

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

RAPPORT INTERMEDIAIRE
DE LA SUBVENTION 2003-2004
Mars 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

**Université Libre de
Bruxelles**
GUIDE

**Université Catholique
de Louvain**
CREAT

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

RAPPORT INTERMEDIAIRE
DE LA SUBVENTION 2003-2004
Mars 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Etat d'avancement

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

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

Chargés de recherche :

Sabine Gérard
Anne Timmermans

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Henri-Jean Gathon
Prof. Bernadette Mérenne

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux
Jean-Marc Lambotte
Laurent Kessler
Valérye Perin
Benjamin Pirotte

THÈME 3.1 : RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE RECYCLAGE DES ESPACES DÉGRADÉS

!! Grille de lecture !!

Cet état d'avancement est structuré en trois parties : le rappel des objectifs de la recherche, la méthode de travail appliquée et la mise en avant des principaux résultats.

Nous présentons ici l'état d'avancement pour l'ensemble du travail réalisé depuis septembre 2002. Cette option tient d'abord à la volonté de communiquer une information suffisamment complète au nouveau lecteur. Parallèlement, ce choix se justifie également par le caractère intégré et continu du cheminement de la recherche.

Néanmoins, pour les lecteurs désireux de rapidement se focaliser sur les résultats engrangés depuis le précédent rapport, le repérage est assez aisé. En effet, les chapitres peu modifiés depuis septembre 2003 ont systématiquement été placés en italique.

1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE LA RECHERCHE

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés. Le départ des activités économiques, les migrations périphériques des classes moyennes et supérieures, le délabrement du cadre bâti, la paupérisation, la concentration de populations marginalisées, l'insécurité croissante,... qui sont au cœur des débats, illustrent l'ampleur et la complexité d'une **crise urbaine** qui doit être appréhendée via de multiples points d'entrée.

Sans conteste, apporter des solutions durables à la crise urbaine ne pourra se réaliser que de manière transversale. Il s'agit là de la problématique globale du **renouvellement urbain**, renouvellement urbain que nous définissons comme le développement durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Un réel renouvellement urbain doit donc intégrer les dimensions architecturales, environnementales, économiques, sociales et culturelles.

D'autre part, 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. Il s'agit là d'une dimension précise du renouvellement urbain, celle du **recyclage morphologique des tissus bâtis**.

Le programme de travail 2002/2005 du thème 3.1. « Reconstruire la ville sur la ville - recyclage des espaces dégradés » s'inscrit dans ce contexte de la crise urbaine et porte sur les deux thématiques du renouvellement urbain et du recyclage morphologique des tissus bâtis. Il s'agit de répondre aux questions suivantes :

Quelles sont les causes de cet abandon progressif des espaces urbanisés ? Quels mécanismes favorisent ce processus et comment peut-on y remédier en conciliant les dimensions culturelles, sociales et économiques ? Il [le travail] s'appuiera sur deux démarches indissociables et complémentaires :

- ◆ *d'une part, la réalisation d'études plus fondamentales, permettant de mesurer l'ampleur des phénomènes, d'appréhender les mécanismes à l'origine de ces processus, le rôle des acteurs, les comportements des individus... ;*
- ◆ *d'autre part, des études plus ponctuelles et pragmatiques, qui s'appuient sur les acquis*

des études fondamentales, pour aboutir à des pistes d'action concrètes et « opérationnalisables ».

L'étude portera sur plusieurs villes représentatives de la hiérarchie urbaine wallonne et situées dans des contextes de développement économique variés. La réflexion sera également alimentée par des expériences étrangères, afin d'identifier les outils mis en place et les résultats observés sur le terrain.

Au final, les travaux doivent conduire à l'élaboration de propositions concrètes. Ces propositions porteront sur les modalités d'un usage des outils publics susceptibles de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique. Elles devront apporter des solutions durables à la crise urbaine.

2. MÉTHODE DE TRAVAIL

2.1 LA DÉMARCHE GÉNÉRALE EN QUATRE GRANDS QUESTIONNEMENTS

Les recherches ont été scindées en quatre grands questionnements :

1. Comment soutenir le **renouvellement urbain** ?
2. Comment soutenir le **recyclage morphologique** des tissus urbains ?
3. Quels **sont les outils publics susceptibles** de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique ?
4. Comment **utiliser les outils publics** pour soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique ?

La thématique générale du **renouvellement urbain** est développée par le travail conjoint des équipes du CREAT et du GUIDE. Cette approche systémique et transversale a pour objet d'intégrer les dimensions spatiale, sociale, culturelle et environnementale du développement urbain, cela via le fil conducteur de **la démarche du montage de projet**.

La thématique plus particulière du **recyclage morphologique** est développée par le LEPUR. Ce volet, appréhendé via les mécanismes économiques des marchés fonciers et immobiliers, prend en considération les trois scénarios types de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction en terre vierge. Les apports de cette approche porte sur la question suivante : **comment réorienter les investissements privés (promoteurs et particuliers) vers les tissus urbains existants ?**

La troisième partie du travail consiste dans **l'identification et dans l'analyse des outils publics** susceptibles de soutenir le renouvellement urbain et le recyclage morphologique. Ce bilan porte sur les politiques spécifiques à la ville et sur les politiques sectorielles ayant un impact sur le territoire. En plus des dispositifs wallons, des expériences étrangères intéressantes sont ici également prises en compte (France, Angleterre, Allemagne).

Alimentée par les recherches fondamentales des trois parties précédentes, la réflexion finale intégrera les apports des trois parties via **l'élaboration et l'évaluation de propositions**. Cette analyse à caractère appliqué devra, au final, définir des pistes de déblocage et établir des propositions de mesures opérationnelles, concrètes et étayées par les apports des recherches. Ces propositions seront opérationnalisées via les trois dimensions de la **spatialisation, de la quantification et de l'accompagnement**.

2.2 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS

La partie du travail ayant trait au renouvellement urbain et au montage de projet prolonge les études de cas et d'expériences concrètes développées lors des subventions précédentes (2000-2001 et 2001-2002) dans le cadre du thème 5.2. « *Patrimoine bâti, outil de*

développement territorial ».

Lors de la subvention 2002-2003, cette thématique de recherche a été incluse par la suite dans la thématique 3.1 « Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés ». La recherche s'est dès lors organisée en deux points : premièrement, l'élaboration de fiches opérationnelles abordant diverses situations susceptibles d'être rencontrées par les acteurs wallons, deuxièmement, une publication à destination des acteurs locaux sous la forme d'une plaquette CPDT .

Fondée, notamment, sur l'analyse de projets aboutis visant le renouvellement urbain en Wallonie, la plaquette, à destination des acteurs locaux, a été publiée en novembre 2003. Sous le titre « Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie », elle a pour objectif principal de proposer aux acteurs locaux des pistes visant à favoriser la réutilisation des espaces bâtis existants en lieu et place de la consommation de nouveaux espaces. Plus globalement, cette publication s'inscrit dans la nécessité d'une prise de conscience culturelle de l'utilité de gérer, d'entretenir et de valoriser l'urbanisation existante.

Dans le cadre de la thématique de recherche 2003-2004, la recherche vise à poursuivre et approfondir l'analyse du montage de projet dans le but du renouvellement urbain. Pour ce faire, les fiches opérationnelles présentent et analysent en profondeur des montages de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics, privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine. L'objectif est d'étudier les différents blocages rencontrés et d'identifier des pistes de déblocage créatives, notamment au niveau des différentes formes de partenariat.

2.3 LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS BÂTIS

Pour la thématique du recyclage morphologique des tissus bâtis, le programme de travail prévoit deux types de tâches : la réalisation d'un bilan documentaire et l'étude concrète des blocages économiques. Le bilan documentaire a été développé dans le cadre du rapport de mars 2003. Il intègre à la fois la littérature scientifique, des rapports d'études techniques non publiés et des documents officiels liés à l'urbanisme et à la planification. En plus de la Wallonie, il porte également sur des pays étrangers et sur les régions voisines.

La réflexion sur les blocages du recyclage est menée à deux niveaux : à l'échelle du produit immobilier et à l'échelle du marché.

Le travail relatif à l'échelle du produit immobilier consiste dans le dépouillement de projets immobiliers publics afin d'aboutir à des ordres de grandeur quant au coût de production du mètre carré de logement suivant les trois scénarios de la réhabilitation, de la destruction - reconstruction et de la construction sur site-support vierge.

La réflexion menée à l'échelle du marché comporte deux volets. Le premier volet correspond à l'analyse de la problématique des logements vides, cela via une analyse spatiale quantitative sur base des données existantes et ensuite via une enquête à réaliser auprès des propriétaires de logements vides. Le second volet de la réflexion menée pour l'échelle du marché correspond à l'analyse du montage d'opérations immobilières. Il s'agit ici aussi de traiter quantitativement les données disponibles – plus précisément les données relatives aux permis d'urbanisme – et d'ensuite affiner le travail par une enquête à réaliser auprès des maîtres d'ouvrage.

