

Jean-Marie Halleux

Professeur Service de Géographie
économique – Université de Liège



Jean-Marie Halleux a étudié la géographie à l'Université de Liège et à l'Université de Leeds. Il est actuellement professeur à l'Université de Liège, où il enseigne la géographie économique. Il a également été professeur invité à l'Université de Lausanne, à l'Université de Rennes 2 et à l'Université Radboud de Nimègue. Ses recherches portent sur les articulations entre les marchés immobiliers et le développement territorial. Sa thèse de doctorat a porté sur la structure spatiale des marchés fonciers résidentiels et il a également mené différents travaux sur les surcoûts de l'étalement urbain, sur le renouvellement urbain et sur la comparaison internationale des systèmes d'aménagement. C'est dans ce cadre qu'il participe à la Conférence Permanente du Développement Territorial de la Région wallonne (CPDT) et qu'il a été impliqué dans différents projets européens.

En 1989, la revue *Etudes foncières* consacrait un article à la Belgique où Philippe Doucet (1989) diagnostiquait l'impossibilité d'y mettre en œuvre une nécessaire réforme foncière. Deux décennies plus tard, cette observation demeure d'actualité et force est de constater qu'elle est à mettre en parallèle avec une périurbanisation extrêmement développée. Comme le souligne Guy Baudelle (2010), ce n'est pas par hasard si une image satellite de la Flandre fait la couverture d'un ouvrage américain récent consacré à *l'urban sprawl* (Bruegmann, 2005). Dans ce contexte, les pouvoirs politiques s'inquiètent de plus en plus des impacts de la déconcentration urbaine et c'est pour ce motif qu'a été réalisée une étude financée par la Région wallonne sur les « coûts de la désurbanisation » (CPDT, 2002). En tant que chercheur, c'est en participant à cette étude que je me suis intéressé au sujet des coûts de l'étalement, et en particulier aux coûts en matière de services collectifs (Halleux, 2001).

En matière de service collectif, il existe trois types de fournitures techniques : les infrastructures, les superstructures et la desserte par des agents spécialisés (Guengant, 1992). Par infrastructure, on entend les équipements qui permettent de fournir certains services directement au domicile des particuliers. Il s'agit par exemple des réseaux qui distribuent l'eau alimentaire et qui collectent les eaux usées pour les assainir. Les superstructures correspondent aux lieux de consommation ouverts au public : les écoles, les piscines... Certains services collectifs exigent également que des agents spécialisés assurent une desserte du territoire. C'est par exemple le cas pour la distribution du courrier ou pour la collecte des déchets.

En comparaison des études françaises, principalement basées sur l'analyse des budgets publics locaux (Morlet, 2001), nos travaux sur les « coûts de la désurbanisation » se sont basés sur la différenciation systématique des services collectifs. Ces travaux vont dans le sens des études américaines quant aux importants surcoûts de l'étalement en matière de réseaux d'infrastructures (Transit Cooperative Research Programme, 1998). Toujours en cohérence avec les résultats américains, mais en opposition avec certaines idées reçues, nos monographies techniques consacrées aux dessertes et aux superstructures n'ont par contre pas vérifié qu'une périurbanisation peu canalisée engendre des surcoûts problématiques pour les services impliquant ces types de fournitures techniques.

Repenser le périurbain

La ressource foncière au cœur du changement

Nous ne rentrerons pas ici dans le détail des résultats, que le lecteur intéressé trouvera chez Halleux et al. (2008 ; disponible sur : <http://hdl.handle.net/2268/63390>). Soulignons toutefois qu'en matière de réseaux d'infrastructures, les surcoûts de l'étalement tiennent tant aux faibles densités (coûts primaires liés aux périmètres développés et directement dépendants de la superficie des parcelles) qu'à la dispersion (coûts secondaires générés en dehors des périmètres développés tels que l'extension d'une station d'épuration ou la construction d'un château d'eau). Soulignons également que les surcoûts de l'étalement sont fréquemment collectivisés. En Wallonie, l'assainissement est ainsi payé par une taxe sur la consommation ne prenant pas en compte les formes urbaines. Cette collectivisation apparaît d'autant plus problématique et inéquitable qu'à la différence de la France, la géographie sociale des villes belges s'apparente davantage au modèle anglo-saxon, où l'on retrouve les populations aisées en périphérie et les populations modestes dans les tissus centraux. Nous assistons donc à une « péri-subsidiation », c'est-à-dire au financement collectif du bien-être privé que les ménages périurbains retirent d'un environnement résidentiel dédensifié et doté d'attributs ruraux.

Complémentairement aux recherches sur le problème de la dépendance à l'automobile, nos travaux conduisent à souligner l'inefficacité du modèle belge en matière de gestion de l'urbanisation. Dans cette perspective, se pose la question d'un modèle urbain alternatif à l'étalement, qui limiterait les surcoûts collectifs sans pour autant réprimer l'aspiration des familles pour des logements spacieux et dotés d'un environnement résidentiel de qualité. En d'autres termes, d'un modèle urbain susceptible de satisfaire les désirs individuels et les rêves collectifs (Charmes et Souami, 2009). Se pose donc également la lancinante question de la réforme foncière préalable à la possible concrétisation et matérialisation de ce modèle...

Bibliographie citée

- Baudelle G., 2010.- « La maîtrise de l'étalement urbain : une comparaison Belgique - Pays-Bas », L'étalement urbain. Un processus incontrôlable ?, Djellouli Y., Emelianoff C., Bennisar A. et Chevalier J. (sous la direction de), Presses Universitaires de Rennes, pp. 113-134.
- Bruegmann R., 2005.- *Sprawl : a compact history*, Chicago UP, Chicago.
- Charmes E. et Souami T., 2009.- *Villes rêvées, villes durables ?*, Gallimard, Paris.
- CPDT, 2002.- *Les coûts de la désurbanisation*, Etudes et Documents - CPDT 1, DGATLP, Ministère de la Région wallonne, Namur.
- Doucet P., 1989.- « Belgique : l'impossible réforme foncière », *Etudes foncières*, n°42, pp. 14-18.
- Halleux J.-M., 2001.- « Les surcoûts de l'étalement urbain en Wallonie », *Etudes foncières*, n°94, pp. 18-21.
- Halleux J.-M., Lambotte J.-M. et Brück L., 2008.- « Etalement urbain et services collectifs : les surcoûts d'infrastructures liés à l'eau », *Revue d'Economie Régionale et Urbaine*, n°1, pp. 21-42, <http://hdl.handle.net/2268/63390>.
- Morlet O., 2001.- « Habitats individuels et coûts collectifs », *Etudes foncières*, n°92, pp. 22-25.
- Transit Cooperative Research Program, 1998.- *The Cost of Sprawl - Revisited*, TCRP Report 39, Transportation Research Board, National Research Council, Washington, http://gulliver.trb.org/publications/trcp/trcp_rpt_39-a.pdf.