du mode de financement des intercommunales (essentiellement via les participations des pouvoirs locaux et via la plus-value issue de la revente des parcelles équipées aux frais de la Région en zone d'activité économique).*

⁶² J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 18 et J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 57-58 et 73.

⁶³ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Mars 2003, pp. 80-82.

2.3 CONSTATS RELATIFS À LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS VIDES (CONSTATS 36 À 48 – GRAPHIQUES 5 ET 6)

Parmi les 55 constats listés dans notre questionnaire, celui ayant recueilli la deuxième cote la plus favorable sur le plan de l'importance porte sur la nécessité de développer des outils visant à remettre sur le marché les logements vides aux étages des commerces des centres urbains (Constat 44 – cote moyenne = 1,52).

Piste de solution

A propos des immeubles commerciaux, un relevé de la littérature nous a permis d'identifier une panoplie d'outils⁶⁴. On peut les résumer comme suit : règlements d'urbanisme pour intervenir sur les accès ; primes ou autres incitants fiscaux ; diffusion d'informations afin d'inciter les propriétaires à investir dans ce type d'opération ; création d'une cellule chargée de démarcher les propriétaires, de réaliser d'éventuels montages financiers et études de faisabilité ; création d'une structure mixte publique-privée chargée de la remise en état et de la gestion locative des étages et, enfin, extension de la taxe sur les logements vides aux étages vides des commerces.

La grande complexité de la problématique des logements vides au dessus des commerces et la nécessité d'outils spécifiques à cette problématique (Constat 43) font également partie des constats jugés les plus importants au sein des 55 présents sur le questionnaire (Cote moyenne = 1,70).

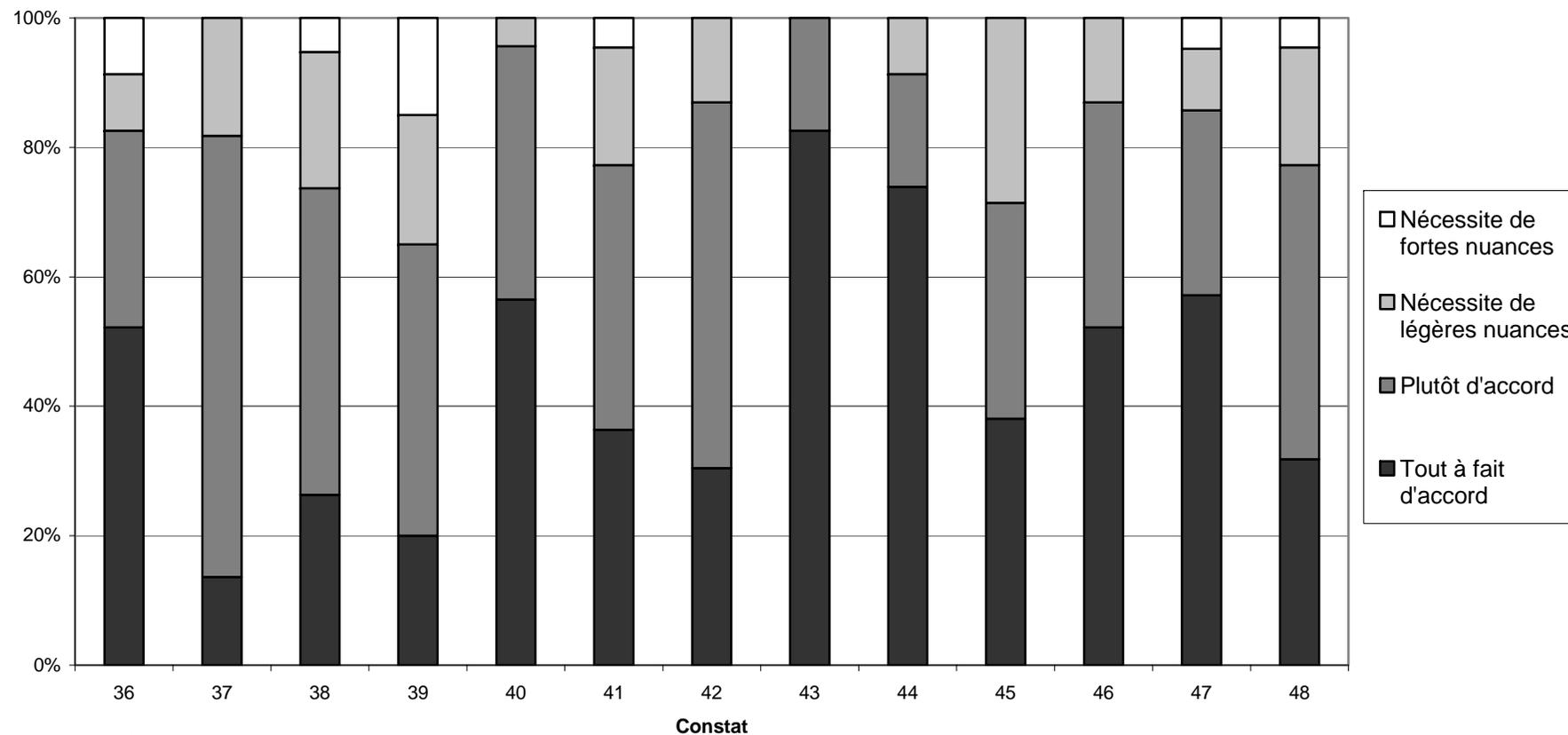
Un troisième constat relatif aux logements vides est jugé globalement très important par les experts mais primordial pour 7 d'entre eux : le frein que constitue l'état de dégradation avancé de nombreux logements en vue de leur réoccupation (Constat 40 – cote moyenne 1,91).

De façon assez similaire, cinq autres constats ont été jugés en moyenne très importants mais secondaires, voire exceptionnellement peu significatifs (cote moyenne comprise entre 2,10 et 2,27) :

- la nécessité d'un important soutien financier des pouvoirs publics pour assurer la rentabilité de la remise en état et de la gestion locative des étages d'immeubles commerciaux via une formule similaire à l'opération menée à Maastricht (Constat 45) ;
- le rôle dissuasif contre la rétention joué par la taxe sur les logements vides et son faible rendement attendu au vu de son coût de perception (Constat 46) ;
- l'incohérence liée à l'absence de limitation dans le temps des réductions du pré-compte immobilier pour cause d'improductivité alors que l'autorité publique cherche à appliquer une taxe sur les logements vides (Constat 47) ;
- la multiplicité des causes à l'origine du phénomène des logements vides et la nécessité d'employer une large palette d'outils destinés à lutter contre cette vacance (Constat 36) ;
- la multitude des difficultés auxquelles sont confrontées les personnes âgées dans la gestion locative et l'entretien de leurs biens immobiliers (Constat 37).

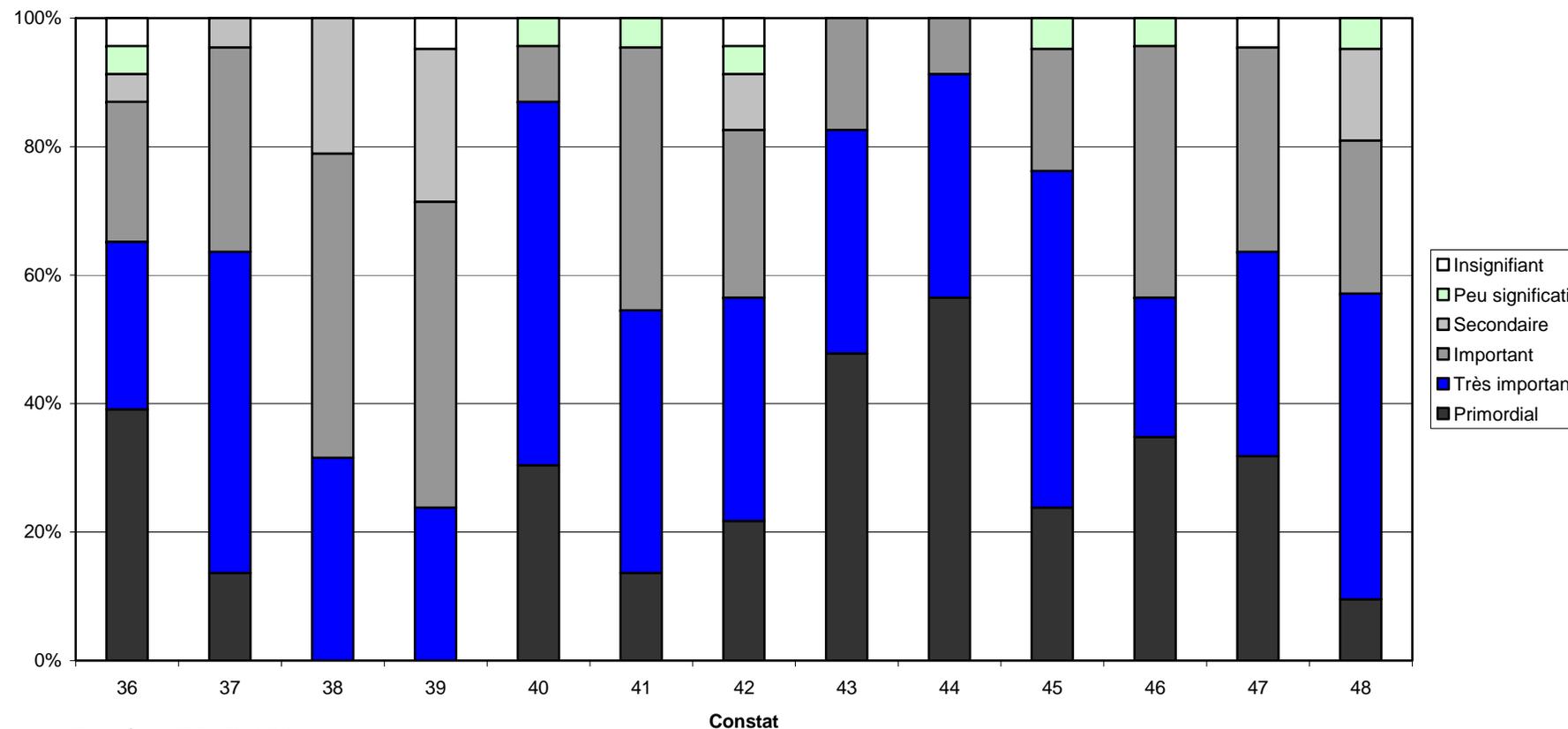
⁶⁴ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 85-87.

Tableau 5 : Accord des experts avec les constats 36 à 48 relatifs aux logements vides



Source : Enquête LEPUR, 2005

Tableau 6 : Importance accordée par les experts aux constats 36 à 48 relatifs aux logements vides



Source : Enquête LEPUR, 2005

Piste de solution relative à la limitation dans le temps des réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité (Constat 47)

Adapter l'article 3 du décret de la Région flamande du 13-07-2001 relatif à l'article 257 du code des impôts⁶⁵.

