

RAPPORT INTERMEDIAIRE
DE LA SUBVENTION 2003-2004
mars 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Annexe – Rapport

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

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MONTAGE DE PROJET	1
1. INTRODUCTION	1
2. LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT DE L'ESPACE BÂTI EN WALLONIE	2
2.1 ÉLABORATION DU RECENSEMENT	2
2.2 LES GRANDS TYPES D'OUTILS ET D'ACTEURS EN RÉGION WALLONNE.....	3
2.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROJETS RECENSÉS.....	16
3. LES FICHES OPÉRATIONNELLES	17
3.1 OBJECTIFS	17
3.2 PREMIÈRE PROPOSITION DE SÉLECTION DES OPÉRATIONS À ANALYSER	17
3.3 CANEVAS DE PRÉSENTATION DES FICHES.....	17
3.4 PREMIER EXEMPLE DE FICHE (RÉSULTAT PROVISOIRE): LA FERME D'OMALIUS A ANTHISNES	19
 CHAPITRE II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS	 26
INTRODUCTION GÉNÉRALE.....	26
RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE	26
LA STRUCTURE DU CHAPITRE.....	26
1. LES BLOCAGES RELATIFS A L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER : LES SURCOÛTS TECHNIQUES DE CONSTRUCTION	28
1.1 INTRODUCTION	28
1.2 LES RÉGIES FONCIÈRES	30
1.3 PRÉSENTATION DES PROJETS.....	30
1.4 SYNTHÈSE DES RÉSULTATS QUANTITATIFS	33
1.5 LA POURSUITE DU TRAVAIL	34
2. LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE DU MARCHÉ - ETUDE DES LOGEMENTS VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME	38
2.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA MÉTHODE	38
2.2 ÉTAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX	38
3. LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE.....	55
3.1 LES RÉPONSES ALLEMANDES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN	55
3.2 L'EXEMPLE WALLON DE LA SOCIÉTÉ IMMOBILITAIRE	76
BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE II	85
ANNEXE 1	89
ANNEXE 2	137
ANNEXE 3	144
ANNEXE 4	170
ANNEXE 5	172
ANNEXE 6	178
ANNEXE 7	185
ANNEXE 8	187
ANNEXE 9	191
ANNEXE 10	194
ANNEXE 11	195
ANNEXE 12	197

CHAPITRE 1 : RENOUVELLEMENT URBAIN ET MONTAGE DE PROJET¹

1. INTRODUCTION

La partie du travail ayant trait au renouvellement urbain est organisée en deux points :

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

Le **recensement de projets de renouvellement des espaces bâtis** a pour objectif de donner un aperçu des opérations qui sont menées au niveau des communes et 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. Il vise également à donner des indications sur les partenariats mis en place et à contribuer à déterminer le choix des projets susceptibles de faire l'objet d'une analyse plus approfondie.

Les **fiches opérationnelles** visent, quant à elles, à analyser en profondeur des montages de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics ou privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir le renouvellement urbain. Suivant un canevas préétabli, 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.

¹ Travail réalisé au par L. Gaiardo (GUIDE-ULB), S. Gérard (CREAT-UCL) et A. Timmermans (CREAT-UCL) sous la direction de C. Billen (GUIDE-ULB), P. Govaerts (CREAT-UCL) et M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL).

2. LES PROJETS DE RENOUVELLEMENT DE L'ESPACE BÂTI EN WALLONIE

2.1 ÉLABORATION DU RECENSEMENT

2.1.1 Les sources d'information

Afin d'objectiver le choix des projets à analyser dans le cadre des fiches opérationnelles, différents projets de renouvellement de l'espace bâti en Wallonie ont été rassemblés dans le tableau figurant à l'annexe 1. Cette liste a été établie sur base des données recueillies auprès de divers intervenants particulièrement actifs dans le domaine de la réhabilitation des espaces bâtis existants, à savoir : la Direction de l'Aménagement opérationnel, la Société wallonne du Logement, le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie, l'Institut du Patrimoine wallon, ainsi que la Division de la Gestion de l'Espace rural, qui assure le suivi des Programmes communaux de Développement rural (PCDR). Nous reviendrons plus en détail sur ces différents acteurs. En complément à ces diverses données, nous avons consulté les communiqués de presse du Gouvernement wallon.

Dans un premier temps, nous avons également envisagé de prendre en compte les articles de presse parus dans les pages régionales du journal « Le Soir », mais cette piste a été abandonnée, d'une part parce que la recherche en ligne dans les archives du journal sur base de différents mots-clé s'avérait assez lourde et d'autre part parce que, suite à la restructuration récente du site du journal, la consultation des archives au-delà de 6 mois est devenue payante. Enfin, une autre source d'information a également été envisagée : il s'agit des intercommunales de développement économique mais, à ce stade de la recherche, les données disponibles auprès de ces organismes n'ont pas pu être consultées.

Il existe bien évidemment d'autres acteurs qui mettent en œuvre des projets de réhabilitation et de réaffectation en Région wallonne, notamment les Centres publics d'Aide sociale (CPAS) ou les Agences immobilières sociales (AIS), mais leurs opérations n'ont pas fait l'objet d'un recensement spécifique dans le cadre de ce rapport.

2.1.2 Le traitement des données recueillies

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 avant fusion), 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. Si, au départ, nous souhaitions ne retenir que les opérations terminées, nous avons finalement intégré les opérations en cours ou encore au stade de projet, car cela permet de prendre en considération, d'une part, les interventions de longue haleine, comme les opérations de rénovation urbaine, et, d'autre part, certaines orientations soutenues par un organisme relativement neuf, comme l'IPW. La mention « pour mémoire » participe d'ailleurs de la même option.

2.1.3 Résultats attendus

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.

2.2 LES GRANDS TYPES D'OUTILS ET D'ACTEURS EN RÉGION WALLONNE

2.2.1 La rénovation urbaine et les zones d'initiatives privilégiées (ZIP)

Objectifs et actions subventionnables

Une opération de rénovation urbaine est une "action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres." (art.173 §1 du CWATUP)

Les actions subventionnables se limitent à :

- La réhabilitation ou la création de logements (acquisitions et travaux à 75% ou 90% en ZIP) ;
- La création ou l'amélioration d'équipements collectifs (acquisitions et travaux de 60 à 90%) ;
- La création ou l'amélioration d'espaces verts (aménagement de 75 à 90% en ZIP) ;
- La création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou aux activités de service (travaux de 60 à 75%).

Références légales

[Article 173 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.](#)

[Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 1985 modifié par l'arrêté du Gouvernement wallon du 4 novembre 1993 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine.](#)

[Arrêté ministériel du 23 mai 1995 précisant le contenu du projet de quartier tel que défini à l'article 3 de l'arrêté du 6 décembre 1985.](#)

Procédure

a) L'établissement d'un dossier de base et la reconnaissance de l'opération

- Décision communale de réaliser une opération de rénovation urbaine et désignation d'un auteur de projet.
- Adoption du périmètre de l'opération par la commune, en concertation avec l'auteur de projet.

- Réalisation du dossier de base de rénovation urbaine par l'auteur de projet et mise en place de la commission de rénovation urbaine.
 - La composition et le contenu du dossier de base de rénovation urbaine sont précisés dans l'arrêté ministériel du 23 mai 1995; il comporte 5 types de documents: les documents dits "administratifs", un document relatif aux données de l'enquête, l'analyse de l'enquête, le schéma directeur et des dispositions quant au financement de l'opération. L'élaboration du dossier de base est subventionnée par la Région wallonne sur base d'un forfait, augmenté d'une part du coût réel de l'étude.
 - La mise en place de la commission de rénovation de quartier est réglementée par l'article 18 de l'arrêté du 6 décembre 1985.
- Après approbation du schéma directeur par le conseil communal, introduction du dossier de base auprès de la DAO (Direction de l'Aménagement opérationnel) et présentation à la CRAT si le dossier est complet et "recevable".
- Arrêté du GW fixant le périmètre, le programme, le calendrier d'exécution et le montant de la subvention.

b) Les conventions-exécutions

Les conventions-exécutions entre la commune et la Région wallonne précisent les projets à mettre en œuvre et en estiment les coûts. Elles sont établies régulièrement (idéalement tous les ans) et sont nécessaires à l'attribution des subventions régionales.

- La commune consulte la commission de rénovation de quartier pour l'établissement du programme et du calendrier des études, acquisitions et travaux devant faire l'objet de conventions-exécutions.
- Le projet communal est soumis à la DAO, qui prépare le projet de convention, l'envoi pour visa à l'inspection des finances, au ministre du budget (lorsque le montant total de la subvention dépasse 250.000 euros) et au Gouvernement wallon, pour l'attribution d'un numéro d'engagement budgétaire. La convention est alors signée entre le Ministre compétent et le conseil communal. (Il faut en moyenne un an pour que l'arrêté de subvention soit signé.)
- Une fois la convention signée, les acquisitions et les projets de travaux peuvent être entamés. Pour la réalisation des travaux : l'avant-projet (esquisse des travaux) doit être approuvé par la DAO ; le dossier du projet et le cahier des charges doivent être approuvés par le ministre avant d'être mis en adjudication; une fois l'adjudicataire choisi, il faut encore l'approbation de la DAO, le visa de l'inspecteur des finances et l'accord du ministre avant de commander les travaux. (Cette phase dure en moyenne un an, si aucun problème particulier n'est rencontré.)
- La réalisation des travaux et les états d'avancement sont régis par la législation des marchés publics, jusqu'à leur réception définitive après le décompte final de la commune.

c) Le suivi de l'opération

- Un inventaire permanent des acquisitions est tenu par références cadastrales et par prix d'achat et de vente effectifs adaptés chaque fois que de nouveaux éléments sont de nature à les influencer.
- Une double comptabilité spéciale est établie annuellement.

Les ZIP

Les ZIP constituent des opérations originales par rapport aux procédures classiques de rénovation urbaine. Le principe des ZIP consiste à favoriser des actions considérées comme prioritaires en concentrant les efforts et les aides financières publiques sur des périmètres où les problèmes sociaux et économiques sont les plus évidents. Quatre types de ZIP ont été définis, selon des critères objectifs fixés par le Gouvernement. Les données du recensement de 1981 ont été utilisées pour délimiter les périmètres concernés par les ZIP.

Les opérations ZIP avec quartier d'initiative (principalement ZIP de type 3) sont gérées comme des opérations de rénovation urbaine "classiques", mais présentent quelques particularités:

- Les taux de subvention des différentes actions y sont majorés.
- La Région wallonne subventionne l'engagement d'un "chef de projet" qui doit superviser la réalisation du projet de quartier.
- Le projet de quartier constitue le dossier de l'opération de rénovation urbaine proprement dite ; l'arrêté ministériel du 11 mai 1995 fixe le contenu de ce dossier.
- La division du logement gère la mise en œuvre du volet social au travers des régies de quartier.

2.2.2 La revitalisation urbaine

Objectifs et actions subventionnables

L'opération de revitalisation urbaine est "une action visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre d'une convention associant la commune et le secteur privé." (art.172 §1 du CWATUP)

La convention conclue entre la commune et le partenaire privé ouvre la faculté à la Région wallonne de prendre en charge 100% du coût :

- des aménagements du domaine public, soit :
 - l'équipement ou l'aménagement en voirie, égout, éclairage public, réseaux de distribution et abords ;
 - l'aménagement d'espaces verts publics ;
 - l'équipement urbain à usage collectif, tel que défini par le Gouvernement ;
- des honoraires d'auteur de projet concernant les aménagements du domaine public.

La condition à respecter pour l'octroi de la subvention est que pour chaque euro pris en charge par la Région, la ou les personnes de droit privé doivent investir deux euros minimum dont au moins un dans une ou plusieurs des opérations suivantes :

- la transformation et l'amélioration d'habitations insalubres améliorables ;
- la transformation d'immeubles en vue d'y aménager des habitations ;
- la démolition d'habitations insalubres non améliorables et la construction d'habitations au même endroit ;
- la construction d'habitations.

Références légales

[Article 172 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.](#)

[Articles 471 à 476 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.](#)

Procédure

On peut globalement distinguer 4 étapes dans le déroulement de la procédure.

- Phase 1 : la décision de la commune

La commune est l'acteur central d'une opération de revitalisation urbaine. Afin d'obtenir une subvention de la Région wallonne pour l'aménagement des espaces publics, la commune doit établir une convention avec une ou plusieurs personnes de droit privé qui s'engagent à mener une opération de revitalisation urbaine et doivent être titulaires d'un droit de propriété, d'usufruit, d'emphytéose ou de superficie sur un bien immeuble situé dans le périmètre de revitalisation. Cette convention précise la nature et le montant de l'investissement privé, ainsi que la nature des travaux d'amélioration de l'espace public environnant l'investissement privé que la commune prendra à sa charge.

- Phase 2 : élaboration du dossier

Une fois la convention de partenariat approuvée par le conseil communal et signée par les deux parties, la commune élabore un dossier de revitalisation urbaine (art. 471 à 476 du CWATUP).

- Phase 3 : approbation

Le dossier de revitalisation précisant le périmètre et le contenu de l'opération est introduit auprès de la Direction de l'Aménagement opérationnel, qui le soumet à l'avis de la CRAT, avant de le transmettre au Gouvernement wallon pour qu'il fasse l'objet d'une reconnaissance officielle au travers d'un arrêté ministériel.

- Phase 4 : mise en œuvre

Il doit être constaté que les travaux réalisés par la personne de droit privé ont atteint un stade irréversible et que les raccordements ont été réalisés. Par irréversibilité, on entend la réalisation du gros œuvre d'une construction nouvelle ou encore celle d'au moins la moitié des investissements privés. A défaut, on peut appliquer le principe du cautionnement par le privé.

2.2.3 L'assainissement des sites d'activité économique désaffectés (SAED) et les sites d'intérêt régional (SIR)

Objectifs et actions subventionnables

La politique régionale concernant les SAED vise à assainir et éventuellement rénover et réutiliser les sites d'activité économique désaffectés, c'est-à-dire l'ensemble des biens qui ont été le siège d'une activité économique et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement des lieux. (art.167 §1 du CWATUP).

De prime abord, elle cherche à faire exécuter les travaux d'assainissement et de rénovation nécessaires par les propriétaires ou, à défaut, par les titulaires de droits sur le bien à rénover.

Pour les personnes physiques et morales de droit privé propriétaires du site, la Région wallonne prend en charge à concurrence de 5% par an, pendant 5 ans, les intérêts d'un emprunt d'un montant maximum de 20 millions de BEF. Cette aide doit être remboursée en quinze annuités sans intérêt ; l'obligation de rembourser prend cours 6 ans après la décision de l'octroi de l'aide. (art. 466 à 469 du CWATUP).

Pour les personnes morales de droit public, la Région wallonne peut subventionner l'acquisition du site (50% du prix d'achat + les charges d'un emprunt relatif au solde pendant 5 ans maximum). Elle prend également en charge 100% du coût des travaux ayant trait à l'assainissement ou à la rénovation du site, y compris les taxes, révisions et décomptes ainsi que les frais d'études, de direction et de surveillance. Les travaux de rénovation comprennent la démolition ou la remise en état de l'enveloppe extérieure des constructions, les mouvements de terre nécessités par l'opération, l'évacuation des matériaux et débris, les semis, les plantations et le boisement,... Il s'agit donc des travaux qui permettent de rendre au site désaffecté une nouvelle affectation et non d'une réhabilitation complète.

Références légales

[Articles 167 à 171 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine \(base décrétable\).](#)

[Articles 453 à 470 du Code pour ce qui concerne les arrêtés d'application.](#)

[Article 182 § 1 du Code wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine.](#) (pour les SIR)

Procédure

La procédure de rénovation des SAED est relativement longue et complexe. Elle se fonde sur les articles 167 à 171, 181, 183 à 184 et 453 à 470 du CWATUP. On peut globalement distinguer 6 étapes :

- Phase d'instruction : demande de désaffectation du site à l'initiative du propriétaire, de la commune ou de la Région ;
- Phase de décision : 1^{er} arrêté ministériel de désaffectation, 2^{ème} arrêté ministériel de rénovation ;
- Phase de concertation : examen des propositions des propriétaires. Soit, accord et 3^{ème} arrêté ministériel de réaffectation ; soit, expropriation (anc. vente publique) ;
- Phase d'approbation : 4^{ème} arrêté de travaux (programme et calendrier) et subventionnement ;
- Phase de mise en œuvre : procès verbal de réception des travaux ;
- Phase de contrôle : suivi des aliénations et des réaffectations.

L'inventaire des sites d'activités économiques désaffectés

L'inventaire des SAED fait actuellement l'objet d'une actualisation par la Direction de l'Aménagement opérationnel au sein de la DGATLP.

La note sur l'état de la situation à la mi-juin 2003² nous apprend que 3413 sites ont été répertoriés en Région wallonne, concernant à la fois les SAED reconnus par arrêté, mais également les SAED potentiels. Parmi ceux-ci, 1801 sites répondent aux 3 critères de la définition d'un SAED, à savoir : ayant été le siège d'une activité économique ; dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du site ; non réaffecté à 100%. L'essentiel de ces sites concerne la province de Hainaut, tant en nombre qu'en superficie.

² Voir <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/DAU/Pages/PouvPubl/SAEDInventaire.htm>

La note met également en avant le fait que la problématique des SAED concerne un nombre important de "petits sites", qui affectent une superficie réduite du territoire, et un nombre réduit de "grands" sites, mais qui affectent une superficie plus conséquente du territoire. En terme d'aménagement du territoire, l'impact des "petits sites" constitue une composante non négligeable à prendre en considération notamment vis-à-vis de la problématique des centres urbains et de leur requalification.

Les SIR

Le concept de "site d'intérêt régional" a été créé afin d'agir rapidement et selon une procédure simplifiée sur les chancres industriels et urbains qui ternissent l'image de marque de la Région. Il s'agit donc en priorité d'un objectif de dépollution visuelle, s'appliquant à une sélection de sites dont la liste est arrêtée par le Gouvernement wallon.

La procédure simplifiée est prévue par l'article 182 §1 du CWATUP et permet au Gouvernement au travers d'un seul arrêté :

- de déclarer que le site doit être assaini ;
- d'en définir le périmètre ;
- de décréter d'utilité publique son expropriation ;
- de prendre à sa charge son acquisition et les travaux d'assainissement.

Une telle opération d'assainissement consiste principalement en la démolition des constructions et la verdurisation de l'espace mis à nu.

2.2.4 Les Programmes communaux de Développement rural

La politique de développement rural de la Région wallonne se fonde sur le décret du 6 juin 1991 et son arrêté d'application du 20 novembre 1991. Elle relève de la compétence du Ministre de l'Agriculture et de la Ruralité et de la Direction générale de l'Agriculture (DGA)

Le Développement rural se définit comme un ensemble coordonné d'actions de développement et d'aménagement en milieu rural, entreprises ou conduites par l'Autorité communale en y associant la population, en vue de revitaliser, de restaurer ou d'assainir une commune dans le respect de ses caractéristiques propres, de manière à améliorer les conditions de vie des ses habitants, au point de vue économique, social et culturel.

Il concerne la totalité du territoire communal et se traduit par l'octroi de subventions de la Région pour la réalisation d'opérations et d'actions qui concourent aux objectifs de développement rural, notamment à :

- la promotion, la création et le soutien de l'emploi ou d'activités économiques ou touristiques ;
- l'amélioration et la création de services et d'équipements à l'usage de la population ;
- la rénovation, la création et la promotion de l'habitat ;
- l'aménagement et la création d'espaces publics, de maisons de village et d'autres lieux d'accueil, d'information et de rencontre ;
- la protection, l'amélioration et la mise en valeur du cadre et du milieu de vie en ce compris le patrimoine bâti et naturel ;

- l'aménagement et la création de voiries et de moyens de transport et de communication d'intérêt communal.

Cette politique implique au niveau communal la participation active de la population à l'élaboration des projets dont le descriptif est rassemblé dans un document élaboré en concertation avec toutes les composantes réunies dans la Commission locale de Développement rural (CLDR). Il est intitulé "Programme communal de Développement rural" (PCDR), et comporte les étapes suivantes :

1. Décision de principe du Conseil communal pour démarrer l'opération.
2. Demande auprès du Ministre de la Ruralité pour bénéficier de l'accompagnement d'un organisme telle la FRW pour animer et alimenter la réflexion.
3. Désignation d'un auteur de Programme communal de Développement rural.
4. Constitution du dossier des caractéristiques socio-économiques. Il rassemble des informations sur l'état de la situation de la commune.
5. Information de la population sur le processus et première réflexion commune.
6. Consultation plus approfondie de la population et création de groupes de travail par thème et/ou par village.
7. Mise en place de la Commission locale de Développement rural (CLDR), organe composé d'habitants représentant la population villageoise.
8. Structuration des objectifs de développement et des projets par la CLDR sous forme d'un avant-projet de Programme communal de Développement rural.
9. Vote du projet de PCDR par le Conseil communal.
10. Avis de la Commission régionale d'Aménagement du Territoire sur le PCDR.
11. Arrêté du Gouvernement wallon approuvant le programme.
12. Négociation d'une première convention avec le Ministre compétent et réalisation graduelle des projets.

L'élaboration du PCDR n'est pas financée par la Région wallonne et la subvention aux communes, pouvant aller jusqu'à 80% des investissements, intervient au stade de la réalisation concrète des projets.

Plus de 80 PCDR ont été approuvés à ce jour, sans compter les renouvellements, et plus de la moitié des communes wallonnes ont pris la décision de principe.

La majorité des projets réalisés dans le cadre des PCDR comportent une ou plusieurs opérations de type immobilier. Il peut s'agir des maisons de village, d'ateliers ruraux, de logements, d'infrastructures sportives, des centres d'animation économique ou de vitrines pour la promotion de produits locaux.

Le développement rural peut intervenir en complément d'autres politiques sectorielles régionales (sport, tourisme, patrimoine, ...) pour un montant maximum de 80%. Dans les faits, ces types de co-financement internes à la Région wallonne restent marginaux.

Par contre, les co-financements européens sont d'avantage sollicités. Ils interviennent dans le cadre du Phasing out (Objectif 1) et du PDR (Plan de développement rural).

Les projets concernés par le programme du Phasing out sont subventionnés à 40% par la Région wallonne et 50% par le FEOGA section orientation (développement du secteur rural). Dans le cas du PDR, la Région wallonne subsidie les projets à concurrence de 60% et le FEOGA section garantie (soutient aux marchés agricoles) intervient pour 20% des investissements.

A titre indicatif, les engagements effectués en 2003 dans le cas du PDR ont atteint 80% du potentiel d'investissement et 90% dans le cas du Phasing out.

2.2.5 La Société wallonne du Logement et les sociétés de logement de service public ³

La Société wallonne du Logement trouve son origine dans la Société nationale des Habitations à bon Marché, créée en 1919, qui devient, en 1956, la Société nationale du Logement (SNL). La mission de cette société est la construction, par le biais de ses sociétés agréées, de logements sociaux principalement destinés à la location et, accessoirement, à la vente, à toute personne respectant les conditions de ressources prévues par la loi.

C'est en 1984, suite à la régionalisation du logement, qu'est créée la Société régionale wallonne du Logement (SWL), qui reprend les activités de la SNL et de la Société nationale terrienne (SNT), dont la mission est de construire, par le biais de ses propres sociétés agréées, des logements destinés à être vendus et d'octroyer des prêts hypothécaires pour financer tant la construction neuve que l'achat et la rénovation de logements existants.

Si, dès le milieu des années 1970, compte tenu de l'état qualitatif relativement déficient du parc immobilier wallon, la réhabilitation des logements anciens devient l'une des préoccupations essentielles de la politique régionale, les options en matière de logements sociaux des années 1960 jusqu'à l'aube des années 1980 continuent à répondre à des conceptions architecturales modernistes privilégiant la construction de cités de logements en périphérie des noyaux d'habitat traditionnels et en rupture morphologie avec ceux-ci. Par ailleurs, le nombre de constructions s'intensifie : un plafond est atteint au début des années 1970, avec la construction de 15.000 logements par an. Sur le plan budgétaire, ces réalisations vont lourdement grever les finances des sociétés locales de logements sociaux et interrompre, durant une dizaine d'années, la création de nouveaux logements.

En matière de politique du logement, les années 1990 voient, d'une part, l'intensification de la lutte contre les logements insalubres dans les zones les plus touchées par le déclin des activités industrielles traditionnelles et, d'autre part, la relance de la construction et de l'acquisition-rénovation de logements destinés à la location, en s'inscrivant préférentiellement dans le mouvement visant à intégrer les logements au cœur des centres urbanisés existants. Actuellement le secteur public du logement social, avec plus de 100.000

³ Sources : Code wallon du Logement. Décret du 15 mai 2003 (coordination officieuse).

DEGRAEVE, J.-M. (2002), Le secteur du logement public face à l'ancrage communal du logement, In : *Les Echos du Logement*, février 2002, n° 1, pp. 10-13.

DEGRAEVE, J.-M. (2003), Qualité du Logement : passage d'une vision productive à une vision humaniste, In : *Le logement, outil de cohésion sociale*. Actes du colloque européen, Liège-Bruxelles, 24 et 25 septembre 2001. Namur, Ministère de la Région wallonne-DGATLP, Etudes et Documents, Logement 3, pp. 103-107.

Le Code wallon du Logement. In : *Les Echos du Logement*, juin-septembre 1999, n° 3.

Société wallonne du Logement. Rapport d'activité 2002.

Interview de Mme Laurence COLLART (Charleroi, 9 février 2004)

logements locatifs, représente 25% du parc locatif wallon.

Depuis la fin des années 1990, la part des opérations d'acquisition-rénovation en logements locatifs créés par les sociétés de logement de service public (SLSP) ne cesse de s'accroître, puisqu'elle représente 18% en 1998, 22% en 2000 et 38% en 2002. Cette tendance se renforce puisque, parmi les 601 logements locatifs engagés par les SLSP en 2002, 54% sont des constructions neuves et 46% résultent d'opérations d'acquisition-rénovation. Quant aux constructions neuves, elles sont en majorité intégrées dans des noyaux d'habitat existants⁴. Les logements locatifs sont essentiellement des logements sociaux, mais environ 25% d'entre eux sont des logements moyens, c'est-à-dire accessibles à des ménages dont les revenus sont supérieurs aux seuils applicables pour l'attribution d'un logement social.

Personne morale de droit public, la SWL est constituée sous forme d'une société anonyme et est soumise à la législation en vigueur sur les sociétés commerciales, à l'exception des matières réglées par le Code du Logement.

Ces opérations s'inscrivent dans le premier programme triennal (2001-2003) réalisé dans le cadre de l'ancrage communal du logement tel que stipulé dans le Code wallon du Logement en application depuis le 1^{er} mars 1999 (articles 187 à 190). Concrètement, les pouvoirs locaux fixent les objectifs et principes des actions communales du logement à mener, via une déclaration de politique du logement. Chaque commune élabore, en concertation avec tous les acteurs locaux du logement (CPAS, SLSP, Fonds du Logement,...) et tout organisme à finalité sociale participant à la politique communale du logement, un programme triennal d'action reprenant les fiches d'opérations projetées et les programmes d'investissements. Après approbation par le Conseil communal, le programme triennal de la commune est communiqué, pour avis, à la Province, à la SWL et à la DGATLP. Ces avis sont ensuite transmis au Gouvernement qui désigne les projets requérant une intervention financière régionale.

Le Code redéfinit donc les rôles de la SWL et des SLSP. En effet, celles-ci jouent un rôle moindre dans la décision des investissements, qui revient aux communes. En contrepartie, elles se voient dotées de nouvelles missions, en s'impliquant dans l'élaboration de programmes triennaux et en devenant des experts du logement, au niveau régional pour la SWL et au niveau local pour les SLSP.

Au niveau local, les communes décident de la politique du logement qui sera menée sur leur territoire, tandis que les SLSP deviennent les opérateurs privilégiés de la mise en œuvre des programmes communaux du logement. Dans un souci de cohérence, la SWL a procédé, en 2002, à des opérations de fusions et restructurations des SLSP. Celles-ci sont pratiquement achevées ; leur but est d'adapter le territoire d'activité des SLSP à celui des communes. De son côté, la SWL, dans le nouveau rôle qui lui est imparti, renforce sa collaboration avec la DGATLP en veillant à assurer la cohérence des programmes communaux avec la politique régionale et à garantir une répartition équitable des logements sur le territoire régional.

L'examen des projets se fait sur base d'un classement établi en fonction du respect de 8 critères régionaux :

- la situation en zone urbanisée ;
- la situation en zone d'initiative privilégiée, en zone de rénovation urbaine ou sur un site d'activité économique désaffecté ;
- l'existence avérée d'un partenariat pour la réalisation du projet ;
- la priorité accordée aux ménages à faibles revenus ;
- la diversité de typologie des logements ;

⁴ Société wallonne du Logement. Rapport d'activité 2002, pp. 14-15.

- la mixité globale favorisée par ce projet ;
- la lutte contre l'insalubrité (par rénovation du bâti) ;
- la cohérence du projet par rapport à la politique régionale et aux orientations du SDER.

Sur base de ce classement, une sélection des projets est établie selon les principes suivants :

- au moins une opération par commune ayant introduit un programme éligible ;
- le respect de l'ordre de priorité des opérations fixé par la commune ;
- le montant acceptable des équipements (voiries, trottoirs,...) nécessaires à la mise en service des logements ;
- le respect de la mesure prioritaire du CAWA : réaliser 2.100 logements sociaux en trois ans, soit 700 logements par an.

Les avis et sélection de la SWL sont ensuite notifiés au cabinet du Ministre du Logement qui arrête la liste définitive des projets.

La politique suivie par la SWL ainsi que le nouveau rôle que lui attribue le Code du logement font de la Société un acteur incontournable en matière de renouvellement des espaces urbanisés. L'ensemble de la programmation 2001-2003 représente 178.300.000€ visant à la création, par les SLSP, les CPAS ou les communes elles-mêmes, de 2.324 logements publics (sociaux, moyens, de transit ou d'insertion) répartis dans 189 communes. Mais le rôle des SLSP locales reste déterminant.

Les programmes triennaux du logement pour les années 2004-2006 sont actuellement à l'étude (les avis doivent être rendus pour le 15 mars 2004). Ils proviennent de 213 communes et environ 70% des projets impliquent des SLSP. Le but sera de réaliser environ 2.500 logements, toutes opérations confondues, au cours de ces trois années.