3. PRINCIPAUX RÉSULTATS

3.1 LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS

3.1.1 La publication « Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie » (subvention 2002-2003)

3.1.1.1 Structure de la publication

Cette publication s'articule en trois parties.

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

La deuxième partie envisage la question des espaces bâtis sous l'angle d'une démarche dynamique de gestion. A travers une brève approche historique, on tente tout d'abord de distinguer les différents contextes. L'on analyse si la prise en compte des développements passés permet de mieux comprendre les problèmes contemporains et les réponses à y apporter. Une démarche plus méthodologique destinée aux gestionnaires locaux est ensuite proposée : observation de l'espace bâti, identification des problèmes, clés de compréhension (causes, conséquences), pistes de solutions.

La troisième partie présente différentes réalisations concrètes, participant à la réhabilitation et la rénovation de l'espace bâti en Wallonie. Les démarches évoquées ne prétendent évidemment pas représenter tous les cas de figure possibles, mais elles ont été choisies pour montrer la diversité des situations et des réponses en fonction du contexte local. Chaque expérience comporte des aspects intéressants, qu'il s'agisse des actions décidées, des « outils » utilisés, des partenariats développés, etc. A travers l'évocation de ces différents cas, l'objectif est de dévoiler la diversité des démarches et des outils qui peuvent être mis en œuvre, la diversité des acteurs qui peuvent intervenir, la diversité des projets possibles.

3.1.1.2 Les exemples de réalisations concrètes

Le premier chapitre de cette troisième partie consacrée aux réalisations concrètes évoque des initiatives particulières à certaines communes (Cellule d'urbanisme de Ath et dispositif de la prime pour l'amélioration de la qualité des enseignes à Marche-en-Famenne), ainsi que des « structures » para-communales qui peuvent soutenir et participer à la gestion courante de l'espace bâti : régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud, inventaire des sites désaffectés à Namur, agence immobilière sociale de Liège et cellule de gestion centre-ville à Mons.

Les trois chapitres suivants concernent des projets plus ponctuels, de rénovation ou de réaffectation de bâtiments et de friches urbaines. Différents acteurs participent à la réalisation de ces projets, seuls ou en partenariat. On retrouve ainsi des acteurs publics (communes, Sociétés de Logement de Service Public, Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, intercommunales), des acteurs purement privés (sociétés commerciales, promoteurs immobiliers) et des acteurs du secteur associatif. Au sein des trois chapitres, les projets sont regroupés en fonction de l'affectation finale des bâtiments rénovés ou reconstruits.

On évoque d'abord les projets destinés à du logement : usine transformée à Péruwelz et immeubles anciens réhabilités à Namur.

En deuxième partie, on présente des projets mixtes, regroupant logement et activités économiques : logements au-dessus d'un supermarché et d'une parfumerie à Namur, logement au-dessus d'un café à Charleroi, réaffectation d'un couvent à Liège, revitalisation urbaine du quartier « Saint-Jean » à Wanze et du « Fort Rouge » à Tournai.

On poursuit ensuite par des projets destinés à n'accueillir que des activités économiques : ferme transformée en bureaux à Tubize, « mini-zones » d'activités économiques en Province de Liège et espace d'économie sociale à Monceau-Fontaines.

Le cinquième chapitre évoque des opérations de plus grande envergure, destinées à réhabiliter des espaces dégradés (zone urbaine ou friche industrielle) à l'aide des outils de l'aménagement opérationnel (rénovation urbaine à Quaregnon, réhabilitation d'une carrière à Opprebais et réhabilitation d'une ancienne usine à Court-St-Etienne). La commune est l'acteur central de ce type de projet, qui s'étale en général sur plusieurs années et dans lequel d'importants moyens financiers sont injectés.

Enfin, le dernier chapitre est consacré à la présentation de réalisations ayant impliqué la participation des habitants (aménagement de la place Marie de Hongrie à Mariembourg, rénovation de la Grand-Place d'Ath, réhabilitation d'espaces publics dans un Quartier de vie à Estinnes et espaces verts pour un Quartier de vie à Charleroi). Ces opérations menées sur l'espace public montrent différentes manières d'associer la population à l'aménagement de son cadre de vie ou de lui permettre d'être elle-même initiatrice de projets.

Le choix de ces expériences ne prétend nullement leur conférer un caractère exemplaire de modèle à suivre à la lettre. Les interventions présentées ici ne sont, pour la plupart, ni les plus médiatiques ni les plus exceptionnelles, mais elles visent simplement à témoigner, parmi bien d'autres possibles, d'actions menées à diverses échelles ainsi que de collaborations et de partenariats efficaces.

3.1.2 Présentation de fiches opérationnelles de montage de projets

Au stade actuel, la partie du travail consacrée à la présentation de fiches opérationnelles de montage de projets est organisée en deux points :

- le recensement de projets de requalification des espaces bâtis en Région wallonne ;
- l'élaboration de fiches opérationnelles visant à présenter et analyser en profondeur des montages de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics, privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine.

En ce qui concerne le **recensement de projets de requalification des espaces bâtis** en Région wallonne, les différents projets recensés sont rassemblés dans un tableau figurant en annexe. Cette liste a principalement été établie sur base de données recueillies auprès d'intervenants-clé (Direction de l'Aménagement Opérationnel, Société Wallonne du Logement, Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, Institut du Patrimoine Wallon, Division de la Gestion de l'Espace Rural assurant le suivi des Programmes Communaux de Développement Rural).

Les données recueillies couvrent des opérations menées entre 1999 et 2003 inclus. En dehors d'opérations de rénovation urbaine et d'assainissement de certains sites d'activité économique désaffectés, qui concernent des périmètres d'une certaine ampleur, ont été retenues des opérations de réaffectation ou de réhabilitation concernant des bâtiments existants, de démolition-reconstruction sur des terrains préalablement occupés (sur un SAED assaini, par exemple) ou encore des opérations en comblement au sein d'un tissu bâti existant. Nous n'avons donc pas retenu les interventions sur site vierge en-dehors des noyaux urbanisés.

Les données recueillies ont été réparties selon la commune (commune-mère pour les entités fusionnées), le site ou l'objet concerné par l'opération, le type d'intervention ou d'affectation, le(s) propriétaire(s), le(s) maître(s) d'ouvrage, le financement et l'état d'avancement du projet.

Les résultats attendus de ce recensement sont :

- donner un aperçu des opérations qui sont menées au niveau des communes ;
- donner un aperçu de la diversité des projets développés dans le domaine de la réhabilitation des espaces bâtis en Wallonie, ainsi que des objets, des acteurs, des sources de financement,... concernés ;
- donner des indications sur les partenariats mis en place ;
- aider à déterminer le choix des projets susceptibles de faire l'objet d'une analyse plus approfondie.

Les **fiches opérationnelles** visent à présenter et à analyser en profondeur des montages de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics, privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine. Ces fiches abordent diverses situations susceptibles d'être rencontrées par les acteurs publics et privés wallons. Leur objectif est de :

- mieux comprendre les mécanismes du montage de projet ;
- identifier les facteurs de (dé)blocage en fonction des différents contextes ;
- dégager les facteurs de réussite ou d'échec et des pistes de solutions ;
- élaborer des recommandations et dégager des pistes d'amélioration, tant au niveau du montage de projet proprement dit, qu'au niveau des outils utilisés.

Chaque fiche 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 différents éléments des dossiers à disposition, 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.

Le canevas d'analyse relatif aux fiches opérationnelles tient 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 ...

A ce stade de la recherche, une première proposition de fiche opérationnelle a été présentée. Par la suite, pour opérer une concordance avec le volet de recherche axé sur le recyclage morphologique des tissus bâtis, les choix se porteront essentiellement sur :

- 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 (grande ville ou ville moyenne) ;
- des opérations à l'actif d'acteurs publics, privés ou résultant de partenariat public-privé.

En vue de renforcer les synergies avec le travail réalisé sur le thème du recyclage morphologique des tissus bâtis (voir ci-dessous au point 3.2), nous nous interrogerons également sur l'évaluation de développements immobiliers intra-urbains. Pour cela, nous considérerons des problématiques autres que le seul volet économique. Ce sont ici notamment les impacts des développements immobiliers sur les structures sociales et la

problématique de l'arbitrage entre destruction-reconstruction et valorisation du patrimoine bâti qui seront développés.

3.2 LE RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS BÂTIS

Pour le travail réalisé sur la thématique du recyclage morphologique, nous différencierons trois types de résultats : les principaux enseignements du bilan bibliographique, l'état d'avancement des travaux en cours sur l'étude concrète des blocages économiques et les enseignements en matière d'outils publics. C'est dans ces deux dernières parties que figurent différents nouveaux résultats issus des recherches menées depuis septembre 2003. Les enseignements du bilan bibliographique sont quant à eux issus pour l'essentiel du rapport de mars 2003.