Trois constats ont reçu cote moyenne comprise entre 2,41 et 2,57 :

- le manque d'entretien que les logements vides ont eu à subir dans les dernières années de leur occupation en tant que cause de leur état de dégradation (Constat 41) ;
- la rétention foncière exercée par certains propriétaires dans l'espoir que leur bien soit vendu à un montant reflétant peu la réalité du marché (Constat 42) ;
- la méconnaissance du rôle des AIS par les propriétaires de logements vides (Constat 48).

Piste de solution relative à l'entretien régulier des logements (Constat 41)

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 auprès d'un entrepreneur agréé⁶⁶. Comme C. VALENDUC⁶⁷, J.-C. VAN CAUWENBERGHE⁶⁸ et à l'image des revendications de la 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 wallonne⁶⁹, 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.

⁶⁵ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 83-85 et J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 7.

⁶⁶ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 13.

⁶⁷ Echos du Logement, 2004, p. 48.

⁶⁸ Echos du Patrimoine, 2003, p. 2

⁶⁹ *ibidem*, 2003, p. 2.

Piste de solution relative à la rétention foncière exercée par certains propriétaires espérant vendre leur bien à un montant reflétant peu la réalité du marché (Constat 42)

L'analyse du fonctionnement de l'ex-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 tarder⁷⁰. Il sert donc à lutter contre la rétention foncière liée à ce motif. Afin de généraliser la mise en application de la taxe, devenue communale, dans toutes les communes où cela se justifie, il semble utile que la Région leur apporte son soutien. Tant pour la rédaction du règlement-taxe (afin d'éviter le développement d'un contentieux pouvant décourager à la longue les pouvoirs locaux) que vis-à-vis de la méthode de relevé et de la gestion des motifs donnant droit à exonération.

Piste de solution relative au renforcement du rôle des AIS (Constat 48)

Pour amplifier l'action des AIS, trois axes nous semblent essentiels⁷¹ :

- les faire mieux connaître auprès des propriétaires les plus concernés : les propriétaires bailleurs âgés et les propriétaires de logements vides (y compris ceux situés au-dessus des commerces) ;*
- accroître leur budget en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et réduire ainsi les délais nécessaires pour de telles opérations ;*
- améliorer la rentabilité de la location via AIS pour les propriétaires, soit via un système d'aide locative, soit fiscalement par une réduction du précompte immobilier.*

Deux derniers constats relatifs aux logements vides font partie des quatre constats jugés les moins importants par les experts :

- la longueur des procédures liées à une succession vacante (Constat 38 – cote moyenne 2,89) ;*
- la longueur des procédures liées aux successions générant des conflits entre copropriétaires (Constat 39 – cote moyenne 3,14).*

Piste de solution relative à la longueur des procédures liée à une succession vacante (Constat 38)

Accélérer les procédures via une meilleure collaboration et une transmission efficace d'informations entre notaires, curateurs à succession vacante, services de l'enregistrement et du cadastre, administration communale de l'état civil et du logement. Au minimum, il nous semble nécessaire que les administrations communales soient tenues au courant de l'existence de telles situations⁷².

⁷⁰ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 79-80.

⁷¹ J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 82.

⁷² J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 82-83.

2.4 CONSTATS RELATIFS À LA MIXITÉ, L'ÉVALUATION ET LE MARCHÉ LOCATIF (CONSTATS 49 À 55 – GRAPHIQUES 7 ET 8)

Le constat jugé le plus essentiel parmi les sept de ce groupe est de loin le Constat 55. Il porte sur la nécessité de valoriser le statut des propriétaires bailleurs qui investissent dans le logement locatif et qui pratiquent des loyers raisonnables. Sur l'ensemble du questionnaire, il fait d'ailleurs partie des trois constats ayant recueilli une majorité de cotes "primordial" (14/22).

Piste de solution relative au constat 55

Adapter au contexte wallon le double dispositif français de subventions aux propriétaires bailleurs (à l'image de l'ANAH – Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) et de déduction fiscale (à l'image du mécanisme de Robien)⁷³. Il pourrait être couplé avec le travail des AIS. Ceci permettrait de garantir que les propriétaires bailleurs ainsi aidés mettent en location des logements décentes et que les loyers demandés soient adaptés aux revenus de ménages défavorisés.

Deux constats sont jugés en moyenne par les experts comme très importants (cote moyenne respective de 2,00 et 2,05) :

- la volonté de faire revenir et de stabiliser les ménages à revenus moyens ou élevés au sein des quartiers urbains en voie de paupérisation en tant qu'objectif principal de la quête de mixité sociale (Constat 49) ;
- les effets pervers générés par de nombreuses opérations de renouvellement urbain en termes de diminution de l'offre accessible financièrement pour les ménages à bas revenus et en termes de concentration progressive de ces populations précarisées dans les quartiers les plus dégradés (Constat 50).

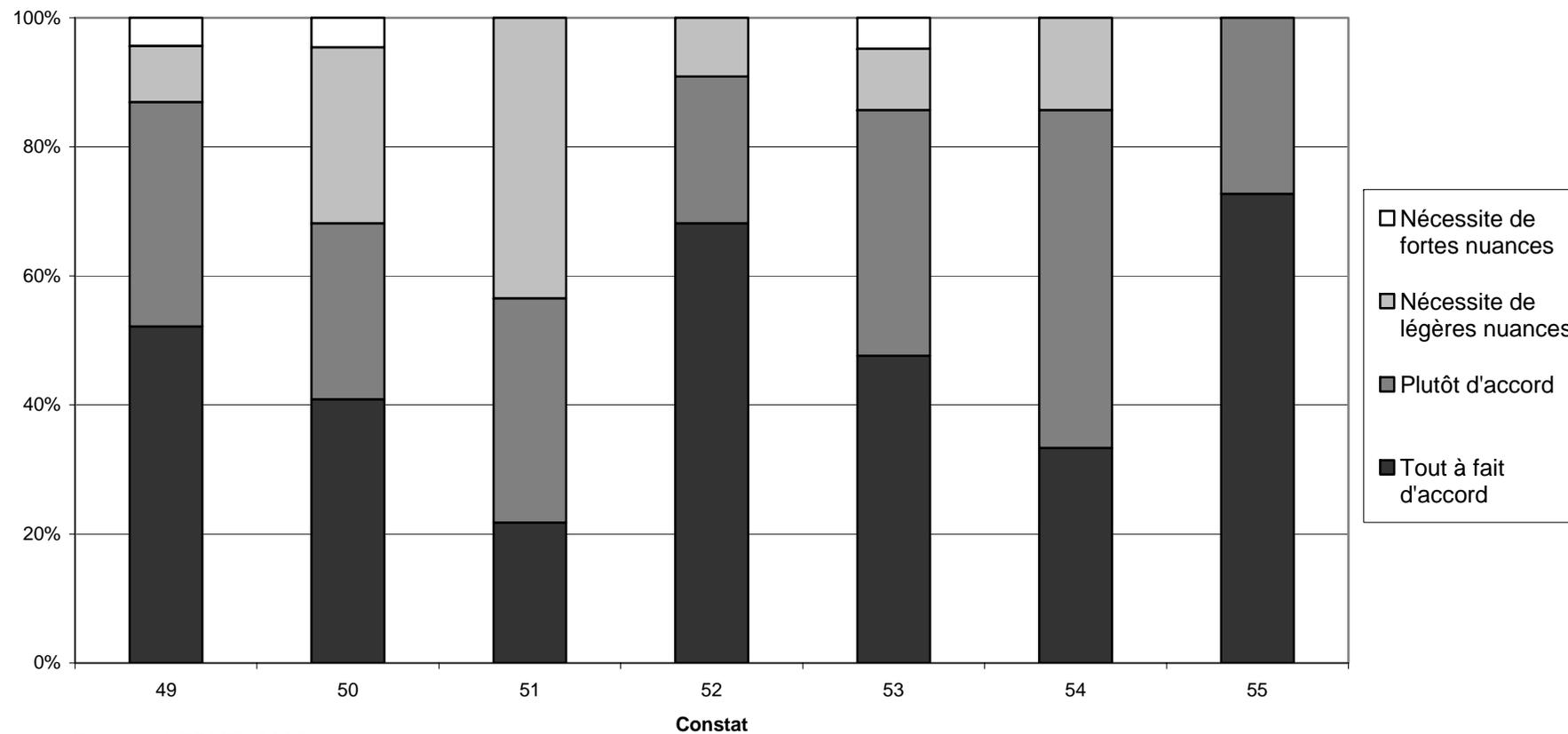
Trois autres constats ont été jugés en moyenne très importants mais secondaires, voire exceptionnellement peu significatifs (cote moyenne comprise entre 2,14 et 2,24) :

- le déficit en dispositifs d'évaluation des opérations menées grâce aux outils de la politique régionale de renouvellement urbain (Constat 53) ;
- la nécessité d'éviter de développer des projets mixtes logement + commerce là où ce dernier a peu de chances de succès de par sa localisation vis-à-vis des flux de chaland (Constat 52) ;
- la plus faible rentabilité du marché locatif dans les centres urbains vis-à-vis des placements mobiliers sauf si les logements sont loués depuis de nombreuses années dans un état de dégradation avancée et/ou s'ils sont offerts contre des loyers prohibitifs (Constat 54).

Les fréquentes réticences exprimées par les résidents des centres urbains lors de la création de nouveaux logements sociaux au sein de leur quartier (Constat 51) est un constat n'ayant pas été retenu comme très important par l'ensemble des experts (Cote moyenne 2,65).