Une fois le choix fixé par le Gouvernement, il reviendra à la SWL de notifier les programmes d'investissements aux SLSP dont elle a la tutelle pour la réalisation des projets qu'elle accompagne⁵.

Les programmes d'investissements des sociétés agréées, en construction ou rénovation, sont financés pour la grande majorité par le budget de la Région wallonne sous forme de dotations partielles en capital et/ou de subventions à fonds perdus. Certains programmes sont financés en tout ou en partie par les fonds propres des sociétés. Les subventions à fonds perdus concernent les financements pour la création de logements par acquisition-rénovation, de logements moyens et de logements d'insertion. L'intervention régionale varie en fonction du type d'intervention (nouveaux logements, rénovations lourdes, « simples » rénovations) et de la durée des programmes. Afin de soutenir les programmes d'investissements pour la création et la rénovation de logements de service public en Wallonie, la SWL a émis en 2002 un emprunt public dont le produit est destiné à compléter les dotations régionales.

⁵ Les aspects techniques relatifs au cahier des charges et au montage d'opérations immobilières menées par des SLSP ont été abordés dans le *Rapport final de la subvention 2002-2003. Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés (septembre 2003)*, pp. 72-89.

2.2.6 Le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie⁶

Le Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie (FLW) constitue, avec la Société wallonne du Crédit social et la Société wallonne du Logement, l'un des trois "pôles" identifiés par le nouveau Code wallon du Logement⁷. Outre ses missions d'octroi de prêts hypothécaires sociaux pour les familles nombreuses et de coordination des organismes à finalité sociale, le FLW développe depuis 1981 une activité d'aide locative.

Par ce biais, le FLW acquiert et rénove des immeubles dans les centres urbains pour les mettre à disposition de familles nombreuses de revenus modestes ou en état de précarité. Outre son intérêt social, cette action contribue à la réhabilitation du patrimoine urbain, tout en favorisant la mixité dans les quartiers.

Pour l'aide locative, le FLW dispose de 4 équipes locales, basées à Charleroi, Namur, Liège et Mons, toutes pluridisciplinaires, composées d'architectes, d'intervenants sociaux, de techniciens de maintenance... En 20 ans, le FLW a acquis plus de 700 logements, pour l'essentiel des maisons unifamiliales, mais aussi des immeubles à appartements. Il a également réalisé quelques opérations de construction neuve en "comblement", ainsi que certaines opérations de réhabilitation d'immeubles classés, avec intervention de la division du patrimoine.

Types de logements visés

- Les logements doivent être adaptés à des familles nombreuses, ils doivent donc disposer au minimum de 3 chambres après travaux.
- Le coût total de l'opération ne doit pas excéder 115.000€ par logement. Le prix d'achat du bâtiment est fixé après estimation du montant nécessaire pour les travaux de réhabilitation. L'expertise du bâtiment est réalisée par les architectes du FLW.
- Les logements sont de préférence localisés dans des noyaux urbanisés, pour permettre aux familles locataires une facilité d'accès aux services, écoles, transports en commun,...

Mode de financement

Le contrat de gestion conclu entre le FLW et le Gouvernement wallon prévoit, dans le cadre de l'aide locative, un investissement de 6 millions d'euros par an, ce qui correspond à peu près à la rénovation annuelle de 50 logements. Il prévoit également que ces logements doivent être situés dans des quartiers spécifiques. On entend par là :

- Les périmètres ZIP (Zones d'initiatives privilégiées);
- Les ZAP (Zones d'action prioritaire⁸);
- Les périmètres de rénovation urbaine;
- Les communes ayant adhéré au plan "HP" (plan d'action pluriannuel relatif à l'habitat permanent dans les équipements touristiques);
- Les opérations entrant dans le cadre de l'ancrage communal du logement.

⁶ Sources : Code wallon du Logement. Décret du 15 mai 2003 (coordination officielle).

Interview de Mme Anne QUÉVIT (Charleroi, 13 janvier 2004)

⁷ Décret du 29 octobre 1998, modifié par le décret du 15 mai 2003.

⁸ Les zones d'action prioritaires sont définies par la Région wallonne, dans le cadre du Fonds d'impulsion à la politique d'immigration et reprises dans l'arrêté d'application du décret du Gouvernement wallon du 6 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères ou d'origine étrangère.

Une subvention annuelle de la Région wallonne finance 75% des investissements réalisés dans les quartiers spécifiques; les 25% restants sont financés par le FLW. Toutefois, le FLW dispose d'un acompte sur cette subvention, qui lui permet une souplesse et une rapidité d'action et de décision. Les dépenses engagées sont alors justifiées auprès de la Région wallonne afin de percevoir le solde de la subvention. Cette procédure très opérationnelle et très souple est intéressante pour répondre aux opportunités du marché immobilier et éviter certaines lenteurs de décision, ainsi que les retards de paiement, notamment pour les travaux.

Procédure

La recherche des bâtiments à acquérir est réalisée par les équipes locales, sur base des petites annonces, des ventes notariales ou de propositions de la part des communes dans le cadre de l'ancrage communal du logement. La procédure d'acquisition est ensuite lancée pour les bâtiments entrant dans les critères repris ci-dessus et après avis favorable de la direction générale du FLW.

Le projet de rénovation est réalisé soit par un architecte du FLW, soit par un architecte extérieur dont la désignation entre dans le cadre des marchés de service. Celui-ci prendra en charge l'étude et le suivi du chantier. Dans tous les cas, la phase d'élaboration du projet est réalisée en collaboration étroite avec l'équipe locale, y compris les intervenants sociaux, de manière à ce que l'architecte soit confronté à l'expérience du "vécu" des logements et que toute l'équipe adhère au projet. Une fois le cahier des charges élaboré et approuvé par la direction générale, la désignation du maître d'œuvre répond aux procédures des marchés publics dont les modalités varient en fonction de l'ampleur du chantier.

Il faut en moyenne deux ans entre le début de la phase d'acquisition du bâtiment et sa mise en location après réalisation des travaux. Ce délai varie bien entendu suivant le type et la complexité des projets.

Enfin, le suivi locatif des immeubles est réalisé directement par les équipes locales pour les logements situés à Charleroi, Namur et Liège. Ailleurs, la gestion est confiée aux partenaires locaux (AIS, CPAS,...) tout en veillant à ce que les familles locataires bénéficient d'un suivi social adapté à leur situation.

2.2.7 L'Institut du Patrimoine wallon (IPW)⁹

Instauré dans le cadre du décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine, l'Institut du Patrimoine wallon (IPW) est un organisme relativement neuf, qui entame effectivement ses activités en juillet 1999. Classé parmi les organismes d'intérêt public de la catégorie A, l'IPW relève directement du Ministre du Patrimoine. Il bénéficie d'une autonomie, d'une liberté d'action¹⁰ et d'une souplesse de fonctionnement nécessaires à la conduite de ses missions qui sont de trois ordres : gérer et exploiter certains monuments classés appartenant à la Région wallonne (Moulins de Beez, Archéoforum de la place Saint-Lambert à Liège,...), assurer la transmission et le perfectionnement des savoir-faire dans les métiers du patrimoine (activités à l'abbaye de la Paix-Dieu à Amay) et enfin, sauver des biens classés en très mauvais état.

Pour ce faire, l'IPW a pour mission, via sa cellule « Mission immobilière », d'acquérir des biens qui nécessitent une préservation immédiate, de seconder les propriétaires dans leurs démarches de travaux d'urgence, de déterminer l'état sanitaire du bien et de réaliser une étude sur le potentiel de réaffectation, de rechercher des investisseurs (publics ou privés), de trouver une solution financière pour une nouvelle affectation, de définir des plans de financement, de mettre au point des montages juridiques... Par ailleurs, l'IPW accompagne les propriétaires privés dans leurs démarches administratives, pour l'obtention du certificat de patrimoine¹¹ par exemple.

Le rôle de l'IPW s'apparente donc à celui de « facilitateur », voire dans certains cas d'« ensemblier » de montage de projet. Sur base d'un programme de réaffectation, l'IPW assume aussi, pour son compte ou pour le compte d'un tiers, la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration. Enfin, l'IPW peut vendre, louer ou mettre à disposition par toute autre formule le bien réaffecté ou en cours de réaffectation dont il a la charge.

L'IPW peut également intervenir comme conseiller auprès des propriétaires privés et investisseurs, pour définir les autres aides publiques qui peuvent être accordées en fonction du projet (aide à la création d'entreprise ou à l'investissement touristique, aides européennes,...).

L'action de l'IPW porte sur une liste de biens (actuellement 94 biens répertoriés) arrêtée par le Gouvernement. Sur base de données fournies, au départ, par l'administration, cette liste est appelée à être revue régulièrement, en fonction de demandes de communes, d'associations de patrimoine, de simples particuliers ou sur propositions de l'IPW. Tous les biens répertoriés ne nécessitent pas le même type d'intervention et la question de la réaffectation ne se pose pas de façon systématique.

⁹ Sources : Décret du 1^{er} avril 1999 relatif à la conservation et à la protection du patrimoine.

Des idées pour le patrimoine : la valeur de l'exemple. Réaffectations de patrimoine en Wallonie (2001). Institut du Patrimoine, avec la collaboration de la DGATLP.

Fiche de présentation de l'Institut du Patrimoine wallon (à paraître sur le site internet).

Interviews de MM. JORIS et VERLAINE (Namur, 13 décembre 2001) et MM. JORIS et MARÉCHAL (Namur, 2 février 2004).

¹⁰ Le décret donne à l'IPW une grande liberté de manœuvre, pouvant aller jusqu'au droit de préemption sur les biens classés voire l'expropriation pour cause d'utilité publique. En fait, cette mesure est difficilement applicable car la base légale pour l'expropriation reste toujours assez faible.

¹¹ Pour les biens classés, un certificat de patrimoine doit être délivré préalablement à toute demande de permis d'urbanisme. La demande de certificat de patrimoine est examinée par un comité d'accompagnement établi par l'administration et qui réunit : le demandeur, l'auteur de projet, des fonctionnaires de l'administration, des représentants de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles et de la commune où se situe le bien. Ce comité évalue et approuve les études préalables et les travaux à effectuer (Arrêté du Gouvernement wallon relatif au certificat de Patrimoine – 4 mars 1999).

Actuellement, l'IPW finalise son propre site internet. On pourra y trouver une fiche par bien répertorié avec, le cas échéant, la réaffectation potentielle ou les opérations de renouvellement en cours. Ces données accessibles sur le net auront pour but de faciliter la recherche d'investisseurs, publics ou privés, en mettant l'accent sur les potentialités des biens listés et les possibilités de subsidiation comme patrimoine classé (les biens confiés à l'IPW peuvent bénéficier d'une priorité de traitement dans l'obtention des subventions pour la restauration octroyées par la Division du Patrimoine). Il arrive que des biens soient retirés de la liste, parce qu'il n'y a pas de réaffectation possible, alors que d'autres sont inscrits parce qu'ils offrent de belles opportunités.

Les biens confiés à l'IPW nécessitent pour la plupart de gros investissements, car il s'agit souvent de monuments d'une certaine ampleur. Le souci de sauver ces biens, en favorisant leur conservation intégrée grâce à une affectation contemporaine, participe à la fois de l'intention de maintenir des témoins du patrimoine régional et aussi d'ouvrir des pistes à d'autres interventions du même type. Actuellement, près de la moitié des biens repris sur la liste sont concernés par des projets plus ou moins avancés. Les principales affectations envisagées s'orientent autour de trois axes : l'habitat (appartements ou lofts ; logements sociaux ;...), les activités économiques (bureaux, sièges d'entreprises, centres de séminaires,...) ou culturelles (salles d'exposition, centres d'activités artistiques, musées,...).

Pour mener son action, l'IPW dispose d'une subvention annuelle de fonctionnement et d'une subvention annuelle pour les études, travaux et entretien. Il bénéficie aussi des subsides établis par la réglementation régionale, ainsi que d'autres revenus (produits d'opérations financières ou immobilières, libéralités en nature ou espèces, revenus propres aux activités de l'IPW,...).

2.3 TABLEAU DE SYNTHÈSE DES PROJETS RECENSÉS

Les projets recensés sont repris dans le tableau figurant en annexe 1 de ce rapport.

3. LES FICHES OPÉRATIONNELLES

3.1 OBJECTIFS

L'objectif des fiches opérationnelles est de présenter et d'analyser en profondeur des montages de projets de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiés par des acteurs publics ou privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir le renouvellement urbain. 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 ;
- d'identifier les facteurs de (dé)blocage en fonction des différents contextes ;
- de dégager les facteurs de réussite ou d'échec et des pistes de solutions ;
- d'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.

On veillera à présenter les résultats de manière suffisamment claire et didactique pour qu'ils puissent œuvrer à une meilleure compréhension des processus sous-jacents au montage d'un projet immobilier.

3.2 PREMIÈRE PROPOSITION DE SÉLECTION DES OPÉRATIONS À ANALYSER

Les projets figurant dans le tableau à l'annexe 1 donnent un aperçu très général des opérations montées en Région wallonne, des acteurs impliqués, des objectifs et affectations ainsi que des échelles d'intervention. Toutefois, notamment 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.

3.3 CANEVAS DE PRÉSENTATION DES FICHES

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 ...

3.3.1 Le contexte de mise en œuvre de l'opération

Contexte général du quartier, du site - géographique, socio-économique, historique, réglementaire (plan de secteur, périmètres particuliers,...) -, contexte communal et relation avec des outils mis en œuvre par ailleurs : existence d'un schéma de structure, de PCA, de périmètres de RU ou d'un PCDR, d'une vision "stratégique" du développement communal...

Contexte de mise en route du projet (prise de conscience d'un problème, initiative, étapes préliminaires...).

3.3.2 L'objet de l'opération

Objectifs, programme, échelle spatiale de l'opération.

3.3.3 Les acteurs

Identification des différents acteurs intervenant directement ou indirectement dans le projet et de leur rôle : propriétaire, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, auteur de projet, rôle des différents pouvoirs publics, partenariats, participation éventuelle de la population,...

3.3.4 Les étapes et procédures

Les étapes du projet (diagnostic, pré-projet, projet, mise en œuvre,...) et les procédures administratives ou autres qui s'y rapportent (phases d'approbation des dossiers, cahier des charges, mise en adjudication,...).

3.3.5 Les outils et financements

Aspects financiers.

Récapitulatif des sources de financement et des éventuels outils publics qui s'y rapportent.

3.3.6 L'évaluation

Dans le cadre du projet finalisé : éventuel suivi et gestion du projet abouti, concordance des résultats avec les objectifs de départ, impact quantitatif (rapport coûts/recettes) et qualitatif (impact social, spatial ; impact sur le cadre de vie ; effet d'entraînement ;...).

3.3.7 Conclusions

Particularités du projet.

Identification de blocages ou de freins, enseignements...

Premières pistes d'adaptation d'outils.

3.4 PREMIER EXEMPLE DE FICHE (RÉSULTAT PROVISOIRE): LA FERME D'OMALIUS A ANTHISNES¹²

Remarque : cette fiche constitue un résultat provisoire dans la mesure où tous les intervenants, impliqués à des titres divers dans cette opération, n'ont pu être rencontrés. Cette fiche est appelée à être retravaillée et complétée par la suite. Cette précision vaut en particulier pour les pistes d'adaptation d'outils figurant en italique dans les conclusions, qui doivent être appréhendées avec toute la réserve de rigueur.

3.4.1 Le contexte de mise en œuvre de l'opération

La ferme d'Omalius se situe au centre d'Anthisnes. Elle constitue, avec l'ensemble formé par la ferme abbatiale Saint-Laurent et l'église Saint-Maximin, dont les bâtiments lui sont contigus, et le château de l'Avouerie, un regroupement patrimonial de grande valeur au cœur de cette entité d'à peine 3.975 habitants, marquée par les activités agricoles et extractives (carrières de petit granit). Ces imposants volumes de pierre et d'ardoise, quoique d'origine plus ancienne, datent pour l'essentiel des XVIIe et XVIIIe siècles.

Le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius s'inscrit dans un projet global d'aménagement du centre ancien d'Anthisnes, projet résultant de la conjonction d'événements qui ont progressivement trouvé une cohérence. Le point de départ se situe à la fin des années 80, avec l'intervention de l'ASBL de défense du patrimoine local « Avouerie d'Anthisnes » qui, depuis 1968, occupe le château de l'Avouerie, en assure l'entretien et la restauration tout en le transformant en lieu d'expression culturelle et de promotion touristique. A cette époque, les bâtiments de la ferme Saint-Laurent et de l'église attenante, classés en 1963, sont en ruine suite à un incendie qui les a ravagés en 1986, tandis que pour la ferme d'Omalius, encore active, se pose la question de la réaffectation une fois l'exploitation agricole arrêtée.

Dès cette époque, l'ASBL cherche des pistes de solution et des sources de financement pour sauver ces bâtiments, dans un contexte politique où la propension est, à quelques exceptions près, à la démolition des bâtiments abandonnés. Afin de trouver des nouvelles affectations et des partenariats possibles pour le sauvetage de ces bâtiments, l'ASBL réalise des études préalables (ferme d'Omalius) ou en promeut d'autres (ensemble abbatial Saint-Laurent). Lorsque, suite à un changement de l'équipe politique, la commune s'intéressera à la question de la réaffectation de la ferme d'Omalius, ces études préliminaires faciliteront l'élaboration de son projet et la recherche de partenariat.

¹² Sources :

DEGRAEVE, J.-M. (1997), Monument classé et logement social. L'exemple de la rénovation de la Ferme Saint-Laurent à Anthisnes, In : *Bulletin de la Société wallonne du Logement*, novembre 1997, n° 22, pp. 6-13.

Des idées pour le patrimoine : la valeur de l'exemple. Réaffectations de patrimoine en Wallonie (2001). Institut du Patrimoine, avec la collaboration de la DGATLP, p. 9.

Fiche de présentation de la ferme d'Omalius à Anthisnes (à paraître sur le site internet de l'Institut du Patrimoine wallon).

HOURANT, F. et TARABELLA, M. (2002), *Un projet global d'aménagement du territoire : le centre ancien d'Anthisnes*. Note inédite.

LETOR, J.-F. (2002), Rénovation de la Ferme Saint-Laurent à Anthisnes, In : *Bulletin de la Société wallonne du Logement*, mars 2002, n° 33-34, pp.92-95.

Interviews de MM. JORIS et MARÉCHAL (Namur, 2 février 2004), de M. HOURANT (Anthisnes, 10 février 2004) et de M. GODFRAIND (Ocuier, 18 février 2004).

Depuis la fusion des communes, les bâtiments de l'administration communale sont devenus fort exigus, ce qui a entraîné une dispersion des moyens et des services. Des acteurs communaux défendent l'idée de regrouper certains services (secrétariat communal, CPAS, bureaux des mandataires, guichets et agence locale pour l'emploi) dans l'aile nord de la ferme d'Omalius, abandonnée depuis la cessation de l'activité agricole. Pour mettre en œuvre de ce projet, il faut convaincre les autorités locales de la faisabilité financière de la réaffectation (comparaison du coût de la construction d'un bâtiment neuf excentré *versus* celui de la réoccupation des bâtiments existants, compte tenu des subsides attendus de la Division du Patrimoine et de la Direction générale des Pouvoirs locaux) et se mettre en quête de partenariat(s). Classée depuis le 8 février 1995¹³, la ferme d'Omalius est reprise dans la liste de biens en charge de l'IPW, qui s'en rend acquéreur en septembre 1999.



Etat de la ferme d'Omalius avant l'intervention

Des contacts préalables aboutissent auprès d'un investisseur privé qui manifeste son intérêt pour la création, dans les trois ailes restantes de la ferme d'Omalius, d'une moyenne surface commerciale avec commerces de proximité (fleuriste, coiffeur,...), d'un restaurant avec salle de banquets / séminaires et d'un « appart-hôtel » de 24 appartements, compromis entre le gîte de luxe et l'hôtel. L'exploitation de ce complexe pourra se faire à la fois à des fins touristiques, que pour l'hébergement d'hôtes de passage (Anthisnes se situe à moins de 30 km de Liège).

Pour mettre en œuvre ses projets, la commune s'est dotée d'un Programme communal de Développement rural (PCDR), adopté en 2000, qui inclut les objectifs de la commune ainsi que les axes généraux de développement local. Outre les financements qu'il consent, le PCDR sert de fil conducteur pour tous les projets de rénovation et de développement prévus sur la commune en permettant, via la Commission locale de Développement rural, d'associer la population à ces projets. Le PCDR reprend plusieurs fiches présentant les orientations de réaffectations de bâtiments représentatifs du patrimoine local.

3.4.2 L'objet de l'opération

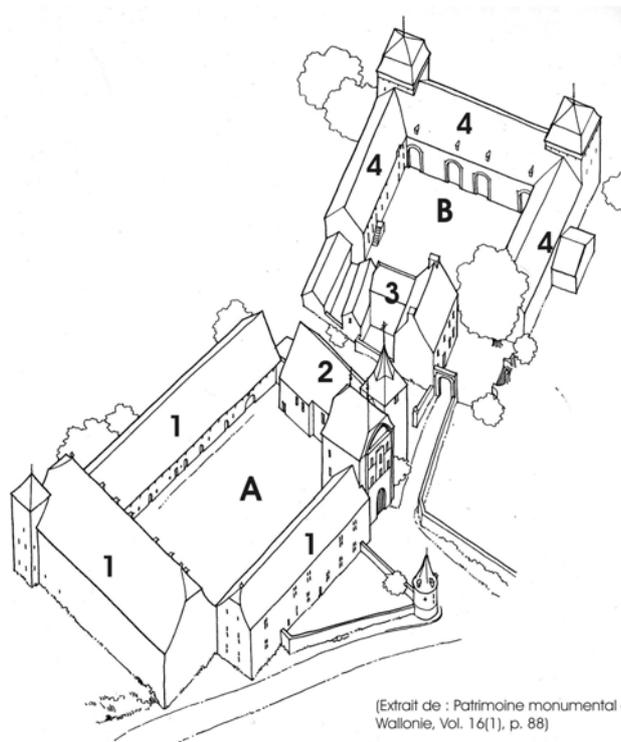
L'objectif de la commune est de créer, autour de ses trois bâtiments-phares, un pôle multifonctionnel et central qui conjugue logements, services, commerces et qui renforce, en collaboration avec l'ASBL « Avouerie d'Anthisnes », les activités touristiques et culturelles centrées sur le château de l'Avouerie par la création d'une « Maison des Associations ».

¹³ Le classement porte sur :

- l'ensemble des bâtiments (façades et toitures) à l'exception du logis au centre de l'aile nord et des annexes agricoles en appendice aux ailes est et sud ;
- le pavage de la cour, le perron du jardin, les étables (intérieur et extérieur).

Le montage de projet qui fait l'objet de cette fiche porte sur la réaffectation de la ferme d'Omalius, mais il convient d'évoquer le projet portant sur l'ensemble formé par la ferme Saint-Laurent et l'ancienne église Saint-Maximin, vu que les deux projets constituent un tout et que la commune sera présente sur les deux sites.

Une première étude de faisabilité sur la réaffectation de l'ensemble abbatial est réalisée en 1992 : il s'agit de réaffecter les trois ailes de la ferme Saint-Laurent en logements et l'ancienne église en salle polyvalente. Soutenu par le ministre du Logement et du Patrimoine de l'époque, le projet aboutit à la SWL qui acquiert l'ensemble, en 1994, pour y aménager 19 appartements sociaux. Les travaux débutent en mars 1997 par la réaffectation de la ferme en logements et se terminent au printemps 2002, avec l'aménagement de la cour intérieure en espace public et d'un parking de 32 places sur le site de l'ancien potager de la ferme. L'ancienne église est en attente de réaffectation en salle polyvalente à usage des locataires du site (permanences et autres activités) et de la commune (salle de réunion du Conseil communal ou de Conseil du CPAS, salle des mariages et cérémonies officielles,...).



(Extrait de : Patrimoine monumental de la Belgique.
Wallonie, Vol. 16(1), p. 88)

A : Ferme Saint-Laurent et église Saint-Maximin

- 1 : Logements (Société wallonne du Logement)
- 2 : Salle polyvalente (Société wallonne du Logement et Commune)

B : Ferme d'Omalius

- 3 : Services divers (Commune)
- 4 : Diverses affectations (Investisseur privé)

3.4.3 Les acteurs

L'intérêt du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius réside à la fois dans sa mixité de fonctions, dans le partenariat public-privé qu'il met en œuvre et dans l'implication de différents acteurs dans la réalisation de ce projet.

3.4.3.1 La commune

Cheville ouvrière du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, la commune a élaboré un projet global de développement local où la valorisation du centre d'Anthisnes et de son riche patrimoine tient une place importante. Il s'agit d'une stratégie de développement qui s'appuie sur le PCDR dont la commune s'est dotée.

Grâce aux études préliminaires fournies par l'ASBL « Avouerie d'Anthisnes », la commune a pu jeter les bases de son projet de réaffectation du site d'Omalius et rendre son intervention auprès des investisseurs potentiels plus crédible.

3.4.3.2 L'investisseur privé

L'investisseur privé partenaire de la commune dans le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius est originaire de la région où il développe diverses activités. Parmi les motivations qui l'ont poussé à s'impliquer dans ce projet, il évoque son goût à relever des défis ainsi que le fait qu'il eût été dommage de laisser disparaître un élément significatif du patrimoine local, même si, objectivement, il était plus avantageux pour lui d'opérer sur site vierge. Une intervention sur bâtiment ancien est d'ailleurs une « première » pour lui.

3.4.3.3 L'Institut du Patrimoine Wallon

En 1999, l'IPW a racheté le site de la ferme d'Omalius dans le but de le préserver. Propriétaire du bien, il est la clé de voûte de l'ensemble de l'opération de réaffectation et est amené, dans ce dossier, à assumer pleinement les missions qui lui sont assignées par les dispositions décrétales :

- en établissant la fiche d'état sanitaire et en réalisant les études scientifiques et techniques nécessaires à l'élaboration du projet de travaux de restauration ;
- en assurant la maintenance et la sécurisation des bâtiments dont il a la charge jusqu'à la mise en œuvre des travaux de réaffectation ;
- en examinant le potentiel de réaffectation du bien ;
- en recherchant des investisseurs potentiels ;
- en coordonnant le programme de réaffectation et en assumant la maîtrise d'ouvrage des travaux de restauration.

Le rôle de l'IPW est donc central, à la fois comme « facilitateur » dans les diverses démarches entreprises, et comme « ensemblier » du projet en assurant la bonne collaboration entre les partenaires public et privé et avec les autres intervenants, en suivant les étapes de montage du projet et en veillant à ce que les deux chantiers s'organisent de manière à ce que les bâtiments soient restaurés et réaffectés en même temps.

3.4.4 Les étapes et procédures

C'est au printemps 2000 que se noue le partenariat entre l'IPW, la commune d'Anthisnes et l'investisseur privé en vue de la réaffectation de la ferme d'Omalius. De l'avis général, le montage de projet représente la phase la plus longue et la plus ardue de l'opération, elle est même qualifiée de véritable « parcours du combattant » par l'une des personnes interrogées...

Dans ce projet global, chacun des opérateurs a dû suivre une démarche spécifique en fonction de son propre rôle.

3.4.4.1 La commune

Dans le projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, la participation de la commune porte, d'une part, sur la réaffectation des bâtiments de l'aile nord de la ferme et, d'autre part, sur l'aménagement des abords (espaces publics) et de la voirie qui desservira le site. Il faut préciser que la commune prend en charge une partie de cet aménagement, l'autre partie étant à charge du promoteur privé.

La commune avait inscrit son projet d'extension des bâtiments communaux sur le site de la ferme d'Omalius dans le cadre du programme triennal 2000-2003, mais cette demande n'a pas été retenue et a donc été reportée. Ce refus a été perçu comme un frein dans le montage de projet, dans la mesure où il retardait la réalisation d'une étape décisive. Il est apparu d'autant plus surprenant aux autorités locales que leur demande privilégiait l'une des priorités de la politique régionale à savoir l'accueil du public au sein des administrations.

Le projet d'extension a été inscrit au programme triennal 2004-2006, avec la réalisation de la voirie incombant à la commune sur et autour du site d'Omalius. Ces travaux pourront être subsidiés dans le cadre de ce programme, à l'exclusion toutefois de tous les autres travaux éligibles par la Direction générale des Pouvoirs locaux sur le reste du territoire communal.

Ces éléments montrent d'une part, qu'une présentation synthétique d'un projet global et cohérent ne permet pas de percevoir tous les enjeux de ce projet ; d'autre part, ils indiquent toute la ténacité nécessaire à faire aboutir un projet.

En ce qui concerne la réhabilitation de l'aile nord de la ferme, la commune a désigné son auteur de projet et la procédure du certificat de patrimoine est en cours.

3.4.4.2 L'investisseur privé

En ce qui concerne le volet privé du projet de réaffectation de la ferme d'Omalius, les procédures varient, du fait du caractère commercial de ce projet. En effet, l'implantation d'une surface commerciale sur le site nécessite une autorisation spéciale (« permis socio-économique ») délivrée par le Ministère (fédéral) de l'Economie. Les documents à fournir avec cette demande de permis sont : un questionnaire socio-économique ; une étude de marché¹⁴ ainsi qu'un permis d'urbanisme valable ou bien il faut « à tout le moins avoir introduit une demande de permis d'urbanisme ». Or, la réaffectation portant sur un bien classé, la réglementation régionale impose qu'un certificat de patrimoine soit délivré préalablement à toute demande de permis d'urbanisme¹⁵.

On relève ici le décalage entre deux compétences, l'une, régionale et l'autre fédérale. Ainsi, il n'a pas été possible d'entamer la procédure du permis socio-économique en même temps que celle du certificat de patrimoine, car ce dernier n'a aucune valeur légale aux yeux de l'administration fédérale pour qui seul compte le permis d'urbanisme. Un autre point à noter concerne l'éloignement de certains centres de décision par rapport aux réalités locales ainsi qu'un certain scepticisme par rapport aux projets qui se développent au niveau local. Ce constat vaut aussi pour les grandes banques dont les centres de décision se situent souvent à Bruxelles.

¹⁴ Il s'agit d'une étude assez fouillée qui montre la viabilité de l'entreprise commerciale dans la commune, compte tenu des commerces existants, du nombre d'habitants, de la zone de chalandise potentielle,... ; détaille les activités escomptées (commerces de proximité) ; mentionne les enseignes pressenties ; etc.