3.2.1 Les principaux enseignements du bilan bibliographique

3.2.1.1 Les deux problématiques de la gestion des produits immobiliers existants et de la création de nouveaux produits immobiliers

*Un objectif du travail est de préciser comment le montage d'opérations immobilières de recyclage peut concrètement concourir aux objectifs globaux du renouvellement urbain. A ce propos, le premier enseignement est qu'il est intellectuellement opportun de différencier, d'une part, la problématique de **la gestion des produits immobiliers existants**, et, d'autre part, la problématique de **la création de nouveaux produits immobiliers** (gestion de l'offre versus accroissement de l'offre).*

Par gestion des produits existants, nous entendons à la fois la réhabilitation physique du parc et la réaffectation des locaux vacants. Sans conteste, ces opérations visant à assurer la gestion du patrimoine bâti participent au renouvellement de la ville. Néanmoins, si l'on tient à soutenir la croissance économique et à accueillir le développement démographique, la réhabilitation et la réaffectation ne suffiront pas. Il faudra, en plus, accroître l'offre ! Par exemple, en dépit de la stagnation démographique globale, la réduction de la taille des ménages maintient les besoins en nouveaux logements. Concernant l'accroissement de l'offre, c'est ici en positionnant les nouveaux projets immobiliers au sein de la trame urbaine que des opérations immobilières de recyclage peuvent participer aux enjeux du développement urbain durable. En reconstruisant « la ville sur la ville », on dynamise les pôles traditionnels et, simultanément, on évite les nombreux surcoûts d'une extension périphérique trop souvent inorganisée.

*L'analyse des données sur la production immobilière wallonne a établi que la situation actuelle n'est pas satisfaisante quant à la dimension morphologique du renouvellement de la ville. Contrairement à certaines idées reçues, les chiffres disponibles montrent que les deux évolutions structurelles du développement de la production d'immeubles collectifs et de la réhabilitation ne favorisent pas mécaniquement les principaux espaces urbanisés. Pour la globalité wallonne appréhendée au niveau des 262 communes, on observe distinctement que **la réhabilitation bénéficie aux périphéries plutôt qu'aux villes**. En outre, **les immeubles à appartements sont de plus en plus souvent construits au sein d'espaces périurbains** ! On peut donc notamment suspecter qu'ils ne bénéficient pas systématiquement d'une bonne accessibilité par les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle.*

*La nécessité de mieux mobiliser les moyens privés afin de les faire correspondre aux objectifs du renouvellement urbain ressort également des données sur la production immobilière wallonne. A l'évidence, **les moyens publics sont trop faibles** pour répondre à l'ampleur des besoins en renouvellement. Par exemple, entre 1996 et 2002, les opérateurs publics ne représentent que 4,1 % des permis pour la construction de nouveaux logements et 2,5 % des permis pour la transformation de logements existants ! Si l'on tient à régénérer*

les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent tellement, **une meilleure mobilisation des moyens privés est donc indispensable.**

3.2.1.2 Les outils et les acteurs susceptibles de débloquent la crise du recyclage urbain

De notre analyse bibliographique sur les outils publics, nous concluons que l'innovation en nouveaux dispositifs ne s'impose pas pour amplifier et dynamiser les processus de réhabilitation au sein des principaux espaces urbains. C'est davantage **une meilleure modulation spatiale des moyens actuels qu'il faudrait mettre en oeuvre.** Sur ce thème, de multiples analyses ont précédemment été menées et des propositions ministérielles assez fines sont désormais formulées, tant au niveau régional qu'au niveau fédéral¹. Pour mieux faire correspondre la réalité de la réhabilitation immobilière aux besoins des principaux espaces urbains dégradés, le meilleur usage territorial des outils fiscaux et de la politique du logement pourra largement s'appuyer sur les initiatives et compétences techniques des particuliers. A ce propos, nous avons vérifié – via les données sur les transformations de logements – l'hypothèse selon laquelle la filière de « l'auto-promotion »² est très dominante pour la réhabilitation du bâti existant.

Par contre, si l'on cherche à convenablement localiser les nouveaux projets immobiliers, l'intervention des particuliers ne suffit plus. Même soutenus par la puissance publique, ces acteurs ne disposent pas de l'expertise suffisante, tant en termes de financement, de gestion ou de management de projets. C'est ici **l'action de promoteurs** qui permettrait de bien « territorialiser » les investissements. Au final, ce sont en effet les décisions d'implantation de ces acteurs qui dictent en grande partie la localisation des lotissements, des immeubles à appartements ou des sites d'activités économiques ; au final, ce sont donc les décisions d'implantations des promoteurs professionnels qui « aménagent » le territoire. Si l'on tient vraiment à recycler la ville et à limiter la désurbanisation, **c'est aussi l'action de ces opérateurs qu'il faut piloter.**

La collectivité dispose de très nombreux outils potentiels pour orienter les choix spatiaux des maîtres d'ouvrage. Elle peut d'abord limiter la constructibilité des propriétés foncières et, dès lors, interdire certaines implantations. Plutôt que d'interdire, la puissance publique peut également pénaliser les comportements non désirés ou, au contraire, favoriser les comportements jugés en adéquation avec le bien commun. Pour le contexte wallon, nous observons que l'autorité publique n'intervient pas de manière manifeste pour orienter les décisions spatiales des promoteurs. Du point de vue réglementaire, la configuration des zones juridiquement urbanisables n'oblige pas ces derniers à se tourner vers les tissus urbains traditionnels. Si les implantations périphériques ne sont pas suffisamment limitées et interdites, il y a à cela une raison profonde : l'absence d'un consensus socio-politique wallon quant à la nécessité d'une planification foncière autoritaire qui limiterait fortement l'urbanisation sur de nouveaux terrains. Il est peu probable qu'une modification du rapport de force à ce sujet n'intervienne prochainement...

Si les promoteurs ne sont pas obligés de « centrer » leurs activités au sein des tissus urbains, on observe également qu'il n'existe quasi aucun dispositif qui les incite à procéder de la sorte. L'analyse des outils publics destinés à stimuler le recyclage morphologique de la ville met ainsi clairement en évidence que les **incitants visant à orienter les investissements privés vers les tissus urbains sont destinés aux particuliers plutôt qu'aux professionnels.** C'est le cas pour les primes, pour les incitants fiscaux et pour les

¹ Pour la Région wallonne, il s'agit de la réflexion menée à l'initiative du Ministre Daerden sur les noyaux d'habitat et les aides au logement. Pour le niveau fédéral, c'est l'ex Ministre Picqué qui a formulé différentes recommandations précises quant aux incitants fiscaux qui permettraient notamment de dynamiser les investissements en réhabilitation au sein des espaces urbains traditionnels et dévalorisés des grandes villes.

² Intervention des particuliers occupants comme maîtres d'oeuvre.

mécanismes favorisant l'accès aux prêts hypothécaires³. Il existe toutefois deux exceptions notables à ce constat : d'une part, l'outil de la **revitalisation urbaine** et, d'autre part, l'action de la **société Immocita**. Nous reviendrons ci-dessous plus en détail sur ces deux dispositifs.

Aujourd'hui, l'on songe, à juste titre, à la modulation spatiale des dispositifs séculaires visant à aider les particuliers. Par contre, pour spatialement orienter l'action des promoteurs, rien n'est prévu puisque ces acteurs n'ont jamais réellement attiré l'attention des pouvoirs publics. Pour mieux orienter les importants investissements immobiliers que canalisent ces opérateurs, ce sont donc **de nouveaux mécanismes de partenariats public-privé** qu'il convient de mettre en place afin de faciliter l'investissement privé au sein des quartiers urbains traditionnels. Via un **partenariat public-privé (PPP)**, il s'agit d'assurer la compétitivité des opérations en tissus urbains et débloquer le recyclage.

3.2.1.3 La prise en compte de l'action des promoteurs via la mise en place de mécanismes de régénération et de partenariats public-privé

Le bilan bibliographique sur les mécanismes fonciers et immobiliers agissant dans les espaces urbains montre qu'il existe de très nombreux facteurs qui expliquent pourquoi les opérations immobilières de recyclage sont perçues par les promoteurs – les professionnels et les particuliers – et leurs financiers comme des montages à hauts risques et, de plus, n'offrant qu'une rentabilité plutôt faible.

Nous avons identifié diverses sources de blocage pour les différentes obligations à remplir avant d'aboutir à la finalisation d'un projet immobilier :

- pour l'acquisition du sol-support, la concurrence d'un foncier vierge périphérique moins coûteux et la fragmentation du parcellaire ;
- pour l'obtention des financements, la faible rentabilité à long terme pour de nombreux produits immobiliers locatifs et les difficultés pour convaincre des prêteurs à court terme en raison des multiples incertitudes ;
- pour l'obtention des autorisations administratives, l'attention particulière des autorités pour des projets en milieu dense, les nombreuses populations potentiellement inquiètes et les mesures liées à la protection du patrimoine ;
- sur l'opération technique de construction, l'incertitude et les surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, congestion, règles relatives à la protection du patrimoine...) ;
- pour assurer la rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation, la faiblesse des niveaux de prix et l'incertitude quant à la commercialisation ;
- en plus des cinq sources de blocages présentées ci-dessus, il est opportun d'en considérer une sixième, celle de la difficile coordination des opérations. Pour le promoteur désireux de monter une opération, il est en effet nécessaire de lever ces difficultés de manière quasi simultanée.