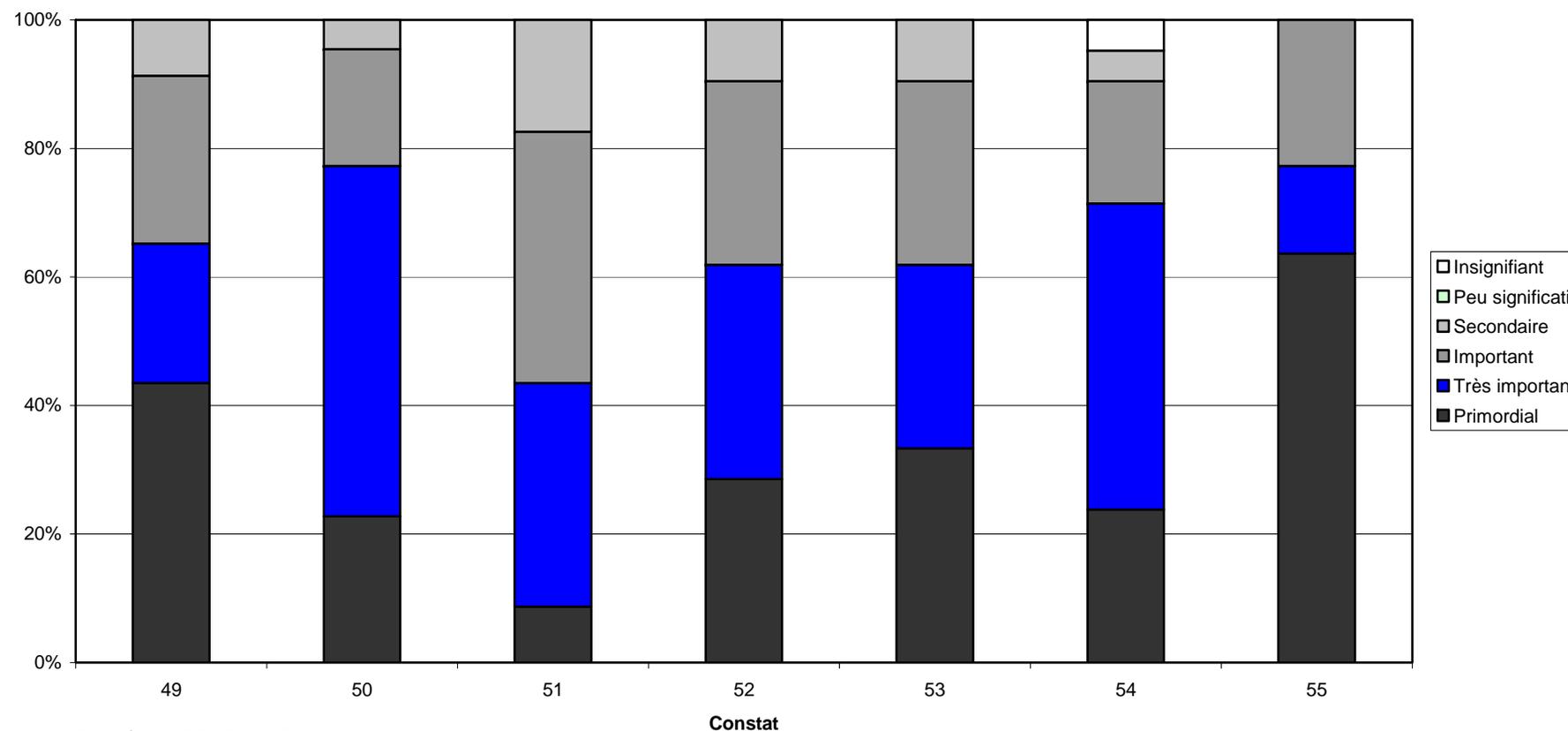
⁷³ J.-M. HALLEUX *et al*, Résumé du rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, p. 21 et J.-M. HALLEUX *et al*, Rapport final de la subvention 2003-2004, Septembre 2004, pp. 113.-120

Tableau 7 : Accord des experts avec les constats 49 à 55



Source : Enquête LEPUR, 2005

Tableau 8 : Importance accordée par les experts aux constats 49 à 55



Source : Enquête LEPUR, 2005

3. IMPORTANCE DES CONSTATS SELON LE TYPE D'EXPERT

Nous avons procédé à deux classements des experts :

- le premier porte sur le profil de chaque expert selon sa profession ou l'organisme qu'il représente ;
- le second porte sur le niveau d'expertise estimé par les répondants vis-à-vis de chaque constat.

Pour la première typologie, nous avons distingué 5 sous groupes :

- le premier comporte des représentants des administrations régionales, de la SWL, de cabinets ministériels et de l'administration fédérale en charge de la politique des grandes villes⁷⁴ ;
- le second comprend des représentants de villes et communes⁷⁵ ;
- le troisième comprend des représentants d'organismes actifs en matière de développement économique⁷⁶ ;
- le quatrième reprend des représentants d'organismes relevant du secteur immobilier⁷⁷ ;
- le dernier regroupe des représentants de bureaux d'urbanisme, des scientifiques et une porte-parole d'Inter-Environnement Wallonie⁷⁸.

⁷⁴ Ce sous-groupe comprend :

- pour la DGATLP : M. Dachouffe et G. Géron ;
- pour la DGEE : E. Vandegraaf ;
- pour la DGIIS : C. Jansen ;
- pour le cabinet de J.-C. Van Cauwenberghe : J.-M. Degraeve ;
- pour la SWL : L. Collart.

⁷⁵ Ce sous-groupe comprend :

- pour la CRAT et la Ville de Charleroi : M. André ;
- pour la CRAT et la Ville de Gembloux : M. Bauvin ;
- pour la Ville de Liège : J.-B. Jehin ;
- pour l'UVCW : M. Smoos
- pour la Délégation au Développement de la Ville de Bruxelles : M. Demanet.

⁷⁶ Ce sous-groupe comprend :

- pour l'IDEA : R. Lorand ;
- pour la SPI⁺ : F. Lejeune ;
- pour l'Association de Management de Centre-Ville : P. Francis ;
- pour la DGEE : E. Vandegraaf.

⁷⁷ Ce sous-groupe comprend :

- pour la SWL : L. Collart ;
- pour l'Ordre des Architectes : J. Depelsenaire ;
- pour le Syndicat National des Propriétaires – Wallonie et Bruxelles : B. Laloux ;
- pour le Syndicat National des Propriétaires – Section Brabant-Wallon : M. Archambeau.

⁷⁸ Ce sous-groupe comprend :

- pour la Chambre des Urbanistes de Belgique : B. Clerbaux ;
- pour un bureau d'urbanisme agréé : F. Hennequin ;
- pour le GUIDE-ULB : F. Noël ;
- pour le LEPUR-ULg : A.-C. Klinkenberg ;
- pour Inter-Environnement Wallonie : S. Dawance.

Nous avons procédé à une analyse des cotes moyennes fournies par les différents sous-groupes d'experts et comparé celles-ci avec la cote moyenne générale obtenue pour l'ensemble des 23 experts. Cette comparaison n'a été effectuée que sur une trentaine de constats correspondant approximativement à ceux pour lesquels l'écart-type des cotes était le plus élevé. Là où l'écart-type est faible, les écarts entre les cotes moyennes des différents sous-groupes et la cote moyenne générale sont en fait assez insignifiants.

Nous reprenons au tableau 16 les différentes moyennes en faisant ressortir, par un aplat gris clair, les cotes moyennes des sous-groupes qui accordent nettement plus d'importance au constat que l'ensemble des experts ; par un aplat gris foncé, les sous-groupes qui leur accordent nettement moins d'importance.

D'une manière générale, on remarque une influence nette du degré d'expertise sur l'importance accordée aux constats. Plus le niveau d'expertise vis-à-vis d'un constat est élevé, plus les répondants se montrent favorable quant à l'importance de ce dernier et inversement (à quelques exceptions près).

Nous détaillons ci-dessous les principales observations issues de la comparaison des moyennes par groupe d'experts. Au vu du faible nombre de personnes interrogées pour chaque groupe, il convient de ne se focaliser que sur les écarts les plus significatifs.

Tableau 16 : importance accordée à quelques constats selon deux typologies relatives aux experts

Constat	Ecart-type	Moyenne selon le profil professionnel					Moyenne générale	Moyenne selon le degré d'expertise		
		Administration Région	Commune	Développement économique	Secteur immobilier	Urbanistes et scientifiques		réelle expertise	bonne connaissance	connaissance sommaire
1	0,87	1,86	1,60	1,50	3,00	1,80	1,87	1,00	1,81	2,75
6	0,87	1,43	2,50	1,50	1,75	2,00	1,77	1,60	1,79	2,00
8	0,66	1,43	1,00	1,50	2,50	1,20	1,43	1,13	1,60	/
9	0,94	2,71	2,20	2,25	2,75	2,80	2,61	1,50	2,77	3,00
11	0,89	2,83	2,25	2,25	2,00	1,40	2,10	1,40	2,18	2,60
12	1,09	2,67	4,00	3,25	3,00	1,80	2,90	2,67	2,70	3,25
14	1,20	2,20	2,60	2,75	3,25	2,60	2,67	1,00	2,13	3,27
15	1,21	2,67	2,80	3,25	2,50	2,20	2,68	2,50	2,42	3,75
16	0,89	2,33	2,75	2,75	2,25	2,00	2,44	4,00	2,00	2,71
18	0,96	2,20	2,75	2,75	2,25	3,25	2,63	2,00	2,25	3,00
19	0,87	2,50	2,00	2,75	2,50	2,80	2,52	1,33	2,78	2,67
21	0,92	1,83	2,20	1,75	2,00	2,60	2,09	1,50	2,30	2,33
22	1,10	2,50	2,20	1,75	2,00	2,40	2,18	1,50	2,30	2,67
25	1,05	1,75	2,40	2,50	2,00	2,50	2,26	1,00	2,50	2,20
27	0,90	3,40	3,00	3,25	3,25	3,00	3,11	2,00	3,33	3,09
28	1,07	2,83	1,20	2,00	2,75	2,00	2,00	1,63	2,36	1,67
29	0,95	2,20	2,40	2,00	2,00	1,60	2,00	1,29	2,11	2,80
31	1,07	2,00	2,00	1,50	2,50	3,00	2,17	2,00	2,25	2,33
33	0,95	2,43	2,20	2,00	2,50	3,00	2,48	2,00	2,88	2,67
34	1,00	2,00	2,50	2,25	2,50	2,25	2,24	1,20	2,00	2,90
36	1,38	2,43	2,60	2,25	1,75	1,80	2,22	1,17	2,23	3,75
39	0,96	2,80	3,60	3,00	3,00	2,80	3,14	3,00	3,00	3,30
40	0,90	2,14	1,80	2,00	2,00	1,60	1,91	1,50	1,73	2,67
41	0,91	2,17	2,80	2,75	2,00	2,40	2,41	2,00	2,17	3,00
42	1,31	2,29	3,60	1,75	2,50	2,40	2,52	1,00	2,73	2,78
45	0,94	1,67	2,20	2,50	1,75	2,25	2,10	2,25	1,75	2,33
46	1,07	2,43	2,20	2,00	2,50	1,80	2,17	1,00	1,92	3,29
47	1,18	1,83	2,00	1,75	2,50	3,00	2,18	1,00	1,89	2,80
48	1,03	2,20	3,00	2,75	2,00	2,60	2,57	2,33	2,45	3,00
49	1,04	2,14	1,60	2,00	2,50	2,00	2,00	1,50	1,79	3,00
51	0,88	2,86	2,20	2,50	2,50	3,00	2,65	2,00	2,64	3,00
52	0,98	2,57	1,75	2,25	2,00	2,25	2,19	1,00	2,30	2,50
53	1,01	1,67	2,00	2,50	2,25	2,20	2,14	1,50	2,33	2,25
54	1,18	3,00	2,00	2,50	2,00	1,80	2,24	1,00	2,36	2,57

3.1 ECARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS 1 À 8

Le constat n°1 liant le fait que les investissements immobiliers se tournent massivement vers les périphéries au manque d'investissement dans les centres urbains est apprécié de manière fort diverse selon le degré d'expertise des personnes interrogées. Celles qui ont une réelle expertise du sujet jugent ce dernier primordial (moyenne = 1,00) ; celles qui en ont une connaissance sommaire le considèrent simplement comme important (moyenne = 2,75). Selon le profil professionnel, il se dégage surtout une forte réticence vis-à-vis de ce constat de la part des représentants du secteur immobilier (moyenne = 3).