¹⁵ Art. 3 de l'arrêté du Gouvernement wallon relatif au certificat de patrimoine – 4 mars 1999

Le certificat de patrimoine a l'avantage de réunir différents intervenants autour de la même table (le comité d'accompagnement désigné par l'Administration du Patrimoine) pour discuter du projet de réaffectation. Ce comité d'accompagnement a la possibilité de requérir des études complémentaires qu'il estime nécessaire. Lors des réunions pour l'obtention du certificat de patrimoine, il s'agit de concilier différents points de vue afin de parvenir au procès-verbal de synthèse qui stipule ce qui devra être maintenu et ce qui pourra être modifié lors des travaux de réaffectation. Ce n'est qu'après avoir reçu l'aval de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles et l'avis conforme du fonctionnaire délégué que le certificat d'urbanisme est transmis au Collège échevinal qui, de son côté, délivre le certificat de patrimoine.

Dans le cadre du projet qui nous occupe, la demande du certificat de patrimoine a été envoyée au fonctionnaire délégué le 29 février 2000 et il a été délivré le 5 septembre 2002. Le jour même, la demande de permis d'urbanisme (qui ne porte que sur les parties non classées) a été introduite. La délivrance de ce permis, en date du 26 juin 2003 autorise l'ouverture de la procédure du permis socio-économique, qui a été soumis au vote du Conseil communal le 13 février 2004, après avoir reçu l'aval fédéral et provincial.

Ces autorisations étant obtenues, il restera à s'accorder sur les modalités de cession de propriété par l'IPW, à réaliser les plans de détail et de métré (probablement finalisés pour la mi-mai), qui devront à nouveau être soumis à certificat de patrimoine, condition nécessaire pour pouvoir ouvrir la soumission aux entrepreneurs et entrer la demande de subsides à la Division du Patrimoine, et enfin recourir aux emprunts nécessaires au financement de l'opération. A l'heure actuelle, l'investissement privé pour la réalisation des études de faisabilité et de marché, plans, etc. s'élève à 378.000€.

Ainsi, il aura fallu près de 4 ans pour obtenir les autorisations nécessaires pour entamer le projet proprement dit. Aux dires mêmes de l'investisseur privé, ces très longs préliminaires vont à l'encontre de la logique économique actuelle. Les travaux devront normalement débuter début 2005 pour être terminés début 2006.

3.4.4.3 L'Institut du Patrimoine wallon

L'intervention de l'IPW a consisté à assurer le suivi du dossier de réaffectation global (commune et investisseur privé) à chaque étape et à jouer son rôle de « facilitateur » tant dans les démarches administratives qu'en rencontrant les différents intervenants, en levant les blocages et en opérant en vue d'un projet qui rencontre l'assentiment général. Par ailleurs, il a aussi financé les études supplémentaires demandées par le Comité d'accompagnement du certificat de patrimoine. Ces études préliminaires représentent souvent un investissement important rien que pour l'obtention de ce certificat, sans garantie d'obtenir le permis socio-économique autorisant la surface commerciale.

Au total, 6 réunions du Comité d'accompagnement ont été nécessaires pour parvenir à un accord et aboutir au procès-verbal de synthèse.

3.4.5 Les outils et financements

Le budget global pour la réaffectation de la ferme d'Omalius s'élève à 5.700.000€

D'après une estimation globale, le financement se répartit de la sorte :

- Région wallonne – Division du Patrimoine : 1.265.000€ (60% du coût des travaux sur les parties classées) ;
- Région wallonne – Direction générale des Pouvoirs locaux (travaux subsidiés) : 434.000€
- Commune d'Anthisnes : 286.000€

- Investisseur privé : le solde

3.4.6 L'évaluation

(Point sans objet car opération non aboutie).

3.4.7 Conclusions

Le projet de réaffectation de la ferme d'Omalus est particulier du fait de :

- l'objet sur lequel il porte (bâtiments classés) ;
- son ampleur (réaffectation d'un ensemble monumental) ;
- sa complexité (implication de différents acteurs soumis à des procédures spécifiques).

Parmi ses aspects les plus significatifs, on relève :

- sa grande cohérence (projet global inscrit dans une logique de développement local) ;
- sa multifonctionnalité ;
- un partenariat public-privé efficace ;
- une forte volonté des différents partenaires de mener le projet à bien ;
- le rôle de l'IPW comme « facilitateur » des opérations et « ensembleur » du projet.

Parmi les blocages, on peut mentionner :

- la difficulté de certains intervenants, régionaux ou fédéraux, de percevoir les enjeux d'un projet global et des contraintes qu'il impose (assurer la simultanéité des chantiers) ;
- l'éloignement de certains centres de décisions par rapport aux réalités locales ;
- le débat entre conservation et réaffectation (ce qui doit être maintenu et ce qui peut être modifié), le niveau des études et documents requis et les exigences qui en découlent ;
- la lourdeur des procédures et l'inévitable contradiction entre les logiques et les temporalités économiques et administratives ;

Question : dans le cas de biens classés dont la réaffectation pose problème tels que ceux gérés par l'IPW, faut-il aller vers un assouplissement de traitement et revoir certaines procédures le sens d'un allègement (ex. : lien entre certificat de patrimoine et permis d'urbanisme) ?

Chapitre II : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS¹

INTRODUCTION GÉNÉRALE

RAPPEL DE LA PROBLÉMATIQUE

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

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

LA STRUCTURE DU CHAPITRE

Ce chapitre est structuré en trois sections : une section sur les blocages du recyclage à l'échelle du produit immobilier, une section sur les blocages à l'échelle du marché et une section consacrée aux outils publics.

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

¹ Travail réalisé au LEPUR-ULg par J.-M. Halleux, L. Kessler, J.-M. Lambotte, V. Perin et B. Pirotte sous la direction de J.-M. Halleux

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

La troisième section est consacrée aux réponses allemandes à la problématique du recyclage urbain et à une présentation de la société wallonne IMMOCITA. Cette partie porte sur les outils de la planification Outre-rhin et sur trois projets d'envergure mis sur pied par le Land de Rhénanie du Nord – Westphalie : l'IBA-Emscher Park, la politique des quartiers de gare et le fonds foncier de la Ruhr. La société IMMOCITA est une filiale de la SRIW active dans la production de logements moyens. Nous exposons ci-dessous comment ce type de partenariat public-privé est susceptible de contribuer aux objectifs du recyclage urbain en soutenant les promoteurs privés désireux d'investir au sein de la trame urbaine.

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

1.1 INTRODUCTION

1.1.1 Les objectifs de la démarche

Grâce au bilan bibliographique présenté dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2003, nous avons relevé que certains blocages techniques du recyclage urbain étaient liés à l'échelle de l'opération immobilière (J.-M. HALLEUX et al., 2003, p. 66 et suivantes). Afin de quantifier les surcoûts techniques liés à l'échelle de l'opération immobilière, nous développons ici, conformément à ce qui a été précisé dans le cahier des charges, l'étude de bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines. Notre objectif final est d'obtenir des ordres de grandeur quant au coût de production du logement, cela en différenciant les trois configurations de la **réhabilitation**, de la **destruction-reconstruction** et de la **construction sur site-support vierge**.

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

La démarche visant à objectiver les surcoûts de construction a également pour vocation d'être valorisée dans le travail d'enquête à réaliser auprès des promoteurs dans le cadre de la partie sur « les blocages à l'échelle intra-marché » (point 2 ci-dessous). En effet, disposant maintenant progressivement de données chiffrées quant aux coûts de construction, les interviews pourront être menées de manière plus approfondie quant au volet « bilan financier » des montages.

1.1.2 Elaboration des fiches et collecte de l'information

Afin d'obtenir des ordres de grandeur quant au coût de production du logement, il est nécessaire de dépouiller des dossiers de montage immobilier, cela de la manière la plus systématique et complète possible. C'est dans ce cadre qu'une fiche de collecte de l'information a précédemment été élaborée. Les modalités relatives à l'élaboration de cette fiche ont été présentées dans le cadre du rapport de septembre. Il n'est, dès lors, plus opportun de les rappeler ici. Toutefois, nous reprenons, ci-dessous en annexe 2, l'explication des rubriques de la fiche, cela afin d'informer le lecteur du contenu des informations recherchées.

Pour d'évidentes raisons de confidentialité, les données nécessaires afin d'établir des coûts de référence quant à la production immobilière résidentielle ne sont disponibles qu'au sein de la sphère publique. C'est dans ce cadre que nous avons contacté, dans un premier temps, 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. Toutefois, nous nous sommes rapidement aperçus que ces données seraient insuffisantes pour obtenir un échantillon représentatif concernant les trois configurations envisagées (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site 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 souterrain².

Pour ce faire, suite aux informations notamment recueillies dans le rapport final de la subvention 2000 (septembre 2001) du thème 1.4 « Evaluation des besoins des activités – Problématique de leur localisation : Politique foncière Tome I », nous nous sommes tournés vers les régies foncières communales. En effet, ces régies sont habilitées à réaliser des opérations foncières et immobilières. Certaines régies ont réalisés des opérations de démolition-reconstruction (notamment la régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud), d'autres, des parkings souterrains en milieu urbain (comme la régie communale autonome de Malmédy). Dans le cadre de ce rapport, ce sont cinq opérations pour lesquelles nous avons pu disposer d'informations grâce aux deux régies foncières de Braine-l'Alleud et de Malmédy qui sont présentées.

D'autre part, nous avons également pris contact avec l'Administration communale de Charleroi. Trois opérations pouvaient effectivement nous intéresser. Le dossier de l'Espace Bertrand à Charleroi, celui de la Place des Martyrs à Gosselies et enfin l'opération de la Place Astrid à Jumet. Il s'agit de trois dossiers de démolition-reconstruction. Toutefois, les deux premiers étant en cours d'exécution, il était impossible pour nous d'en établir le coût total. Quand au troisième dossier, malgré une première visite à l'Administration communale de Charleroi, nous attendons toujours les données indispensables pour l'analyse du coût de l'opération.

1.1.3 La structure du chapitre

Ce chapitre est structuré en cinq parties. A la suite de l'introduction (partie 1.1), nous présentons ensuite brièvement le rôle et les différentes formes que peuvent prendre les régies foncières (partie 1.2). Au point suivant, c'est un résumé des 10 fiches finalisées qui est présenté (partie 1.3). Rappelons que le nombre de projets pour lesquels nous disposions d'une information exhaustive était de cinq dans le cadre du précédent rapport de septembre. Le lecteur intéressé trouvera les cinq nouvelles fiches en annexe 3. Par contre, c'est via la consultation du rapport de septembre que les cinq premières fiches peuvent être examinées. En partie 4, c'est une synthèse des résultats quantitatifs qui est élaborée, synthèse ensuite complétée en partie 5 par une réflexion sur la poursuite du travail.

² Rappelons 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.

1.2 LES RÉGIES FONCIERES

La régie foncière communale est un service communal chargé de gérer le patrimoine foncier et immobilier d'une commune de façon à en assurer un bon usage urbanistique, social et économique, et à produire des bénéfices qui seront réinjectés au profit de la collectivité. Pour ce faire, la régie est habilitée à réaliser toute opération foncière ou immobilière ainsi que les infrastructures techniques indispensables à la mise en valeur du patrimoine de la commune. Son activité peut notamment porter sur la rénovation urbaine et elle pourra donc bénéficier de subsides régionaux dans le cadre de cette politique. Il s'agit donc d'un outil qui permet de mener une politique foncière au niveau communal.

Les missions de la régie foncière sont notamment de constituer des réserves foncières communales dans le but, par exemple, de diminuer la pression foncière en offrant des terrains meilleur marché ou encore de gérer, en les louant, les logements moyens ou sociaux de la commune.

La régie foncière peut prendre deux formes juridiques distinctes : la régie de droit et la régie autonome.

Si elle est de droit, toutes les décisions de la régie doivent passer en Conseil communal. Cela peut nuire à l'efficacité de la régie si une décision urgente doit être prise. Toutefois, comme c'est souvent le cas, la direction de la régie est confiée au Collège des Bourgmestres et Echevins qui se réunit au moins une fois par semaine. C'est le cas de la régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud, où nous avons obtenu des informations concernant trois dossiers que nous détaillerons au point suivant.

Si elle est autonome, cela signifie qu'elle jouit d'une personnalité juridique distincte de celle de la commune. Elle bénéficie alors d'une capacité propre d'emprunt. La souplesse de gestion peut alors être grandement améliorée. Elle possède un conseil d'administration et un comité de gestion qui lui sont propres. Ici, c'est vers la régie communale autonome de Malmédy que nous nous sommes tournés. Deux dossiers de rénovation ont ainsi pu être traités ainsi qu'un dossier de réalisation de parking souterrain.

Au niveau des données disponibles dans les régies, celles-ci sont fort semblables à celles des SLSP. Comme on le verra dans l'analyse des dossiers, nous disposons des montants de la commande, des travaux non prévus, des frais d'auteur, ... même si la formalisation n'est pas aussi rigoureuse. Pour les décomptes, le détail des frais n'est pas aussi exhaustif que dans les dossiers provenant des SLSP, mais permet toutefois une analyse détaillée des coûts non prévus à la commande.

1.3 PRÉSENTATION DES PROJETS

1.3.1 HUY – Portelette

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de quatre immeubles, correspondant à la création de dix-neuf logements sociaux (dix-sept appartements et deux maisons individuelles). Cette opération a été menée dans le centre urbain de Huy, à proximité de l'hôpital. Les immeubles ont été achetés pour un montant de 166.000€, ce qui représente 10% du prix de revient total de l'opération. En plus de la réhabilitation de logements, le projet consiste également en l'aménagement des abords (création de parkings, de voirie, d'un espace communautaire ainsi qu'une plaine de jeux). Ces frais d'abords représentent plus de 280.000€, soit plus de 17% du prix de revient total de l'opération. Une autre spécificité de ce dossier réside dans les nombreux problèmes rencontrés lors de la réhabilitation des quatre immeubles : découverte de foyers de mérules, remplacement intégral des toitures non prévu au départ, ... Au total, ces décomptes ont engendré des surcoûts de 153.000€, soit 18,2% de frais supplémentaires, non prévus à la commande. Finalement, le prix de revient par logement est

de 86.000€ ou de 1.245€/m² habitable.

1.3.2 WANZE – Campagne de Haive

Il s'agit d'une opération de construction neuve en terrain vierge de dix-sept logements moyens (maisons trois ou quatre façades). Le milieu est peu dense et n'est pas situé à proximité d'un centre urbain. Des logements moyens ont été intégrés à un lotissement annexe de logements sociaux dans un but de mixité sociale. Les terrains étant déjà propriété de la SLSP, nous avons dû estimer la valeur du foncier (à 91.850€, soit 5% du prix de revient total de l'opération). La voirie étant déjà existante, les abords ont consisté en l'aménagement intérieur du périmètre du lotissement, l'installation de l'éclairage public et le placement des réseaux de distribution (eau et électricité), pour un montant total de 168.000€ (11,2% du prix de revient de l'opération). Les surcoûts représentent ici 6% de la commande. Il s'agit notamment de problèmes de déblais-remblais et de problèmes de drainage. Le prix total du logement revient à 105.000€ (ou 1.252€/m² habitable).

1.3.3 HERSTAL – Chantier du Bon Air

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien atelier (type hall industriel) correspondant à la création de dix-huit logements sociaux (plus précisément, des appartements). L'opération se situe en périphérie urbaine de Herstal. La valeur du bâtiment a été estimée à 157.000€, soit 9% du prix de revient de l'opération. Le projet comprend également : la création de 18 places de parking extérieures ; la construction de la voirie ; d'un espace communautaire ; et d'une esplanade en béton à l'arrière du bâtiment. Cela, pour un montant de 313.000€, soit presque 18% du prix de revient total de l'opération. Par contre, les décomptes ne représentent que 35.000€ et donc seulement 3,5% de la commande, ce qui signifie qu'il y a eu très peu de surprise en cours de chantier. Le prix de revient par logement est de 98.000€, ou de 1.206€/m² habitable.

1.3.4 HARGIMONT – Ferme de la Commanderie

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de quatre anciens bâtiments de ferme en vingt-trois logements sociaux (appartements). Cette opération se situe au centre du village de Hargimont (commune de Marche-en-Famenne). La propriété a été achetée pour une somme de 210.000€, soit presque 10% du prix de revient de l'opération. Aux abords, on a procédé à l'aménagement d'un espace communautaire ainsi que d'un espace de jeux et d'un parking pour un montant de 150.000€ (soit 8% du prix de revient total de l'opération). Il n'y a pas de coûts non prévus, ce qui est excessivement rare et montre que l'opération a été bien étudiée. Le prix de revient par logement est de 80.000€, ou de 1.309€/m² habitable.

1.3.5 GREZ-DOICEAU – Moulin d'Archennes

Il s'agit d'une opération de rénovation d'un ancien moulin en dix-neuf logements sociaux (appartements). Ce moulin se situe au centre du village d'Archennes (commune de Grez-Doiceau). Le bâtiment a été acheté pour un montant de 213.000€, ce qui représente 10,7% du prix de revient total de l'opération. Il a fallu procéder à l'aménagement des abords : création de la voirie ainsi que de 19 places de parking ; déplacement du cours d'eau jouxtant le moulin afin d'éviter tout problème d'humidité et de réduire les risques d'inondation. Cela, pour un montant de 257.000€ (13% du prix de revient total de l'opération). Les surcoûts ne représentent que 1,3% de la commande (16.000€). Au total, le coût par logement est de 105.000€ et de 1.671€/m².

1.3.6 BRAINE-L'ALLEUD – Grand Place Baudouin 1er

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction de deux immeubles correspondant à la création de quatre logements et d'un rez-de-chaussée commercial. On se situe dans le centre urbain de Braine-l'Alleud. Il s'agit de logements mis en place dans le cadre d'une procédure de rénovation urbaine (il ne s'agit pas de logements sociaux). La réalisation s'inscrit dans une politique visant à faciliter l'accès au logement en pratiquant des loyers inférieurs à ceux du marché (Braine-l'Alleud se situe en zone de forte pression foncière).

Les bâtiments ont été achetés pour un montant de 57.000€ (soit 10% du prix de revient). La régie aurait voulu mener une opération plus importante. Malheureusement, certains propriétaires ont refusé de céder leur bien.

Ensuite, les travaux de démolition et de reconstruction ont coûté 472.000€ (87% du prix de revient total de l'opération). Toutefois, nous ne pouvons pas individualiser les coûts de démolition des coûts de reconstruction (cela, parce qu'il s'agit d'un même entrepreneur).

Un problème majeur est survenu en cours de chantier. On a découvert que les pignons des maisons voisines étaient en très mauvais état. Il a donc fallu mettre en place une méthode de travail afin de garantir la stabilité des immeubles voisins. Toutefois, une partie des frais engendrés par ces problèmes ne sont pas comptabilisés ici puisque le cahier des charges stipule que tous dommages aux propriétés voisines est sous la responsabilité de l'adjudicataire. Toutefois, l'entrepreneur pourra, dans certains cas, être couvert par sa compagnie d'assurances, pour ce genre de dommages, dans le cadre de la couverture « troubles de voisinage » ou « responsabilité civile envers les tiers ». Au total, la prise en charge des travaux non prévus représente près de 25.000€, soit 7% de la commande. Le prix de revient par logement est de 108.329€, ou de 1.984€/m² habitable.

1.3.7 BRAINE-L'ALLEUD – Rue Schepers

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'un immeuble correspondant à la création de douze logements moyens. On se situe toujours dans le centre urbain de Braine-l'Alleud. Il s'agit d'une opération qui a été menée en association avec un promoteur privé. La régie possédait le site de l'ancien athénée du centre. Elle a vendu la majeure partie du terrain à un promoteur privé qui a réalisé un immeuble de quatre-vingts logements. La régie a conservé une petite partie du terrain pour y construire douze logements moyens. La démolition de la maison de concierge qui se trouvait sur la partie conservée par la régie a été prise en charge par le privé puisqu'il devait également démolir l'ancienne école.

Le terrain (appartenant déjà à la régie) a été évalué à 210.000€ (15% du prix de revient de l'opération). Malheureusement, les coûts de démolition ne sont pas connus de la régie puisque c'est le promoteur privé qui a pris en charge cette démolition. Les coûts de reconstruction ont représentés un montant de 1.193.500€ (soit 83% du prix de revient total de l'opération) dont 60.000€ de décomptes. Au total, le prix de revient par logement est de 119.682€ ou de 1.784€/m² habitable.

1.3.8 BRAINE-L'ALLEUD – Rue des Marolles

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'anciens garages correspondant à la création de trois maisons (mitoyennes) et d'un immeuble avec deux appartements. L'opération se situe dans le centre urbain de Braine-l'Alleud. La spécificité de ce dossier réside dans le fait que les trois maisons individuelles sont du logement normal alors que les deux appartements relèvent du logement social. On intègre donc des coûts concernant deux types de logement différent. Par exemple, les maisons individuelles possèdent chacune un garage, ce qui n'est pas le cas des appartements sociaux. Or, comme les coûts sont globalisés, le prix des appartements est surévalué alors que celui des maisons sera sous-évalué.

Le terrain a été acquis par la régie pour un montant de 81.800€, ce qui représente 9% du prix de revient total de l'opération. A nouveau, il n'a pas été possible de distinguer les coûts de démolition, ceux-ci ayant été pris en charge par l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de reconstruction. Les coûts sont donc à nouveau globalisés. Le montant total des coûts de construction est de 827.500€, soit 90% du coût global de l'opération. On relève très peu de décomptes, il n'y a pas eu de surprise au cours du chantier. Finalement, on obtient un coût par logement de 184.876€ et de 1.849€/m² habitable.

1.3.9 MALMEDY – Haute Vaulx

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de deux immeubles correspondant à la création de sept appartements et d'une maison. Le projet se situe dans le centre urbain de Malmédy. Il s'agit de logements sociaux puisque la régie travaille en partenariat avec le Foyer Malmédien (Société de Logement de Service Public de Malmédy), qui prend en charge la gestion des logements. Dans un des immeubles, il faut également noter la création d'un petit musée (12m²).

L'acquisition des immeubles représente 10% du prix de revient de l'opération (57.000€). Il y a eu très peu d'aménagement d'abords. Ils ont consisté en l'aménagement d'une cour à l'arrière d'un des immeubles. Cela a coûté moins de 5.000€, soit moins de 1% du coût total de l'opération. Les travaux de rénovation, quant à eux, ont coûté 519.000€ dont plus de 18% (68.000€) ont fait l'objet de décomptes et n'étaient donc pas prévu initialement. Au final, le coût par logement est de 73.500€ ou de 1.310€/m² habitable.

1.3.10 MALMEDY – Rue Neuve

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de six immeubles correspondant à la création de quatorze logements sociaux (appartements). Le projet est réalisé sur le site de l'ancienne brasserie, dans le centre urbain de Malmédy. Les bâtiments de la rue Neuve datent du 17^e et du 18^e siècle et ont donc une valeur patrimoniale. A l'arrière de ces bâtiments, on a procédé à la démolition du bâtiment industriel et à la création d'un parking souterrain et aérien.

Dans un premier temps, le Foyer Malmédien a racheté les immeubles pour un montant de 148.736,11€. Le foncier représente donc 10% du prix de revient total de l'opération. D'autre part, les abords consistent en la création du parking souterrain. Chaque emplacement a un coût de 11.532,13€. Dix-huit emplacements ont été réservés aux logements sociaux, soit un montant total de 207.578,34€, ce qui représente 14% du prix de revient total de l'opération.

La réhabilitation a coûté 1.125.000€ dont plus de 20% de travaux non prévus, par rapport à la commande. En effet, s'agissant de maisons anciennes dont on voulait conserver l'aspect patrimonial (structure en bois, colombages, remplissage des murs en terre cuite, ...), de nombreux problèmes ont été découverts au fur et à mesure de l'avancement des travaux. Cela pour un coût total de 155.000€ et une prolongation du délai de plus de 290 jours.

Au final, le coût par logement est de 107.000€ (ou de 1.445€/m²).

1.4 SYNTHÈSE DES RÉSULTATS QUANTITATIFS

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 élevé, 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 observons 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.

1.5 LA POURSUITE DU TRAVAIL

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 dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2003 (J.-M. Halleux et al., 2003, p. 49 et p. 107), ce type de développement immobilier correspond à un enjeu important quant à l'objectif du recyclage immobilier des villes wallonnes. Parallèlement, il faudra aussi étoffer l'échantillon d'opérations de construction réalisées sur site vierge, cela afin de disposer de références solides auxquelles les opérations de recyclage (réhabilitation ou destruction-reconstruction) pourront être comparées.

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 IMMOCITA³.

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

³ Pour plus de détail quant à cette structure, nous vous renvoyons au point 3.2. ci-dessous.

Tableau 2.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Dossier Huy – Portellette (site Godin – Parnaion)</u>	<u>Dossier Wanze – Campagne de Haive</u>	<u>Dossier Herstal – Chantier du Bon Air</u>	<u>Dossier Hargimont – Ferme de la Commanderie</u>	<u>Dossier Grez-Doiceau – Moulin D'Archennes</u>
	Création de 19 logements Opération de réhabilitation	Création de 17 logements Op. de construction neuve	Création de 18 logements Opération de réhabilitation	Création de 23 logements Opération de réhabilitation	Création de 19 logements Opération de réhabilitation
Charge foncière	456.085 € (28%)	291.391 € (16%)	483.262 € (27%)	339.080 € (18%)	485.779 € (24%)
Site-support	165.950 € (10%)	91.850 € (5%)	157.457 € (9%)	178.223 € (10%)	213.161 € (11%)
Frais d'aménagement	290.135 € (18%)	199.541 € (11%)	325.805 € (18%)	160.857 € (8%)	272.618 € (13%)
<i>Abords</i>	285.279 € (17%)	177.861 € (10%)	313.521 € (18%)	150.182 € (8%)	257.516 € (13%)
<i>Raccordements</i>	4.856 € (1%)	21.680 € (1%)	12.284 € (< 1%)	10.675 € (< 1%)	15.102 € (< 1%)
Construction	1.176.769 € (72%)	1.495.538 € (84%)	1.282.551 € (73%)	1.430.842 € (78%)	1.496.843 € (75%)
Dépenses en bâtiment	1.077.112 € (66%)	1.430.497 € (80%)	1.153.171 € (65%)	1.309.688 € (71%)	1.353.183 € (68%)
<i>Commande</i>	888.202 € (54%)	1.310.711 € (73%)	1.092.039 € (62%)	1.278.008 € (69%)	1.296.381 € (65%)
<i>Révision</i>	26.830 € (2%)	38.133 € (2%)	23.430 € (1%)	37.728 € (2%)	39.821 € (2%)
<i>Décomptes</i>	162.080 € (10%)	81.653 € (5%)	37.702 € (2%)	- 6.048 € (< 1%)	16.981 € (1%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	162.080 € (18%)	81.653 € (6%)	37.702 € (3%)	- 6.048 € (< 1%)	16.981 € (1%)
Honoraires de construction	99.657 € (6%)	65.041 € (4%)	129.380 € (8%)	121.154 € (7%)	143.660 € (7%)
<i>Auteur de projet</i>	87.642 € (5%)	48.261 € (3%)	99.652 € (6%)	114.929 € (6%)	107.812 € (5%)
<i>Coordination-sécurité</i>	12.015 € (1%)	16.780 € (1%)	29.728 € (2%)	6.225 € (< 1%)	35.848 € (2%)
Autres Frais	2.879 € (< 1%)	227 € (< 1%)	303 € (< 1%)	75.293 € (4%)	15.178 € (1%)
Prix de revient total	1.635.733 € (100%)	1.787.156 € (100%)	1.766.116 € (100%)	1.845.215 € (100%)	1.997.800 € (100%)
P.R./logement	86.091 €/log.	105.127 €/log.	98.118 €/log.	80.227 €/log.	105.147 €/log.
P.R./chambre	51.117 €/ch.	37.232 €/ch.	55.191 €/ch.	37.657 €/ch.	45.405 €/ch.
P.R./m² hab.	1.245 €/m² hab.	1.252 €/m² hab.	1.206 €/m² hab.	1.309 €/m² hab.	1.672 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P.R./logement	61.935 €/log.	87.973 €/log.	71.253 €/log.	62.211 €/log.	78.781 €/log.
P.R./chambre	36.774 €/ch.	31.157 €/ch.	40.080 €/ch.	29.201 €/ch.	34.019 €/ch.
P.R./m² hab.	896 €/m² hab.	1.048 €/m² hab.	876 €/m² hab.	1.015 €/m² hab.	1.253 €/m² hab.

Tableau 2.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Dossier Braine-l'Alleud – Grand place Baudouin Ier</u>	<u>Dossier Braine-l'Alleud – Rue Schepers</u>	<u>Dossier Braine-l'Alleud – Rue des Marolles</u>	<u>Dossier Malmedy – Haute Vaulx</u>	<u>Dossier Malmedy – rue Neuve</u>
	Création de 4 logements et 1 rez commercial Opération de démolition- reconstruction	Création de 12 logements Opération de démolition- reconstruction	Création de 5 logements Opération de démolition- reconstruction	Création de 8 logements Opération de réhabilitation	Création de 14 logements Opération de réhabilitation
Charge foncière	69.552 € (13%)	242.733€ (17%)	96.927 € (11%)	69.215 € (12%)	369.292 € (25%)
Site-support	57.015 € (11%)	210.710 € (15%)	81.805 € (9%)	57.016 € (10%)	148.736 € (10%)
Frais d'aménagement	12.537 € (2%)	32.024 € (2%)	15.122 € (2%)	12.199 € (2%)	220.556 € (15%)
Abords	-	6.655 € (<1%)	-	4.851 € (1%)	207.579 € (14%)
Raccordements	12.537 € (2%)	25.369 € (2%)	15.122 € (2%)	7.348 € (1%)	12.977 € (1%)
Construction	472.091 € (87%)	1.193.449 € (83%)	827.454 € (89%)	519.443 € (88%)	1.125.631 € (75%)
Dépenses en bâtiment	436.432 € (81%)	1.140.864 € (79%)	775.771 € (84%)	466.223 € (79%)	1.007.081 € (67%)
Commande	402.779 € (74%)	1.041.519 € (73%)	751.095 € (81%)	393.951 € (67%)	808.563 € (54%)
Révision	3.520 € (1%)	38.733 € (3%)	13.063 € (1%)	-	33.700 € (2%)
Décomptes	30.133 € (6%)	60.611 € (4%)	11.613 € (1%)	72.272 € (12%)	164.818 € (11%)
Décomptes ÷ commande	30.133 € (7%)	60.611 € (6%)	11.613 € (2%)	72.272 € (18%)	164.818 € (20%)
Honoraires de construction	35.659 € (7%)	52.586 € (4%)	51.683 € (6%)	53.220 € (9%)	118.550 € (8%)
Auteur de projet	35.659 € (7%)	23.794 € (2%)	51.683 € (6%)	47.898 € (8%)	118.550 € (8%)
Coordination-sécurité	-	28.791 € (2%)	-	5.322 € (1%)	-
Autres Frais	-	-	-	882 € (<1%)	5.453 € (< 1%)
Prix de revient total	541.643 € (100%)	1.436.182 € (100%)	924.381 € (100%)	589.540 € (100%)	1.500.376 € (100%)
P.R./logement	108.329 €/log.	119.682 €/log.	184.876 €/log.	73.693 €/log.	107.170 €/log.
P.R./chambre	90.274 €/ch.	79.788 €/ch.	102.709 €/ch.	65.504 €/ch.	88.257 €/ch.
P.R./m² hab.	1.984 €/m² hab.	1.784 €/m² hab.	1.849 €/m² hab.	1.310 €/m² hab.	1.445 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P.R./logement	94.418 €/log.	99.454 €/log.	165.491 €/log.	64.930 €/log.	80.402 €/log.
P.R./chambre	78.682 €/ch.	66.303 €/ch.	91.939 €/ch.	57.716 €/ch.	66.214 €/ch.
P.R./m² hab.	1.729 €/m² hab.	1.483 €/m² hab.	1.655 €/m² hab.	1.154 €/m² hab.	1.084 €/m² hab.