Bien sûr, tous ces blocages découragent l'action des promoteurs désireux de lancer des projets visant à la création de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine existante. Cela les pousse à orienter leurs actions vers les périphéries et les terrains vierges.

Si l'on tient à orienter l'action des promoteurs vers les tissus urbains traditionnels en favorisant les opérations immobilières de recyclage, la puissance publique devrait intervenir sur chacun des blocages venant d'être épinglés. C'est là précisément qu'il est essentiel de mettre en place **de nouveaux mécanismes de partenariats public-privé (PPP)**.

³ C'est en fait en grande partie l'histoire belge de la politique du logement et de son financement (notamment via la structuration du marché du crédit hypothécaire) qui explique cette situation. En effet, depuis la loi du 9 août 1889 inaugurant cette politique, l'action des pouvoirs publics belges a consisté en une aide rémanente aux particuliers plutôt qu'aux sociétés de construction ou de promotion.

Dans une logique de **PPP**, un des rôles majeurs des acteurs publics est de lever l'obstacle de l'acquisition du site-support. Pour les opérations importantes qui requièrent d'intervenir sur différentes propriétés et sur un parcellaire fragmenté, seule la puissance publique dispose des outils permettant de réussir. C'est donc à cette dernière qu'il revient d'acquérir et de remembrer les terrains si l'on veut faire bénéficier le renouvellement urbain d'opérations immobilières nécessitant une modification de la trame foncière. Assurer ce rôle de **producteur foncier** ne sera pas une chose aisée pour nos collectivités. Cela nécessite, en effet, de mobiliser les moyens financiers du portage⁴ et de **développer un projet urbanistique pour le long terme**. Si l'on veut réduire les frais du portage, ce défi de la transformation de l'existant pourrait s'appuyer sur une première phase de dévalorisation. Il s'agit ici d'éviter les contradictions entre les interventions d'une collectivité qui, en voulant valoriser l'existant sans nécessairement le transformer, rendent plus coûteuses les acquisitions engagées par une autre institution publique agissant dans la durée.

Le blocage de l'acquisition du sol-support ne concerne pas que les promoteurs privés. Il concerne également les intercommunales de développement économique (IDE). En effet, de par leurs modes de financement, les IDE grèveraient dangereusement leurs bilans financiers si elles procédaient à des acquisitions massives de gisements fonciers situés en dehors des zones actuellement non urbanisables du plan de secteur. Mobiliser les moyens de la collectivité pour acquérir et « porter » des terrains centraux ne doit donc pas bénéficier uniquement aux promoteurs privés, mais également à ces promoteurs publics que sont les IDE. Sans donner les moyens à ces opérateurs de se positionner sur des localisations centrales, il sera alors plus difficile d'éviter que des produits immobiliers – comme le bureau – susceptibles d'héberger des activités spatialement intensives ne continuent à se développer en des localisations périphériques. Or, nous savons que cette situation conduit à l'exurbanisation d'entreprises dont la présence au sein des tissus urbains est bénéfique au renouvellement de la ville.

En plus de la levée de l'obstacle foncier, les promoteurs – privés et publics – désireux de monter des opérations de recyclage doivent aussi faire face à des **surcoûts techniques de construction**. Sur cette thématique, épinglons l'intéressant dispositif britannique du « **gap funding** ». Donnons déjà une brève définition de ce dispositif qui sera plus largement commenté ci-dessous. En français, le vocable de « gap funding » pourrait se traduire par l'expression « financement de basculement dans la rentabilité ». Il s'agit d'un mécanisme de partenariat public-privé qui consiste dans la détermination et le versement de subventions publiques nécessaires afin d'assurer la rentabilité (comblant le « gap ») d'un projet immobilier privé qui, sans cette aide, ne pourrait se réaliser, la profitabilité étant affectée par les surcoûts techniques liés aux usages antérieurs du site-support et / ou par les trop faibles niveaux de commercialisation pour des produits immobiliers situés en quartiers dévalorisés.

Afin de financer le gap funding ou, plus généralement, afin d'aider les promoteurs à faire face aux surcoûts techniques de la construction en milieu dense, c'est en première analyse l'établissement d'une taxation sur l'artificialisation des sols qui pourrait être organisée. En effet, puisque nous savons aujourd'hui très clairement qu'une consommation de terrains périphériques pour de nouveaux bâtiments urbains finit par grever lourdement les budgets des institutions publiques, pourquoi ne pas instituer un mécanisme fiscal qui s'appuierait sur ce constat ?

Si le mécanisme britannique du « gap funding » peut être recommandé pour le blocage relatif aux surcoûts de construction, c'est maintenant le dispositif français mis en place par l'institution de la Caisse des Dépôts et Consignations que nous voudrions recommander, cela pour faire face au **blocage de l'obtention des financements**. En effet,

⁴ Le « portage foncier » correspond au fait d'acquérir un terrain plus ou moins longtemps avant son aménagement ou sa construction. Il est primordial de constater que le portage a un coût, constitué, d'une part, du prix de l'argent et, d'autre part, du risque de non-réalisation de l'opération projetée.

l'accompagnement de la politique de la ville réalisé par cet organe public conduit à sécuriser des crédits bancaires octroyés pour la mise en place d'opérations de recyclage dont il apparaît qu'elles présentent un caractère très aventureux pour les comités d'investissement des institutions financières. Sur le thème du financement, évoquons également la possibilité de mettre à disposition des promoteurs des financements publics via une Invest. En plus des critères traditionnellement pris en compte par les financiers privés, cette structure publique intégrerait les impacts collectifs des projets immobiliers pour sélectionner les prêts à octroyer. Dans une certaine mesure, ce mécanisme est déjà à l'œuvre en Wallonie, cela via la société Immocita, présentée plus en détail ci-dessous.

*Pour solutionner le blocage relatif à l'obtention des autorisations administratives, une piste à évoquer concerne tout d'abord le développement de documents de planification plus transparents quant aux possibilités offertes aux promoteurs. A ce propos, les pratiques allemandes héritières d'une planification très stricte et très précise sont illustratives d'une configuration où le blocage relatif à l'obtention des permis n'est pas un facteur qui pousse les promoteurs vers la périphérie. En effet, la planification de détail y est telle que, sous un plan local de construction (Bebauungspläne), l'obtention du permis n'est qu'une formalité assez rapide. Pour attirer les opérateurs privés, il faut donc que l'autorité publique définisse clairement sa stratégie de renouvellement et d'investissement. En parallèle, il serait intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place des « voies rapides » administratives. Il s'agit ici de favoriser les procédures pour les opérations inscrites en trame urbaine, par exemple en y réduisant les délais officiels, en mobilisant prioritairement les moyens humains ou en mettant à la disposition des investisseurs un responsable unique, un « ensemblier » ; par le travail d'ensemblers, c'est ici le problème de la difficile **coordination de la levée de l'ensemble des blocages** qui pourrait être solutionné. Philosophiquement et politiquement, la discrimination positive pour les tissus urbains se justifie. En effet, la collectivité inciterait ainsi les promoteurs à monter des opérations qui, par rapport aux opérations de production sur site-support vierge, sont à la fois administrativement plus complexes et collectivement souhaitables.*

3.2.1.4 Recommandations sur l'usage des outils publics actuels

En parallèle à la proposition générale visant à une meilleure prise en compte de l'orientation spatiale des promoteurs, différentes recommandations peuvent également être formulées quant à l'usage d'outils publics actuels. Il nous semble opportun d'épingler ici différentes propositions qui sont trop peu souvent répertoriées dans la littérature technique.

Sur le plan fiscal tout d'abord, un problème très précis est celui de la limitation dans le temps des réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité. Nous avons constaté à ce propos que les dispositions actuelles contribuent à limiter, de manière quelquefois illégitime, la pression exercée sur les propriétaires pour mettre fin à l'inoccupation de leur bien. Si l'on tient à faciliter la réaffectation et la réhabilitation de cette offre immobilière potentielle, il est donc important de légiférer sur ce point, à l'instar d'ailleurs des Régions flamande et de Bruxelles-Capitale.

Une deuxième proposition concrète que nous voudrions évoquer est celle du financement de l'inventaire permanent des bâtiments vacants par les intercommunales de développement économique. Il s'agit ici aussi d'une mesure assez simple qui, en améliorant l'information des entrepreneurs à la recherche de locaux d'activités, permettrait de simultanément favoriser le développement économique, la gestion parcimonieuse du sol et la réhabilitation du bâti existant.

Concernant les outils actuels, nous voudrions également évoquer rapidement le thème de la qualité de vie et, plus précisément, les deux enjeux des équipements verts et des rapports entre environnement urbain et qualité de vie des familles avec enfants. En effet, alors que les acquis des recherches sur les motivations résidentielles mettent clairement en évidence que ces deux problématiques comptent parmi les facteurs les plus importants de la

dépopulation des villes, nous n'observons pas de prise en compte structurelle de ces sujets par les autorités publiques. Force est en effet de constater que les besoins des enfants urbains et l'armature verte des villes sont rarement au cœur des enjeux territoriaux et des débats urbanistiques wallons.