Le constat n°6 relatif à la nécessité d'une coordination renforcée entre tous les outils de la politique régionale visant le renouvellement urbain, fort apprécié par l'ensemble des experts (moyenne générale = 1,77), retient moins l'attention des communes (moyenne = 2,50).

Le constat 8 portant sur la nécessité d'une maîtrise foncière par les opérateurs publics locaux est à la fois celui dont les cotes présentent le plus faible écart-type et le plus apprécié des 55 constats par l'ensemble des experts (moyenne générale = 1,43). S'il est jugé primordial par 15 des 23 experts, dont tous les représentants des communes (moyenne = 1), il recueille moins les faveurs des représentants du secteur immobilier (moyenne = 2,50). Ce sont en fait les deux représentants du SNP qui se montrent les plus réticents vis-à-vis de ce constat. Sans doute craignent-ils que ce constat justifie la mise sur pied de mesures en contradiction avec leur conception du droit de propriété ?

3.2 ECARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS RELATIFS AUX BLOCAGES DU RECYCLAGE (CONSTATS 9 À 35)

Le constat 9 relatif au rôle du différentiel de prix entre le foncier vierge en périphérie et en milieu urbain est jugé de façon fort différente selon le degré d'expertise des personnes interrogées. Quatre d'entre elles disent avoir une réelle expertise et lui accordent une cote très favorable (moyenne = 1,5). Celles qui n'en ont qu'une connaissance sommaire lui accordent une cote beaucoup plus faible (moyenne = 3,00). Ceci explique l'importance moyenne recueillie par ce constat auprès des 23 experts (2,61).

Les représentants des bureaux d'urbanisme et les scientifiques jugent plutôt primordial le constat relatif à la fragmentation du parcellaire (Constat 11 - moyenne = 1,40). A l'opposé, les représentants du niveau régional lui accordent une cote nettement moins favorable (moyenne = 2,83). La moyenne générale est quant à elle située à peu près au milieu de ces deux extrêmes (2,10).

Avec sa cote moyenne générale assez élevée (2,90), le constat relatif à l'influence du manque d'informations à propos des bâtiments disponibles en centre urbain sur l'exurbanisation des activités économiques (constat 12) ne revêt une grande importance que pour les bureaux d'urbanisme et les services de recherche universitaires (moyenne = 1,80).

Le constat 25 relatif à l'existence de règles fiscales ne favorisant pas certains types de travaux (la TVA de 21% applicable sur les travaux de démolition et de dépollution, les déductions fiscales moins favorables au locatif qu'à l'acquisitif) présente une cote plus favorable auprès des représentants régionaux (moyenne = 1,75) qu'auprès de l'ensemble des experts (cote moyenne générale = 2,26).

Le constat 28 précisant que la ville est ressentie comme inadaptée pour y élever des enfants est considéré comme primordial par les représentants des communes. Ce constat (ayant une cote moyenne générale de 2,00) a une importance beaucoup moins prononcée pour les représentants régionaux et du secteur immobilier (moyennes respectives = 2,83 et 2,75).

Le constat 29 relatif à l'utilité de valoriser le stock en bâtiments pour activités économiques afin de maintenir des entreprises au sein des centres urbains est jugé primordial par les personnes se disant expertes du sujet (moyenne = 1,29). Cette cote est largement inférieure à la cote moyenne générale (2,00) et plus encore à celle obtenue auprès des personnes n'ayant qu'une connaissance sommaire du sujet (2,80).

Le constat 34 portant sur le manque de structures visant à aider les opérateurs au long des étapes de leur projet présente des caractéristiques assez similaires au constat 29 (moyenne générale = 2,24 ; moyenne des réels experts = 1,20 et moyenne des personnes ayant une connaissance sommaire = 2,90).

3.3 ECARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS RELATIFS AUX LOGEMENTS VIDES (CONSTATS 36 À 48)

Le constat 42, relatif à la rétention foncière exercée par certains propriétaires de logements vides espérant vendre leur bien à un montant qui reflète peu la réalité du marché, fait aussi partie des constats dont l'importance varie très fort avec le niveau d'expertise (moyenne pour les experts = 1 ; moyenne liée à une connaissance sommaire = 2,78).

Les constats 46 et 47 se rapportant aux effets de la taxe sur les logements vides et sur la nécessité de limiter dans le temps les réductions de précompte immobilier pour cause d'improductivité voient également leur importance varier fortement avec le degré d'expertise (moyenne pour les experts = 1 pour les deux constats ; moyenne liée à une connaissance sommaire = 3,29 pour le constat 46 et 2,80 pour le constat 47).

3.4 ECARTS DES COTES MOYENNES PAR SOUS-GROUPE POUR LES CONSTATS 49 À 55

La volonté de faire revenir et de stabiliser les ménages à revenus moyens ou élevés au sein des quartiers urbains en voie de paupérisation en tant qu'objectif principal de la quête d'une mixité sociale (Constat 49) est considéré de façon bien plus favorable par les experts (moyenne = 1,50) que par les personnes ayant une connaissance sommaire du sujet (moyenne = 3). Les représentants des communes ont également donné des cotes dont la moyenne occupe une position intermédiaire entre "primordial" et "très important" (moyenne = 1,60).

Les réticences à la création de logements sociaux au sein des centres urbains de la part des riverains (Constat 52) est un constat d'une grande importance selon les représentants des communes (moyenne = 2,20). Au contraire, les scientifiques et membres des bureaux d'urbanisme consultés sont moins enthousiastes à ce propos (moyenne = 3,00).

La faible rentabilité du marché locatif dans les centres urbains sauf pour les logements loués depuis de nombreuses années dans un état de dégradation avancé et/ou contre des loyers prohibitifs (Constat 54) fait aussi partie des constats dont l'importance varie beaucoup avec le niveau d'expertise (moyenne pour les experts = 1 ; moyenne liée à une connaissance sommaire = 2,57). De plus, ce constat est plus apprécié par les scientifiques et membres de bureaux d'urbanisme (moyenne = 1,80) que par les représentants régionaux (moyenne = 3,00).

4. CONCLUSION ET SUITE DU TRAVAIL

4.1 CONCLUSION DE L'ENQUÊTE SUR LES CONSTATS

Les personnes consultées dans le cadre de notre enquête sont globalement d'accord sur l'ensemble des constats même si quelques-uns nécessitent de légères, voire de sérieuses nuances pour certains experts.

Du classement des constats sur base des cotes moyennes obtenues relatives à l'importance, il apparaît particulièrement nécessaire de rechercher des solutions visant à atteindre les objectifs suivants :

- la maîtrise foncière par les opérateurs publics locaux (Constat 8) ;
- la revalorisation du statut des propriétaires bailleurs qui investissent dans le logement collectif et qui pratiquent des loyers raisonnables (Constat 55) ;
- la réoccupation à des fins résidentielles des étages actuellement inoccupés au sein des immeubles commerciaux situés dans les centres urbains (Constats 43 et 44) ;
- le développement d'une véritable planification stratégique à l'échelle communale ou supracommunale en soutien au renouvellement urbain (Constat 5) ;
- la coordination renforcée entre tous les outils publics au service du renouvellement urbain (Constat 6).

De même, trois autres constats sont jugés très importants, voire primordiaux par les experts :

- les surcoûts engendrés par les opérations de démolition-reconstruction (Constat 23) ;
- les coûts élevés nécessaires pour la construction de places de parking en ouvrage lors de projets immobiliers situés au cœur des centres urbains (Constat 24) ;
- l'état de dégradation avancé dans lequel se situent de nombreux logements vides et l'obstacle que ceci constitue en vue de leur réoccupation (Constat 40).

Le croisement entre les appréciations fournies par les experts quant à l'importance qu'ils accordent aux différents constats avec le type d'organisme dont ils sont les représentants ou avec leur degré d'expertise du sujet fournit aussi des résultats intéressants.

Il apparaît ainsi que les acteurs régionaux ont en général une attitude assez similaire à l'ensemble des personnes interrogées. Ils accordent cependant nettement moins d'importance que la moyenne aux trois constats suivants :

- la fragmentation du parcellaire dans certains quartiers en milieu urbain (centres historiques et quartiers mixtes industrie + habitat – Constat 11) ;
- le sentiment partagé par une large part de la population que la ville est inadaptée pour y élever des enfants (Constat 28) ;
- la faible rentabilité du marché locatif dans les centres urbains sauf pour les logements loués depuis de nombreuses années dans un état de dégradation avancé et/ou contre des loyers prohibitifs (Constat 54)

Les personnes interrogées donnent en général des appréciations plus positives quant à l'importance d'un constat lorsqu'elles estiment disposer d'une réelle expertise sur le sujet que si elles n'en ont qu'une connaissance sommaire. L'écart entre les "spécialistes" et les "non-spécialistes" est particulièrement fort pour quelques constats :

- le fait que les investissements immobiliers se tournent massivement vers les périphéries comme explication au manque d'investissement dans les centres urbains (Constat 1) ;

- l'intérêt du stock d'immeubles pour activités économiques de seconde main en centre urbain comme alternative à une localisation périphérique pour des entreprises naissantes ou des PME ayant besoin de s'étendre et dont les activités sont compatibles avec un voisinage résidentiel (Constat 29) ;
- le manque de structures de pilotage destinées à faciliter la tâche des promoteurs à différentes étapes de leur projet (Constat 34) ;
- la multiplicité des causes à l'origine du phénomène des logements vides et la nécessité d'employer une large palette d'outils destinés à lutter contre cette vacance (Constat 36).

En plus de souligner l'enjeu des constats, cette configuration d'un décalage entre les "non-spécialistes" et les "spécialistes" permet de préciser les thématiques sur lesquelles il pourrait être opportun de renforcer la sensibilisation des différents types d'acteurs.

4.2 PROGRAMME ET CALENDRIER POUR LA SUITE DU TRAVAIL

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 l'évaluation de propositions pour soutenir le recyclage morphologique de la ville et les autres facettes du renouvellement urbain. Le but de la recherche est d'identifier un certain nombre de mesures acceptables, réalisables et efficaces afin d'aboutir à une réorientation des investissements vers des tissus urbains traditionnels plutôt qu'en zone périphérique.