2. LES BLOCAGES À L'ÉCHELLE DU MARCHÉ - ETUDE DES LOGEMENTS VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME

2.1 RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA MÉTHODE

2.1.1 Rappel du cahier des charges

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.* » Par l'analyse de ces deux types de données, il s'agit de procéder à l'étude des blocages à l'échelle du marché.

Le même cahier des charges précise que « *concernant les logements vides, après une analyse spatiale du processus sur base des données existantes, une enquête sera réalisée auprès des propriétaires afin de déterminer les causes réelles de cette inoccupation. Les principaux facteurs explicatifs de la multiplication des logements vides seront complétés par une confrontation avec des données de l'Administration du Cadastre, cela notamment par la différenciation entre, d'une part, les facteurs liés aux caractéristiques des immeubles et des quartiers et, d'autre part, les facteurs liés aux comportements et aux attentes des propriétaires. Des enquêtes seront ensuite réalisées auprès des acteurs (promoteurs immobiliers, différents pouvoirs publics, propriétaires fonciers,...), ce qui permettra de préciser les causes du blocage du recyclage identifié dans l'étape précédente. Plus que des enquêtes classiques, il s'agira d'entretiens auprès de témoins privilégiés représentant les différentes catégories d'acteurs mises en évidence lors des étapes antérieures de la recherche. Les entretiens porteront sur les stratégies adoptées et sur les raisons de l'absence d'investissements ou au contraire de l'engagement important dans les espaces centraux particuliers* » (GOUVERNEMENT WALLON, 2002, p. 13).

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

La logique suivie dans le cadre de cette double analyse comporte les deux démarches suivantes :

- une réflexion théorique visant à émettre, sur base de la littérature et de témoins privilégiés, diverses hypothèses quant aux multiples causes de la problématique des logements vides et aux multiples blocages du renouvellement urbain ;
- une validation (confirmation/infirmation et mise en évidence de l'importance relative) de ces diverses hypothèses par une analyse statistique des données obtenues auprès d'administrations communales et par l'analyse d'une enquête auprès de propriétaires de logements vides d'une part et de maîtres d'ouvrage ayant réalisé récemment des travaux participant au recyclage urbain d'autre part.

2.2 ETAT D'AVANCEMENT DES TRAVAUX

2.2.1 La problématique des logements vides

2.2.1.1 Les hypothèses relatives aux facteurs explicatifs des logements vides

A l'occasion du rapport de septembre 2003, nous avons mis en évidence qu'une multiplicité de facteurs semble expliquer le phénomène des logements vides (J.-M. LAMBOTTE, 2003, pp. 92- 96) :

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

Afin de vérifier ces hypothèses, nous avons décidé de procéder à deux analyses complémentaires :

- un traitement de données statistiques relatives aux caractéristiques des propriétaires de logements vides ;
- une enquête écrite auprès de ces propriétaires pour valider toutes les autres hypothèses.

2.2.1.2 Les caractéristiques des propriétaires de logements vides soumis à la taxe et des propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides au sein de la Ville de Liège

En juillet 2003, la Ville de Liège nous a fourni deux bases de données relatives :

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

Dans le premier cas, la couverture territoriale porte sur l'ensemble de l'entité de Liège, à l'exception des anciennes communes avant fusion de Jupille et de Wandre (où le recensement est toujours en cours). Ne sont repris dans le fichier issu de la Ville de Liège que les logements inoccupés ayant donné lieu à l'envoi d'un premier courrier d'avertissement au propriétaire

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

A partir de ces données, nous avons cherché à :

- compléter la collecte de ces données par de nouvelles investigations au cadastre et auprès du service population de la Ville de Liège ;

- traiter ces données et en extraire les informations utiles en vue de mettre en évidence l'importance relative des diverses caractéristiques des propriétaires comme facteur explicatif de la problématique des logements vides.

a) Critique des données

Les caractéristiques que nous avons cherché à comparer portent sur :

- la proportion de copropriétaires et de multipropriétaires ;
- la nature juridique du propriétaire (personne physique ou personne morale) ;
- le lieu de résidence/siège social du propriétaire ;
- la date de naissance (pour les propriétaires particuliers).

Pour achever la constitution de ces deux bases de données en vue de leur comparaison, nous avons dû procéder à de lourdes recherches supplémentaires depuis le mois de septembre. Avant de présenter les résultats de cette comparaison, nous estimons nécessaire de critiquer ces données et d'émettre certaines réserves quant à leur comparabilité (les méthodes ayant servi à les constituer divergeant en un point).

Constitution et critique des données relatives aux logements soumis à la taxe :

En septembre, nous disposions déjà du nom du propriétaire (ou des copropriétaires) et de leur adresse. Les coordonnées de ces propriétaires ont été obtenues sur base de l'extrait du registre cadastral que fournit annuellement l'Administration fédérale du Ministère des finances au Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège. Pour disposer de la date de naissance des propriétaires particuliers, nous avons obtenu, du Service population de la Ville de Liège, de croiser ces noms et adresses avec les données du Registre national. Vu que cet accès du service population de la Ville de Liège au Registre national n'est que partiel, ce travail n'a pu être réalisé que pour les personnes habitant ou ayant habité un jour au sein de la Ville de Liège. Suite à ce recoupement d'information, nous avons dû constater que, dans un nombre relativement important de cas, les informations du cadastre n'étaient pas concordantes avec celles du Registre de la population concernant les adresses des propriétaires, ainsi que l'orthographe de leurs noms et prénoms. Il semble probable que la fiabilité des informations issues du Registre national soit plus grande que celle liée au cadastre. En ce qui concerne les fautes relatives aux adresses fournies par le cadastre, plusieurs explications sont à évoquer¹ :

- des erreurs de retranscription (simples fautes d'orthographe) ;
- des déménagements (le cadastre ayant un certain retard au niveau de son actualisation permanente).

En raison du délai de remise à jour des données du cadastre, nous avons même dû constater qu'un certain nombre de personnes qu'il renseignait comme propriétaires étaient décédées. Le plus souvent, le décès était récent. Dans quelques cas, la mort remontait aux années 90.

Constitution et critique des données relatives aux étages vides au dessus des commerces :

En septembre 2003, nous ne disposions encore que d'un fichier répertoriant pour chaque immeuble concerné par le recensement son adresse et l'état d'occupation de ses étages. Nous ne disposions donc d'aucune information relative aux coordonnées du (ou des)

¹ Dans certains cas, aucune explication plausible ne peut être émise lorsque la personne correspondante n'a jamais résidé à l'adresse renseignée ou à aucune adresse approchant. En plus d'avoir de sérieux défauts dans sa mise à jour, le cadastre s'avère donc dans certains cas erroné.

(co)propriétaire(s).

Nous avons dû procéder, dans un premier temps, à une sélection des immeubles concernés par ces vides aux étages et, pour chacun de ces immeubles, recueillir au cadastre les informations suivantes :

- le nom (du ou des) (co)propriétaire(s) ;
- leur adresse ;
- la date de naissance des propriétaires particuliers.

Dans cette collecte de données, nous nous sommes heurtés à une difficulté inattendue liée à la complexité du parcellaire. En effet, à une même parcelle cadastrale peut correspondre plusieurs numéros postaux situés parfois dans des rues différentes. Ceci est très fréquent dans les tissus urbains mis en place dès avant la révolution industrielle. C'est par exemple le cas pour de nombreux immeubles d'angle et là où un pâté de maison n'est pas plus large que la profondeur d'un grand immeuble. Le recours au plan cadastral et à une visite sur le terrain dans quelques cas a permis de solutionner ces problèmes.

Cette fois-ci, l'information recueillie au cadastre reprend directement la date de naissance (sans passer par le croisement du Registre national). Toutefois, il est probable que l'utilisation du Registre national, aurait mis en évidence diverses fautes dans les données issues du cadastre.

b) Résultats de la comparaison

Nous allons tout d'abord présenter les résultats bruts de cette analyse avant de commenter ceux-ci en mettant l'accent sur ce qui diffère entre ces deux types d'immeubles (seule une petite dizaine d'immeuble sont repris dans les deux bases de données). Ces immeubles commerciaux dont les étages sont vides correspondent à deux configurations :

- des immeubles possédant un accès direct aux étages distinct de la partie commerciale ;
- des immeubles dont la partie commerciale est inoccupée depuis de nombreuses années.

Même si l'on n'a pas encore évalué le nombre d'immeubles concernés par chacun de ces critères, on peut s'étonner de la faiblesse du nombre d'immeubles figurant dans les deux bases de données.

Résultats relatifs aux logements vides situés dans la Ville de Liège et soumis à la procédure de la taxe

Tableau II 2 - Répartition des propriétaires de logements vides soumis à la taxe par type, lieu de résidence et classe d'âge

Type de propriétaire	Date de naissance	Ville de Liège	Agglomération de Liège	Banlieue de Liège	Reste de la Province de Liège	Autre province belge et distant de - de 60 km	Autre province belge et distant de + de 60 km	Etranger	Total général	
Nombre de particuliers par classe d'âge	Avant 1928	24	5	4	0	1	3	0	37	11,6%
	1928-1937	22	3	2	1	2	2	0	32	10,0%
	1938-1942	12	2	4	1	0	2	0	21	6,6%
	1943-1967	80	21	16	8	7	8	3	143	44,7%
	1968-1977	16	5	2	4	2	3	1	33	10,3%
	Après 1978	3	0	0	0	0	2	0	5	1,6%
	Décédé	22	1	2	0	2	0	0	27	8,4%
	Age inconnu	4	5	2	2	2	4	3	22	6,9%
<i>Total des particuliers</i>		183	42	32	16	16	24	7	320	100,0%
		57,2%	13,1%	10,0%	5,0%	5,0%	7,5%	2,2%	100,0%	
<i>Total des personnes morales</i>		22	4	2	4	3	5	2	42	
		52,4%	9,5%	4,8%	9,5%	7,1%	11,9%	4,8%	100,0%	
Total général		205	46	34	20	19	29	9	362	
		56,6%	12,7%	9,4%	5,5%	5,2%	8,0%	2,5%	100,0%	

Proportion d'immeubles détenus en copropriété : 9 sur 380 immeubles, soit 2,4%

Tableau II 3 - Distribution de ces immeubles selon le nombre de copropriétaires et leur type :

Nombre de copropriétaires	2	3	4
Nombre de copropriétés concernées	6	1	2
Nombre de copropriétaires particuliers	12	3	8
Nombre de copropriétaires personnes morales	0	0	0

Proportion de propriétaires possédant plusieurs immeubles comportant des logements vides : 24 sur 362 propriétaires, soit 6,6%

Tableau II 4 - Distribution des multipropriétaires selon leur type et le nombre d'immeubles concernés :

Nombre d'immeubles par propriétaire	2	3	4	8
Particuliers	13	1	0	1
Personnes morales	6	0	1	0

Proportion de propriétaires particuliers résidant dans une commune où les ménages bénéficient d'un revenu moyen par habitant supérieur à 11 000 Euros² : 21 sur 362 propriétaires, soit 5,8%

Proportion de propriétaires particuliers résidant dans une commune où les ménages bénéficient d'un revenu moyen par habitant compris entre 10 000 et 11 000 Euros : 16 sur 362 propriétaires, soit 4,4%

² Le calcul de cette proportion vise à obtenir de façon indirecte une information relative au niveau socio-économique des propriétaires particuliers.

Résultats relatifs aux logements vides aux étages de commerces du centre-ville de Liège

Tableau II 5 - Répartition des propriétaires de logements vides aux étages de commerces par type, lieu de résidence et classe d'âge

Type de propriétaire	Date de naissance	Ville de Liège	Agglomération de Liège	Banlieue de Liège	Reste de la Province de Liège	Autre province belge et distant de – de 60 km	Autre province belge et distant de + de 60 km	Etranger	Total général	
Nombre de particuliers par classe d'âge	Avant 1928	19	2	5	2	2	3	0	33	14,9%
	1928-1937	16	4	7	0	4	6	3	40	18,1%
	1938-1942	5	2	6	3	0	6	0	22	10,0%
	1943-1967	46	22	10	8	5	9	5	105	47,5%
	1968-1977	10	2	0	0	2	1	0	15	6,8%
	Après 1978	0	0	0	0	0	0	0	0	0,0%
	Age inconnu	1	1	3	0	0	1	0	6	2,7%
<i>Total des particuliers</i>		97	33	31	13	13	26	8	221	100,0%
		43,9%	14,9%	14,0%	5,9%	5,9%	11,8%	3,6%	100,0%	
<i>Total des personnes morales</i>		52	5	9	2	7	23	1	99	
		52,5%	5,1%	9,1%	2,0%	7,1%	23,2%	1,0%	100,0%	
Total général		149	38	40	15	20	49	9	320	
		46,6%	11,9%	12,5%	4,7%	6,3%	15,3%	2,8%	100,0%	

Proportion d'immeubles détenus en copropriété : 50 sur 307 immeubles, soit 16,3%

Tableau II 6 - Distribution de ces immeubles selon le nombre de copropriétaires et leur type :

Nombre de copropriétaires	2	3	4
Nombre de copropriétés concernées	32	11	7
Nombre de copropriétaires particuliers	63	32	28
Nombre de copropriétaires personnes morales	1	1	0

Proportion de propriétaires possédant de multiples immeubles commerciaux comportant des étages vides : 41 sur 320 propriétaires, soit 12,8%

Tableau II 7 - Distribution des multipropriétaires selon leur type et le nombre d'immeubles concernés :

Nombre d'immeubles par propriétaire	2	3	5	10
Particuliers	22	8	0	0
Personnes morales	7	2	1	1

Proportion de propriétaires particuliers résidant dans une commune où les ménages bénéficient d'un revenu moyen par habitant supérieur à 11 000 Euros : 23 sur 320 propriétaires, soit 7,2%

Proportion de propriétaires particuliers résidant dans une commune où les ménages bénéficient d'un revenu moyen par habitant compris entre 10 000 et 11 000 Euros : 18 sur 320 propriétaires, soit 5,6%

Enseignements tirés de la comparaison de ces résultats

En comparaison des propriétaires de logements soumis à la taxe, nous constatons que les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides sont caractérisés par :

- une part plus importante de co-propriétaires (12,8% des immeubles au lieu de 2,4% – ces copropriétés étant le fait quasi exclusifs de particuliers et le résultat de diverses successions ou de divorces ou autres séparations de couples non-mariés) ;
- une importance plus forte également des multipropriétaires (12,8% des propriétaires au lieu de 6,6% – dans les deux cas, le nombre d'immeubles possédés par ces propriétaires est dans une grande proportion limité à deux ou trois ; ces derniers étant le plus souvent accolés) ;
- une plus forte proportion de personnes morales (et en particulier de sociétés qui, au vu de leur nom, relèvent du secteur immobilier) ;
- une répartition géographique des propriétaires encore plus dispersée (plus faible proportion de liégeois – 46,6% au lieu de 56,6% – et plus forte présence des bruxellois, brabançons wallons et flamands – ce constat étant valable que ce soit pour les particuliers ou les personnes morales) ;
- sur base du revenu moyen par commune de résidence (revenu 1999), le niveau socio-économique des propriétaires particuliers paraît en moyenne légèrement plus élevé (12,8% de ceux-ci résidant dans une commune où ce revenu moyen dépasse 10 000 Euros contre 10,2%) ;
- une proportion légèrement plus forte de personnes âgées parmi les propriétaires particuliers (33,0% de personnes dépassant 65 ans au lieu de 21,6% – cette divergence étant toutefois partiellement compensée par le constat, pour les immeubles soumis à la taxe, que 8,4% des propriétaires particuliers renseignés par le cadastre seraient décédés selon le Registre national) ;
- peu de jeunes personnes au sein des propriétaires particuliers (6,8% de personnes de moins de 35 ans au lieu de 11,6%).

De ces constats, nous pouvons déduire que, dans les deux types de logements vides, la propriété des immeubles vides est répartie en un grand nombre de propriétaires (faible proportion de multipropriétaires). Nous n'observons donc pas une stratégie de certains promoteurs visant à laisser pourrir, même par petites touches, un quartier dans un but purement spéculatif.

Les caractéristiques des propriétaires (nature juridique, lieu de résidence/siège social, âge,...) font apparaître une grande diversité quant à leur profil. On peut donc penser que la recherche de solutions à la problématique des logements vides sera complexe et que les mesures à appliquer devront sans doute être multiples. Cette complexité du problème et la diversité des réponses à y apporter semble d'ailleurs être plus marquée en ce qui concerne les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides.

Si on additionne les propriétaires particuliers de plus de 65 ans aux propriétaires résidant/ayant leur siège social à plus de 60 km de Liège, on constate que ceux-ci représentent plus d'un tiers de l'ensemble des propriétaires (si on tient également compte des propriétaires particuliers décédés pour les logements vides soumis à la taxe). Ces deux facteurs semblent donc jouer un rôle fort important (l'âge ayant peut-être encore plus d'importance que le domicile/siège social). Rappelons à ce sujet qu'au-delà de 45 ans, il est très difficile pour un particulier d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un organisme financier. Vu l'état de vétusté et de délabrement de nombreux immeubles comportant des logements vides, il y a là un grand frein à la résolution du problème.

Un autre facteur de complexité est l'importance des copropriétaires. D'éventuels désaccords sur les intentions des divers copropriétaires est sans doute dans de nombreux cas l'origine de l'inoccupation du(des) logement(s). Potentiellement, ces querelles peuvent jouer un rôle plus important en ce qui concerne les étages vides au dessus des commerces. En effet, la copropriété est un mode de jouissance beaucoup plus fréquent pour ce premier type d'immeuble. Il s'agit là d'une situation pour laquelle nous ne disposons pas d'explication.

Enfin, au vu de la confrontation entre les données du cadastre et celles du Registre national pour les logements vides soumis à la taxe, la recherche des renseignements exacts concernant les propriétaires de tels immeubles peut s'avérer un exercice ardu (les décès et les déménagements de propriétaires peuvent entraîner de modifications dans les données du cadastre qu'après un long délais). Une validation des coordonnées des propriétaires à l'aide du Registre national semble être une étape nullement superflue.

Conclusions relatives à la validation des hypothèses relatives aux caractéristiques des propriétaires

A l'issue de cette analyse, nous pouvons estimer l'importance des caractéristiques suivantes comme facteur explicatif de la problématique des logements vides :

- l'âge est un facteur très important ;
- les problèmes de succession suite à un décès sont sans doute un facteur important ;
- l'éloignement du domicile/siège social par rapport à l'immeuble est aussi un facteur important ;
- la copropriété n'a sans doute pas un rôle important (sauf pour ce qui concerne les immeubles commerciaux) ;
- la très faible présence de gros multipropriétaires de logements vides atteste de l'absence d'opérateurs agissant dans une véritable logique de spéculation immobilière portant sur l'ensemble d'un pâté de maisons.

2.2.1.3 *Elaboration des enquêtes auprès des propriétaires*

Nous avons mis au point trois questionnaires d'enquête à destination des trois types de propriétaires suivants :

- l'ensemble des propriétaires de logements inoccupés soumis à la taxe recensés dans la Ville de Liège ;
- l'ensemble des propriétaires des immeubles commerciaux comportant des étages vides recensés au centre-ville de Liège ;
- l'ensemble des propriétaires bailleurs affiliés au Syndicat National des Propriétaires.

Cette troisième enquête vise à obtenir une situation de référence quant aux difficultés que rencontre l'ensemble des propriétaires bailleurs wallons dans leur gestion locative en vue de pouvoir comparer celles-ci avec celles rencontrées par les propriétaires de logements vides ayant précédemment loué leur bien.

Les résultats de ces trois enquêtes devront être complètement traités en vue du rapport de septembre. En raison de la coopération avec le Syndicat National des Propriétaires (et l'aval du comité de direction de cet organisme que cela suppose), les différents questionnaires n'ont pas encore été envoyés. Toutefois, nous pouvons présenter la méthode utilisée pour concevoir les trois questionnaires d'enquête et la lettre d'accompagnement aux deux premières.

a) *La forme des enquêtes*

Dans la mentalité belge, le patrimoine immobilier est un sujet sensible. Vu l'existence d'un mécanisme de taxation des logements vides et une certaine pression sociale visant à culpabiliser les propriétaires de tels logements, nous nous attendons donc à un faible taux de réponse de leur part. Dès lors, nous avons réfléchi à mettre au point une stratégie en vue de maximiser ce taux. Celle-ci comporte les trois éléments suivants :

- une collaboration avec le Syndicat National des Propriétaires ;
- la recherche d'un soin particulier dans la formulation des questions (d'où de multiples remaniements de ces questionnaires) ;
- l'utilisation d'enveloppes de retour portant la mention « port payé par le destinataire ».

La collaboration du Syndicat National des propriétaires vise à mettre en confiance les propriétaires. La mention de cette collaboration est clairement énoncée dans notre lettre d'accompagnement pour les deux premières enquêtes (Annexe 4). Dans le même objectif, il n'est fait mention nulle part dans cette lettre que le commanditaire de cette enquête est la Région wallonne, cela afin d'éviter que certains propriétaires n'associe celle-ci avec la taxe. De plus, une seconde lettre rédigée par le Syndicat National des Propriétaires devrait fournir un justificatif de cette collaboration. C'est cette lettre, toujours manquante à l'heure actuelle, qui nous retarde dans l'envoi des questionnaires.

Dans la formulation des questions, nous avons veillé, avec Mme Béatrice Laloux, directrice du Syndicat National des Propriétaires, à :

- éviter au maximum les questions gênantes pouvant entraîner un rejet des répondants ou à placer celles qui s'avéraient toutefois indispensables en fin de questionnaire ;
- faciliter la compréhension des questions ;

- obtenir des réponses de type quantitatif plutôt que des jugements de valeur sur différents sujets³.

La collaboration du Syndicat National des Propriétaires passe également par la rédaction et l'envoi prochain du questionnaire destiné à l'ensemble des propriétaires bailleurs affiliés à ce syndicat. Il est prévu d'introduire cette troisième enquête par un encart dans *Le Cri*, revue mensuelle que le SNP adresse à l'ensemble de ses cotisants.

b) Le fond des enquêtes

Nous avons sélectionné les questions des trois questionnaires en vue de valider les diverses hypothèses relatives aux causes de l'inoccupation des logements.

Le questionnaire relatif aux logements vides (soumis à la taxe – Annexe 5) est composé de cinq parties :

- la première est relative à l'historique de l'occupation de l'immeuble et de sa propriété. Elle vise notamment à mettre en évidence l'importance des difficultés rencontrées par les propriétaires dans la gestion locative et les conséquences de la durée de l'inoccupation sur l'état d'entretien des logements ;
- la seconde porte sur les intentions du propriétaire à propos de l'occupation et de la rénovation de l'immeuble. Nous avons expressément voulu séparer ces deux aspects ;
- la troisième partie est consacrée à l'état du quartier et de l'immeuble. Il s'agit ici de comparer cet état lors de l'acquisition et aujourd'hui et d'obtenir une estimation du montant des travaux qui devraient être entrepris. Volontairement, nous avons placé cette partie après celle relative aux intentions en matière de travaux afin d'éviter que les réponses des propriétaires concernant ces intentions ne soient pas le reflet parfait de la réalité mais un simple justificatif par rapport à l'état du bien ;
- la quatrième partie vise à obtenir des propriétaires une appréciation sur les outils mis/à mettre en place par les pouvoirs publics. En plus de questions relatives aux Agences Immobilières Sociales, cette partie vise à établir quels types de mesures auraient la préférence des propriétaires en vue de les aider dans la mise en œuvre de leurs projets ;
- la dernière partie comprend des questions d'identification du propriétaire. Cette dernière portant notamment sur leur patrimoine immobilier et leurs revenus, nous l'avons volontairement placée en fin de questionnaire.

Le questionnaire relatif aux logements vides situés aux étages de commerces est structuré d'une manière sensiblement identique (Annexe 6). Une sixième composante du questionnaire est toutefois insérée entre les parties 2 et 3 ; elle porte sur la cohabitation des fonctions commerciale et résidentielle (l'accès direct aux étages, l'occupation de la partie commerciale et la portée éventuelle du bail commercial sur tout ou partie de l'immeuble).

Le questionnaire relatif aux propriétaires bailleurs affiliés au SNP est beaucoup plus limité en importance (Annexe 7). Il se compose de quatre parties visant à obtenir des informations comparables à celles attendues sur base des deux premiers questionnaires à propos :

³ D'autres personnes ont également été sollicitées pour améliorer la forme du questionnaire :

- les membres du Comité d'Accompagnement Thématique (à l'occasion du CAT 3.1 du 6 janvier 2004 et du PV de cette réunion) ;
- M. Luc Jandrain de la Division du Logement de la Région wallonne ;
- M. Jean-Baptiste Jehin, expert logement au sein de la Cellule Politique des Grandes Villes de la Ville de Liège ;
- M. Charles Mariette, attaché au Cabinet de Mme Maggy Yerna, Echevin du développement économique, de l'emploi et du logement urbain de la Ville de Liège.

- des difficultés rencontrées dans la gestion locative (les impayés et dégâts locatifs d'un côté, la rapidité dans la rotation des locataires de l'autre) ;
- de l'importance du patrimoine immobilier appartenant à chaque propriétaire et l'importance relative du vide locatif pouvant être considéré comme frictionnel par rapport à celui qualifié par le vocable « logement abandonné » au sens du Code Wallon du Logement ;
- de l'âge et de la distance moyenne qui sépare ces propriétaires des logements qu'ils mettent en location.

2.2.1.4 Enseignements sur l'adhésion de la population liégeoise à la lutte contre l'inoccupation des logements

A l'occasion de l'élaboration de son Projet de Ville 2003-2010, la Ville de Liège a soumis, du 6 février au 30 avril 2003, la population à une enquête dont le but était de demander aux citoyens leurs priorités et leurs commentaires sur les objectifs et les actions à mettre en œuvre⁴. Une septantaine de propositions était répartie en 10 thèmes différents. Dans chaque thématique (contenant de 5 à 14 propositions), les répondants devaient sélectionner au maximum 3 priorités. Deux des propositions étaient relatives à la problématique des logements vides. Elles ont toutes deux obtenu une très forte adhésion populaire (Ville de Liège, 2003) !

Dans le thème « Une ville dynamique et commerçante », la population avait le choix entre 9 propositions. Celle qui y a obtenu le plus de succès portait sur : « L'occupation des logements vides au dessus des commerces ». Avec ses 57% d'adhésion correspondant à 2 096 voix, cette proposition dépasse largement la seconde portant sur « La visibilité des forces de l'ordre » (et ses 44% d'adhésion, soit 1 609 voix).

⁴ Précisons qu'un exemplaire de cette enquête était adressé à tous les ménages résidents de la Ville et qu'il était possible d'y participer sans y être résident. 3953 formulaires ont été rentrés à cette occasion, dont 98% par des liégeois et 2% par des non-résidents. Parmi les résidents des différents quartiers de Liège, le taux moyen de participation des ménages est de 4,12% (avec un minimum de 2,05% et un maximum de 5,85%).

Tableau II 8 - Actions jugées prioritaires dans l'enquête sur le Projet de Ville – Thématique « Une ville dynamique et commerçante »

Total répondants	3 841	100%
L'occupation des logements vides au dessus des commerces	2 172	57%
La visibilité des forces de l'ordre	1 683	44%
Le stationnement	1 373	36%
La promotion et l'animation de la ville	1 272	33%
La réaffectation des terrains	967	25%
Les grands projets et les manifestations remarquables	933	24%
Le développement du tourisme	909	24%
Les petits aménagements urbains	604	16%
Des services pour les commerçants et les candidats investisseurs	587	15%

Source : Ville de Liège, 2003

L'occupation des logements vides au dessus des commerces a, semble-t-il, rencontré au moins 50% d'adhésion dans toutes les tranches d'âges et dans la quasi totalité des quartiers de la Ville. Toutefois le soutien à cette proposition apparaît encore plus fort auprès des habitants du centre-ville (71% des votes) ; ce qui est très compréhensible étant donné, dans ce quartier, la présence de très nombreux étages vides au sein des immeubles commerciaux. De plus, ce type d'immeuble constitue évidemment l'essentiel du parc immobilier de ce quartier central, ce qui y rend le problème très visible. Il est à noter que, tandis que les femmes paraissent plus sensibles à l'occupation des logements vides au-dessus des commerces (62% des voix contre 53% pour les hommes), les hommes se montrent plus en faveur de la visibilité des forces de l'ordre (47% contre 40% pour les femmes)

Dans le thème « Une ville de quartiers », la population avait le choix entre 6 propositions. Parmi celles-ci, celle qui a obtenu le plus de succès portait sur : « La lutte contre les logements inoccupés, insalubres ou trop petits ». Avec 83% d'adhésion, soit 3 163 voix, cette proposition dépasse encore plus nettement les autres actions proposées dans ce thème, la seconde ne recueillant que 44% des votes.