3.2.2 Etat d'avancement des travaux en cours sur l'étude des blocages économiques

3.2.2.1 Les blocages à l'échelle du produit immobilier

a) Description des tâches réalisées

Comme cela vient d'être relevé, il existe des surcoûts techniques liés à une intervention immobilière au sein de la trame urbaine. Afin d'objectiver cette problématique des blocages à l'échelle du produit immobilier, nous étudions les bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines, cela en différenciant les trois configurations de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction sur site-support vierge. C'est dans ce cadre qu'une fiche de collecte de l'information a précédemment été élaborée. Cette fiche porte sur :

- l'adresse et le type de localisation (centre urbain ou villageois, périphérie urbaine, milieu peu dense) ;
- la nature de l'opération (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site-support vierge) ;
- le nombre et le type de logements concernés ;
- les opérateurs (SLSP, régie foncière, entreprises adjudicataires, auteur de projet) ;
- la charge foncière (prix du terrain et frais d'aménagements) ;
- les coûts de construction (dépenses de bâtiments, honoraires de construction) ;
- les décomptes (frais supplémentaires non prévus lors de l'élaboration du projet) ;
- le prix de revient total.

Pour d'évidentes raisons de confidentialité, les données nécessaires afin d'établir des coûts de référence quant à la production immobilière résidentielle ne sont disponibles qu'au sein de la sphère publique. C'est dans ce cadre que, dans un premier temps, nous avons contacté la Société Wallonne du Logement (SWL). Des informations relatives, d'une part, aux opérations menées lors de la période 2000-2002 et, d'autre part, à certaines opérations en cours de réalisation ont ainsi pu être obtenues. Suite à la critique de ces sources, il est rapidement apparu nécessaire de vérifier les informations reprises dans la base de données de la SWL et de les compléter afin d'intégrer la totalité du coût des opérations. En conséquence, des informations plus détaillées, notamment en ce qui concerne le volet technique, ont également été obtenues, localement, auprès des Sociétés de Logement de Service Public (SLSP) responsables des projets. Nous nous sommes ensuite aperçus que ces données seraient insuffisantes pour obtenir un échantillon représentatif concernant les trois configurations envisagées (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site-support vierge). En effet, s'il s'avère que cette base de donnée recèle un nombre suffisant de constructions neuves, voire de réhabilitations, il nous est apparu indispensable d'étendre les investigations afin de compléter l'information pour le volet démolition-reconstruction et rendre compte, d'autre part, de la problématique du parking souterrain⁵. Pour ce faire, nous nous sommes ensuite tournés vers les régies foncières communales.

⁵ Signalons à propos de la problématique des parcs de stationnement souterrains que, d'interviews réalisées auprès d'opérateurs actifs dans le secteur de la construction, il apparaît que la réalisation des parkings souterrains est un important surcoût technique de densité (les environnements de faible densité pouvant accueillir des places de parking en terre-plein) qui contribue à orienter les promoteurs vers les espaces périphériques.

Au stade actuel, notre sélection a privilégié la réhabilitation. Sur les dix fiches pour lesquelles l'information est désormais finalisée, six correspondent à des opérations de ce type. En plus de ces six dossiers de réhabilitation, nous avons également traité un dossier de construction sur site vierge. Enfin, trois opérations de démolition-reconstruction ont été analysées.

En matière de réhabilitation, nous voyons progressivement se dessiner une fourchette des prix au mètre carré : pour les différentes réalisations étudiées, les prix de revient totaux se ventilent entre 1.200 €/ m² et 1.650 €/ m² et les coûts de construction entre 900 €/ m² et 1.250 €/ m². Bien que nous ne disposions pas encore de données précises pour la construction neuve, il semble que la réhabilitation n'apparaisse pas comme une alternative réellement moins coûteuse que la construction neuve sur site vierge. Sur ce thème, nous pouvons ici rappeler que les témoins privilégiés évoquent généralement des montants de l'ordre de 1.100 à 1.200 €/ m² pour le poste construction d'une opération sur site-support vierge.

En matière de réhabilitation, nous nous devons également d'épingler le problème des décomptes ou, en d'autres termes, des incertitudes techniques. Des différents dossiers examinés jusqu'à présent, nous confirmons, en effet, qu'il n'est pas rare de rencontrer des « surprises » en cours de chantier de réhabilitation (mérules, problème de stabilité, mauvais état du bâtiment,...). Plus précisément, ce sont trois des six opérations examinées qui sont caractérisées par d'importants décomptes, décomptes correspondant à 18-20 % des coûts de construction et à 10-12 % du prix de revient total. Toujours concernant la réhabilitation, il apparaît des dossiers traités qu'il existe une relation entre, d'une part, l'âge des bâtiments et, d'autre part, le coût de revient et les risques de rencontrer des surcoûts. De ce point de vue, on observe donc que, *toutes choses égales par ailleurs*, au plus la valeur patrimoniale des immeubles est potentiellement intéressante, au plus les coûts nécessaires seront élevés et, de plus, difficiles à évaluer avant la mise en marche du chantier. Se pose donc ici la question des dispositifs publics qui permettraient d'intégrer la problématique patrimoniale à la pure logique économique des coûts techniques de construction.

Pour les opérations de destruction-reconstruction, on remarque des coûts de construction extrêmement élevés, d'approximativement 1.700 €/ m² (et d'approximativement 2.000 €/ m² pour le prix de revient total). Même si ces chiffres restent à affiner, il est frappant d'observer qu'ils s'inscrivent dans les ordres de grandeur avancés dans le rapport intermédiaire de mars 2003, rapport au sein duquel, nous observions que les témoins privilégiés stipulent généralement que « *la part de la destruction dans les opérations de destruction-reconstruction est généralement estimée entre 20 % et 30 % du poste construction* ». De nouveau, ces résultats mettent en évidence que les actuels mécanismes économiques rendent très difficile le recyclage par démolition-reconstruction, ce qui renvoie à la nécessité de créer de nouveaux dispositifs publics visant à couvrir ces surcoûts que le promoteur « périphérique » ne rencontrera pas. Sur la même thématique, relevons également que, de l'estimation disponible, le coût d'une place de stationnement souterrain serait d'approximativement 10.000 €. Il s'agit là aussi d'un surcoût de recyclage qui, en se surimposant aux charges de la destruction, oriente les promoteurs immobiliers vers la périphérie.

b) Poursuite de la recherche

Pour la suite du travail, nous prévoyons d'abord de poursuivre le traitement d'opérations recensées dans la base de données de la SWL, cela en sélectionnant les dossiers les plus utiles à analyser parmi les 52 dossiers non encore traités (certains sont d'ailleurs en cours). Concernant la sélection, nous privilégierons les opérations correspondant à la production d'immeubles à appartements en milieu urbain dense. Comme cela a été relevé ci-dessus, ce type de développement immobilier correspond à un enjeu important quant à l'objectif du recyclage immobilier des villes wallonnes. Parallèlement, il faudra aussi étoffer l'échantillon d'opérations de construction réalisées sur site vierge, cela afin de disposer de références

solides auxquelles les opérations de recyclage (réhabilitation ou destruction-reconstruction) pourront être comparées.

Malheureusement, obtenir un échantillon représentatif d'opérations immobilières correspondant à la production de logements collectifs au sein de la trame urbaine (et incluant des opérations de destruction et la réalisation de parcs de stationnement souterrains !) semble difficile à partir des 57 dossiers de la SWL. Parallèlement, une autre alternative pourrait consister dans l'étude de réalisations bruxelloises. En étendant notre champ de recherche à la Région de Bruxelles-Capitale, il devrait être plus aisé d'identifier des opérations développées dans des contextes de forte densité (et, simultanément, liées à des opérations de destruction-reconstruction). Enfin, une dernière solution réside dans l'analyse des projets de la société Immocita.

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

3.2.2.2 Les blocages au niveau du marché : les logements vides et les permis d'urbanisme dans la Ville de Liège

Le cahier des charges du Programme de travail 2002-2005, approuvé par le Gouvernement wallon en juillet 2002, prévoit notamment ce qui suit pour le thème 3.1 : « *Des études basées sur des sources d'informations diverses et originales telles que les permis d'urbanisme et les inventaires sur les logements vides, tenteront de mettre en évidence les mécanismes de blocage du recyclage urbain* ».

Pour les deux problématiques évoquées ci-dessus, nous avons, au stade actuel, concentré nos efforts sur la Ville de Liège, cela via l'utilisation de trois bases de données :

- sur les logements soumis à la taxe sur les logements inoccupés ;
- sur les logements vides au-dessus des commerces ;
- sur les permis d'urbanisme.