Pour ce faire, nous prévoyons de réaliser les opérations suivantes :

- interroger oralement les répondants à l'enquête relative aux constats afin d'en enrichir les enseignements ;
- rédiger sur cette base un ensemble cohérent de propositions ;
- mener une enquête auprès d'un large panel d'experts afin de tester auprès d'eux l'acceptabilité, la faisabilité et l'efficacité des mesures proposées ;
- rédiger une synthèse finale regroupant les mesures proposées et le résultat de leur évaluation.

4.2.1 Les entretiens avec les experts

Ces entretiens concernent tous les experts consultés, y compris les répondants « hors délais ». Ils ont pour triple but de :

- cerner les éventuelles nuances à apporter aux divers constats ;
- comprendre les motivations des choix opérés par chaque expert pour les appréciations s'écartant largement de la moyenne ;
- échanger, dans les deux sens, diverses observations et ébauches de solutions relatives aux constats pour lesquels la personne interrogée a manifesté son intention d'apporter ou de recevoir de plus amples informations.

Nous espérons ainsi recevoir de précieuses informations (références bibliographiques, coordonnées de personnes de contact...) en vue de dégager des pistes de solutions méconnues aux problèmes épinglés via les constats, qu'elles soient déjà mises en oeuvre ou en cours d'élaboration.

4.2.2 La rédaction d'un ensemble cohérent de propositions

Il s'agira ici d'affiner les différentes pistes de solutions déjà ébauchées, d'en trouver de nouvelles pour répondre aux constats vis-à-vis desquels elles font toujours défaut, de les mettre en forme et de les organiser pour former un ensemble cohérent. Pour nous guider dans le choix des sujets à traiter en priorité, nous nous baserons sur les résultats issus de l'enquête dont nous venons de présenter les résultats. Pour les constats considérés par les experts comme d'importance secondaire, nous ne chercherons donc pas à développer de propositions sauf si des solutions ont déjà été évoquées dans un précédent rapport de recherche. Nous procéderons aussi à la recherche de solutions aux problèmes soulevés par quelques constats n'ayant obtenu qu'une cote générale assez moyenne mais dont l'importance varie fortement selon le niveau d'expertise.

4.2.3 La rédaction d'un second questionnaire d'évaluation des propositions

Un questionnaire sera rédigé visant à soumettre la liste de propositions à divers experts en vue de connaître leur évaluation quant à l'acceptabilité, la faisabilité et l'efficacité de telles mesures. Derrière ces trois critères, nous sous-entendons :

- L'acceptabilité : - La mesure sera-t-elle facilement acceptée par les différents acteurs concernés (autorités publiques, acteurs économiques, ménages, ...) ?
 - Comment encadrer cette mesure pour la rendre plus acceptable et minimiser ses éventuels effets indésirables ?
- La faisabilité : - La mesure sera-t-elle facilement réalisable sur le plan des finances publiques ou sur celui des contraintes administratives ou légales ?
- L'efficacité : - La mesure pourra-t-elle réorienter efficacement les investissements privés depuis la périphérie vers les centres urbains et les noyaux d'habitat ?
 - Comment encadrer cette mesure pour la rendre plus efficiente (rapport maximum entre efficacité et coût) ?

Cette enquête sera réalisée à l'aide d'interviews en face à face. Elle devra couvrir un panel d'experts plus large que celui consulté lors de l'enquête relative aux constats. Il est d'ailleurs expressément prévu d'y inclure des représentants politiques des différents partis démocratiques, présents tant à l'échelon communal que régional.

Pour permettre un traitement quantitatif des avis, une cote sur 6 sera demandée pour chacun de trois critères cités pour chaque mesure évaluée. Il sera également demandé aux experts de choisir dans l'ensemble des propositions les trois mesures qui ont leur préférence et les trois mesures qui leur semblent les moins intéressantes.

Les personnes interrogées pourront prendre connaissance du questionnaire à l'avance et ainsi préparer leur réponse. Lorsque l'avis d'un expert s'écartera nettement de l'avis des autres experts, il lui sera demandé de préciser les motifs de son choix.

4.2.4 Analyse des réponses et rédaction finale des mesures

Après analyse des réponses à cette enquête, il s'agira de procéder à la rédaction finale des mesures. Nous reprendrons pour chaque mesure proposée :

- les constats à l'origine de la proposition ;
- les cotes obtenues après des experts, tant en ce qui concerne les constats (premier questionnaire) que les propositions (second questionnaire) ;
- les remarques formulées par les experts à propos des nuances à apporter au constat préalable et à l'encadrement correct de la mesure.

4.2.5 Calendrier

Pour le comité d'accompagnement du 21 juin 2005, il est prévu de mener les interviews liés à la première enquête, de rédiger un ensemble cohérent de propositions et de préparer sur cette base un questionnaire d'enquête visant à évaluer les mesures proposées.

Pour le rapport final de septembre, il restera alors à procéder à cette seconde enquête, en analyser les résultats et rédiger une synthèse.

BIBLIOGRAPHIE

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*, 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.
- 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.
- CABINET DU VICE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION WALLONNE (non daté). *Note au Gouvernement wallon sur l'ancrage communal de la politique du logement*.
- 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.
- 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.
- GNONLONFOUN F., POLGE M., SALVADORD F. (2004). *Atlas de l'habitat privé Fonctions, enjeux, évolutions*, ANAH, Paris, 95 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 intermédiaire 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 intermédiaire de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 202 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.
- LAMBOTTE J.-M. (2003). Les blocages à l'échelle intra-marché – Etude des logements vides et des permis d'urbanisme dans la Ville de Liège, in : *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, pp. 90-133.
- 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 inadvertis, *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.
- 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.
- SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES (2004). *Guide fiscal de votre habitation*, 107 p.
- 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.

Sites internet consultés

Société wallonne du logement : http://www.srwl.be/fr/in_present.htm

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>

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).

Arrêté royal du 18 janvier 2000 modifiant l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970.

Décret du 13 juillet 2001 de la Communauté flamande modifiant l'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 07/08/2001).

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 sommaires 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 localisés 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) Après 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) Après 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 est organisé la gestion locative, l'entretien et les charges communes ?*
- Etes-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 : LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT RELATIVE À L'ENQUÊTE SUR LES CONSTATS

Liège, le 31 janvier 2005

Objet : *Evaluation Phase 1 : Evaluation de constats relatifs 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 actuellement une recherche portant 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). Comme le stipule notre cahier des charges adopté par le Gouvernement wallon, cette recherche a pour objectif final 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* ».

Avant de finaliser la rédaction de ces propositions et de les évaluer, il nous est apparu opportun de prendre l'avis d'un panel de personnes ayant une bonne expertise de diverses dimensions de cette problématique. Nous sollicitons dès lors votre précieuse collaboration dans l'évaluation des constats relatifs à la problématique du renouvellement urbain, constats qui sont issus des résultats des recherches effectuées ces deux dernières années. Vous trouverez dans les feuilles annexes les instructions relatives à notre enquête ainsi que le questionnaire d'enquête reprenant les constats à évaluer.

Une fois ce dernier rempli, nous vous prions de bien vouloir nous le renvoyer par courrier, par fax ou par e-mail. Au vu du timing de notre programme de travail, nous sollicitons votre réponse pour le mercredi 16 février au plus tard. Nous sommes à votre disposition pour tout complément d'information.

Dans l'attente d'un retour à notre enquête, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en nos sentiments distingués.

Jean-Marc Lambotte

ANNEXE 3 : INSTRUCTIONS RELATIVES À L'ENQUÊTE SUR LES CONSTATS

INSTRUCTIONS ET DESCRIPTION DE L'ENQUÊTE

En tant qu'expert de notre panel, nous vous soumettons ci-joint un questionnaire d'évaluation de constats relatifs à la problématique du renouvellement urbain. Vos réponses et celles des autres experts feront l'objet d'un traitement statistique, après quoi nous vous recontacterons par téléphone afin :

- d'éclaircir les raisons de votre cotation à quelques constats où votre opinion diverge nettement de l'opinion moyenne des autres experts ;
- d'échanger des idées relatives aux constats pour lesquels vous souhaitez apporter ou recevoir de plus amples informations.

Nous avons centré nos recherches sur l'aspect immobilier du renouvellement urbain, notamment sur :

- les divers blocages rencontrés par les promoteurs lors du montage d'une opération de recyclage morphologique ;
- une évaluation des coûts moyens par logement de différents types d'opération ;
- une analyse de diverses formes de partenariat public-privé et d'autres aspects des politiques de renouvellement urbain menées dans divers pays voisins (Angleterre, Allemagne, France) ainsi qu'en Région de Bruxelles-Capitale ;
- une enquête portant sur les multiples causes à l'origine des logements vides...

Par ailleurs, l'étude de plusieurs quartiers urbains ayant connu un effort de renouvellement au cours de ces dernières années ont abouti à des constats moins liés au domaine immobilier et relatifs à :

- l'utilisation d'une stratégie comme préalable à une politique efficace de renouvellement urbain ;
- la mixité sociale et fonctionnelle ;
- l'évaluation des outils d'aménagement opérationnel.

Cependant, si certains aspects importants de la problématique vous semblent absents de nos travaux, n'hésitez pas à nous en faire part. Ces remarques pourront enrichir les enseignements tirés de la recherche.

Instructions

Le questionnaire ci-joint reprend une série de constats. Chacun se présente en deux parties : la première reprend des observations issues de notre recherche ou d'études antérieures ; la seconde porte sur l'interprétation tirée de ces résultats par l'équipe de recherche. Ce sont uniquement ces interprétations que nous vous demandons d'évaluer. Pour chaque constat, veuillez cocher les cases dans la grille d'évaluation attenante. Ils vous est demandé de répondre aux questions suivantes :

1) Votre accord avec le constat

Votre opinion sera exprimée sur une échelle dont voici les correspondances :

- a) je suis tout à fait d'accord
- b) je suis plutôt d'accord
- c) le constat nécessite de légères nuances
- d) le constat nécessite de fortes nuances

2) L'importance que vous accordez à ce constat dans la problématique du renouvellement urbain

Les possibilités de réponses s'offrant à vous sont :

- a) primordial
- b) très important
- c) important
- d) secondaire
- e) peu significatif
- f) insignifiant

3) Votre niveau d'expertise sur le sujet

La maîtrise des divers aspects de la problématique varie selon les personnes interrogées. Vous pouvez donc vous abstenir de commenter les constats pour lesquels vous estimez ne pas avoir d'avis autorisé. Par contre, lorsque vous répondez, nous vous demandons d'estimer votre niveau de maîtrise du sujet, dont l'échelle est la suivante :

- a) réelle expertise
- b) bonne connaissance
- c) connaissance sommaire

4) Votre désir d'apporter/de recevoir des informations complémentaires sur le sujet

Afin d'enrichir les enseignements pouvant être tirés de cette évaluation, nous aimerions discuter avec vous des constats qui vous interpellent particulièrement et de vos idées à ce propos. C'est notamment à cet effet que nous vous recontacterons après analyse des questionnaires. Pour les constats pour lesquels vous souhaitez nous apporter ou recevoir de plus amples informations lors d'un futur entretien téléphonique, cochez oui. Dans le cas inverse, cochez non.