Tableau II 9 - Actions jugées prioritaires dans l'enquête sur le Projet de Ville – Thématique « Une ville de quartiers »

Total répondants	3 811	100%
La lutte contre les logements inoccupés, insalubres ou trop petits	3 163	83%
Des petits aménagements urbains	1 689	44%
Une politique foncière active	1 194	31%
Des quartiers prioritaires	1 097	29%
L'accueil pour les nouveaux habitants	1 072	28%
De nouveaux outils de proximité	934	25%

Source : Ville de Liège, 2003

Aucune différence notable n'apparaît dans la répartition de ces voix par tranche d'âge ou par genre. Une forte adhésion se manifeste dans tous les quartiers, même si c'est dans les quartiers les plus denses et les plus centraux (Centre, Droixhe, Saint-Léonard) que la proportion de ces voix approche, voire atteint les 90%. Il faut de plus constater qu'aucune autre proposition n'a rencontré un tel soutien dans les huit autres thématiques.

Bien que cette enquête ne fournit pas d'indication sur l'adhésion populaire sur le type de mesures à développer (de type coercitif vs de type incitatif, intervention directe des pouvoirs publics sur le marché immobilier vs intervention indirecte...) et qu'elle devrait sans doute fournir des résultats moins marquants dans des communes où le problème de la présence de logements vides est moins grave, elle démontre toutefois que la population a une grande attente vis-à-vis des autorités publiques dans ce domaine.

2.2.2 La problématique des blocages du recyclage urbain via une enquête auprès de maîtres d'ouvrage privés ayant réalisés des travaux soumis à permis d'urbanisme

2.2.2.1 Rappel des différents types de blocages du recyclage urbain

Dans le rapport de mars 2003, nous avons identifié cinq types de blocages susceptibles d'entraver le montage d'une opération de recyclage urbain (J.-M. HALLEUX et al., 2003a, pp. 54-72). Ils portent sur :

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

2.2.2.2 Les multiples objectifs de cette enquête

A travers cette enquête, les objectifs suivant sont recherchés :

- valider les réflexions théoriques émises en mars 2003 quant à ces blocages ;
- évaluer l'importance relative de ces blocages ;
- mettre en évidence des blocages non encore répertoriés ;

- vérifier, auprès de maîtres d'ouvrage privés, nos estimations quant au coût moyen pour les divers types de travaux apprécié sur base d'opérations menées par les pouvoirs publics ;
- évaluer, sur base de ces coûts et des niveaux de commercialisation, le déficit qu'il faudrait pouvoir combler pour permettre à des promoteurs de réaliser de telles opérations en bénéficiant d'un taux de rentabilité suffisant sans entraîner d'effet d'aubaine particulier.

2.2.2.3 Méthodologie d'enquête

En vue de préciser ces différents blocages, il est apparu que l'enquête à mener auprès des promoteurs ne pouvait se baser sur un questionnaire standard unique, étant donné la grande diversité des opérations de recyclage urbain (diversité quant au type de maître d'ouvrage, quant au type de travaux, quant à la taille du projet et quant au type de localisation). Il est donc apparu nécessaire que l'enquête soit la plus adaptée possible à chaque situation, donc qu'elle se fasse via une interview réalisée sur base d'un guide d'entretien.

Vu que, pour chaque enquête, plusieurs dizaines de minutes de conversation sont nécessaires sans compter le déplacement et que, pour la Ville de Liège, les permis de bâtir sollicités par les maîtres d'ouvrage entre 1996 et 2003 et susceptibles de nous intéresser approchaient les 2 000 unités, nous avons décidé de n'interroger qu'un échantillon de ces promoteurs.

De plus, il nous est apparu nécessaire de procéder à un échantillonnage stratifié afin de tenir compte au mieux de la diversité de situations évoquée ci-dessus. Si, pour certains types de travaux (construction de maisons individuelles neuves ou réhabilitation de maisons individuelles), la sélection peut se faire au sein de plusieurs centaines de permis, il existe d'autres types de réalisations moins fréquentes (en ce qui concerne le nombre de permis accordés) qu'il convient de ne pas passer sous silence. D'ailleurs, comme nous l'avons annoncé dans le résumé du rapport final de la subvention 2002-2003, nous avons décidé de porter une attention particulière sur :

- les opérations de démolition-reconstruction ;
- les transformations en logements de bâtiments initialement affectés à l'activité économique ;
- les particuliers entreprenant des opérations de construction d'immeubles à appartements (J.-M. HALLEUX et al., 2003b, pp. 13-14).

Nous n'avons pas donné la priorité durant ces six derniers mois à cet aspect de la recherche car nous avons jugé utile, avant de nous lancer dans ces enquêtes, de :

- disposer de données objectives sur les coûts moyens pour des opérations comparables menées par des promoteurs publics (voir ci-dessus partie 1 Les blocages relatifs à l'échelle du produit immobilier : les surcoûts techniques de construction) ;
- obtenir également quelques informations relatives aux niveaux de commercialisation - prix de vente et de location pour des logements neufs ou rénovés - (collecte auprès de divers agents immobiliers).

Nous avons toutefois déjà procédé au choix de la taille de l'échantillon de maîtres d'ouvrage auprès desquels nous comptons enquêter. De façon globale pour la Ville de Liège, nous prévoyons de procéder à un total compris entre 12 et 20 interviews, réparties de la façon suivante :

Tableau II 10 - Taille de l'échantillon par type de travaux, de maître d'ouvrage et de localisation

Type de travaux	Taille de l'échantillon	Type de localisation	Type de promoteur		
			Particulier occupant	Particulier promoteur	Personne morale
			de 4 à 6	de 4 à 7	de 4 à 7
rénovation	de 5 à 8	centre	1	de 1 à 2	de 0 à 1
		périphérie	de 1 à 2	1	1
démolition-reconstruction	de 3 à 5	centre	0	1	1
		périphérie	1	de 0 à 1	de 0 à 1
construction neuve	de 2 à 3	centre	0	0	1
		périphérie	de 0 à 1	1	0
Transformation de bâtiments initialement affectés à l'activité économique	de 2 à 4	centre	0	de 0 à 1	de 1 à 2
		périphérie	1	0	0

Le contenu du guide d'entretien est basé sur la grille des blocages exposée dans le rapport de mars 2003. Il est donc divisé en 6 parties (Annexe 8). Après quelques questions visant à cerner les caractéristiques du maître d'ouvrage, les questions portent successivement sur :

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

2.2.3 Extension de ces enquêtes à d'autres villes et communes urbaines

A l'occasion du dernier CAT du 6 janvier 2004, une présélection de communes a été opérée en vue de vérifier si les enseignements tirés du cas liégeois peuvent être généralisés à d'autres contextes spatiaux. Pour ce faire, les critères suivants ont été utilisés :

- un seuil minimal de 10 000 habitants pour l'ensemble de la commune ;
- une juste répartition entre les différents contextes urbains wallons (centre de grandes agglomérations, commune périphérique de grandes agglomérations, petite ville) ;
- une juste répartition des communes selon les provinces et selon les contextes économiques.

Cette présélection comporte les communes suivantes :

- La Louvière comme autre commune centrale d'une région urbaine ;
- Châtelet, Morlanwelz, Quaregnon, Colfontaine et Sambreville pour les communes urbaines périphériques de grandes agglomérations ;
- Thuin, Tubize, Nivelles, Gembloux, Virton et Aubange pour les petites villes.

Parmi ces 12 entités, nous ne travaillerons que sur celles pour lesquelles nous disposerons des données dans un délai raisonnable. Nous avons donc pris contact avec elles pour savoir si les données étaient disponibles et si elles étaient techniquement accessibles sur support informatique. Dans un second temps, nous avons adressé aux différents collèges des Bourgmestre et Echevins un courrier pour demander officiellement l'accès aux données. Nous attendons les réponses à ces courriers (Annexe 9). Nous précisons toutefois dans cette demande que les données souhaitées devraient nous être communiquées avant la fin du mois d'avril de cette année pour que la commune puisse être retenue pour cette recherche.

Nous réévaluerons en septembre s'il y a lieu d'approfondir plus encore d'autres contextes spatiaux ou des éléments particuliers (des types de logements vides bien particuliers ou des types d'opérations de recyclage immobilier). Au cas où cela ne serait pas jugé nécessaire par le CAT, le rapport du mois de septembre sera donc le terme de cette recherche.

3. LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE

3.1 LES RÉPONSES ALLEMANDES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN

3.1.1 Introduction

Les travaux précédents ont identifié différents blocages au recyclage urbain et mis en évidence les techniques qui permettent d'y remédier chez nos voisins anglais. Pour enrichir la réflexion et l'éventail des solutions à adapter, sur base d'expériences étrangères à la Région wallonne, nous voyons ici les instruments et politiques mis en place en Allemagne. Il s'agit d'outils tantôt nationaux, tantôt relatifs aux Länder ou aux pratiques communales.

Ils répondent chacun à un ou plusieurs des difficultés et blocages mentionnés précédemment. Nous les replaçons donc dans ce cadre (point 3.1.3) et voyons ensuite les réponses qu'ils apportent à travers trois projets d'envergure mis sur pied par le Land de Rhénanie du Nord – Westphalie :

- l'IBA Emscher Park
- la politique des quartiers de gares
- le fonds foncier de la Ruhr

De leurs fonctionnement et résultats, nous tirons des enseignements pour la Wallonie (point 3.1.4). Cependant, l'action de ces instruments ne peut être comprise sans connaissance du contexte de planification territoriale dans lequel ils ont été mis en place. Celui-ci diffère en fait totalement du contexte wallon, par sa tradition de planification stratégique globale et de gestion foncière. C'est pourquoi nous débutons par un point sur ce sujet (point 3.1.2 ci-après).

3.1.2 La gestion du territoire en Allemagne

Nous avons relevé, en Allemagne, plusieurs outils dignes d'intérêt dans le cadre du recyclage urbain, outils qui attirent et concentrent les investissements dans les tissus urbanisés centraux. Leur fonctionnement et leur efficacité (voir point 3.1.3) dépendent cependant des pratiques d'aménagement et de planification allemandes ; aussi il est impératif, pour en tirer les enseignements adéquats pour la Wallonie, de s'imprégner de ces pratiques. C'est le but de ce chapitre.

Il détaille en premier lieu les instruments de l'urbanisation en Allemagne, puis la position du pays en terme de recyclage urbain, ensuite les mutations actuelles de la gestion territoriale en lien avec la réunification, et énumère enfin quelques traditions communales d'importance en terme de gestion de projet et de partenariat.

3.1.2.1 Les instruments de l'urbanisation allemande

Comment urbanise-t-on en Allemagne ?⁵ Il faut d'abord savoir que la totalité du territoire allemand est couvert par une planification normative : les *Flächennutzungspläne* (FNP), qui pourraient se traduire par plans d'utilisation des sols, plans d'affectation. Dans ce cadre, l'urbanisation s'opère généralement par adoption de *Bebauungspläne* (BBP), plans de détail pouvant être traduits par plans de construction. Elle peut éventuellement se réaliser sur base d'un simple FNP (on parle de *unbeplante Innenbereiche*). Ce sont les communes qui ont en charge la planification normative (*Bauleitplanung*), et élaborent ces documents pour leur territoire, tandis que les demandes de permis sont traitées au niveau supérieur, le Kreis, ou directement par la commune dans le cas des villes importantes. La planification des niveaux supérieurs (*Raumplanung* et *Landesplanung*) est indicative. Il s'agit notamment des *Landesentwicklungspläne* au niveau des Länder ou de la *Regionalplanung* définie au niveau administratif des Bezirke.

Au sein des FNP et BBP, les affectations, autant en types de zone (Art) qu'en chiffres (Mass) sont uniformisées dans tout le pays. Le BBP détermine non seulement les affectations du sol ainsi que divers coefficients d'emprise des futurs bâtiments (densité du bâti, surface de plancher / parcelle, coefficient volumétrique), mais précise aussi :

- les fenêtres de construction ;
- le nombre d'étages des bâtiments ;
- les surfaces à réserver aux équipements communautaires ;
- les surfaces à réserver à l'espace ouvert public (environnement, récréation) et privé ;
- les surfaces consacrées à la circulation.

Le BBP est un instrument très intéressant en ce que les propriétaires des terrains qu'il recouvre sont soumis à des obligations légales, les deux grands instruments de la *Bauleitplanung* : la contribution aux frais d'équipement⁶ (*Erschliessungsbeitrag*) et le remembrement (*Umlegung*). La contribution, ou taxe de viabilisation, couvre un maximum de 90% des frais, la commune prenant en charge le restant⁷. L'*Erschliessungsbeitrag* permet également à cette dernière de bénéficier gratuitement des superficies nécessaires à la viabilisation. Les sommes ne sont perçues qu'après les travaux et ne financent que des opérations limitées aux futurs espaces publics comme les rues, espaces verts, plaines de jeux... Elles peuvent être complétées au niveau communal par des taxes dites d'extension et de raccordement (voir note de bas de page).

⁵ Le point sur les textes : La *Raumordnungsgesetz* ou ROG est la loi fédérale d'aménagement du territoire en Allemagne. Le *Baugezetzbuch* est le code de construction. La *Baunutzungsverordnung* ou BauNVO définit les types de zones des FNP et BBP. Les divers dispositifs de récupération des plus-values et instruments d'aménagement présents dans le code de construction prolongent les dispositions prises dans la loi de soutien à l'urbanisation (ou d'appui au développement urbain suivant la traduction) (*Städtebauförderungsgesetz*). C'est elle qui prévoit également les possibilités de subsidiation citées plus bas. Enfin, la loi de facilitation de construction de logements (*Wohnungsbauerleichterungsgesetz*) organise les opérations de développement urbain (*städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen*) et facilite l'emploi des *Baugebote* notamment, sortes d'obligations de mises en œuvre faites aux propriétaires.

⁶ Elle peut prendre la forme de taxes de viabilisation, prévues au niveau national, pour des équipements énumérés par la loi ; et de taxes d'extension et de raccordement prévues au niveau des Länder et inscrites dans les codes communaux des impôts. Les taxes d'extension (*Ausbaubeiträge*) concernent la voirie et les espaces publics, tandis que les taxes de raccordement (*Anschlussbeiträge*) se rapportent aux canalisations. Ces dernières taxes communales couvrent un maximum de 50% des frais totaux.

⁷ Elle a tendance à augmenter sa cote-part quand il s'agit d'accueillir des entreprises. Cela devient un argument vis-à-vis de ses voisins également candidates à l'accueil. Il faut savoir que les communes tirent une grande partie de leurs revenus de la taxe professionnelle.

Quant au remembrement, soulignons que les règles de répartition sont établies légalement. Les propriétaires peuvent cependant contourner ces clefs de calcul, ou standards de redistribution (*Verteilungsmasstab*) par un accord entre eux et les autorités locales. On parle alors de remembrement « volontaire », ou *freiwillige Umlegung*, bien que les propriétaires soient plutôt forcés de l'adopter pour éviter d'autres procédures plus pénalisantes (comme l'expropriation par exemple). Le remembrement est souvent nécessaire, surtout dans le sud, en raison de la pratique répandue des divisions de terrain par héritage (*Realteilung*). L'appropriation de terrain par la commune pour les équipements se fait au moment du remembrement.

Signalons que l'expropriation et le droit de préemption sont rarement utilisés. Le premier est applicable sous un BBP ou dans des « dents creuses » d'urbanisation équipées ; le second sous un BBP également ou en zones de rénovation urbaine (*Städtebauliche Sanierung* – voir plus bas).

On a de plus en plus souvent recours aujourd'hui à une « troisième voie » pour urbaniser, à la marge des BBP : la contractualisation (*Vertrag*) et le plan de projet et de viabilisation (*Vorhaben- und Erschliessungsplan*). Elaboré par le développeur, celui-ci constitue une simplification des procédures par une sorte de fusion du plan d'affectation et du plan du projet lui-même. Il permet la création directe d'un droit à construire. Parallèlement, un contrat est passé entre commune et développeur pour définir droits et devoirs de chacun (délais...). C'est intéressant pour la commune, car l'intégralité des études est prise en charge (financièrement) par l'investisseur, lequel s'engage à mettre en œuvre dans un certain délai. La commune n'a donc plus qu'à adopter les plans et vérifier leur mise en œuvre. Le « VEP » a été mis en place lors de la réunification et utilisé principalement en ex-RDA, où les communes n'avaient apparemment ni les fonds ni les compétences nécessaires pour mener à bien des projets d'une certaine ampleur.

Par ailleurs, la réalisation de grands projets est régulièrement passée par les « mesures de développement urbain » (*städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*). Elles sont utilisées quand il y a un besoin urgent de terrains équipés, que ce soit pour le logement ou les activités⁸, comme par exemple dans le cas du Mediapark à Cologne. Elle rend possible des procédures d'expropriation massives et simplifiées. La municipalité acquiert donc la totalité des terrains de la zone, les équipe, les revend, agissant comme un intermédiaire foncier, et empêche le bénéfice.

Un dernier outil de type « interventionniste » existe depuis les années 70 : la rénovation urbaine ou *Sanierung*. Il a été mis en place afin de traiter énergiquement les quartiers délabrés par démolition et reconstruction.

Divers subsides sont également disponibles. Les premiers sont directement liés à l'aménagement du territoire. Il s'agit en premier lieu des financements de *Städtebauförderung* (prévus dans la loi du même nom) : des aides de l'état (Bund) peuvent être distribuées à la commune ou aux propriétaires pour des travaux d'amélioration du parc de logements, des espaces verts, des mesures liées au trafic, ou le redéploiement industriel. Mais Länder et communes proposent aussi leurs propres subsides. C'est le cas de la Rhénanie du Nord – Westphalie, qui promeut ainsi notamment la réutilisation de friches et la composition de réserves foncières à partir de terrains en friche.

Le second type de subsides touche le développement territorial plus indirectement. Il s'agit des aides au développement économique, à la décontamination des friches et au relâchement de la pression foncière. Ici aussi, Bund, Länder et communes mettent leurs aides à disposition.

⁸ Mesure (ré)introduite par la loi de facilitation de construction de logements (*Wohnungsbauerleichterungsgezetz*) de 1990.

Il reste un outil important à citer, non lié directement à l'aménagement du territoire : les contrats de vente. Ils peuvent contenir, dans le cas de la vente de terrains, des stipulations multiples auxquelles l'acquérant devra se plier. Ces précisions urbanistiques viennent compléter ou préciser celles qui se trouvent déjà dans le BBP. Par exemple, dans le cas du *Technologiepark* à Dortmund, les entreprises constructrices s'engagent par la signature du contrat de vente à respecter des délais pour le commencement et l'achèvement des travaux et à respecter toutes les prescriptions urbanistiques contenue dans un manuel rédigé pour l'occasion. Il faut dire que le plan de détail contenait déjà des règles très précises : matériaux de construction, coefficients d'emprise, situation des parkings, nombre exact de plantations hautes, moyennes et basses à réaliser, superficie de toit verdurisé... De plus, par le contrat, la totalité de ces règles devront être « passées » au suivant lors d'éventuels changements de propriété. On est ici dans le cas d'un parc d'activités, mais le même processus s'applique également à du logement.

3.1.2.2 La politique de recyclage urbain

Le recyclage urbain est d'actualité chez nos voisins : leur Stratégie de développement durable *Perspektiven für Deutschland*⁹ se fixe même des objectifs en la matière. Les urbanistes allemands distinguent deux types d'espaces urbanisables, à l'image des *brownfields* et *greenfields* anglais, et ainsi deux possibilités d'urbaniser : soit au sein du tissu bâti par l'*Innenentwicklung* (développement « interne »), soit en dehors sur site vierge, en espace ouvert, par l'*Aussenentwicklung* (développement « externe »).

Ainsi, le document d'orientation incite au développement du potentiel restant en tissu urbanisé et cite l'objectif **Innen/Aussen 3 :1** – 3m² urbanisés en *Innenbereich* pour 1 en *Aussenbereich*. Cet objectif, qui correspond d'ailleurs à l'objectif anglais d'urbanisation en *brownfield* de 2/3 – 1/3, a été atteint dans les quatre « villes du futur » dont nous parlons plus bas. Il existe quatre manières de procéder¹⁰ : par

- remplissage des dents creuses (*Schliessung von Baulücken*) ;
- transformation de bâtiments existants (*Umbau von bestehenden Gebäuden*) ;
- densification (*Nachverdichtung*) par réaménagement et réagencement des bâtiments ;
- recyclage et réutilisation des friches ou simplement de l'*Innenbereich* non bâtie (*Flächenrecycling*).

En outre, la Stratégie propose d'arriver en 2020 à une augmentation de l'urbanisation nouvelle moyenne de **30 ha / jour**, alors qu'elle dépasse aujourd'hui 100 ha/jour.

Cela dit, quelles sont les potentialités réelles encore existantes en *Innenbereich* ? Nous avons passé en revue les sources de données disponibles et conclu qu'il n'existe pas d'estimation satisfaisante. On trouvera en annexe 11 la revue de ces données. On peut toutefois avancer, par les diverses sources consultées et les objectifs de la stratégie nationale, qu'il existe bien un potentiel important, mais inégal suivant la région et la taille des entités concernées.

Si le « développement interne » est d'actualité, l'abondance des friches n'y est certainement pas étrangère. On a tendance à penser en premier lieu aux friches industrielles, mais en réalité elles sont loin d'être les seules. On parle dans le pays de **centaines de milliers d'hectares** de friches¹¹ :

- industrielles

⁹ *Perspektiven für Deutschland, Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung*, www.bundesregierung.de

¹⁰ www.bbr.bund.de

¹¹ www.bbr.de

- militaires
- des chemins de fer et de la poste.

Les anciennes zones militaires sont devenues légion, surtout en ex-Allemagne de l'Est, depuis la réduction des forces armées au début des années 90 : il s'agit en tout de 400 000 ha, dont 20% en zone urbaine. D'après l'enquête traitée dans le rapport *Bauland- und Immobilienmärkte* (BBR 2001), les communes disposeraient en tout de 128 000 ha de friches utilisables, dont 48% industrielles, 41% militaires et 12% des chemins de fer (ou des ports).

Malgré le manque de concordance entre les estimations, si on suppose 500 000 ha de friches pour le pays, on voit que l'Allemagne (357 000 km²) dispose de proportionnellement plus de friches que la Wallonie (13 000 ha) : le rapport est d'environ 25 fois du point de vue de la superficie totale des deux territoires, et d'environ 40 fois en ce qui concerne les superficies en friche. On peut encore dire que l'Allemagne dispose de 6 250 ha de friches par million d'habitants, pour 3 700 en Région wallonne.

3.1.2.3 Réunification et tendances à la libéralisation

Depuis quelques années, la politique d'aménagement du territoire en Allemagne change. On observe un double mouvement de libéralisation des pratiques et de diminution des moyens disponibles, phénomènes pour lesquels la réunification a joué un rôle. Les principales mutations peuvent être résumées ainsi :

- Les financements nécessaires à la réunification ont fortement **affaibli l'état-providence**, et singulièrement diminué les fonds disponibles pour, entre autres, la rénovation urbaine, la dépollution des friches, le recyclage urbain, les acquisitions foncières ou immobilières... Le projet IBA, par exemple (voir ci-après) en a souffert.
- La planification elle-même a dû être repensée face aux nouveaux besoins. D'une part les immigrants est-allemands ont multiplié les besoins en logements et la demande en surfaces à l'ouest, rendant nécessaire l'usage d'**outils** pour développements de grande ampleur (*städtebauliche Entwicklungsmaßnahme*). D'autre part le développement subi à l'est, et la relative incompétence de ses communes, ont nécessité la mise au point d'un nouvel instrument, le « plan de projets et de viabilisation » et l'introduction de la **contractualisation** dans les pratiques (voir point 3.1.2.1).
- Parallèlement, de vastes espaces de **friches** se sont libérés, principalement à l'Est (zones de vieille industrie et friches militaires, par exemple). Ces espaces ont mis en évidence la nécessité de la reconstruction de la ville sur elle-même et contribué à l'inscription du **recyclage urbain** dans les documents stratégiques.

Tous ces éléments, l'un dans l'autre, montrent la complexification des projets et le besoin de mécanismes plus souples, mais aussi de financements alternatifs. Ceci a notamment conduit à l'ouverture au capital privé pour certains projets, mais d'une manière limitée dans le domaine qui nous occupe, particulièrement en Rhénanie du Nord – Westphalie.

3.1.2.4 Pratiques communales et modèle de cogestion rhénan

On trouve dans les municipalités allemandes une tradition ancrée de planification stratégique globale – pratiquée d'ailleurs par obligation légale – et de gestion foncière active. La mise en œuvre des plans, facilitée par la maîtrise des terrains, se caractérise également par une implication marquée de la collectivité locale, que ce soit par la réalisation des BBP ou le pilotage même des projets. Il faut savoir qu'en Allemagne, la commune prend traditionnellement en charge les services communaux tels l'eau ou les déchets par l'intermédiaire de régies ou sociétés municipales ou intercommunales appelées *Stadtwerke*, les équivalents de nos intercommunales. On en compte 3500 pour environ 14 000 communes et 320 arrondissements administratifs¹². En 1998, elles produisaient encore un tiers de l'électricité du pays, deux tiers du chauffage et assuraient la moitié de l'approvisionnement en eau. Mais elles agissent aussi dans le domaine du logement et des équipements publics, et comme producteurs fonciers (achat de terrain, remise en état éventuelle, viabilisation, équipement et revente).

Les *Stadtwerke* sont soit des régies internes (*Regiebetrieb, Eigenbetrieb*), soit des sociétés dotées de la personnalité juridique (*Eigengesellschaft, Beteiligungsgesellschaft*), qu'il s'agisse de SA ou de sarl (respectivement AG et GmbH). Dans ce cas, leur capital est le plus souvent entièrement public, mais elles se sont ouvertes récemment au capital privé, et ce pour un maximum de 20%. Toutefois, cette ouverture s'opère rarement dans les domaines qui nous occupent (logement, urbanisme...) Quoi qu'il en soit, leur longue existence, leurs moyens et leur présence généralisée traduisent bien l'habitude et l'expertise en matière de gestion de projet urbain au niveau communal.

Avec ces sociétés locales, on aborde une des particularités remarquables de la gestion territoriale développée spécifiquement en Rhénanie du Nord-Westphalie : la cogestion. En effet, des structures à personnalité juridique existent pour tous types de projets et entre tous les niveaux de collectivité. Pour un projet ou une mission déterminé(e), elles impliquent « horizontalement » tous les acteurs concernés du même niveau territorial, mais transcende aussi « verticalement » les collectivités. On trouve ainsi des sociétés détenues par une ou des commune(s) et le Land, par le Land et Deutsche Bahn (équivalent de la SNCF), le Bund (Etat) ou le Land et une société de développement local, ou encore des associations de communes... Toutes les combinaisons sont possibles entre les collectivités, leurs sociétés, leurs filiales, et même des intérêts privés (banque régionale, société immobilière, société de logement...). On parle souvent du **modèle de cogestion rhénan** : il rassemble, dans une association de droit et autour d'une mission déterminée ou d'un projet à piloter, différents acteurs concernés, dans une transversalité horizontale et verticale. L'intérêt avoué d'assigner une mission à une équipe particulière dans une entité indépendante est clairement de contourner les lourdeurs administratives pour plus d'efficacité et de rapidité. Plusieurs exemples sont donnés dans le point 3.1.3 consacré aux outils, comme la *Bahnflächenentwicklungsgesellschaft* (BEG) (50% Deutsche Bahn / 50% Land), dont la mission consiste en la revente des terrains situés en quartiers de gare de la société des chemins de fer.

On voit qu'il règne en Allemagne une tradition de planification stratégique et de gestion foncière, ainsi qu'une certaine culture de projet impliquant pilotage, coordination et décloisonnement. Alors que les aménageurs européens et même la Commission européenne ne jurent que par les partenariats public-privé pour un effectif recyclage urbain, le modèle de cogestion rhénan n'en est pas réellement un. Au-delà de sa forme juridique, certes de droit privé, il relève plutôt du partenariat public-public, et n'implique d'investissements privés que rarement.

¹² DEXIA (2004)

Mais quand c'est le cas, on comprend que le partenariat public-privé n'est pas nécessairement entendu de la même manière en Allemagne qu'ailleurs, par exemple dans les mondes anglo-saxon et encore francophone. Ces derniers le considèrent plutôt comme une collaboration ou une coopération de fait entre organismes juridiquement indépendants, publics ou privés, tandis qu'il passe, pour nos voisins allemands, par la mise en place de structures opérationnelles de droit financées par les secteurs public et privé, c'est-à-dire des sociétés d'économie mixte (HEINZ, 1994).

3.1.3 Les outils du recyclage urbain

Dans le tableau ci-dessous sont repris les différents blocages au recyclage urbain mis en évidence précédemment dans la recherche. En regard sont indiqués quelques-uns des politiques, outils et instruments adoptés chez nos voisins allemands pour y remédier. Leur fonctionnement et leurs résultats sont analysés ensuite (uniquement pour les éléments indiqués en gras dans le tableau II.11). Ce chapitre a été rédigé grâce, notamment, aux informations récoltées lors d'entretiens avec les acteurs du développement territorial en Rhénanie du Nord – Westphalie ; entretiens réalisés en janvier et février 2004 et dont on trouvera la liste des interlocuteurs en annexe 10.