Comme le prévoit le cahier des charges, les investigations seront prochainement menées au sein d'autres communes.

a) La problématique des logements vides

De résultats qui ne sont encore que provisoires, trois raisons principales semblent se dégager afin d'expliquer la problématique des logements vides. Une première source de problèmes correspond à l'incompatibilité avec la fonction commerciale. En effet, des estimations disponibles, il apparaît que pour l'ensemble de la Ville de Liège, plus de 2000 des 5500 logements vides correspondent à des étages de rez-de-chaussée commerciaux. La seconde source de problèmes correspond à l'âge et à l'éloignement des propriétaires. Au stade actuel, nous estimons qu'environ 30 % des logements vides sis sur le territoire de la Ville de Liège sont détenus par des propriétaires connaissant de ce fait des difficultés majeures pour assurer une correcte gestion de leur immeuble. Enfin, le rôle des nuisances est également important à souligner. En effet, il est frappant de constater que les logements vacants se rencontrent massivement dans des lieux marqués par deux types de « nuisan-

ces » : d'une part, les abords des grands axes de circulation et, d'autre part, la partie du centre-ville la plus dégradée où se concentrent les activités de prostitution et de trafic de stupéfiants.

Afin d'affiner les résultats, il est prévu de poursuivre le travail en menant une enquête auprès des propriétaires. Cette enquête postale pour laquelle nous sommes sur le point d'envoyer les questionnaires est menée en collaboration avec le SNP (plus précisément avec Madame Laloux, sa directrice).

Concernant le thème des logements vides, il est important de souligner que ce problème sensibilise et concerne de nombreux habitants de la Ville de Liège. En effet, de la consultation menée dans le cadre du Projet de Ville, les propositions d'actions relatives à cette problématique ont été considérées comme une priorité par de très nombreux liégeois. Par exemple, épinglons le fait que dans la thématique « Une ville dynamique et commerçante », l'adhésion à la mesure « occuper les logements vides au-dessus des commerces » a été davantage plébiscitée que la mesure « visibilité des forces de l'ordre ». Sans conteste, ce type de résultat illustre que la préoccupation générale du renouvellement urbain est partagée par une part très importante de la population, une part sans doute généralement sous-estimée par les décideurs.

b) Les permis d'urbanisme et le montage immobilier à vocation résidentielle

Comme nous l'avons relevé ci-dessus, une véritable politique de recyclage urbain nécessite de mieux canaliser l'action des promoteurs immobiliers, cela via de nouveaux dispositifs de partenariats public-privé. Pour ce faire, il est primordial d'enfin lever le voile sur le monde fermé et complexe du secteur immobilier. En effet, au stade actuel, les opérateurs publics ne disposent pas des connaissances suffisantes permettant d'efficacement orienter l'action des développeurs privés. C'est précisément avec l'objectif de mieux appréhender les stratégies d'investissements et les pratiques des promoteurs que nous étudions les montages immobiliers à partir des statistiques sur les permis d'urbanisme.

La base de données portant sur les permis d'urbanisme délivrés par la Ville de Liège nous a permis d'analyser la distribution des logements concernés par des opérations de construction neuve, de réhabilitation, de destruction-reconstruction et de production de nouveaux logements à partir de bâtiments ayant précédemment hébergé des activités économiques.

Des premiers traitements réalisés, nous avons vérifié que la nouvelle production immobilière se concentre au sein des espaces périphériques, où il subsiste des terres vierges à urbaniser. En d'autres termes, même au sein d'une commune urbaine comme la Ville de Liège, le recyclage immobilier – consistant dans la production de nouveaux produits immobiliers à partir de la trame urbaine – reste un processus marginal. Parallèlement, nous observons aussi que les opérations de réhabilitation ne tendent pas à se concentrer là où les besoins sont les plus importants, c'est-à-dire au sein des espaces centraux et péricentraux.

Les données sur les opérations de destruction-reconstruction sont également cohérentes par rapport aux raisonnements avancés dans le cadre du rapport de mars 2003. En effet, la plupart des réalisations de ce type consistent à produire des immeubles à appartements au sein des espaces les plus valorisés (et donc où les niveaux de prix élevés permettent de compenser les surcoûts de la destruction).

Concernant la production de nouveaux logements à partir de bâtiments ayant précédemment hébergé d'autres fonctions, l'on observe que ces opérations se concentrent au sein des espaces péricentraux. Il y aurait à cela deux facteurs explicatifs probables : tout d'abord, la présence de biens à réhabiliter présentant des caractéristiques se prêtant à ce type de transformation (notamment d'anciens immeubles industriels de petite dimension ayant jadis abrité des secteurs comme l'imprimerie ou l'armurerie), ensuite la proximité au centre-ville.

Pour la suite du travail, des enquêtes vont être menées auprès des différentes catégories de maîtres d'ouvrage sur base d'un guide d'entretien présenté en annexe. A ce propos, il semble notamment opportun de se concentrer sur :

- les particuliers qui entreprennent des opérations de constructions d'immeubles à appartements ;
- les acteurs actifs en matière de destruction-reconstruction ;
- les acteurs actifs en matière de transformations en logements depuis des bâtiments initialement consacrés à un autre usage.

3.2.3 Les enseignements en matière d'outils publics

3.2.3.1 Le dispositif anglais du gap funding et sa possible application au contexte wallon

a) Fonctionnement et évaluation du gap funding

Pour rappel, le gap funding est un mécanisme de PPP consistant dans le versement de subsides publics à des promoteurs privés. En Angleterre, ce dispositif est principalement utilisé afin d'assurer la rentabilité d'opérations immobilières qui participent à l'objectif de la régénération des tissus urbains traditionnels. Comme d'autres outils mis en place dans le cadre de la politique de la ville menée en Angleterre, le gap funding peut être considéré comme un outil « d'aménagement par levier » (leverage planning), un objectif important étant d'accroître l'efficacité de la participation financière publique en maximisant le « levage » d'investissements privés.

Notre analyse du mécanisme anglais de gap funding montre que ce dispositif a conduit à des résultats convaincants en matière de recyclage urbain, cela grâce à une vision stratégique des partenaires publics concernés (les autorités locales et les pouvoirs subsidiaires), grâce aux compétences technico-financières des experts immobiliers travaillant pour les partenaires publics et grâce également à l'acceptation de la transparence par les partenaires privés : lorsqu'un promoteur anglais désire bénéficier d'une aide via la gap funding, il ouvre ses livres de compte aux partenaires publics. De par la compétence technique des partenaires publics et l'ouverture des livres de comptes des partenaires privés, on limite donc les effets d'aubaine puisque le « gap » peut être calculé de manière précise et robuste.

Clairement, l'usage du gap funding et des dispositifs conjoints a conduit au recyclage immobilier de nombreux territoires urbains jadis dévalorisés. Certains quartiers ont même entièrement « basculé du bon côté du marché ». Les exemples aboutis se limitent toutefois à des périmètres restreints, correspondant fréquemment à des quartiers centraux ou péri-centraux de villes importantes (Leeds, Nottingham, Manchester ou Birmingham). Dans ces espaces, la concomitance d'une demande potentielle importante et d'une concentration des moyens publics – britanniques et européens – a permis de générer des retours sur investissement suffisamment attractifs pour les investisseurs privés. Aujourd'hui, l'usage d'un outil comme le gap funding n'y est dès lors plus nécessaire puisque les actions passées ont représenté une masse critique suffisante pour structurellement modifier l'image et les caractéristiques de zones autrefois dépréciées.

En termes d'évaluation de la politique menée en Angleterre en matière de renouvellement urbain, d'autres questions de fond restent toutefois posées. Tout d'abord, en dépit du transfert progressif – depuis les années 1990 – des objectifs sociaux aux logiques économiques et immobilières, rien n'indique que la situation des populations positionnées en « inner cities » se soient réellement améliorées. En outre, en raison de la concentration spatiale des moyens, les budgets publics n'ont généralement pas pris le relais au sein des territoires sans demande potentielle et insuffisamment attractifs pour les investisseurs privés. In fine, il n'est dès lors guère étonnant que les espaces les plus dégradés n'aient en rien profité des politiques publiques visant à « renouveler » les espaces urbains.

b) *Eléments de comparaison avec la revitalisation urbaine wallonne*

Pour rappel, la revitalisation urbaine a pour objectif de développer l'offre en habitat urbain par la mise en œuvre de partenariats associant la Région wallonne, les communes et le secteur privé de la promotion immobilière. La revitalisation wallonne et le gap funding anglais s'inscrivent tout deux dans une configuration de PPP visant à accroître la rentabilité de projets immobiliers de recyclage, il nous est dès lors apparu opportun de comparer les deux dispositifs, ce qui conduit à épinglez de nombreuses différences. Avant de commenter ces différences, relevons que notre analyse sur le dispositif de la revitalisation urbaine s'est appuyée sur des travaux pratiques ayant été réalisés à l'Université de Liège dans le cadre des DES-DEC en Urbanisme et Aménagement du Territoire. Via des enquêtes menées auprès des partenaires publics et privés, ce sont 11 dossiers de revitalisation qui ont été étudiés.