Parmi les informations complémentaires que nous souhaitons recevoir, vous pouvez particulièrement nous faire part de solutions méconnues aux problèmes épinglés, qu'elles soient déjà mises en oeuvre ou en cours d'élaboration. Si vous faites référence à des exemples pris dans certaines régions voisines ou lus dans certains articles, veuillez indiquer où nous pourrions trouver plus de renseignements à ce sujet (références bibliographiques, coordonnées de personnes de contact...).

Exemple :

N° du constat	Observation	Constat à évaluer	Evaluation
1.	Sur base des statistiques sur les permis d'urbanisme, il apparaît que le rythme actuel de rénovation du parc immobilier des centres urbains est trop faible pour assurer le maintien de ce parc dans un état correct. Dans le même temps, des investissements massifs continuent à être consentis dans l'extension du parc immobilier dans les périphéries.	Les centres urbains doivent faire face à un manque d'investissements dans l'immobilier en raison du report massif de ces investissements vers les espaces périphériques.	1) a <input type="checkbox"/> b <input checked="" type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input checked="" type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input checked="" type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input checked="" type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

En vue de pouvoir analyser les cotations obtenues sur les divers constats selon le type d'expert (secteur immobilier, secteur social ; secteur public, secteur privé, monde associatif ;...), nous vous demandons de bien vous identifier lorsque vous nous enverrez votre réponse. Ainsi, si vous nous répondez par mail, enregistrez le fichier dûment complété en lui donnant comme nom : Constats3.1-NOM-Prénom. Si vous renvoyez le questionnaire par courrier ou par fax, veuillez noter dessus votre nom et prénom.

Merci de votre collaboration.

ANNEXE 4 : QUESTIONNAIRE D'ENQUÊTE SUR LES CONSTATS

Questionnaire relatif aux constats des chercheurs CPDT du Thème 3.1 sur le renouvellement urbain

N° du constat	Observation	Constat à évaluer	Evaluation
1. Bilan sur les opérations immobilières			
1.	A partir des statistiques sur les permis d'urbanisme, il apparaît que le rythme actuel de rénovation du parc immobilier des centres urbains est trop faible pour assurer le maintien de ce parc dans un état correct. Dans le même temps, des investissements massifs continuent à être consentis dans l'extension du parc immobilier dans les périphéries.	Les centres urbains doivent faire face à un manque d'investissements dans l'immobilier en raison du report massif de ces investissements vers les espaces périphériques.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
2.	Globalement, la production immobilière publique est faible. Ainsi, d'après les données de l'INS relatives aux permis, les opérateurs publics n'interviennent que pour 4 % dans le total des nouveaux logements (7,5 % pour les logements collectifs) et pour 2,5 % en ce qui concerne les logements transformés.	Les seuls moyens publics ne permettront pas de répondre aux défis que rencontrent les tissus urbains traditionnels. Il est nécessaire de mobiliser les moyens du secteur privé, qu'il faut orienter vers les centres urbains.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
3.	Contrairement au passé, la production de nouveaux appartements n'est plus essentiellement concentrée dans les grands centres urbains. En effet, les nouveaux immeubles à appartements sont de plus en plus souvent construits au sein d'espaces périurbains.	La demande croissante pour de petits logements générée par la décohabitation n'est pas associée de manière automatique à un retour vers l'offre immobilière en centres urbains.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
2. Une stratégie comme préalable à une politique efficace de renouvellement urbain			
4.	Le SDER, la DPR et le Contrat d'Avenir Renouvelé insistent sur l'objectif d'un renforcement des noyaux urbains, sur la nécessité de requalifier les centres urbains.	Les objectifs stratégiques liés au renouvellement urbain ne sont pas atteints puisque les investissements privés et publics continuent en grande partie à privilégier la périphérie.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
5.	Au niveau local, les opérations publiques ou publiques/privées liées au renouvellement urbain découlent rarement des analyses menées et des options choisies dans le cadre des schémas de structure. Elles prennent généralement place pour résoudre un problème ponctuel et non 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.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

6.	La politique régionale entend poursuivre et renforcer les opérations de renouvellement urbain à l'aide des principaux outils à cet effet (rénovation et revitalisation urbaines, SAED, ZIP). Bien d'autres outils sont cependant concernés par cette problématique du nouveau urbain, depuis les aides aux particuliers en matière de logement, les programmes triennaux d'investissement, jusqu'aux programmes communaux du logement en passant par les outils de protection et de conservation du patrimoine. Actuellement, la multiplicité des outils mis en œuvre, et les temporalités différentes qu'ils impliquent, entravent la coordination des actions sur le terrain.	La bonne réussite d'opérations de renouvellement urbain nécessite une coordination renforcée entre tous les outils concernés par ces opérations.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
7.	La mise en œuvre des outils spécifiques au renouvellement urbain ne comporte généralement pas de limitation dans le temps. Au vu des études de cas opérées, il apparaît que les opérations de rénovation urbaine sont généralement longues, ce qui entraîne un encours important et retarde la visibilité des actions menées.	Une politique de renouvellement urbain efficace devrait passer par une meilleure gestion des opérations dans le temps et la réalisation des interventions dans certains délais.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
8.	Les études de cas réalisées montrent que les opérations de renouvellement urbain les plus abouties ont impliqué une maîtrise du foncier par les acteurs locaux à la base de ces interventions. La maîtrise foncière permet en effet une grande marge de manœuvre, notamment vis-à-vis de partenaires privés.	La maîtrise foncière des opérateurs publics locaux est un atout dans la stratégie de renouvellement urbain.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
3. Les blocages au niveau de l'acquisition du sol-support			
9.	Le foncier vierge en périphérie est moins coûteux que celui existant en milieu urbain en raison des valeurs d'usage des sites urbanisés.	La différence de prix entre le foncier vierge en périphérie et en milieu urbain est une des raisons principales expliquant que les promoteurs s'orientent prioritairement vers la périphérie.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
10.	Il est rare que les valeurs foncières et immobilières diminuent même dans les quartiers marqués par un profond déclin. En effet, la plupart des propriétaires ne souhaitent pas revendre leur bien en dessous d'un certain niveau de prix.	La surévaluation qu'opèrent certains propriétaires à propos de la valeur de biens fonciers et immobiliers situés en centre urbain constitue un obstacle important au recyclage morphologique.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

11.	Les formes des bâtiments anciens sont inadaptées aux exigences contemporaines requises pour certains projets immobiliers. L'exiguïté du logement est le premier motif de départ de la ville invoqué par les ménages. Il en va de même pour les cellules commerciales situées dans les rues commerçantes traditionnelles. Les promoteurs souhaitant réaliser des opérations en milieu urbain doivent souvent négocier l'achat du sol-support auprès de plusieurs propriétaires, ce qui implique des délais de négociation plus longs et un risque de refus plus important.	Le parcellaire en milieu urbain est fragmenté, ce qui pose problème pour la réalisation de certains projets immobiliers.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
12.	A la périphérie, les entreprises à la recherche d'un site d'implantation peuvent s'adresser à un opérateur unique, les Intercommunales de Développement Economique. Par contre, en centre urbain, elles sont confrontées à une multitude d'opérateurs : multiples propriétaires, agents immobiliers... Les entreprises doivent alors consulter de nombreuses sources d'informations. Le manque d'informations relatives aux bâtiments disponibles en centre urbain constitue donc un des freins majeurs à leur réutilisation.	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.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
13.	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 ne sont pas les opérations lourdes qui sont favorisées mais plutôt la réhabilitation légère.	Les opérations d'envergure (démolition-reconstruction, réhabilitation lourde) ne sont pas encouragées par les outils permettant de réduire les coûts d'acquisition.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
14.	Les règles en vigueur en matière de droits d'enregistrement pénalisent les maisons sises en centre urbain. En effet, depuis 1975, il n'y a plus eu de péréquation cadastrale malgré les évolutions divergentes des prix de l'immobilier entre les centres urbains et leur périphérie. De ce fait, les habitations caractérisées par un revenu cadastral inférieur à 744 euros sont très rares au sein des centres-villes. Or c'est cette limite qui conditionne l'octroi d'une réduction des droits d'enregistrement. Par contre, de nombreux logements périphériques - dont la valeur vénale est plus élevée que celle des maisons de villes - bénéficient d'un revenu cadastral inférieur.	En raison de l'absence de péréquation cadastrale depuis 1975, les immeubles présents en centre urbain sont globalement pénalisés en ce qui concerne le niveau des droits d'enregistrement.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

4. Les blocages au niveau de l'obtention des autorisations administratives			
15.	Le différentiel de facilités administratives entre les tissus urbains centraux et la périphérie est un facteur qui contribue à priver les centres urbains des nécessaires financements privés. Or, la réalisation rapide des projets contribue à la réduction du risque financier (limite de l'immobilisation du capital et des frais financiers). Plusieurs causes sont à épingle. Premièrement, il existe en milieu urbain un volume potentiellement plus important de riverains inquiets et pour lesquels il est nécessaire d'assurer la participation et de limiter le risque Nimby. Ensuite, les autorités portent plus d'attention aux projets qui vont modifier les environnements densément peuplés et occupés. Enfin, les préoccupations liées à la législation sur la protection du patrimoine y sont plus nombreuses.	Les autorisations administratives sont obtenues d'autant plus difficilement que le tissu urbain dans lequel un projet immobilier s'inscrit est dense et ancien.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
5. Les blocages au niveau de l'obtention des financements			
16.	Les opérations de recyclage présentent de nombreux risques : délais dans les obtentions des autorisations, inconnues quant aux niveaux de commercialisation, possibles dépassements des estimations relatives aux coûts de construction.... Les institutions financières s'intéressent prioritairement aux interventions présentant un risque minimal, prenant place dans des quartiers où l'on sait que les conditions de marché offrent des opportunités. Les promoteurs " pionniers " qui développent de nouveaux projets dans des quartiers en déclin ne disposent pas de données objectives sur la pertinence de leur opération (données relatives aux niveaux de commercialisation notamment), ce qui ne leur facilite pas l'obtention des fonds.	Il est difficile pour les promoteurs désirant mener à bien un projet de recyclage urbain de convaincre les banques et comités d'investissement en raison des risques inhérents aux opérations de recyclage. Dès lors, l'obtention des fonds s'avère problématique pour ce type d'opération en milieu urbain.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
17.	En France, le blocage lié à l'obtention des financements 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, il manque d'outils permettant de lever le blocage de l'obtention des financements auprès du secteur bancaire, comme un mécanisme de fonds de garantie.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
18.	En Région wallonne, la société IMMOCITA, filiale de la SRIW, joue un rôle similaire à la CDC, mais ce dernier se limite au co-investissement. En 2003, le nombre de logements moyens produits au moyen de partenariats incluant IMMOCITA se chiffrait à environ 200.	L'action menée actuellement par la société IMMOCITA en matière de cofinancement et de suivi de projets visant la production de logements moyens est assez méconnue.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