Tableau II.11 : Blocages du recyclage urbain (d'après CPDT 2003) et exemples de solutions adoptées en Allemagne

Obligations à remplir pour le montage d'une opération immobilière	Difficultés et blocages liés au recyclage	Exemple de solutions à l'allemande (Etat allemand et Land de Rhénanie du Nord – Westphalie, ci-après NRW)
Acquisition du site-support	<i>Prix plus faible en périphérie</i>	Canalisation de l'urbanisation par les plans FNP et BBP (offre plus faible en périphérie ou offre non utilisable directement car polluée et non traitée en priorité) et par les objectifs nationaux de ne plus urbaniser que 30 nouveaux ha/an pour > 100 aujourd'hui et de concentrer les trois quarts des développements en zone urbanisée ou déjà inscrite en zone urbanisable à ce jour Généralement : acquisition et équipement par les communes ou des organes publics, d'où orientation de l'urbanisation. Dans la Ruhr : gestion foncière à long terme et orientation de l'urbanisation grâce au fonds foncier Grundstücksfonds Ruhr
Rentabilité grâce aux niveaux de commercialisation	Rentabilité faible et incertaine en milieu urbain dense	Zonage des aides (gares, quartiers en difficulté, périmètre IBA...) et concentration sur les zones prioritaires (discrimination territoriale positive) Subsides spécifiques, par exemple : - Soziale Stadt (y compris politiques de la jeunesse, culturelle, de l'emploi... en plus de l'action sur le bâti) - 100 Bahnhöfe in NRW (densification de 100 quartiers de gare) / voir point sur la BEG Rassemblement et coordination des subsides existants (IBA) Mais aussi : plus de projets d'ensemble (BBP) qui assurent qualité et cohérence à des quartiers entiers ; parfois entièrement conçus, dessinés et réalisés par le développeur, lié par simple contrat à la commune (VEP)
Opération technique de construction	Surcoûts en milieu urbain dense ou de la dépollution	Prise en charge par l'argent public via une entité spécialisée (fonds foncier) en dépollution, viabilisation et revente
<i>Obtention des autorisations administratives</i>	<i>Délais plus longs en milieu dense</i> <i>Nimby</i>	Plus de certitude juridique dès le départ étant donné la planification stratégique et les plans de détails généralisés et uniformisés dans tout le pays Plus d'opérations d'ensemble coordonnées par des régies communales ou entreprises publiques locales. Il existe donc des structures de pilotage où les autorités locales (Land, commune) jouent un rôle de coordination
Obtention des financements	Difficultés pour convaincre les prêteurs	Subsides cités plus haut

3.1.3.1 L'IBA Emscher Park

Un objectif : recycler les espaces et les bâtiments dégradés

La Ruhr, ancienne région d'industrie lourde et la plus vaste des conurbations européennes, a souffert des crises successives du charbon et de l'acier. Les années 60 voient 150 mines fermer leurs portes, et 400 000 travailleurs industriels perdre leur emploi. A l'image de l'économie, son territoire se dégrade. Vers la fin des années 80, la Ruhr traîne encore une image négative de région sinistrée, dévastée, hérissée de friches industrielles et parsemée de logements dégradés. C'est dans ce contexte que naît l'idée de créer une exposition internationale d'architecture (IBA), sur le modèle de ce qui s'était déjà fait ailleurs en Allemagne dans le domaine du logement, par exemple à Berlin en 1957 et en 1987. L'idée fondatrice est de traiter en priorité le déficit d'image de la région en misant sur l'amélioration de la qualité de son territoire, et d'y ramener ainsi, à terme, population et investissements.

La Ruhr : carte d'identité

La Ruhr ne correspond à aucune division territoriale administrative. Inscrite dans le Land de Rhénanie Nord-Westphalie, la région tire son nom de la rivière Ruhr, dont elle couvre le bassin ; mais elle comprend également les bassins de l'Emscher et de la Lippe ; ces trois cours d'eau rejoignant le Rhin plus à l'ouest. La seule structure organisationnelle qui matérialise la Ruhr consiste en une association de ses autorités locales **KVR** (*Kommunalverband Ruhrgebiet*). Les communes concernées, au nombre de 17, donnent ainsi un contour ainsi qu'une base statistique et géographique à la région « de fait ».

Elle s'est construite une identité propre à partir de la moitié du XIX^{ème} siècle en raison de l'industrie liée au charbon et à l'acier qui s'y est développée, accompagnée de l'établissement de sa main-d'œuvre aux alentours. Cette explosion industrielle a entraîné la formation d'une des plus vastes conurbations européennes¹, dénombrant **aujourd'hui 5,4 millions d'habitants à raison de 1 200 au km²**. Surnommée parfois « le chaudron », elle a compté des centaines d'établissements industriels bâtis sur son territoire, sillonné de multiples infrastructures de transports : canaux, voies ferrées, routes et autoroutes. Ses quelques grandes villes sont Duisburg, Essen, Bochum et Dortmund, d'ouest en est.

Piloté par le Land de Rhénanie du Nord – Westphalie, le projet IBA démarre en 1989, se prépare pendant dix ans et aboutit à l'exposition proprement dite en 1999. Son organisation repose sur des décisions préalables intéressantes :

- L'exposition se tiendra dans un **territoire limité** décidé dès le départ : il s'agira du parc, ou bassin hydrographique, de l'Emscher, dont les 350 km de cours d'eau sont devenus des égouts à ciel ouvert. Le territoire désigné représente 800 km² et concerne 2,5 millions d'habitants répartis dans 17 communes.
- Une structure est créée pour sélectionner les projets issus du concours d'idées et qui bénéficieront de son soutien. Cette **société** privée emploie une vingtaine de personnes.
- **Aucun subside spécifique** n'est prévu pour soutenir les projets sélectionnés. Toutefois, la société IBA agit en « promoteur d'idées », conseille, oriente les porteurs de projets, et va chercher les subsides là où ils se trouvent : Union Européenne (objectif 2), Bund, Land, communes. Elle puise dans tout subside utilisable, qu'il ait une orientation urbanistique ou non. Ainsi, des financements culturels, artistiques, environnementaux, à objet social ou visant au développement économique ou à l'innovation technologique sont utilisés et

¹ Superficie : 4 400 km²

réorientés dans leur objet (vers un but urbanistique) et spatialement (vers le territoire délimité pour l'exposition).

- Enfin, les **critères de sélection** des projets sont clairement fixés dès le commencement. Ils doivent notamment :
 - n'occasionner aucune nouvelle urbanisation (réutilisation de friches ou de bâtiments) ;
 - n'occasionner aucune nouvelle faute écologique (traitement de l'eau, biodiversité...) ;
 - se situer dans les centres de villes et villages et amener une densification du tissu bâti ;
 - comporter un projet culturel ou artistique (qualité architecturale, traitement paysager...).

Résultats

L'exposition IBA Emscher Park a eu lieu en 1999. Elle a présenté environ 120 projets, soit un investissement de 2,5 milliards d'euros. Répartis en 5 grands thèmes, voici ce qu'ils représentent :

- « Travailler dans le parc » : 19 sites en friche (530 ha) réutilisés pour accueillir des activités, parmi lesquelles la recherche en énergie solaire, nouvelle carte de visite de la région.
- Logement : 3000 logements rénovés et 2500 nouveaux logements sur friche, dont 75% de locatif social pour ces deniers, et à qualité architecturale et écologique indéniables.
- Parc paysager de l'Emscher : 300 km² d'espaces verts, de friches et de bâtiments industriels désaffectés interconnectés et organisés en parc paysager et de loisirs.
- Réseau hydrographique : 350 km de cours d'eau réhabilités et dépollués, avec la construction en parallèle d'un réseau d'égouttage souterrain et de plusieurs grandes stations d'épuration.
- « Route de la culture industrielle » : réutilisation d'un vingtaine d'anciens bâtiments industriels à des fins culturelles et touristiques (musées, salles d'exposition, de concerts, d'événements). Les emblèmes en sont la mine Zollverein à Essen, la Jahrhundertshalle à Bochum, ou le controversé gazomètre d'Oberhausen.

Critique

Au-delà de ces chiffres, évaluer objectivement l'effet levier de l'IBA en terme de développement territorial ou de dynamisme économique est impossible. Non seulement aucune étude de suivi n'a été menée, mais encore les données qui permettraient d'y arriver (investissements, emplois créés...) n'existent pas de manière complète pour tous les projets ou pour le territoire concerné. Les entretiens réalisés en Allemagne avec quelques témoins privilégiés nous permettent d'avancer ceci :

- **L'investissement total** a été de 5 milliards de DM (2,5 milliards d'euros). Le chiffre comprend, de l'avis général, 3 milliards d'investissements publics et 2 en provenance du privé. Si la contribution publique a été mesurée avec précision pour chaque projet², l'apport privé n'est qu'une estimation. En outre, ce dernier comprend les sommes apportées par tous les organismes de forme privée, en ce compris les sociétés (GmbH en général) entièrement financées par la main publique. Pour se faire une idée de la forte **dominance de l'implication publique** dans les projets, voyons-en les initiateurs.
 - La cinquantaine de projets liés au parc paysager de l'Emscher ont été portés en majorité par les communes ou la KVR (associations des communes de la Ruhr) ; certains par la LEG (société de logement financée par le Land – voir plus bas) ou l'administration des

² IBA EMSCHER PARK (1999) contient les montants exacts apportés par chacun des ministères du Land NRW pour chacun des projets

Eaux et Forêts locale. Seuls 4 projets résultent d'une collaboration entre la KVR et Ruhrkohle AG, société anonyme d'exploitation minière (subsidiée).

- Les projets de logement ou de réhabilitation de quartiers résultent généralement de l'initiative des communes, de *Entwicklungsgesellschaften* ou sociétés de logement (comme la LEG et son fonds foncier) détenues par les collectivités, de la société des chemins de fer quand il s'agit de quartier de gares... Finalement, seuls quelques projets bénéficient de l'intervention de sociétés totalement privées (immobilières surtout). Dans les projets à composante culturelle ou éducative cependant, le secteur associatif est souvent à la base de l'initiative (associations culturelles, artistiques, sportives, « citoyennes », de défense de la nature, ...).
- Il en va de même pour les parcs d'activités : les projets sont généralement portés par la ville, la LEG, les *Entwicklungsgesellschaften* locales...

En réalité, la plupart des projets IBA ont été financés à 90% par le Land, la commune amenant les 10% restants. Ces contributions ont été ramenées à respectivement 40 et 10% là où les fonds européens pouvaient intervenir (pour 50%)³.

- En regard des objectifs de départ, on peut affirmer que l'**IBA a « marché »** dans les domaines suivants⁴ :
 - La qualité architecturale : les projets ont apporté à la région une image nouvelle, matérialisée par quelques projets-phares audacieux de l'Exposition (Zollverein, tétraèdre de Bottrop...) ; image à laquelle la population peut aujourd'hui s'identifier plus facilement, notamment grâce aux sites touristiques et de loisirs qu'elle peut visiter et fréquenter.
 - La réutilisation d'anciens bâtiments industriels : les projets ont démontré la possibilité de les convertir en sites attractifs, que ce soit pour les PME ou des activités touristiques ou de loisirs ; et ont apporté une expertise en recyclage urbain et immobilier dans le Ruhr.
 - L'amélioration, la requalification des quartiers proches des projets : ces derniers ont, dans certains cas, ramené une certaine dynamique dans leurs environs immédiats.
 - La création d'une image de marque en terme d'activités économiques : les parcs technologiques et scientifiques matérialisent aujourd'hui la spécialisation de la région vers certains secteurs high-tech (énergie solaire, design...) ; généralement, les parcs d'activités à vocation régionale, y compris les parcs commerciaux, ont bien fonctionné.
 - La qualification des travailleurs : les projets ont attiré et « fixé » dans la région des travailleurs qualifiés.
- En revanche, l'IBA n'a **pas rencontré certaines attentes**, particulièrement en termes d'emplois et d'activités économiques. Mais il faut souligner que ces espoirs n'ont pas été identifiés comme objectifs de base ou idée fondatrice de l'IBA – laquelle était d'améliorer le territoire en qualité et d'en attendre une reprise économique à *long* terme.
 - Peu de postes de travail nouveaux ont été créés, par exemple dans les secteurs identifiés comme porteurs pour l'avenir de la Ruhr (voir ci-dessus). Le bagage de la région est tel que la dynamique dans ces domaines n'existe pas, les entrepreneurs comme le personnel qualifié étant rares. Une partie des sites dédiés aux activités économiques n'a pas rencontré le succès et n'ont trouvé comme occupant que le secteur public.
 - Les partenariats public-privé que l'Exposition Internationale était sensée engendrer ne se sont pas créés. La majorité des projets sont restés lourdement subsidiés. Par ailleurs la qualité architecturale et paysagère ainsi que les normes écologiques exigeantes ont

³ communication personnelle de T. ROMMELSPACHER, 12/02/04

⁴ d'après KUNZMANN (1999 et 2001), BLASE (2002), PROJEKTRUHR (2002)

coûté cher aux autorités.

- **Pourquoi les investisseurs ne sont-ils pas venus ?** IBA ou pas, il semble que ceux-ci aient gardé leurs critères de localisation inchangés. Or l'action d'IBA n'a fait que mettre l'immobilier recyclé et les terrains rhénans en friche sur un pied d'égalité avec tous les autres bâtiments et terrains disponibles, dans le Land et ailleurs en Allemagne. Sachant cela, les investisseurs en quête de terrain ont choisi en premier lieu grâce aux critères qu'ils jugent les plus pertinents, comme l'accessibilité routière ; ceux qui auraient pu faire pencher la balance en faveur des localisations IBA (qualité paysagère et architecturale par exemple) sont restés secondaires à leurs yeux. Les terrains IBA avaient ainsi finalement peu d'arguments face à d'autres... et face aux localisations en ex-Allemagne de l'Est après la réunification. D'un autre côté, la région souffre toujours, parfois à raison, de son passé industriel : elle manque d'entrepreneurs dans les branches d'avenir ainsi que de formations de l'enseignement supérieur adéquates. Il semble en outre que les communes réagissent trop souvent de manière compétitive vis-à-vis de leurs voisines rhénanes au lieu de former bloc avec elle vis-à-vis des autres régions européennes. Sur le plan des institutions, le poids des grandes entreprises minières, du pouvoir politique en place et des syndicats amènerait également à l'immobilisme.

Enseignements : quels blocages levés ?

L'action de l'IBA a certainement facilité le recyclage urbain vis-à-vis de l'urbanisation en sites vierges par la mise à disposition de subsides et d'experts pour les projets concernant ces localisations uniquement. Il s'agit d'une concentration des aides sur des territoires délimités. En outre, le blocage foncier et / ou immobilier lié aux surcoûts de construction sur friches, souvent polluées, a été levé par la remise en état grâce à des financements publics des sites sélectionnés.

Mais peut-on parler de « déblocage du recyclage », une grande majorité de projets IBA étant de toutes manières d'initiative et de financement publics ? En réalité, dans la plupart des cas, la « carotte » du Land a amené les communes à concevoir des projets. On pourrait donc parler d'une sorte de « gap-funding » dans le cadre d'un partenariat public-public !

Sachant cela, comment la Ruhr envisage-t-elle son avenir et l'attraction d'investissements sur son territoire ? Malgré une idée fondatrice de l'IBA séduisante et pleine de sens, la diminution actuelle des budgets disponibles, en raison notamment des coûts de la réunification, n'a pas permis de mener à bien l'entreprise. Le résultat en est, au lieu d'un territoire à qualité relevée, un territoire dégradé parsemé des îlots de qualité IBA. Aujourd'hui, alors que l'exposition s'est clôturée en 1999 et que sa structure de gestion a disparu, le *phasing out* s'avère difficile. La structure ProjektRuhr GmbH, créée par le Land en 2000, tente d'assurer le suivi des projets non terminés mais se heurte au manque de financements (du Land et de l'Union Européenne, les fonds Objectifs 2 touchant à leur fin). Elle appelle de ses vœux le partenariat public-privé pour la continuation des projets ; c'est en réalité la seule issue face au manque de financements. Elle souhaite une reconcentration des efforts sur les douze « champs de compétence » de la Ruhr (de la logistique à l'énergie solaire, du design à la chimie en passant par la mécanique) et un positionnement de la région entière dans le concert des régions européennes, au lieu des concurrences entre municipalités qui ont primé jusqu'ici.

3.1.3.2 Le fonds foncier de la Ruhr

Un objectif : recycler les espaces dégradés

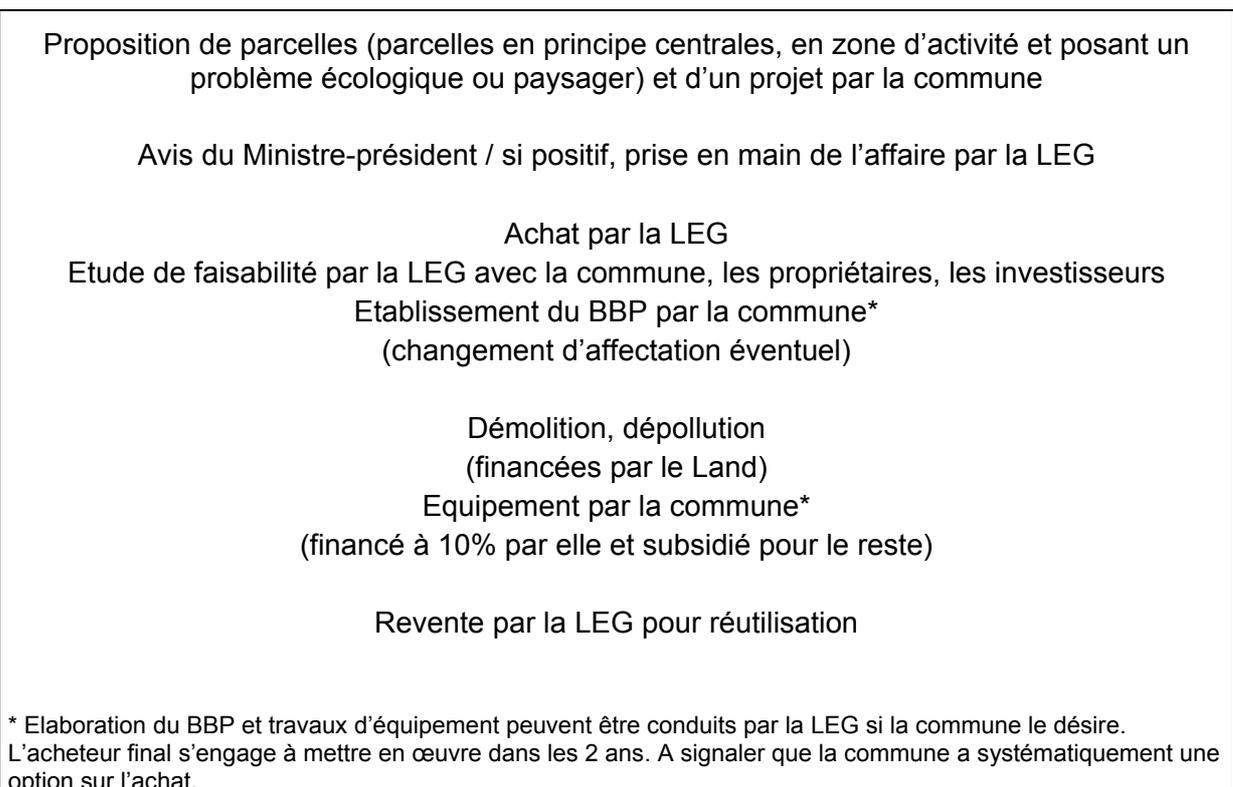
Deux des freins au recyclage urbain résident dans l'acquisition du site-support, moins onéreuse en terrain vierge qu'en tissu urbanisé, et dans les surcoûts de construction en milieu dense ou pollué. C'est précisément dans le but de lever ces blocages qu'a été créé le fonds foncier de la Ruhr. Le *Grundstücksfonds* existe depuis 1980. Il a initialement été mis

sur pied, par la mise à disposition de financements publics, dans le but de remettre sur le marché des terrains mis « hors marché » par les coûts de décontamination. En effet, un industriel désireux de vendre son terrain doit en assurer 50% des frais de dépollution, lesquels peuvent s'élever à plusieurs fois le prix d'achat. Le fonds est géré par la *Landesentwicklungsgesellschaft*. La LEG est une des grosses sociétés immobilières actives dans la région : 63000 logements en NRW (80% de logements sociaux et 20% dans le marché libre), 200 000 locataires. Filiale du MSWKS⁵, elle aide les communes dans leurs tâches d'aménagement et dans la gestion de leurs projets (dépollution, équipement, vente de terrains pour les activités économiques, notamment). Ses actionnaires sont multiples (chambres de commerces, assurances, villes et communes, associations de communes, sociétés de logement et autres sociétés), mais les deux principaux sont :

- la *Beteiligungsverwaltungsgesellschaft* du Land de NRW (mbH) 68 % (société publique de prise de participation)
- la Landesbank NRW : 22%.

Fonctionnement⁶

Le fonds foncier est financé en majorité, depuis plus de 20 ans, par des fonds de l'Etat, du Land et de l'Union Européenne. Son capital était de 136 millions d'euros en 2002. Les recettes engendrées par les ventes de terrain atteignent environ 1/5 de son budget, tandis que la participation des communes ne compte que pour un à deux pourcents. Grâce à ce budget la LEG, gestionnaire du fonds pour le Land, achète des terrains (industriels et autres) sur proposition des communes et coordonne leur remise en état et leur remise sur le marché suivant le schéma suivant :

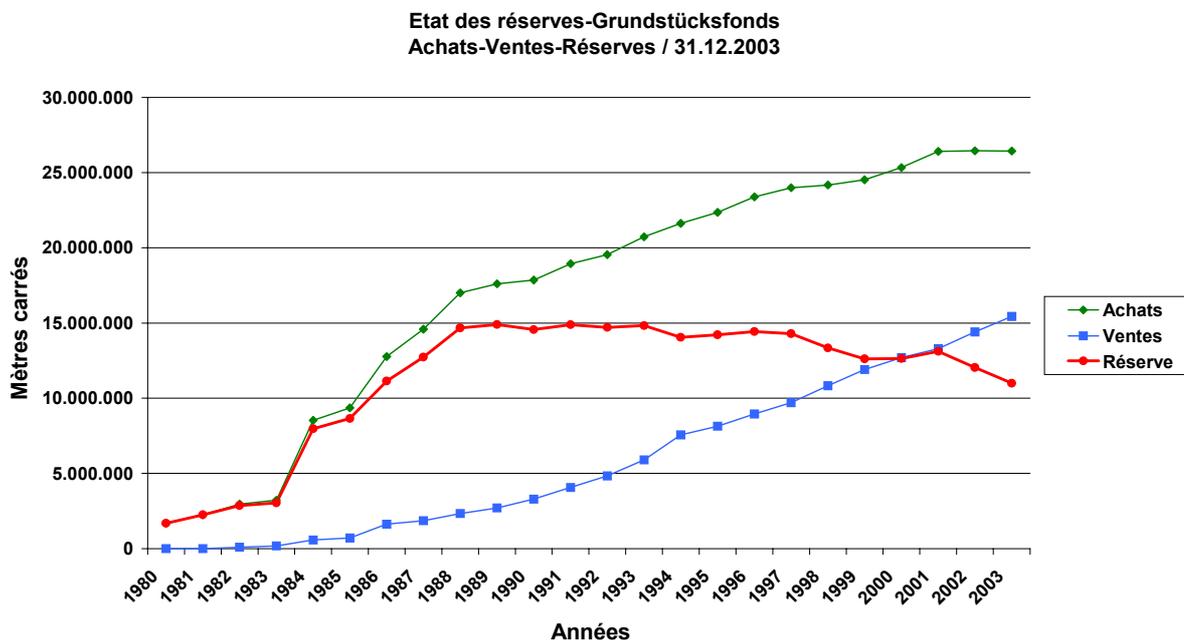


⁵ Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport

⁶ NRW (1998)

Résultats

Graphique II.1 : Etat des ventes et achats du Fonds foncier



Source : F. Meiers (LEG), 12/02/04

On voit sur le graphique II.1 que depuis la création du fonds,

- 2645 ha ont été achetés (188 sites) ;
- 1540 ont été revendus (70 sites) ;
- Restent 1105 ha en cours d'équipement ou de mise sur le marché.

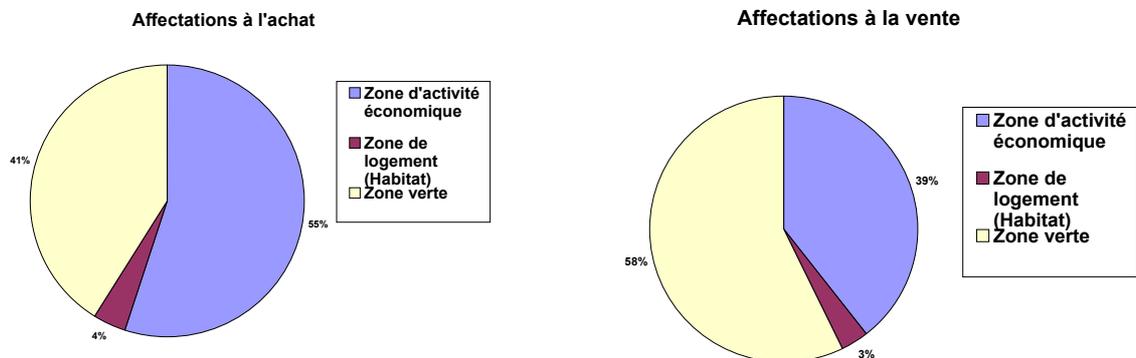
Critique

A priori, le fonds foncier a donc été un levier puissant de remise sur le marché d'une quantité importante de terrains désaffectés. Il représente aussi la plus grande offre foncière de tout le Land. Toutefois, son objectif premier de recréer activités et emplois sur des anciens sites d'activités n'a pas pleinement été rencontré. Sur les graphiques ci-dessous, on voit que les affectations avant revente sont pour beaucoup en zone verte et de loisirs, pour représenter plus de la moitié du total après revente. Quant au type d'investisseurs, c'est uniquement dans les 40% de terrains revendus affectés à des activités économiques que l'on trouve les investisseurs privés, sans que leur nombre ou le capital investi aient été relevé. La LEG cite un chiffre de 5000 emplois nouveaux créés sur ses sites IBA⁷ (Fonds fonciers et autres), bien que la source de ce chiffre nous soit inconnue. Environ 40% des projets IBA se sont d'ailleurs réalisés sur des terrains du Fonds⁸.

⁷ PROJEKTRUHR (2002)

⁸ communication personnelle de F. Meiers (LEG), 12/02/04

Graphiques II.2 et II.3 : affectations des terrain du Fonds foncier avant et après vente



Source : F. Meiers (LEG), 12/02/04

Qu'en est-il du pouvoir d'orientation de l'urbanisation du Fonds foncier ? Si les critères de priorité de mise en œuvre des parcelles sont établis légalement (centralité, problèmes écologiques et paysagers), ceux qui ont présidé à la réalisation effective des projets diffèrent parfois. Il s'agit alors plutôt de la volonté dans le chef des communes, de la disponibilité de financements, de pression foncière et de possibilité de rentabilisation des investissements par des niveaux de prix suffisamment élevés.

A noter que le plus grand vendeur au Fonds est Ruhrkohle AG (société minière), qui a saisi l'aubaine de se débarrasser de ses terrains pollués invendables en dehors de cette procédure.

Enseignements : quels blocages levés ?

Comme dans le cas d'IBA, le Fonds foncier de la Ruhr a levé les blocages relatifs à l'acquisition du sol-support et aux surcoûts techniques de construction en milieu urbanisé. Cependant, une bonne partie des terrains n'a pas fait l'objet d'une réurbanisation à proprement parler (espaces verts et de loisirs), contrairement aux objectifs initiaux d'attraction de nouvelles activités économiques sur les sites pris en charge.

3.1.3.3 La politique des quartiers de gares en Rhénanie du Nord – Westphalie

Un objectif : densifier et revitaliser les quartiers de gares

Le Land NRW mène une politique délibérée de concentration des aides en milieu urbain dense. Nous avons déjà vu l'exemple de l'IBA Emscher Park. Les aides destinées aux quartiers des gares en sont une autre illustration. En fait, trois politiques y convergent : les aides au logement, le programme de rénovation des gares rhénanes et la mise en œuvre des friches ferroviaires. Elles ont été élaborées sur base d'études préliminaires expliquées ci-dessous.

Inventaire des potentialités foncières et étude des parts modales

- Partant du principe que la localisation des logements à proximité des dessertes en transports en commun maximise l'emploi de ceux-ci, la Rhénanie a donc entrepris, dans un but de réduction du trafic motorisé, de densifier les quartiers de gares. Pour ce faire, le Land a tout d'abord inventorié les potentialités foncières existantes à proximité des arrêts de son réseau ferré (le Land comporte 800 gares et arrêts). Les terrains urbanisables

situés dans un rayon d'un kilomètre y ont été repérés par les communes, après quoi l'*Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung* (ILS – bureau d'étude du Land)⁹ a établi pour chacun d'eux le potentiel de logements constructibles. Les résultats sont très intéressants pour certaines communes, dont les besoins en logements pour les 15 ans à venir peuvent être rencontrés par la mise en œuvre des terrains en question. Mais globalement, ils varient fortement d'une région à l'autre. Pour la région métropolitaine Rhin-Ruhr (7,3 millions d'habitants), 65 000 logements peuvent être construits par groupes de 100 au minimum, de quoi rencontrer environ un quart des besoins pour les 15 années futures. Dans la région Rhin-Sieg, on n'est qu'à 16% des besoins rencontrés, et en Westphalie de l'Est, plus rurale, à 4%. Partout, le potentiel peut être augmenté de 40% environ si, en plus des grands projets, l'urbanisation de plus petits terrains et la mise en œuvre des combles sont prévues. Quant à la localisation des sites, au-delà de la proximité des gares, ils se situent généralement soit dans les centres villes, soit dans les centres secondaires, soit en banlieue. Par exemple en région Rhin-Ruhr, 60% du potentiel se trouve en centre ville ou en centre secondaire.

- Pour juger de l'efficacité d'une politique d'urbanisation concentrée sur les gares, le Land a également fait procéder à une enquête mobilité aux alentours des sites concernés. L'objectif était de mettre en évidence l'effet de la proximité et de la qualité de la desserte en transports publics sur les choix modaux des riverains. Les comportements des habitants de trois quartiers de gare ont été étudiés et comparés à ceux de trois quartiers peu accessibles en transports en commun¹⁰. Les six échantillons étaient comparables en termes de structure spatiale et socio-économique, et ont été investigués par enquête téléphonique. Les résultats en sont que :
 - les personnes résidant à plus d'un kilomètre d'une gare ont un comportement qui se rapproche des habitants des quartiers non desservis par le train ;
 - les habitants des quartiers de gare (à moins de 1000 m) utilisent plus le train pour se déplacer (+4,3% de part modale par rapport aux zones non desservies), et cela au détriment de la voiture, les parts modales de la marche et du vélo ne variant pas d'un quartier à l'autre.

Fonctionnement des trois politiques

Partant de ces constats, trois instruments ont été mis en œuvre ces dernières années.