Concernant les différences entre le gap funding et la revitalisation, remarquons tout d'abord que la démarche prospective visant à développer une stratégie d'investissements et à concentrer les moyens est, par rapport à l'Angleterre, bien peu présente en Wallonie. Il s'agit là d'une conclusion qui doit être mise en parallèle avec le constat selon lequel la politique de régénération menée en Wallonie peut être considérée comme « diffuse ». Cette approche implique qu'à la différence de la situation rencontrée outre-Manche, les budgets wallons ne se concentrent pas au sein des quartiers centraux ou péri-centraux des principales agglomérations, notamment Liège et Charleroi. Pourtant, à ces types d'espaces correspondent à la fois de grands besoins, mais sans doute aussi des demandes potentielles suffisantes pour réussir le « basculement » des quartiers dans la rentabilité. Par rapport à l'Angleterre, la plus grande volonté d'équité sociale explique en partie la tendance wallonne à également répartir les subsides, tendance qui serait moins présente dans la culture anglo-saxonne.

Une autre différence essentielle entre le dispositif de la revitalisation urbaine et le mécanisme du gap funding réside dans la destination des financements. En Wallonie, ce sont uniquement les aménagements du domaine public que l'on finance. En Angleterre, par contre, les moyens publics subventionnent la réalisation de l'opération et, dès lors, en grande proportion, des espaces à caractère privatif. De par le calcul robuste du « gap », on n'y constate toutefois pas d'enrichissement illégitime des promoteurs privés.

Bien que des dispositifs comme celui de la revitalisation urbaine permettent progressivement d'améliorer les rapports et les collaborations entre les sphères privées et publiques, les mentalités wallonnes ne semblent pas prêtes à accepter que des moyens publics soient directement alloués à des réalisations immobilières à vocation purement privée, ce qui ne pose pourtant aucun problème en Angleterre. En Wallonie, il existe toujours un fort antagonisme entre la sphère du monde immobilier et le monde de la planification.

Si du côté des « partenaires » publics wallons, on imagine difficilement procéder au financement direct de réalisations immobilières purement privées, en retour, du côté des « partenaires » privés, c'est l'établissement d'une plus grande transparence qui semble difficile à accepter. Il y aurait à cela une raison culturelle, liée à la prégnance des tabous sur l'argent et la propriété immobilière en Belgique. Parallèlement, on explique l'impossibilité d'aboutir à la transparence par la crainte des contrôles et possibles redressements fiscaux, l'incidence du travail au noir étant sans conteste énorme sur l'économie de la filière construction en Belgique. Toutefois, de tels argumentaires généraux étant également recevables pour le contexte britannique, ils n'apportent qu'une explication superficielle à ce constat selon lequel, par rapport à leurs homologues actifs en Wallonie, les promoteurs anglais développent de réelles pratiques de transparence lorsqu'il s'agit de recevoir des compensations financières. Une explication plus aboutie nous semble être celle des différences quant à la structure de la filière construction. Par rapport à l'Angleterre, on trouve en Belgique un nombre important d'entreprises de petite taille, pour lesquelles les différentes législations fiscales et sociales seraient difficilement contrôlables. Par contre, en Angleterre,

la concentration de l'activité au sein d'entreprises plus importantes aurait conduit à une réduction des pratiques non transparentes, ce qui, par la suite, aurait facilité la mise en œuvre d'un système tel que le gap funding.

c) *L'application du gap funding en Wallonie ?*

De la comparaison entre l'Angleterre et la Wallonie, nous épinglons trois difficultés majeures à l'application du gap funding au sein du contexte wallon. La première difficulté, d'ordre technique, est celle de l'expertise à développer au sein des administrations (régionale et/ou communale). Afin de renforcer le poids de la sphère publique dans les négociations relatives au montant des subventions (et, parallèlement, afin de limiter les effets d'aubaines dont pourraient profiter les promoteurs privés via l'adoption d'un dispositif tel que le gap funding), il est, sans conteste, nécessaire de renforcer la compétence de la sphère publique en matière de montage immobilier, à la fois sur le plan technique et sur le plan financier. Sur ce thème, constatons que nos travaux sur les blocages du recyclage à l'échelle du produit immobilier pourraient participer à ce renforcement des compétences de l'administration en matière de montage immobilier. Par ailleurs, même sans application du gap funding en Wallonie, le développement de cette expertise pourrait d'ors et déjà s'avérer utile, cela dans le cadre de l'évaluation des dossiers de revitalisation urbaine.

Afin de tirer le meilleur parti d'un dispositif comme celui du gap funding, la deuxième difficulté est d'inscrire le mécanisme dans une démarche stratégique. Comme en attestent les exemples de réussites anglais, le gap funding doit être au service d'un projet de renouvellement urbain (comme d'ailleurs les autres dispositifs de partenariats public-privé, que ce soit en matière de foncier ou d'autorisations administratives), ce qui permet alors de combiner ses bénéfices à ceux d'autres outils d'aménagement opérationnel ou foncier. Malheureusement, force est de constater la faible tradition wallonne en matière de planification stratégique. Alors que le niveau régional vient à peine de se doter d'un document de référence pour son projet de développement territorial, bien rares sont les communes qui sont actuellement aptes à développer des stratégies visant à créer des dynamiques systémiques de renforcements positifs. A ce propos, remarquons par exemple que nos travaux sur la revitalisation urbaine indiquent que les décideurs locaux perçoivent ce procédé comme une possibilité intéressante de bénéficier de subsides régionaux (effet d'aubaine) plutôt que comme un dispositif à intégrer dans un projet global et à long terme de renouvellement urbain.

La troisième difficulté à laquelle il faudra faire face si les décideurs wallons choisissent d'appliquer la technique du « financement de basculement » est celle des règles européennes en matière de concurrence. Signalons à ce propos que la politique de régénération menée en Angleterre souffre durement de la décision prise en 1999 par la Commission européenne quant aux strictes limitations de l'usage du gap funding, cela au motif qu'il favorise les entreprises britanniques au détriment de leurs concurrentes européennes. Bien que la situation demeure floue quant aux possibilités actuelles d'application du gap funding, il est toutefois probable que les négociations menées à ce propos entre la Commission européenne et le gouvernement britannique trouve une issue positive lors des prochaines années.

3.2.3.2 Les réponses allemandes à la problématique du recyclage urbain

a) *Les caractéristiques du modèle rhénan*

La comparaison venant d'être présentée entre le gap funding anglais et la revitalisation urbaine wallonne illustre combien le contexte culturel, politique et socio-économique influence profondément les pratiques en matière de renouvellement urbain. Sans conteste, l'analyse des réponses allemandes à la problématique du recyclage met en évidence le même type de conclusion. En effet, les résultats de nos investigations démontrent qu'il existe un modèle « rhénan » de régénération urbaine, au même titre d'ailleurs qu'il existe un

modèle « anglo-saxon ». Parmi les caractéristiques du modèle rhénan, nous trouvons notamment la prégnance des valeurs environnementales, la tradition en matière de planification et de cogestion, ainsi que la forte implication de la puissance publique.

Alors que le modèle anglo-saxon privilégie la dimension économique du renouvellement urbain, c'est la dimension environnementale qui est mise en avant dans le modèle rhénan. Le cas de l'IBA-Emscher Park est ici tout à fait emblématique de cette volonté d'intégrer la dimension environnementale – voire écologique – dans les programmes de régénération. La volonté de valoriser les quartiers de gares s'inscrit également dans la même logique de préservation des ressources et de l'environnement. En effet, ce sont ici les objectifs du report modal vers le réseau ferré et de la limitation de la dépendance à la conduite automobile qui justifient les politiques menées en ce domaine. De même, la prégnance des valeurs environnementales explique l'attention que les décideurs allemands portent à l'encontre de l'usage parcimonieux de la ressource « sol » et, concomitamment, la tradition en matière de politique foncière. Il existe en Allemagne une habitude de la gestion foncière, pour laquelle de multiples opérateurs publics développent une expertise depuis de nombreuses décennies.

La deuxième caractéristique du modèle rhénan en matière de politique urbaine est la très forte planification spatiale. La planification allemande stricte est notamment à relier au caractère extrêmement détaillé des plans de construction (*Bebauungspläne*). Sur ce sujet, relevons que c'est précisément le caractère détaillé de l'urbanisme qui explique pourquoi le blocage relatif à l'obtention des autorisations administratives n'est pas en Allemagne un facteur qui pousse les promoteurs à choisir les sites périphériques. 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. C'est également l'existence d'une planification stricte qui explique pourquoi la désurbanisation de la fonction résidentielle est moins problématique en Allemagne qu'en Wallonie. Les zones vierges ouvertes à l'urbanisation étant proportionnellement moins importantes Outre-rhin, une part considérable de la nouvelle offre en logement est mise en place au sein des périmètres urbains ou dans leur contiguïté directe. Par ailleurs, l'enjeu de l'attractivité économique des quartiers traditionnels est, chez nos voisins allemands, au cœur de toutes les attentions. De ce point de vue, à l'inverse du contexte anglais où le gouvernement central joue un rôle très important, l'approche est ici moins clairement descendante.