6. Les blocages au niveau de la construction

6.1. Les opérations

19.	Les espaces densément urbanisés sont caractérisés par une faible proportion de logements ayant fait l'objet d'une rénovation durant les dernières années. Alors que les grandes villes et leurs agglomérations représentaient 45 % environ des permis délivrés pour transformations dans l'ensemble de la Région wallonne à la fin des années 1970, la part de ces espaces est tombée aujourd'hui à 30 % selon l'INS.	La réhabilitation bénéficie aux périphéries plutôt qu'aux villes et ne prend donc pas place là où les besoins sont les plus importants.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
20.	Dans les centres urbains, le maître d'ouvrage doit assumer les surcoûts liés à la destruction et à la dépollution, à la déviation du trafic, à la difficulté de manutention des appareils de chantier, aux charges liées à l'évacuation des déchets, aux obligations liées à la restauration du patrimoine ou au contrôle de la stabilité des bâtiments mitoyens.	Le milieu urbain induit des surcoûts de construction par rapport aux opérations prenant place à la périphérie.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
21.	La réhabilitation est caractérisée par des incertitudes : problème de mэрule, de stabilité, de toiture... Ces problèmes sont trop souvent mis à jour une fois les travaux entamés. Les décomptes en cours de chantier sont en moyenne de 3 à 4 fois plus importants pour un projet de réhabilitation que pour un projet de construction neuve.	Le surcroît de risques que génèrent les réhabilitations par rapport aux constructions neuves favorise ce second type d'opérations.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
22.	Sur base d'un vaste échantillon d'opérations menées par les pouvoirs publics, il apparaît que le coût moyen par mètre carré est semblable pour une opération de construction neuve (1 303 €/m ²) et de réhabilitation (1 322 €/m ²).	D'un point de vue financier, le promoteur public ne tire aucun avantage à réhabiliter plutôt qu'à construire sur site vierge.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
23.	La démolition-reconstruction est nettement plus coûteuse (estimation moyenne : 1 672 €/m ²) que la construction neuve et que la réhabilitation car elle cumule le coût d'acquisition du bâtiment, le coût de la démolition et le coût de 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.	La démolition-reconstruction est une opération lourde et coûteuse, vers laquelle ne s'orientent pas spontanément les opérateurs. 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.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

24.	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.	Les coûts liés aux emplacements de parking associés à de nouveaux immeubles à appartement constituent un obstacle supplémentaire au recyclage urbain.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
6.2. Les outils fiscaux			
25.	Diverses règles fiscales ne favorisent pas certaines opérations participant au recyclage. En voici deux exemples : • Un taux de TVA réduit est appliqué pour les travaux de rénovation sur les bâtiments privés de plus de 5 ans (6 % au lieu de 21 %) mais certains travaux de construction intervenant dans le recyclage morphologique sont encore soumis à un taux de TVA de 21 % (dépollution, démolition-reconstruction). • Il est possible de déduire fiscalement le coût lié à un emprunt hypothécaire servant à l'acquisition d'un bien immobilier, à la construction d'un logement ou à sa rénovation. Cependant, les règles liées aux déductions fiscales pour l'amortissement en capital d'emprunts hypothécaires sont plus favorables pour l'acquisitif que pour le locatif.	Les aides fiscales octroyées en matière de construction/rénovation ne privilégient pas assez les opérations menées en milieu urbain. Ceci concerne en particulier les travaux de dépollution, de démolition-reconstruction et les opérations menées dans le logement locatif privé, segment principal du parc immobilier dans un grand nombre de quartiers des centres urbains.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
6.3. Les partenariats public-privé			
26.	En Angleterre, le blocage des surcoûts de construction est partiellement levé par le « gap funding ». Cette technique vise à stimuler le partenariat public-privé afin d'attirer des investissements dans des quartiers urbains en panne d'opérations immobilières. Le « gap funding » est basé sur des calculs de rentabilité. Les subsides octroyés correspondent au manque à gagner attendu par rapport à un taux de rentabilité normal. Le contrôle de la correspondance entre rentabilité effective et rentabilité annoncée préalablement par le promoteur est effectué a posteriori. Le mécanisme du « gap funding » permet donc de limiter l'effet d'aubaine et de concentrer les moyens là où le soutien des pouvoirs publics est nécessaire. Dans le cadre actuel du partenariat public-privé que constituent les opérations de revitalisation urbaine en Région wallonne, les moyens publics se limitent au financement des aménagements du domaine public.	Contrairement au mécanisme anglais du « gap funding », la pratique wallonne de la revitalisation urbaine ne contribue que faiblement au basculement dans la rentabilité d'opérations qui, en l'absence d'aides publiques, ne seraient pas menées. Dans un nombre important de cas, les opérateurs (communes et/ou promoteur) profitent de l'effet d'aubaine et les moyens sont saupoudrés notamment dans des quartiers où le coup de pouce des pouvoirs publics n'est pas toujours aussi nécessaire.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

27.	<p>Le mécanisme du « gap funding » requiert une transparence en matière d'informations financières. Or, dans le contexte belge, cette transparence n'est pas souhaitée par une partie importante du secteur de la construction. Deux raisons d'ordre socio-culturel peuvent expliquer ce fait. D'une part, une crainte évidente des contrôles fiscaux et, d'autre part, une crainte vis-à-vis de la concurrence plus marquée qu'auprès des promoteurs anglais. En outre, en Belgique, la structure de la production est nettement plus éclatée qu'en Angleterre (où elle se caractérise par une plus forte concentration), ce qui induit notamment une difficulté de surveillance du travail en noir.</p>	<p>Les opérateurs du secteur immobilier wallon ont une grande réticence à la transparence de leurs comptes, ce qui constitue un frein au développement de partenariats publics-privés.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
7. La perte d'attractivité du milieu urbain comme lieu de résidence et les blocages au niveau de la commercialisation			
28.	<p>Les ménages ont un cycle de vie qui se répercute en matière de choix spatiaux. Les jeunes ménages, en attente d'une situation familiale, professionnellement et économiquement stable s'installent dans les centres urbains où ils louent leur habitation et où ils peuvent bénéficier des avantages de la ville.</p> <p>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.</p>	<p>La ville est ressentie comme inadaptée pour y élever des enfants.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
29.	<p>Les entreprises se comportent de façon similaire aux ménages dans leur relation entre cycle de vie et exurbanisation. A leur création, leur implantation s'opère souvent en milieu urbain, via la location d'un bâtiment de seconde main. Mais suite au développement de leurs activités, la nécessité de s'installer dans des bâtiments plus spacieux et plus fonctionnels est de plus en plus manifeste. Cette installation, rendue possible par l'augmentation des fonds propres, se traduit généralement par une exurbanisation. La plupart font alors construire leurs propres bâtiments sur terrain vierge au sein des parcs d'activités économiques. S'il est logique que certaines entreprises aillent s'installer dans de tels parcs étant donné leurs grands besoins en superficie ou les nuisances qu'elles génèrent, d'autres pourraient rester sans grand problème en milieu urbain.</p>	<p>Il existe en centre urbain un stock important de locaux dans un état correct susceptibles de constituer des alternatives à la localisation dans les parcs d'activités périphériques pour certains types d'activités adaptées à un voisinage résidentiel. Les entreprises naissantes et les PME ayant besoin de s'étendre ou de trouver un site d'implantation plus adapté à leurs besoins sont les plus à même de s'intégrer dans le tissu urbain.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>

30.	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.	La pression exercée par l'automobile en centre urbain pousse de nombreux ménages à désertier la ville au profit de la périphérie.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
31.	La recherche d'un cadre de vie plus sûr et plus propre est une motivation récurrente invoquée dans les enquêtes relatives aux motifs de l'exurbanisation des ménages.	Les problèmes d'insécurité et de manque de propreté constituent deux importants facteurs répulsifs des centres urbains.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
32.	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. 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.	Le manque d'espaces verts et d'espaces publics non dévolus à l'automobile (squares ou places arborées disposant de bancs...) dans de nombreux quartiers des grands centres urbains n'est pas en faveur du maintien des populations y résidant, les enfants en particulier. La difficile accessibilité de certains parcs et autres espaces publics arborés empêche ceux-ci de jouer pleinement leur rôle.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
33.	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.	La subdivision de maisons unifamiliales en appartements est un frein à l'installation dans les centres urbains de ménages avec enfants vu leur besoin en logements de grande taille.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
8. Les blocages au niveau de la coordination des opérations			
34.	Une des spécificités des pratiques allemandes en matière de renouvellement urbain est le recours à des structures de pilotage spécifiques chargées, pour certaines grosses opérations, de faciliter la tâche des promoteurs à différentes étapes de leur projet.	En Région wallonne, il manque de structures pour aider les opérateurs au long des diverses étapes de leur projet.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

9. Filière promoteur professionnel et filière autopromotion

35.	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 outils des politiques urbaines ne doivent pas être orientés uniquement vers les propriétaires occupants mais s'adresser aussi aux promoteurs professionnels si l'on veut recycler les centres urbains.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
-----	---	--	---

10. Les logements vides

10.1. Logements vides soumis à la taxe sur les logements vides

36.	Une enquête réalisée auprès de 1 100 propriétaires de logements vides a permis de mettre en évidence une diversité d'explications à la présence d'un grand nombre de logements vides au sein des centres urbains.	Le phénomène des logements vides a de multiples causes. Il est donc nécessaire de développer une large palette d'outils afin de lutter contre l'abandon des logements.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
37.	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 propriétés de personnes âgées sont souvent peu entretenus, parfois depuis de nombreuses années et nécessitent dès lors de lourds travaux de rénovation. De plus, les personnes âgées se voient difficilement octroyer des prêts hypothécaires et ne peuvent par conséquent pas mobiliser les moyens nécessaires pour une réhabilitation. Enfin, les difficultés liées à la gestion locative poussent de nombreux propriétaires à ne plus remettre leur bien en location à partir d'un certain âge.	La multitude de difficultés auxquelles sont confrontées les personnes âgées dans la gestion et l'entretien de leurs biens immobiliers est l'un des plus importants facteurs de la vacance de nombreux logements.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