- Le Land a décidé, à partir de 1998, de subordonner les **aides au logement** locatif à la proximité et à la performance de la desserte ferrée. Concrètement, les projets éligibles doivent comporter un minimum de 150 logements et être situés sur friche¹¹ à moins de 1000 m d'une gare ou 500 m d'un arrêt de métro ou tram (ou dans une zone dense disposant d'un bon rabattement en bus). Depuis lors, plus aucun fonds public n'est alloué au logement en zone périurbaine. Le Land subventionne 20 000 logements locatifs par an. Le subside peut couvrir les frais de viabilisation et d'équipement des terrains, y compris les études de sol (éventuelle pollution) et de construction d'infrastructures communautaires. Il consiste en un forfait par logement, prévu de 2500 à 4000 DM. Les plus hauts taux d'intervention sont applicables pour les immeubles à appartements et les maisons mitoyennes.
- Parallèlement, le Land a lancé un programme de **réhabilitation de 100 gares** (« 100 Bahnhöfe in NRW »). Il comprend la rénovation des voies et des quais, allant de paire avec

⁹ Source : NRW (1999)

¹⁰ Le tout à Düsseldorf

¹¹ Les terrains doivent figurer en zone d'habitat ou en zone mixte au FNP. Dans un autre cas, il faut passer par une procédure de révision.

une augmentation des vitesses commerciales, ainsi que le traitement des gares elles-mêmes et de leurs alentours immédiats (aménagement d'accessibilité pour les modes lents et à partir des transports en commun).

- Enfin, le Land a créé une entité, la *Bahnflächenentwicklungsgesellschaft* (BEG) dont la mission est l'incitation à la **mise en œuvre des anciennes emprises ferroviaires**, libérées par la réforme du rail en Allemagne et à présent disponibles pour l'urbanisation. La BEG, fondée en 2002 et filiale du Land et de Deutsche Bahn, doit « forcer le recyclage urbain¹² ». Pour ce faire, elle prend en charge la totalité des terrains ferroviaires à commercialiser dans un pot commun ou « paquet », pour lequel un prix total a été convenu avec la Deutsche Bahn (la société des chemins n'étant pas parvenue, par le passé, à vendre chaque lot individuel à un prix suffisamment élevé à son goût). La BEG cherche des acheteurs et revend les parcelles au nom de son actionnaire. D'un autre côté, tout est fait pour amener les communes à apporter elles-mêmes des projets pour ces terrains : celles-ci disposent, sur les parcelles concernées, d'un droit de préemption et de la prise en charge à 100% des coûts des études et de la planification effective (la BEG a la capacité de produire études et BBP). En conclusion, la BEG joue un rôle de coordinateur, d'ensemblier, d'expert et de conseil pour les communes, de bureau d'études de porteur de projet... bref de dynamisant à la mise en œuvre des emprises ferroviaires. Elle veille également à assurer les liens entre les autres politiques en place dans les quartiers concernés (réhabilitation des gares par exemple) et à alimenter de son expérience le Forum « Bahnflächen NRW », qui regroupe les acteurs impliqués dans le développement des friches ferroviaires et quartiers de gares (communes, société des chemins de fer, investisseurs...).

Il faut enfin signaler que, pour tout développement à proximité des gares, une série de recommandations sont faites aux communes pour assurer la rencontre des objectifs de transfert modal que s'est fixé le Land. Par exemple, les développements d'envergure sont encouragés afin d'y assurer la mixité fonctionnelle, étant donné la masse critique nécessaire au fonctionnement rentable des différents équipements (750 à 1000 ménages nécessaires pour assurer la rentabilité d'un supermarché, par exemple). Le Land conseille également en matière de mixité (présence de fonctions rencontrant les besoins quotidiens), d'aménagements à petite échelle, d'accessibilité micro-locale aux services de proximité et à la gare elle-même, par piétons et cyclistes notamment (parkings à vélo...), de maîtrise des places de parking...

Résultats et critique

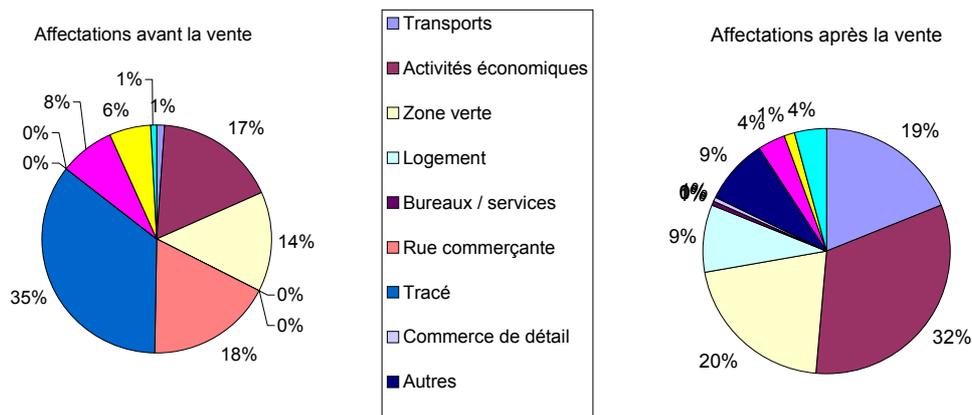
- En ce qui concerne la rénovation des gares, un exemple démonstratif est la ligne Haller Willem, qui compte 13 gares à Bielefeld (Basse-Saxe) et ses environs. Entre 1998 et 2000, des travaux se réalisent à plusieurs niveaux et font **doubler en deux ans le nombre d'utilisateurs du train** (2500 en 2000) :
 - les voies et les quais sont rénovés, les passages à niveau sécurisés et de nouveaux trains sont utilisés, avec pour résultats une augmentation de la vitesse commerciale et une réduction des temps de trajet ;
 - au niveau des gares, l'accès en bus, à vélo, à pieds et depuis le Park & Ride est amélioré.
 - quant aux quartiers environnants, les mesures citées plus haut ont été prises ; à partir des terrains dégagés à Bielefeld, Steinhagen et Halle, 1500 logements seront construits d'ici 2010.
- Quant à la politique du logement et à l'action de la BEG, les initiatives sont encore trop récentes pour tirer des conclusions. En ce qui concerne la BEG, on peut dire cependant

¹² www.beg.nrw.de

que :

- le « paquet » consiste en 1000 ha réparti dans 14 communes ;
- 8% du total ont été vendus ;
- 81 % de ceux-ci ont été acquis par les communes, 7 % par des petits propriétaires (pour y faire leur jardin par exemple), 2 % par des investisseurs ; 10% sont loués.
- Les affectations des terrains avant et après vente se répartissent comme suit :

Graphiques II.4 et II.5 : affectations des terrains Deutsche Bahn / BEG avant et après vente



Source : www.beg.nrw.de, état au 04/03/40

L'intervention d'entreprises privées, bien que non mesurée, se manifeste surtout pour les développements d'activités économiques et commerciales et de logements. Une évaluation est prévue après plusieurs années de fonctionnement.

Enseignements : quels blocages levés ?

Les subsides au logement assurent certainement la rentabilité des investissements grâce à des niveaux de commercialisation suffisants. Il est à retenir que le niveau de l'intervention augmente avec la densité des développements ; ainsi les financements disponibles non seulement attirent les investisseurs, mais encore oriente le type de projets mis en œuvre. Parallèlement, le traitement des gares et de ses environs immédiats assure probablement l'attractivité des quartiers envers de nouveaux habitants ou de nouvelles activités économiques et commerciales.

Quant à l'action de la BEG, elle lève l'obstacle foncier. L'absence de projet sur les terrains en question était plutôt due à la rétention de Deutsche Bahn, qui en attendait des recettes trop élevées, qu'à l'absence d'investisseurs potentiels. Généralement, elle allège aussi les coûts de conception et de préparation technique des projets, étant donné qu'elle les prend à sa charge. Ce faisant, elle abrège les délais de réalisation en contournant, grâce à son équipe spécialisée, les lenteurs administratives.

Au total, la transversalité et la cohérence des politiques, toutes trois orientées vers un objectif commun (l'intégration de l'aménagement du territoire et de la mobilité, avec implication des grands opérateurs institutionnels tels la Deutsche Bahn), contribuent à lever la totalité des blocages au recyclage habituellement rencontrés. L'action concentrée sur des zones délimitées permet ainsi d'y améliorer les niveaux des prix pratiqués, premier pas vers l'attraction d'investisseurs à logique purement privée.

3.1.4 Conclusions

3.1.4.1 Les caractéristiques du modèle rhénan

Dans le cadre du rapport de septembre 2003, une comparaison a été établie entre, d'une part, le dispositif anglais du *gap funding* et, d'autre part, le dispositif wallon de la *revitalisation urbaine*. Nous avons alors signalé combien le contexte – culturel, social, politique, économique, ... – influençait 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 valorisation des 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. Rappelons sur ce sujet la politique active menée par le *fonds foncier* et par la *BEG*, cela, bien sûr, au service de la levée du blocage de l'acquisition foncière du site-support.

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 vers la périphérie. 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. Cette situation est à mettre en parallèle avec la tradition rhénane de cogestion, qui est en matière de renouvellement urbain parfaitement illustrée par les pratiques de la *BEG* ou de l'*IBA*. En effet, nous sommes ici en présence d'une coordination transversale des projets par la mise en pilotage de projets spécifiques via des « ensembliers » spécialisés et efficaces.

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 ...

3.1.4.2 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 du thème 2 de la CPDT sur la cartographie de l'accessibilité par les alternatives à l'automobile (CPDT, 2003a).

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. Comme nous l'avons relevé, la quantification objective des disponibilités foncières et la modulation spatiale des aides au logement sont d'autres exemples des complémentarités entre objectifs à long terme et politiques concrètes. Sur ce thème, nous voudrions ici 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 concrètes¹³.

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 vierge¹⁴.

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 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 ».

¹³ 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.

¹⁴ 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.

3.2 L'EXEMPLE WALLON DE LA SOCIÉTÉ IMMOCITA

3.2.1 Introduction

L'analyse des dispositifs étrangers visant à faciliter le recyclage ne doit pas occulter la prise en compte d'éventuels dispositifs wallons peu connus. C'est dans ce cadre que nous nous sommes intéressés à la société IMMOCITA, une filiale de la SRIW en charge de la promotion du logement de type moyen. Pour ce faire, nous nous sommes entretenus avec Mr Duray, conseiller, qui nous a décrit les activités de cette société et expliqué comment cette dernière contribuait aux efforts consentis par la Région wallonne en matière de recyclage urbain (le guide d'entretien a été placé en Annexe 12).

Lors de notre entretien avec le conseiller en charge de la société, notre attention s'est portée sur l'intervention d'IMMOCITA en matière de recyclage, en particulier en matière d'obtention des financements. En d'autres termes, nous nous interrogeons sur la capacité d'IMMOCITA à jouer un « effet de levier », à mobiliser des moyens privés au service du recyclage urbain.

Dans la première partie de cet exposé, nous procéderons à une présentation de la société, de la nature de ses activités et des motifs de sa création. Nous étudierons également les critères de sélection d'un projet, notamment du point de vue de la localisation. Dans la seconde partie, nous exposerons succinctement quelques projets de partenariat développés par IMMOCITA. Dans la troisième partie, nous étudierons quelles sont les caractéristiques des partenariats ainsi que le profil des partenaires. Enfin, dans la dernière partie, nous exposerons les différents blocages du recyclage rencontrés par la société IMMOCITA et nous analyserons comment sa présence permet d'en lever certains.

3.2.2 Présentation de la société

3.2.2.1 Les objectifs

La société IMMOCITA est une société anonyme de droit privé. C'est une filiale de la Société Régionale d'Investissement de Wallonie (SRIW). Sa mission actuelle est de contribuer à l'accroissement de l'offre en logements moyens via le développement de partenariats avec le secteur privé. Pour ce faire, elle intervient de manière minoritaire dans le financement de projets de promotion. « Son objectif est de soutenir, de faciliter, en qualité de co-promoteur, les projets du secteur privé de la construction en partenariat avec celui-ci et non de le concurrencer » (DURVIAUX A.-L. et FLAMME P. 2003, p.26).

Si la promotion immobilière de logements moyens correspond aujourd'hui à l'essentiel des activités d'IMMOCITA, on peut noter que cela n'a pas toujours été le cas. En effet, à ses débuts, ses activités étaient d'une nature différente. Elle était alors en charge de la gestion d'un patrimoine immobilier. Cependant, en 1998, une étude réalisée à la demande du Gouvernement wallon révéla un déficit du nombre de logements moyens, ce qui a provoqué une réorientation des activités d'IMMOCITA. Depuis lors, elle est en charge de la promotion de l'offre de logement de type moyen. Afin d'assurer cette mission, la Société Régionale d'Investissement de Wallonie (SRIW) lui a octroyé un prêt d'un montant de près de 37,5 millions EUR (1,5 milliard de BEF).

IMMOCITA correspond à une structure juridique de type privée. Elle peut donc travailler à la manière du secteur privé, sans subir les contraintes liées aux sociétés du secteur public, tel que par exemple le respect de toute une série de règles issues des lois sur les marchés publics. Par conséquent, on évite ainsi de l'astreindre à respecter un cahier des charges relativement contraignant, l'obligeant à demander l'accord de l'autorité subsidiaire pour chaque tâche entreprise par la nouvelle entité juridique ou pour chaque modification de projet.

3.2.2.2 Une société publique ou privée ?

Il est important d'effectuer une distinction entre, d'une part, la structure juridique de la société IMMOCITA et, d'autre part, la nature de ses capitaux. Puisque la société IMMOCITA est une filiale de la SRIW, ses capitaux sont de nature publique. On pourrait donc considérer IMMOCITA comme un partenaire public. Cependant, la structure juridique de cette société est celle adoptée par les sociétés de droit privé, ce qui lui évite certaines lourdeurs inhérentes au fonctionnement d'une société de droit public. Dans l'optique qui est la nôtre, qui est d'analyser comment attirer des investisseurs privés (et donc des capitaux privés) dans la trame urbaine plutôt qu'en périphérie, nous choisissons de la considérer en tant que « société publique », en tenant compte de l'origine de ses capitaux, tout en gardant à l'esprit que son mode d'action est calqué sur les sociétés de droit privé.

Les activités principales d'IMMOCITA sont relatives à la création de logement moyen. Pour ce faire, elle procède de deux façons. Tout d'abord, elle exerce une mission de prospection. Elle recherche les projets existants qui entrent dans ses critères de choix et étudie leur faisabilité. Par ailleurs, elle crée également de nouveaux projets. Dans ce cas, elle cherche à réunir plusieurs partenaires pour la création d'un projet déterminé. Une fois le projet défini et les partenaires trouvés, IMMOCITA et ses partenaires créent alors une nouvelle entité juridique propre à un projet déterminé, une association momentanée ou une entité juridique spécifique à un projet déterminé.

L'association momentanée

Selon l'article 175 et 177 sur les lois commerciales¹⁵, « l'association momentanée a pour objet de traiter, sans raison sociale, une ou plusieurs opérations de commerce déterminées. Les associations momentanées ont lieu entre les associés, pour les objets, dans les formes, avec les proportions d'intérêt et aux conditions convenues entre eux ». C'est une société essentiellement « éphémère ». Cette forme de société est largement utilisée dans le domaine de grands travaux, publics ou privés, où elle permet à des entreprises petites ou moyennes d'entrer en compétition avec des firmes plus importantes. On rencontre les associations momentanées principalement dans le secteur de la construction.

LES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES D'UNE ASSOCIATION MOMENTANÉE SONT :

- absence d'une personnalité juridique ;
- pas de formalité obligatoire (contrat écrit ou oral) ;
- relation directe et individuelle des associés avec les tiers, c'est-à-dire une responsabilité solidaire des associés envers les tiers ;
- pas de créanciers ni de débiteurs propres ;
- pas de dénomination sociale ;
- pas de patrimoine propre ;
- durée limitée ;
- pas de siège social.

L'absence de personnalité juridique implique qu'il n'y a pas de différence entre le patrimoine de l'association momentanée et celui des associés. Cela a comme conséquence qu'en cas d'insolvabilité de l'association momentanée, les créanciers peuvent se retourner contre les associés.

¹⁵ Lois coordonnées sur les sociétés commerciales, 30/11/1935.

Nous pouvons mettre en évidence un élément intéressant concernant l'expérience professionnelle du conseiller ayant en charge IMMOGITA. En effet, avant de rejoindre la société IMMOGITA en 1998, ce dernier a travaillé pour le compte du secteur privé en tant que gestionnaire de projets immobiliers. Cette intégration d'une expertise privée au sein de la sphère publique correspond à une des recommandations proposées dans le rapport final de la subvention 2002-2003 (J.-M. HALLEUX et al., 2003c), lors de l'étude de la transférabilité du « gap funding » en Wallonie. Ce renforcement des compétences au sein de la sphère publique en matière de montage de projets immobiliers, tant sur le plan technique que financier, était apparu comme un élément indispensable qu'il nous semble important de rappeler. Cette maîtrise de compétences relative aux projets privés semble être un facteur de réussite pour les projets menés par IMMOGITA.

3.2.2.3 Le choix de la localisation des projets

Les projets d'IMMOGITA s'inscrivent dans le contexte de régénération urbaine plutôt que dans le contexte de périurbanisation. Leur localisation concerne essentiellement les zones urbaines et, à ce jour, aucun projet n'a encore été réalisé en dehors de « la ville ». En 2001, le ministre Daerden a exprimé le souhait que les projets d'IMMOGITA se réalisent dans des quartiers en déclin, en complément de l'outil de la revitalisation des centres urbains (au sens de l'article 172 du CWATUP). De par l'action conjointe « revitalisation urbaine – IMMOGITA », il est donc désormais possible de mener des partenariats public-privé avec des moyens publics qui participent simultanément aux réalisations privées (via IMMOGITA) et aux espaces publics (via la revitalisation).

De par la forme juridique qui fut choisie au moment de sa création, IMMOGITA est une société anonyme. C'est donc une société de droit commercial qui a pour objet la réalisation d'un bénéfice. Le choix des projets devant s'opérer selon des critères financiers, dictés par les contraintes du marché, les sites retenus ne peuvent être situés dans des quartiers fortement dégradés où il serait impossible de rencontrer une demande solvable. Cependant, comme cela a été mentionné ci-dessus, IMMOGITA doit répondre aux attentes du Gouvernement wallon en matière de régénération urbaine. Les projets doivent donc simultanément répondre à deux objectifs parfois antagonistes : être rentable et être localisé en zone urbaine traditionnelle.

Les projets entrepris par la société IMMOGITA concernent le plus souvent des projets de type « mixtes ». Ils comportent à la fois des surfaces destinées au logement et des surfaces à vocation commerciale. L'introduction d'une surface commerciale dans l'élaboration d'un projet permet d'élever la rentabilité de celui-ci en assurant une recette qui permettra de compenser les plus faibles recettes provenant de la location ou de la vente de logements de type moyen.

Le rendement moyen espéré d'IMMOGITA est de l'ordre de 3% net en cas de location, ce qui représente un rendement inférieur à celui espéré par le secteur privé¹⁶. Concernant les projets à commercialiser via une vente, le taux de rentabilité est discuté avec chaque partenaire privé.

3.2.2.4 La durée moyenne et le coût moyen de la réalisation d'un projet

La période entre l'initiation d'un projet (l'idée) et sa réalisation (son démarrage) peut durer en moyenne de deux à trois ans. La durée moyenne des travaux (chantiers) varie quant à elle entre deux ans et deux ans et demi.

¹⁶ Le rendement moyen net espéré du secteur privé est d'environ 5 à 6%.

On estime que le coût d'un projet moyen réalisé par une des entités juridiques créées par IMMOGITA s'élève à 5 millions d'euros (200 millions de BEF) mais celui-ci peut atteindre des plafonds de 6,250 millions à 7,5 millions d'euros (de 250 millions à 300 millions de BEF).

L'intervention d'IMMOGITA a permis la création de 200 logements en 5 ans. La majorité de ceux-ci ont été revendus, mais 80 d'entre eux sont toujours en sa possession et font l'objet d'une location.

Un projet comporte en moyenne 20 à 30 appartements. IMMOGITA s'efforce de répondre à une demande pour des logements de petite taille et les appartements ainsi réalisés ont une superficie moyenne de l'ordre de 80 m². Remarquons que les premières réalisations avoisinaient plutôt la moyenne des 90 m².

3.2.3 Présentation de quelques projets

3.2.3.1 Huy

Le projet est situé rue Sous le Château. Il a consisté dans la construction de 25 appartements.

3.2.3.2 Tournai

Ce projet a fait l'objet d'une description dans la plaquette n°2 « Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie »¹⁷. Le projet est composé, d'une part, de logements moyens (appartements) et, d'autre part, de logements de haut standing. Ces deux projets sont séparés par un parc, dont le sous-sol abrite des garages. Des subsides régionaux ont été accordés – dans le cadre de la revitalisation – pour les espaces publics liés à la construction des logements. La vente des logements de haut standing a permis de compenser le manque à gagner lié à la construction de logements moyens. La plupart des logements de haut standing furent vendus sur plan, avant leur réalisation.

Concernant les logements moyens, IMMOGITA s'est engagée à acquérir douze logements en vue de les mettre en location. Pour cette opération, IMMOGITA s'est associée avec une entreprise de construction locale.

3.2.3.3 Binche

Ce projet prévoit la réaffectation du Triage-Lavoir de Péronnes-lez-Binche. Il est toujours en stade d'étude, en collaboration avec l'IPW (Institut du Patrimoine Wallon), chargé par le Gouvernement wallon du montage de projet de rénovation et réaffectation de certains bâtiments classés en danger. Au stade actuel, diverses affectations potentielles sont envisagées pour ce Triage-Lavoir.

3.2.3.4 Mons

Le quartier Rachot

Ce projet a consisté en la construction de 40 appartements dans la résidence « Le Pallissy ». Le promoteur privé est la société Koeckelberg S.A.¹⁸, une entreprise dont le métier relève de la catégorie « entrepreneur général ». La société IMMOGITA a acquis la moitié des appartements. Certains de ces appartements font l'objet d'une location dont le montant varie en fonction de leur dimension.

¹⁷ Ministère de la Région wallonne (2003), Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie, DGATLP.

¹⁸ <http://www.koeckelberg.be>

Les anciens bureaux de la PJ

Ce projet de transformation des bureaux de la PJ de Mons en logements s'inscrit dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine. Il a connu un vif succès.

3.2.3.5 Leuze-en-Hainaut

Les réalisations d'IMMOCITA à Leuze-en-Hainaut correspondent principalement à des immeubles à appartements. Cependant, sept maisons individuelles y ont également été construites. Ce projet n'a pas connu le succès attendu.

3.2.3.6 Mouscron

Le projet mouscronnois est actuellement en cours d'étude. Il prévoit la réalisation de 40 appartements. Pour l'opération réalisée dans le centre de Mouscron, la somme allouée dans le cadre de la revitalisation urbaine, à savoir 3,75 millions d'euros (150 millions de BEF) constitue un élément déterminant.

3.2.3.7 Autres projets

IMMOCITA est également intervenue à Montignies-sur-Sambre et à Dinant.

3.2.4 Les caractéristiques des partenariats**3.2.4.1 Les modalités d'interventions***a) Intervention avant la conception du projet (prospection)*

IMMOCITA intervient en premier lieu en prospectant afin de trouver des projets existants qui répondraient à ses critères de choix. Elle étudie alors leur faisabilité. Par ailleurs, à côté de ces projets existants, IMMOCITA tente, avec l'aide de partenaires potentiels, de créer et de concevoir de nouveaux projets.

Concernant la modalité des partenariats, il nous semble important d'épingler la faible transparence quant à la sélection des partenaires. Jusqu'à présent, les choix semblent s'être opérés sur base de relations interpersonnelles plutôt qu'en fonction de la prise en compte des besoins de l'ensemble des partenaires du secteur privé. Ceci est peut-être imputable au caractère relativement récent de la société. Ses activités en matière de régénération et de partenariat restent encore largement méconnues, y compris au sein des professionnels de l'immobilier et de la construction.

b) Intervention en amont du projet : la création d'une société (financement)

Le mode d'intervention d'IMMOCITA dans les différents projets est tout d'abord d'ordre financier. Elle participe au capital de la nouvelle structure juridique créée spécifiquement pour chaque projet. Le montant de l'apport est modulable. Il peut varier en fonction de la nature du projet, de ses caractéristiques, mais il est également déterminé en fonction du montant de l'apport des partenaires privés. IMMOCITA tente de respecter, en moyenne, une participation au capital de la société, s'élevant à 1/3 du capital, les partenaires du secteur privé assurant les 2/3 restant. Cependant, ce ratio n'est pas fixé de manière absolue. Il arrive à IMMOCITA, faute de partenaires suffisamment solides, de dépasser ce ratio en acceptant des participations plus importantes, tout en essayant de demeurer un partenaire minoritaire.

En général, IMMOGITA s'efforce de ne pas dépasser un ratio maximum de prise de participation. Cela s'explique par une double préoccupation. D'une part, l'intervention d'IMMOGITA ayant pour finalité de promouvoir la construction de logements moyens, limiter sa participation par projet permet de multiplier les interventions. D'autre part, limiter le niveau d'intervention permet aussi de limiter les risques d'un échec commercial.

Parallèlement au respect d'un ratio plafond, IMMOGITA tente également de ne pas dépasser un ratio plancher. Par exemple, une intervention de l'ordre de 10% ne serait pas optimale, IMMOGITA étant une société de droit privé dont la survie dépend des bénéfices qu'elle réalise. Une participation trop faible ne permettrait pas à la firme de réaliser un niveau de bénéfices suffisant à son fonctionnement, car les bénéfices générés doivent permettre de rémunérer le travail consenti pour traiter chacun des projets. Par ailleurs, un niveau trop faible de prise de participation ne permettrait pas à IMMOGITA de disposer d'un poids suffisant pour les choix stratégiques et techniques relatifs aux projets.

La prise de participation d'IMMOGITA dans le capital de la société, créée spécifiquement pour la réalisation du projet, permet, au final, de lever un blocage que nous avons qualifié de blocage financier dans la grille des blocages dressée dans le rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003 (J.-M.HALLEUX et al., 2003a, p.110). La présence d'un partenaire comme IMMOGITA dans le capital de cette société facilite l'octroi de crédit auprès des institutions financières : cette présence constitue aux yeux des banques une garantie de solvabilité.

Toutefois, il peut arriver dans certains cas que la présence d'un partenaire public ne constitue pas une garantie suffisante aux yeux de certaines institutions financières. Dans ce contexte particulier, il arrive alors que la société IMMOGITA soit amenée à se substituer à l'institution financière en prêtant des capitaux à des conditions intéressantes. Cependant, ce fait peut être considéré comme une exception, la règle générale étant de s'associer aux partenaires privés afin d'obtenir le financement nécessaire auprès des institutions bancaires et financières.

c) Intervention en cours de projet, tout au long de sa réalisation

A côté de l'intervention financière, IMMOGITA intervient également tout au long de la réalisation du projet afin de s'assurer de la bonne utilisation des fonds investis. Elle intervient de manière significative dans l'accompagnement et le suivi du projet, que ce soit lors de sa conception ou lors de sa réalisation. Pour ce faire, elle emploie des ingénieurs qui suivent régulièrement les chantiers en cours.

d) Intervention en aval du projet (gestion locative)

IMMOGITA réalise des logements qu'elle destine à la vente, mais également des logements qu'elle destine à un usage locatif. Les biens faisant l'objet d'une gestion locative représentent deux logements sur cinq.

3.2.4.2 Les partenaires et les garanties demandées pour le partenariat

Les partenaires d'IMMOGITA proviennent généralement du secteur privé. Ces partenaires privés doivent respecter certaines conditions afin de travailler en partenariat avec la société IMMOGITA. Ainsi, IMMOGITA impose la condition de transparence des bilans financiers. Cela veut dire qu'avant de s'associer avec un partenaire privé, elle se réserve le droit d'examiner au préalable si ce dernier est un candidat crédible pour le partenariat. Les futurs partenaires doivent alors ouvrir leurs livres de comptes à IMMOGITA, afin de démontrer leur bonne situation financière et leur capacité – technique, financière et commerciale – à mener à bien un projet.

Les conditions de garanties demandées par IMMOGITA afin de s'associer à des partenaires

privés présentent certaines similitudes avec celles rencontrées dans le modèle anglais de « gap funding ». En effet, dans le rapport final de la subvention 2002-2003 (J.-M. HALLEUX et al., 2003c, p.148), lors de la description du fonctionnement du mécanisme de « gap funding », nous avons vu que l'autorité publique imposait la condition de transparence des bilans financiers afin d'octroyer la subvention faisant basculer les projets dans la rentabilité financière. Cette condition était indispensable à l'octroi de l'aide financière, un refus de la part du promoteur de montrer ses bilans pouvant suffire à suspendre ou à empêcher l'octroi de la subvention.

Comme nous l'avons vu pour l'octroi des financements, la société IMMOGITA adopte un comportement assez souple et s'adapte relativement bien au profil de ses partenaires. C'est également le cas en ce qui concerne son attitude face aux besoins du marché. Lorsqu'elle effectue un choix quant à la commercialisation des projets (louer ou vendre), ce choix s'effectue en fonction de la demande. Par exemple, dans le projet de Mons où elle est en charge de la location de logements, les locataires ont exprimé le souhait de pouvoir acheter les logements occupés et IMMOGITA a accepté de les vendre. Cet exemple montre la capacité d'IMMOGITA à s'adapter aux changements de comportements des consommateurs et aux évolutions des marchés immobiliers. IMMOGITA fait l'objet d'une demande de plus en plus importante pour la vente de logement, ce qui est certainement imputable aux comportements des consommateurs, mais également aux faibles niveaux des taux de crédit hypothécaires que nous connaissons actuellement.

3.2.5 Les blocages

Dans cette partie, nous épinglons quelques blocages rencontrés par la société IMMOGITA lors du déroulement de ses opérations.

3.2.5.1 Les blocages liés à l'obtention des autorisations administratives

Dans le cadre de l'une des opérations réalisées à Mons, un des problèmes rencontrés est relatif au manque de coordination au niveau de l'administration. Ce manque de coordination a provoqué un retard considérable dans les travaux réalisés, ce qui a entraîné une perte de loyer équivalente à un an de location.

Une solution proposée à ce blocage serait de pouvoir réduire l'intervalle de temps séparant le moment où apparaît l'initiative du projet et son démarrage (commencement). En effet, comme il a été mentionné ci-dessus, la période de temps entre l'initiation d'un projet (l'idée) et sa réalisation (son démarrage) peut durer en moyenne de deux à trois ans. Quant à la durée moyenne des travaux (chantiers), elle correspond généralement à deux ans. Par conséquent, on remarque qu'il peut s'écouler un intervalle de temps relativement long durant lequel plusieurs événements peuvent survenir. Cette période de temps entre dans le calcul de la prise de risque de l'investisseur. La longueur de cette dernière accroît la perception du risque d'un projet aux yeux des investisseurs car, pendant cette période, l'investisseur doit assurer les frais financiers liés aux emprunts.