Par rapport au modèle anglo-saxon, le modèle rhénan se différencie également par la très forte implication de la puissance publique. A l'issue de notre inventaire des pratiques allemandes, force est en effet de reconnaître que, in fine, c'est le Land et les collectivités locales qui sont les principaux acteurs des projets passés en revue, à côté d'entités de forme privée, certes, mais en réalité filiales du secteur public. Parallèlement, force est aussi de reconnaître que l'efficacité des dispositifs analysés est, en comparaison des dispositifs anglais, assez faible vis-à-vis de l'objectif de mobilisation des investissements privés. Si l'IBA a redoré l'image de la région de la Ruhr par des réalisations de prestige et l'accueil de quelques secteurs high-tech, au total, peu d'investisseurs réellement privés semblent avoir pris la direction des rives de l'Emscher. Ces constatations ne démontrent pas l'inefficacité des mesures prises, elles démontrent plutôt combien il est difficile de structurellement redynamiser une telle région de tradition industrielle, même si les moyens publics mobilisés sont considérables et le projet territorial cohérent ...

b) Recommandations pour la Région wallonne

Sans conteste, différentes réalisations allemandes sont susceptibles d'inspirer la Région wallonne en matière de renouvellement urbain. Si les dispositifs mis en place Outre-rhin correspondent généralement à des outils relativement bien identifiés par la littérature technique, il est toutefois important de relever le niveau de cohérence du projet allemand de régénération. En effet, les pratiques et les outils de l'aménagement opérationnel y sont en

bonne adéquation avec les objectifs stratégiques du développement territorial – ce qui demeure encore assez peu le cas pour le contexte wallon ...

Une première illustration de la concordance entre objectif stratégique et aménagement opérationnel correspond au dispositif du *fonds foncier de la Ruhr*, la politique foncière étant ici au service de l'objectif stratégique de la reconversion économique. Appliqué au contexte wallon, le modèle du *fonds foncier* consisterait dans la création d'une régie foncière régionale ayant pour finalité d'acquérir un maximum de friches d'activités économiques et de les valoriser au fur et à mesure des besoins et en fonction des objectifs d'aménagement du territoire (par exemple la valorisation des friches centrales par certaines activités spatialement intensives).

Une autre illustration d'une politique foncière opérationnelle au service d'un objectif stratégique est celui de la *société BEG* associant le land de Rhénanie Nord Westphalie et la société des chemins de fer *Deutsche Bundesbahn*. Cette fois, l'objectif stratégique est de limiter la dépendance à la voiture par la valorisation des sites accessibles par le réseau ferré. Appliqué au contexte wallon, le dispositif de la BEG correspondrait, pour sa part, à la création d'une société associant la SNCB et la Région. Une des difficultés consisterait ici à faire sortir la SNCB de sa logique sectorielle pour l'associer aux objectifs du développement territorial et du renouvellement urbain. Nous disposerions alors d'un puissant aménageur opérationnel susceptible d'accompagner une politique visant à développer par des activités spatialement intensives les sites accessibles par le chemin de fer. Sur ce thème, nous renvoyons aux travaux de la CPDT (thème 2) sur la cartographie de l'accessibilité par les alternatives à l'automobile.

Dans le dispositif intégré du Land de Rhénanie Nord Westphalie, la société BEG ne correspond qu'à un des outils visant à concrétiser l'objectif de la valorisation des lieux accessibles par les réseaux de transports collectifs. La quantification objective des disponibilités foncières et la modulation spatiale des aides au logement sont ici d'autres exemples des complémentarités entre objectifs à long terme et politiques concrètes. Sur ce thème, nous voudrions rappeler qu'en Wallonie, le même objectif de la réduction de la dépendance à la mobilité voiture ne s'accompagne (toujours) pas de dispositifs opérationnels et de la mise en place de politiques concrètes⁶.

A l'instar de la situation anglaise, nous avons également relevé que l'objectif du recyclage urbain s'accompagne en Allemagne d'objectifs quantifiés. Pour l'Angleterre, rappelons que le gouvernement central cite l'objectif de la production de deux tiers des nouveaux logements sur du « *brownfield* ». Pour l'Allemagne, les documents stratégiques préconisent ici que les trois quarts de la nouvelle offre urbaine soient positionnés en « *Innenbereich* », c'est-à-dire en périmètre déjà bâti. Pour la Wallonie, aucun objectif chiffré n'existe en matière de recyclage urbain, ce qui illustre sans doute le différentiel d'intérêt pour cette problématique entre, d'une part, les autorités wallonnes et, d'autre part, les autorités anglaises et allemandes. A la décharge des responsables wallons, nous pouvons toutefois rappeler que l'état actuel de nos bases de données ne nous permet pas de chiffrer le ratio entre l'urbanisation de recyclage et l'urbanisation sur site périphérique vierge⁷.

Les pratiques allemandes en matière de coordination de projets peuvent également inspirer les politiques wallonnes. En effet, de notre inventaire, il apparaît que le fonctionnement par projet et la mise en place systématique de structures de pilotage spécifiques s'est révélé particulièrement efficace Outre-rhin. Ce sont même là les garanties de levée de tous les blocages du recyclage confondus. La mission des structures de pilotage est clairement

⁶ Sur ce sujet, un exemple illustratif correspond à l'apparent blocage politique des propositions techniques visant à concentrer les aides relatives à la politique du logement au sein des noyaux d'habitat.

⁷ Cette problématique de la ventilation des développements entre recyclage et urbanisation en site vierge a précédemment été traitée dans le cadre du rapport de mars 2003.

définie, tout comme l'échéance (en Allemagne, les sociétés sont dissoutes après un délai convenu correspondant à la fin de leur action) ; les lenteurs administratives sont contournées, et par le choix du personnel, les coûts et délais réduits. Pour appliquer ce mode de fonctionnement en Wallonie, il s'agirait ainsi 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'ingénieurs 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. Par ailleurs, il serait intéressant que ces structures soient dotées de la capacité à effectuer la totalité des démarches administratives à la place des promoteurs. Cela représenterait un gain de temps appréciable, l'administration étant souvent perçue par ces derniers comme une structure complexe aux rouages difficiles à cerner.

La création de telles cellules a été envisagée à l'occasion de la mise sur pied des ZIP QI. Cependant, leur vocation a ici été limitée à une finalité essentiellement sociale. Dans ce contexte, l'engagement de conseillers communaux en urbanisme et les financements du Plan Fédéral des Grandes Villes sont à saluer. Mais le recours systématique 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 intercommunales. Elles devraient augmenter l'expertise et le dynamisme des communes et encourager, par exemple, la prospection plus active des investisseurs ou l'aboutissement des projets par leur rôle dynamisant « d'ensemblers locaux ».

3.2.3.3 La société *Immocita*

La prise en compte des dispositifs étrangers visant à faciliter le recyclage ne doit pas occulter l'existence de dispositifs wallons peu connus. C'est dans ce cadre que nous nous sommes intéressés à la société IMMOCITA. IMMOCITA est une filiale de la SRIW. Bien que société anonyme de droit privé, les capitaux d'IMMOCITA sont donc publics. Depuis 1998, la mission d'IMMOCITA est de promouvoir l'offre en logements moyens, cela via le soutien de projets du secteur privé en qualité de co-promoteur. De manière concrète, l'action d'IMMOCITA correspond à la prise de participation – en général minoritaire – au sein de sociétés filiales établies en vue de la réalisation de projets immobiliers. Depuis le début de ses activités, l'intervention d'IMMOCITA a permis la création d'approximativement 200 logements.

Par rapport à la grille des blocages précédemment citée, la société IMMOCITA participe à la levée de différents blocages. Pour autant, c'est au niveau du blocage relatif à l'obtention des financements qu'elle semble intervenir de la manière la plus significative. En effet, sa présence, en tant qu'acteur public, contribue à diminuer le risque associé au projet aux yeux des banques et, de ce fait, facilite l'octroi de crédit. La volonté politique étant que l'action d'IMMOCITA participe à l'effort régional en matière de renouvellement, nous sommes donc en présence d'un intéressant dispositif de partenariat public-privé au service du recyclage. En outre, depuis 2001, le Ministre Daerden a exprimé le souhait que les moyens d'IMMOCITA renforcent les opérations de revitalisation. De par l'action conjointe « revitalisation urbaine – IMMOCITA », il est donc désormais possible de mener des partenariats public-privé avec des moyens publics qui participent simultanément aux réalisations privées (via IMMOCITA) et aux espaces publics (via la revitalisation).

Sans conteste, les différentes activités exercées par IMMOCITA contribuent activement à favoriser des partenariats et à permettre d'orienter les investissements privés vers la trame urbaine. Ceci constitue une expérience positive en matière de partenariat public-privé.

Cependant, si une éventuelle amplification des activités d'IMMOCITA est envisagée, il conviendrait sans doute de porter la réflexion sur les critères de choix des partenaires privés (par exemple via un éventuel projet de gestion). Jusqu'à présent, ce choix semble s'être opéré sur base de relations interpersonnelles, IMMOCITA cherchant surtout à se faire connaître auprès de ses potentiels partenaires privés. Ceci est peut-être imputable au caractère relativement récent de la société. En effet, celle-ci se situe encore dans une phase de « démarrage » et ses activités en matière de régénération et de partenariat restent encore largement méconnues. Parallèlement, il subsiste également un point d'interrogation quant à la ventilation équitable des moyens canalisés par IMMOCITA entre les différents pôles urbains wallons.