38.	<p>Pour 5 à 10 % des logements vides, le propriétaire renseigné par le cadastre est décédé. Indépendamment de tout retard dans l'actualisation du cadastre, si ce décès est déjà ancien, on est face à une procédure de succession vacante. Cette procédure est actionnée lorsque le propriétaire décédé n'a pas d'héritiers 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. Une longue période peut courir avant que ce type de successions soient clôturées, ce qui entraîne inévitablement un manque d'entretien et des frais de remise en état plus importants.</p>	<p>La longueur des procédures liées à une succession vacante est un frein important à la remise sur le marché de nombreux logements vides.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
39.	<p>Les conflits entre copropriétaires expliquent la vacance d'environ 5 % des logements vides. Ceux-ci sont parfois propriétés de couples aujourd'hui séparés ou, plus souvent, de frères et sœurs. De plus, en cas d'indivision d'un bien, les procédures peuvent s'allonger en raison de la difficulté de rassembler l'ensemble des copropriétaires pour la signature des actes notariaux.</p>	<p>La durée des procédures liées aux successions générant des conflits entre co-propriétaires constitue un frein .</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
40.	<p>Près de 50 % des immeubles vides présentent un état de dégradation avancé. Pour plus de 60 % des logements, le coût de réhabilitation est supérieur à 20 000 € par logement. Certains biens trop délabrés nécessiteraient une opération de démolition-reconstruction mais celle-ci est trop onéreuse pour la majorité des propriétaires et fort peu rentable.</p>	<p>L'état de dégradation avancé de nombreux logements vides est un obstacle majeur à leur réoccupation.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
41.	<p>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.</p>	<p>Une des causes importantes des logements vides est le manque d'entretien que ceux-ci ont eu à subir dans les dernières années de leur occupation.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
42.	<p>18 % des propriétaires de logements vides ont déjà par le passé tenté de revendre leur immeuble. Cet 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.</p>	<p>Certains propriétaires exercent une rétention immobilière dans l'espoir que leur bien soit vendu à un montant élevé qui reflète peu la réalité du marché.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>

10.2. Logements vides aux étages des commerces		
43.	<p>Les logements situés aux étages de commerces présentent certaines caractéristiques qui justifient aux yeux de leur propriétaire de considérer leur réhabilitation comme une opération non rentable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la faible solvabilité des personnes susceptibles de résider dans de tels logements caractérisés souvent par une taille limitée et l'absence de facilité de parking (public potentiel limité aux étudiants ou à des personnes peu fortunées) ; - la cohabitation difficile entre les fonctions résidentielle - peu rentable - et commerciale - offrant des loyers élevés - (absence d'accès direct aux étages dans 55 % des cas et bail commercial portant sur tout l'immeuble dans 54 % des cas) ; - une durée moyenne d'inoccupation des étages excédant 20 années, ce qui entraîne la nécessité de lourds travaux de remise en état. 	<p>La problématique des logements vides au-dessus des commerces est plus complexe que celle relative aux autres types de logements vides. Elle demande des réponses spécifiques ainsi que des outils adaptés pour leur remise sur le marché.</p> <p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
44.	<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 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.</p>	<p>Il est nécessaire de développer des outils permettant de remettre sur le marché les logements vides situés à l'étage des commerces.</p> <p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
45.	<p>A Maastricht, il existe une société mixte public-privé chargée de la remise en état et de la gestion locative des étages des immeubles commerciaux. Via un bail emphytéotique spécifique à la partie étage des immeubles, cette société prend en charge les travaux de rénovation et de réaménagement des accès ainsi que la gestion locative. Cette formule s'avère très efficace pour lutter contre les logements vides aux étages des commerces.</p>	<p>L'application de la formule issue de l'exemple de Maastricht aux villes de la Région wallonne implique inévitablement le recours à un soutien financier important des pouvoirs publics pour en garantir la rentabilité.</p> <p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>

10.3. Les outils servant à lutter contre les logements vides			
46.	La taxe sur les logements vides ne devrait pas permettre d'engranger beaucoup de recettes car les coûts liés aux relevés sont élevés (nécessité de croiser les sources, de réaliser des enquêtes...). De plus, certains propriétaires intentent un recours tandis que d'autres sont insolvable. Seul un immeuble sur six ayant fait l'objet d'un premier constat sur la taxe devrait faire l'objet d'un enrôlement. Par contre, il faut noter que, suite à l'application de la taxe, de nombreux propriétaires ont mis leur bien en vente.	Le dispositif de la taxe sur les logements vides ne va permettre d'engranger des bénéfices substantiels mais peut jouer un rôle dissuasif et favoriser la remise sur le marché d'un certain nombre de biens.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
47.	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.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
48.	Seuls 20 % des propriétaires disposant de logements vides ont une bonne connaissance des Agences Immobilières Sociales. Or, outre leur vocation sociale, les AIS ont pour finalité de servir dans la lutte contre les logements vides.	Le rôle des AIS est trop peu connu des propriétaires de logements vides. Ces organismes ne peuvent donc pleinement jouer leur rôle en vue de résoudre ce problème.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
11. Mixité sociale et mixité des fonctions			
49.	Les centres urbains sont marqués par une paupérisation suite au départ massif des classes moyennes et privilégiées. Ces populations sont remplacées par des populations souvent précarisées (personnes seules, ménages monoparentaux et personnes issues de l'immigration). Ceci engendre notamment de graves difficultés concernant le financement des entités centrales des principales agglomérations wallonnes. Le retour des classes moyennes souhaité dans les villes ne se produit pas dans n'importe quel quartier. Seuls les espaces urbains qui bénéficient d'une image suffisamment attractive sont réintégrés par ces populations. En Wallonie, ces espaces sont très rares dans les parties centrales des grandes villes.	L'objectif principal recherché à travers l'invocation de la mixité sociale est de faire revenir et de stabiliser les ménages à revenus moyens ou élevés au sein des quartiers urbains en voie de paupérisation.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

50.	Il existe dans les centres urbains un secteur immobilier dégradé mais qui constitue 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.	Les opérations de renouvellement ont pour effet pervers de contribuer à : - diminuer l'offre de logements accessibles financièrement pour les ménages à bas revenus ; - reléguer et concentrer ces populations défavorisées dans les quartiers anciens les plus dégradés, voire dans les équipements touristiques en milieu rural.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
51.	L'action des opérateurs publics dans le secteur du logement s'est recentrée vers les centres urbains. L'objectif actuel est de s'éloigner des modèles des cités sociales périphériques, construites dans les années 1960/70, et de développer des opérations de moindre envergure et plus dispersées dans le tissu urbain. De telles réalisations se multiplient en Wallonie. Dans certains cas, elles induisent des oppositions de types « Nimby » de la part des riverains en raison d'une crainte par rapport au type de population qui occupe les logements sociaux.	Les tentatives de mixité sociale impliquant la création d'une offre en logements sociaux au sein des centres urbains sont généralement mal perçues par les résidents initiaux.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
52.	A l'instar de la mixité sociale, la mixité des fonctions, notamment commerce-logement, constitue un objectif associé à la problématique du renouvellement urbain. Les opérateurs locaux du logement (sociétés de logement social, communes,...) souhaitent (r)établir ou développer la mixité fonctionnelle par le biais de partenariats ou d'opérations publiques de renouvellement urbain. Toutefois, il apparaît que les réalisations sur le terrain sont rarement couronnées de succès. Assurer la mixité des fonctions nécessite un niveau d'expertise suffisant (identification de l'offre et de la demande commerciale, localisation des implantations,...) dès l'amont du projet.	Si la mixité fonctionnelle est aussi un objectif recherché au travers du renouvellement urbain, il convient d'éviter de développer des projets mixtes logement + commerce là où ce dernier a peu de chance de succès de par sa localisation vis-à-vis des flux de chaland.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>
12. L'évaluation des outils d'aménagement opérationnel			
53.	Les documents stratégiques et d'orientation mettent l'accent sur les pratiques d'évaluation. Ainsi, le SDER préconise une évaluation régulière des différents outils d'aménagement normatif et opérationnel afin, d'une part, d'estimer leurs effets sur l'aménagement et la gestion du territoire et, d'autre part d'apporter des correctifs à ces outils, d'en supprimer ou d'en créer des nouveaux. En ce qui concerne le renouvellement urbain, cet objectif n'est pas atteint car, actuellement, il n'existe ni au niveau local, ni au niveau régional, de dispositif permettant d'évaluer de façon récurrente les opérations de renouvellement urbain menées dans les communes.	La Région manque de dispositifs d'évaluation des opérations menées grâce aux outils de la politique régionale de renouvellement urbain pour (ré)orienter les moyens et les stratégies en ce domaine.	1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/>

13. La situation du logement locatif privé dominant en centre-ville			
54.	<p>Les difficultés rencontrées par les propriétaires bailleurs sont diverses :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Retard dans le paiement des loyers : 70 % des propriétaires bailleurs affiliés au SNP (Syndicat National des Propriétaires) ont eu affaire à ce type de problèmes lors des deux dernières années ; - Dégâts locatifs : ce problème a été rencontré au cours des deux dernières années par 55 % des propriétaires affiliés au SNP, et dans près de la moitié des cas, le montant de ces dégâts était supérieur à celui de la caution ; - Rotation rapide des locataires et vides locatifs temporaires qui y sont liés. <p>De plus, ces problèmes limitant la rentabilité de l'investissement locatif sont surtout rencontrés dans les centres urbains où une partie importante des locataires est formée de personnes défavorisées.</p>	<p>Le marché locatif dans les centres urbains offre moins de rentabilité et plus de difficultés que les placements mobiliers sauf si les logements sont loués depuis de nombreuses années dans un état de dégradation avancé et/ou s'ils sont offerts contre des loyers prohibitifs..</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>
55.	<p>Les incitants fédéraux et wallons (déductions fiscales et primes) destinés à favoriser l'investissement dans l'immobilier 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). Toutefois, les dispositions à l'égard des propriétaires bailleurs y sont conditionnées à l'obligation de ne pas dépasser certains plafonds de loyer et accompagnées par un soutien aux locataires peu favorisés du secteur privé (aides au logement).</p>	<p>L'incitation à l'investissement dans l'offre locative peut contribuer à la dynamisation du recyclage urbain au vu de la structure du parc de logements dans les centres urbains. Il faut, en Région wallonne, valoriser le statut des propriétaires bailleurs qui investissent dans le logement locatif et qui pratiquent des loyers raisonnables.</p>	<p>1) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> 2) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> d <input type="checkbox"/> e <input type="checkbox"/> f <input type="checkbox"/> 3) a <input type="checkbox"/> b <input type="checkbox"/> c <input type="checkbox"/> 4) oui <input type="checkbox"/> non <input type="checkbox"/></p>