3.2.5.2 Les blocages liés à l'acquisition du site-support

En zone urbaine, le coût du terrain constitue l'élément le plus prohibitif pour un promoteur. Celui-ci tente alors de répartir ce coût par la création d'un nombre maximum de logements. C'est pourquoi, il préfère généralement réaliser des appartements comme type de logement, ce qui lui permettra de répartir le coût du terrain sur un maximum d'unités possibles.

On estime que le coût moyen d'un logement de type moyen varie de 1 125 EUR à 1 175 EUR (de 45 000 à 47 000 BEF) le mètre carré, auquel s'ajoute la TVA (qui est de 21% pour les nouvelles constructions) et les droits d'enregistrement.

Lorsqu'il s'agit d'acquérir le site-support nécessaire à un projet, les promoteurs ont souvent

la lourde tâche de devoir assembler les différentes parcelles. Cette tâche nécessite au préalable l'identification des différents propriétaires. Notons ici que cette mission n'est pas facile, spécialement lorsque le projet est situé en centre urbain. Dans ce contexte, le temps investi par les initiateurs de projet afin de réunir et discuter avec les différentes parties peut s'avérer considérable.

Outre le temps imparti à réunir les différentes parties concernées, un autre problème évoqué est relatif à l'incertitude quant au détenteur réel des titres de propriété. A l'occasion de certaines recherches sur les droits de propriétés, des contradictions peuvent apparaître entre les données du cadastre et les résultats obtenus par l'intervention du notaire, ce qui peut constituer un frein considérable au bon déroulement d'une opération. Dans certains cas, la taille du projet initial est alors réduite, ce qui peut provoquer une perte d'attrait pour ce dernier. Ce problème relatif à la fiabilité des données se retrouve d'autant plus dans les centres urbains, où les immeubles ont changé plusieurs fois de propriétaires depuis leur construction.

Une solution proposée à ce blocage serait d'accroître la fiabilité des données du cadastre en centre urbain. Cette solution apparaît comme un élément essentiel si l'on veut faciliter les montages de projets, particulièrement en zone urbaine où les limites des droits de propriétés de chacun apparaissent comme étant non clairement définies, variant parfois d'une source à l'autre.

3.2.5.3 Les blocages relatifs à l'obtention du financement

Comme il a été mentionné ci-dessus lors de la description des modalités d'intervention, IMMOGITA participe à la levée du blocage lié à l'obtention du financement via son association avec des partenaires privés. C'est au niveau de ce blocage que son intervention apparaît de la manière la plus significative.

Toutefois, si IMMOGITA réussit à lever ce blocage, c'est cependant de façon partielle puisqu'elle ne parvient pas à le supprimer pour chaque projet (avec sa participation limitée à un tiers du capital de départ). Dans certaines situations, sa présence ne suffit plus à constituer une garantie suffisante auprès des banques. C'est dans ces circonstances qu'elle a déjà été amenée à se substituer aux institutions financières, via un prêt destiné à la société en charge du projet en panne de financement.

3.2.6 Conclusion

Depuis fin 1998, la société IMMOGITA est en charge de la promotion de logements de type moyen. Le choix de la structure juridique de cette société (société anonyme de droit privé) nous semble particulièrement adapté à la réalisation de la mission qui lui a été confiée. En effet, cette forme juridique permet d'éviter certaines lourdeurs administratives inhérentes aux sociétés de droit public.

Par rapport à la grille des blocages précédemment citée, la société IMMOGITA participe à la levée de différentes difficultés. 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 et, de ce fait, facilite l'octroi de crédits. La volonté politique étant que l'action d'IMMOGITA participe à l'effort régional en matière de renouvellement urbain, nous sommes donc en présence d'un intéressant dispositif de partenariat public-privé au service du recyclage.

IMMOCITA remplit la fonction « d'effet de levier » des investissements publics sur les investissements privés. Grâce à la fixation d'un ratio de prise de participation dans le capital de la nouvelle entité juridique créée afin de réaliser un projet, elle favorise la multiplication de projets immobiliers au sein des centres urbains, projets financés pour l'essentiel par des fonds privés. 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 privatives (via IMMOCITA) et aux espaces publics (via la revitalisation).

Sans conteste, les différentes activités exercées par IMMOCITA contribuent activement à favoriser les partenariats public-privé et à orienter les investissements privés vers la trame urbaine. Ceci constitue une expérience positive. Cependant, si une éventuelle amplification des activités d'IMMOCITA est envisagée, il conviendrait de porter la réflexion sur les critères de choix des partenaires privés (par exemple via un éventuel contrat 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.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE II

Ouvrages - articles

- ANONYME (1998). *Recensement des immeubles inoccupés sur le territoire de la Ville de Charleroi Rapport global*, 15 p.
- ANONYME (2000). L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone, *Les Echos du Logement*, n°5, pp. 167-174.
- ANONYME (2003), *Innenentwicklung et Brachflächenrecycling*, www.bbr.bund.de
- BEG (2002), *Weichen Stellen – für die Entwicklung ehemaliger Bahnflächen*, Essen
- BERSANI C. (? ?) (ouvrage collectif), *Qui doit payer la ville ?*, ADEF
- BIANCHET B., PENDERS P., WAUTERS J.-P., STEFFENS F.C.P. (sous la direction de) (2002). *Rapportage Habiter au-dessus des commerces*, Meertens&Steffens ontwikkeling en advies, 32 p. + annexes.
- BLASE D. (2002), *Was folgt auf die IBA ? Strukturpolitik für das Ruhrgebiet und die Projektreihe Arbeiten im Park*, in PROJEKTRUHR (2002)
- BOELHOUWER P., VAN DER HEIJDEN H. (1992), *Housing Systems in Europe : Part 1 – a Comparative Study of Housing Policy*, Delft University Press
- BRAUSER H., SCHWARZE-RODRIAN M. (2002), *Arbeiten im Park – ökologische Profile und ökonomische Potenziale für die Zukunft der Arbeit im Ruhrgebiet*, in PROJEKTRUHR (2002)
- BRICKMANN W., DITTERICH A., ENDEMANN P. et al. (1999), *Baulandentwicklung an der Schiene*, MASSKS NRW, Düsseldorf
- BUNDESAMT FÜR BAUWESEN UND RAUMORDNUNG (2001), *Bauland- und Immobilienmärkte*, Berichte Band 9, Bonn 2001, www.bbr.bund.be
- CABINET DU VICE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION WALLONNE (non daté). *Note au Gouvernement wallon sur l'ancrage communal de la politique du logement*.
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2001). Lutte contre les étages vides au dessus des commerces, *Le Cri* n°254
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2002). Propriétaires de maisons de commerce, valorisez les étages vides sous-utilisés de vos biens ! Un logement dans le centre de Bruxelles, un nouveau must !, *Le Cri*, n°261.
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2003). *Etages vides... ou logements au dessus des commerces ?*, Actes de la journée de rencontre et d'information du 23 juin 2003, Ville de Bruxelles – Département urbanisme, 21 p.
- HALLEUX J.-M., DERWAELE F., JUCHTMANS G. (sous la direction de Mérenne-Schoumaker B., Van der Haegen H. et Van Hecke E.) (1998). *Urbanisation - Recensement Général de la Population et des Logements au 1er mars 1991*, monographie n°11A, INS, SSTC, Bruxelles, 194 p.
- HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PIROTTE B., SLUZE M. (2003a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 33-124

- HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2003b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 17 p.
- HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2003c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 173 p.
- JANDRAIN L., (2002). Taxe sur les logements abandonnés, *Mouvement communal*, n°12/2002, pp. 486-488.
- JANDRAIN L., (2002). *Taxe sur les logements abandonnés : quelques lignes de conduite à destination des communes*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Taxe/Taxe.htm>).
- JEHIN J.-B., (2002), *Le retour de l'habitat dans les artères commerçantes du centre-ville*, actes du colloque Urbanicom de novembre 2002, Bruxelles, 10 p.
- KERSTEN C. (1994). *Compatibilité entre le commerce et l'habitat : cas de Liège*, mémoire en sciences géographiques, Université de Liège, inédit, 81 p.
- LAMBOTTE J.-M. (2003). Les blocages à l'échelle intra-marché – Etude des logements vides et des permis d'urbanisme dans la Ville de Liège, in : *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 90-133
- CPDT-MRW (2003), *Contribution du développement territorial à la réduction de l'effet de serre*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Thème 2, septembre 2003
- DEXIA (2004), *Les entreprises publiques locales dans l'Europe des 25*, 2^{ème} édition
- DIETERICH H., DRANSFELD E., VOSS W. (1993), *Urban Land and Property Markets in Germany*, UCL Press, coll. European Urban Land and Property Markets 2, London
- DURVIAUX A.-L. et FLAMME P. (2003). Vade-mecum du partenariat public-privé dans la politique de l'habitat en région wallonne. Ministère de la Région wallonne.
- GOUT P. (2002), *L'articulation transport-urbanisme : que peut-on tirer de l'exemple allemand ?*, Actes du colloque GART-FNAU L'articulation des politiques de déplacements et d'urbanisme, 23/10/2002
- HEINZ W. (1994) (sous la direction de), *Partenariats public-privé dans l'aménagement urbain – Allemagne, USA, Espagne, Grande-Bretagne, Suède, Pays-Bas, France*, éd. L'Harmattan
- IBA EMSCHER PARK (1999), *Katalog der Projekte*
- IBA EMSCHER PARK (1999), *Memorandum III, Die Erfahrungen der IBA Emscher Park – Programmbausteine für die Zukunft*
- KEMMING H., HEILEMANN A. (2002), *Rail-oriented development on urban and regional levels – potential and impacts, policy measures and processes*, ILS, disponible sur www.raumplanung.uni-dortmund.de
- KLINKENBERG A.-C. (2003), *IBA Emscher Park – Compte-rendu des visites des 4 et 5/11/02*, note inédite, janvier 2003
- KLINKENBERG A.-C. (2002), *IBA Emscher Park – Présentation*, note inédite, octobre 2002
- KOHLER D. (1991), Espaces sous haute surveillance dans la Ruhr, in *Etudes Foncières*, n°52, septembre 1991
- KUNZMANN K. (1999), *Schöne Weisse Arbeitselefanten im Zukunftspark*, in *European Landscape Magazine*, 26/03/1999, München

- KUNZMANN K. (2001), *The Ruhr in Germany : a Laboratory for Regional Governance*, in ALBRECHTS L., ALDEN J., DA ROSA PIRES A., *The Changing Institutional Landscape*, Aldershot
- LANDESREGIERUNG NORDHEIM-WESTFALEN, *Landesentwicklungsbericht Nordrhein-Westfalen – Modern. Stark. Vielfältig*
- LEG (2003), *Die LEG in Zahlen und Fakten*, 15/07/03 (www.leg-nrw.de)
- MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (1996). *Inventaire communal des logements vacants Méthodologie et mise en œuvre pratique*, DGATLP, 40 p.
- MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (1996). *Inventaire communal des logements vacants Note d'information à l'attention des responsables de l'inventaire*, DGATLP, 40 p.
- MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (2001). *Thème 1.4 : Evaluation des besoins des activités – Problématique de leur localisation : Politique foncière. Tome I.*, Conférence Permanente de Développement Territorial (CPDT), Rapport final de la subvention 2000. Septembre 2001, pp. 112-133.
- MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (2003), *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie*, DGATLP.
- MOULIN E., SCHNEIDER J. (1998), *Le pouvoir d'urbanisme en Allemagne*, in *Etudes Foncières*, n°80, automne 1998
- NOËL F., (1983-1). *Les immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise*, in : *Quels devenir pour Bruxelles et sa région ?*, Actes du colloque organisé les 5, 6 et 9/12/1983, Editions de l'Université de Bruxelles, pp. 75-80.
- NOËL F., (1983-2). *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin, 173 p.
- NRW (1998), *Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen 1998*, MSKS 2/98
- NRW (1999), *Baulandentwicklung an der Schiene*, Duisburg
- NRW (2000), *Landesentwicklungsbericht Nordrhein-Westfalen*, 26.09.2000 (www.nrw.de)
- OGM (2001) (Ministère de l'économie et de la recherche scientifique), *Le partenariat public privé et la régénération urbaine, Rapport préparatoire au Conseil informel des Ministres en charge de la politique urbaine*, juillet 2001
- PERCY S. (2003), *The Ruhr : from Dereliction to Recovery*, in COUCH C., FRASER C., PERCY S. (2003), *Urban Regeneration in Europe*, Blackwell Publishing, Oxford
- PROJEKT RHUR (2002), *Arbeiten im Park*, Workshop 26.-27. September 2002
- PROJEKT RHUR, dépliant d'information
- RICHE C. (1994). *Les logements vacants en Ile-de-France*, IAURIF.
- STAATSKANSLI NRW (2000), *Kurzexposé : Strategische Neuausrichtung der Gewerbeflächenpolitik in Nord-rhein-Westfalen*, Düdesldorf, 14. Dezember 2000 (www.nrw.de)
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2002), *Bodenfläche nach Art der geplanten Nutzung – Methodischen Erläuterungen und Eckzahlen*, Wiesbaden 2003, www.destatis.de
- STATISTISCHES BUNDESAMT (2002), *Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung – Erläuterungen und Eckzahlen*, Reihe 5.2, Wiesbaden 2002, www.destatis.de
- VERHAGE R. (2002), *Local Policy for Housing Development – European Experiences*, éd. Ashgate

VILLE DE LIÈGE (2003) *Projet de Ville 2003-2010*, annexe au communiqué du Collège des Bourgmestre et Echevins du 19/06/2003, 61 p.
(<http://www.liege.be/comcoll/2003/anx19603.pdf>)

VILMIN T., RENARD V. (2002), *Analyse comparative de structures d'aménagement en Europe Allemagne, Angleterre, Espagne, Italie*, rapport Club Ville Aménagement, octobre 2002

YERNA M. (2002). L'inventaire des logements vacants situés à Liège, *Les Echos du Logement*, n°1-2002, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 44-49.

Textes de loi

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990

Sites internet consultés

Banque carrefour de la requalification urbaine : <http://www.requalification.be>

Bureau d'étude Meertens & Steffens : <http://www.meertens-steffens.nl>

Confédération de la construction : <http://www.ccw.be>

Page consacrée à la taxe sur les logements abandonnés sur le site de la DGATLP : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/taxe/taxe.htm>

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

www.bbr.bund.de

www.beg.nrw.de

www.destatis.de

www.ils.nrw.de

www.innenhafen-portal.de

www.leg-nrw.de

www.nrw.de

www.staedte-der-zukunft.de

www.ths.de

www.raumplanung.uni-dortmund.de

<http://irpud.raumplanung.uni-ortmund.de/irpud/>

Revue consultées

Le Cri : mensuel édité par le Syndicat national des propriétaires

Les échos du Logement

Textes légaux consultés

Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement (M.B. du 04/12/1998).

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Aiseau-Presles	SAED - Fonderie Lizin				SAED	
Aiseau-Presles	SAED - Saint-Gaston				SAED	
Aiseau-Presles	Ancienne papeterie (SAED) à Presles	Assainissement, démolitions et réhabilitations (ex. ancienne salle des fêtes)	Commune et société « Clos de la Papinière » (mais projet rachat du tout par ville)	Commune (et/ou SLSP « Habitations à bon marché »)	Assainissement : Objectif 1 (Feder : 165.000€) RW (145.000€), Commune (20.000€)	En projet
Aiseau-Presles	Ancienne abbaye d'Oignies (classée 1975)	Logements sociaux et "résidence service"	Privés (mais perspective d'achat par commune)			
Amay	Périmètre de rénovation urbaine: *centre d'Ampsin	Petite opération autour de l'église, aménagement de la place, construction d'un bâtiment avec logements et salle de quartier, réaménagement d'une ancienne école			Rénovation urbaine A.R.17/12/93	Terminé
Amay	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Opération très ponctuelle, cofinancement européen pour aménager la place d'Amay			FEDER + Rénovation urbaine A.R.03/11/03	En cours
Amay	Maison Richemont	4 logements d'insertion	CPAS	Partenariat Commune, CPAS ; Les habitations sociales de la Région de Huy		Terminé
Andenne	SAED - Belref	Site assaini avec affectation en zone d'activité économique mixte prévue	Port Autonome de Namur	Port Autonome de Namur	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Andenne	SAED - Carrières et fours de Sclaingneaux	Site acquis via expropriation SIR; démolitions de certains bâtiments et rénovations de halls pour y installer les services techniques communaux		Port Autonome de Namur	SIR-SAED	En cours (reste aménagés et rénovations à terminer)
Andenne	SAED - Ets Paul	Site assaini et affecté en zone d'activité économique (industrielle) ; amélioration de l'accès à la zone d'activité économique contigüe		Port Autonome de Namur	SIR-SAED	Terminé
Andenne	Eglise St-Rémy de Landenne (classée)	Abandon ; forte dégradation et projet de démolition mais option pour réfection et réaffectation (à des fins d'intérêts publics)	Fabrique d'église (?)	Commune (?)	RW (Dir. Pat.)	En projet
Andenne	Ancienne école de Landenne	3 appartements	Logis Andennais (achat à la Ville pour Fr symbolique)	Logis Andennais		Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Andenne	Ancienne maison communale de Namêche	3 appartements et garages	Le Logis Andennais (?)	Le Logis Andennais (?)	Financement à 45% par RW (opér. Logements moyens), BEP (prêt sans intérêt) et fonds propres de la slsp	Terminé
Andenne	Ancienne gare de Sclaigheaux (désaffectée depuis 1988)	Maison des jeunes		Commune		Terminé
Andenne	Ancienne maison communale de Sclayn	5 appartements	Foyer Andennais (achat à la ville pour fr. symbolique)	Foyer Andennais		En projet (terminé depuis ?)
Andenne	Ancien site Tracoben à Vezin	Construction de 13 appartements	Ville propriétaire du site démolira immeubles existants avant cession au Foyer Andennais pour fr. symbolique	Foyer Andennais		En projet (terminé depuis ?)
Andenne	Tour de la Ferme de Houssoy à Vezin (classée 1981)	Centre socio-culturel multi fonctionnel	Fabrique d'église			En projet
Anderlues	SAED - Malterie de l'Etoile	Réaffectation de la malterie en centre culturel ou espace culturel de proximité	commune		SAED +?	En projet (projet approuvé)
Anderlues	SAED - n°5 du Nord	Acquisition d'une partie du site par la commune pour y construire des logements	commune (en partie)		SAED	En cours
Anderlues	Ancienne agence bancaire	Centre culturel « la Bourlette »	Commune	Commune?	Commune?	Terminé
Anderlues	Ancienne église St Médard et Tour (classée) « La Bourlette »	Projet de démolition ancienne église et maintien tour classée		Commune		
Anhée	Ancienne gare de marchandises de Denée	« Maison de la Molinee » (tourisme+produits du terroir)	Privé ; négociation de bail emphytéotique par ASBL	ASBL Pays de la Molinee	6.000.000 Fb pour travaux de rénovation. Financement prévu : RW (CGT) et province	En projet (terminé depuis)
Anhée	Ancienne gare de Warnant (désaffectée depuis milieu années 80) et annexes	Elevage d'escargots	Particulier (achat fin années 80)	Particulier		Terminé
Anhée	Ancien laminoir de Moulins à Warnant (projet de classement)	Restauration de la partie historique de l'usine Musée des locomotives industrielles	Particuliers (famille de Rosée)	ASBL « Les usines de Moulins » et ASBL « Chemin de fer de la Molinee »	Recherche de subsides ; location de hangars plus récents à artisans	En projet
Ans	Périmètre de rénovation urbaine: d'Alleur	Réalisation d'un parc sur terrain dans un quartier peu urbain avec cofinancement européen			FEDER + Rénovation urbaine A.R.26/09/03	En projet (PCA à revoir, risque de blocage)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Ans	Périmètre de rénovation urbaine: *coteaux d'Ans	Aménagements de voiries et espaces publics en prévision, dans quartier avec besoins en matière de rénovation urbaine			Rénovation urbaine A.R.03/11/03	En projet
Ans	Périmètre de revitalisation urbaine: Place Nicolaï	revi: création d'un parking près de la place récemment réaménagée; privé: petit immeuble à appartement			Revitalisation urbaine A.R.21/12/01	En projet (stand by car investismt privé pas réalisé)
Ans	Périmètre de revitalisation urbaine: Cense Monfort	revi: amgt voirie; privé: immeuble à appts + logts mitoyens			Revitalisation urbaine A.R.03/11/03	En projet
Ans	Périmètre de revitalisation urbaine "Anciens combattants"	Logements et espaces polyvalents ; aménagements espaces publics	RW (DAO) : 1.240.000€ SA Constructions Marcel Creutz : 2.600.000€.			En cours
Ans	Ferme de Montfort (classée 2002)	Logements sociaux, bureaux, bibliothèque communale	Commune		Partenariat Commune - Sisp "Les Hauts Plateaux"	En projet
Anthisnes	Plan communal de développement rural	Réhab° d'un bâtiment communal en maison de village à Tavier; réhab° d'une école en maison de village à Villers-aux-Tours			RW - PCDR (75%)	
Anthisnes	Ferme Saint-Laurent (classée, 1963 ; exploitation cesse en 1977)	19 appartements sociaux (rénovation transformation) Eglise : salle communautaire Cour intérieure (espace public) 32 emplacements de parking sur ancien potager	SWL (acquisition en vente publique sur saisie en 1994 ; prix achat : 49.600€)	SWL (premier immobilier avec SWL comme maître d'ouvrage) puis cession de gestion à Sisp Ourthe-Ambève Logement (Pulseur)	Partenariat associant RW Div. Pat., Commune, Province de Liège.	Terminé
Anthisnes	Ferme d'Omalius (classée 1995)	Commerces, Horeca, bâtiments publics	IPW		Partenariat public - privé	En cours
Antoing	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Acquisitions de bâtiments et de terrains, rénovations et constructions neuves, aménagements de voiries et d'espaces publics			Rénovation urbaine A.R.10/03/80 - modif 10/10/86	En cours
Antoing	SAED - Tannerie Fontaine	Rénovation de la tannerie pour y accueillir un "espace-entreprise"	commune?	IDETA?	SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Arlon	Périmètre de rénovation urbaine: Saint Donat	Acquisitions - réhabilitations d'immeubles dans le centre ancien protégé, requalification d'espaces publics			Rénovation urbaine A.R.31/10/75 - modif 06/12/85	Terminé
Arlon	Périmètre de revitalisation urbaine: *Saint-Donat	revi: amgt espace public d'intérieur d'îlot; privé: immeuble à appts avec bureaux au rez-de-chaussée, sur terrain mis à nu par démolition (propriété communale)			Revitalisation urbaine A.R.17/12/92	Terminé (1ère phase) - 2ème phase en suspens

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Arlon	Périmètre de revitalisation urbaine: *Place Didier	revi: parking souterrain, espace public et nouvelle voirie; privé: cinéma + commerces + logts; public hors revi: complexe administratif régional		IDELUX (Maîtrise d'ouvrage déléguée)	Revitalisation urbaine A.R.14/11/00	En cours
Arlon	SAED - Moulins d'Arlon	Site assaini; affectation prévue par la ville: logement et espace vert	Région wallonne	IDELUX	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Assesse	Ancienne ferme	Logements sociaux	Foyer jambois ?	Foyer jambois?	SWL et ?	En cours
Ath	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre ancien	Acquisitions, rénovations, démolitions-reconstructions d'immeubles, assainissement de sites, aménagement d'espaces publics (dont Grand-Place et abords co-fin.FEDER)			Rénovation urbaine A.R.20/07/78 - modif 21/03/90 - FEDER	En cours
Ath	Périmètre de revitalisation urbaine: *Esplanade (3 phases)	revi: aménagt de voiries et d'un jardin public; privé: seniorerie; soc. d'habitations sociales: construction de logts moyens et sociaux			Revitalisation urbaine A.R. 17/12/93-ph1 02/06/95-ph2 26/11/96-ph3	Terminé
Ath	Périmètre de revitalisation urbaine: Bastions de Namur, Limbourg et de Brabant	revi: parking sous l'esplanade, amgts paysagers et sportifs de l'esplanade; privé: multiples projets de construction et de réhabilitation d'immeubles en logts (appts)			Revitalisation urbaine A.R.02/10/03 +DGRNE? + Infrasport?	En projet
Ath	SAED - Silos de la Dendre	Réaffectation des anciens moulins en bureaux du FOREM			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Ath	Anciens silos de la Dendre	1) Partie achetée par collègue voisin (extension) 2) Partie achetée par Forem (bureaux) 3) Partie démolie (logements sociaux)	Divers	Partenariat (rôle de la ville)	Privé ; RW ; Objectif 1 Hainaut ; SWL (200.000.000 Fb investis au total)	Terminé
Ath	Ancienne sucrerie (SAED)	Logements Pôle d'excellence (« Agro Food Valley »)	Ville et Privés	Idem	Privés ; RW (436.000 € subventions SAED pour acquisition par Ville)	En cours / En projet
Ath	Site ancienne clinique (site de l'Esplanade)	22 appartements pour personnes âgées	Habitat du pays Vert	Habitat du pays Vert en partenariat avec asbl l'Esplanade (services aux locataires)	Emprunt de 2.180.000€ à SWL	En cours (terminé depuis)
Ath	Site ancienne clinique (site de l'Esplanade)	Opération 1 : 2 logements Opération 2 : 7 logements	Habitat du pays Vert (terrain cédé par la Ville par bail emphytéotique)	Habitat du pays Vert	124.000€ (opération 2) (fonds propres de la SLSP ?)	En cours (terminé depuis)
Ath	Ancienne savonnerie Despé	Ensemble mixte (logements d'insertion, surface PME et PMI, petit hal sportif, surface Horeca...)	Entreprise Dherte	Partenariat Ville, SWL, CPAS, entreprise Dherte		En projet

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Ath	Moulin de Terre à Rebaix (classement en cours)	Projet Horeca	Privé			En projet
Ath	Ancienne barsserie Rivière (classée 1980 et 1992)	Etude de réaffectation (multiples possibilités : bureau Horeca,...)	IPW			Pour mémoire
Ath	Anciens moulins de Terre (classement en cours)	Activité de type Horeca	Privé			En projet
Attert	Plan communal de développement rural	Amgt d'une maison de village et d'un atelier rural sur le site de l'ancienne école de Lischert, rénov° de l'ancien presbytère d'Attert en atelier rural; acqu° de la "Maison de Retraite" à Attert; Maison de la Vallée à Attert (Centre R.R.); restaur° de l'ancienne maison communale et constr° d'une maison de village à Nothomb; transfor° du presbytère en maison de village à Heinstert			RW - PCDR (75%)	
Aubange	Périmètre de revitalisation urbaine: Frontière (Athus)	revi: voiries (avec MET) et espace de jeux pour enfants; privé: 2 immeubles			Revitalisation urbaine A.R.17/12/93	Terminé
Aubange	SAED - MMRA (Minière et Métallurgique de Rodange-Athus)	Site assaini (160ha) et affecté en zone d'activité économique (industrielle)	IDELUX		SAED - PED (Fonds européens)	Terminé
Aubange	Ancien hôtel Bonnardeaux à Athus	10 appartements	Home Lorrain	Home Lorrain	Chantier subsidié à hauteur de 496.000€ (subsidés de 461.000€, art. 54)	Terminé
Aubange	Ancienne gare	4 logements d'insertion	Le Home Lorrain (?)	Le Home Lorrain, qui cède gestion à CPAS		Terminé
Bastogne	Plan communal de développement rural	Acqu° de la gare du Sud et amgt en maison de village et structure d'accueil dans le cadre réseau Ravel; rénov° ou amgt de maisons de village à Marvie, Recogne, Lutrebois, Vaux, Senonchamps, Bourcy, Noville, Wardin, Lutremange			RW - PCDR (80%)	
Bastogne	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre-ville	Acquisitions-démolitions avec qqes expropriations- construction immeuble mixte (logts, logts sociaux, commerces) - aménagts espace public			Rénovation urbaine A.R.11/12/91	En cours (reste qqes phases à réaliser)
Bastogne	SAED - Entrepôts d'Assenois	Site rénové et réaffecté en logements	Commune		SAED + commune	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Bastogne	Revitalisation urbaine dite "Sablon-Beck"	Transformation d'un immeuble en 7 appartements		S.A. Dany Toucheque	RW (DAO) : 263.000 €	En cours
Beauraing	Ancien Institut St-Michel à Pondrôme	Centre d'accueil pour candidats réfugiés (inoccupé)	Régie des Bâtiments	Régie des bâtiments	3.000.000 € (achat et travaux) Régie des bâtiments	Terminé
Beauvechain	Plan communal de développement rural	Requalif° de l'ancien centre de Hamme-Mille et extension maison village; créa° d'un pôle de dévpt sur la zone de l'ex-lycée			RW - PCDR (80%)	
Beleuil	Plan communal de développement rural	Aménagement du site de l'ancienne école de Wadelincourt en maison de village, logement locatif et espace vert et de détente			RW - PCDR (80%)	
Bernissart	Anciens fours à chaux (classés 1984)	Musée et arrêt touristique	Syndicat d'initiative de Blaton			En projet
Bertogne	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Bertogne, Champs, Compogne, Mande-St-Etienne, Gives; construction d'un atelier rural modulable			RW - PCDR (80%)	
Bertrix	Plan communal de développement rural	Acqu° de terrains et de bâtiments pour centre logements sociaux, amgt imm. Jacquemin en maison de village, démol° de l'ancien abattoir communal, const° d'un atelier rural, amgt de la Grand Place à Bertrix; création d'un logt au presbytère d'Assenois; maisons de village à Cugnon et Orgeo			RW - PCDR (75 à 80%)	
Bertrix	SAED - Noël Didier	Site assaini, affectation prévue: construction de logements sociaux	SWL		SAED	Terminé (assainissement)
Bertrix	Dépendance rurale "La Brassine" à Cugnon (classée 1972)	Projet gîte rural	Privé			En projet
Binche	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *du centre	Acquisitions, démolitions et rénovations-réhabilitations d'immeubles			Rénovation urbaine A.R.28/11/86 - modif 26/01/93	En cours (semble "à l'arrêt" pour le moment)
Binche	Ancien triage-lavoir de Péronnes (SAED) (voir ci-dessous)	Zone activités (après démolition) Débat réhabilitation-réaffectation vs démolition	Projet acquisition par la Ville Projet de rachat des abords par particulier N.B. : transfert de propriété, cf. ci-dessous		Report de subside prévu pour rachat par la Ville (664.000€)	Pour mémoire

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Binche	Ancien triage-lavoir du Centre (classé 2003)	Pôle de développement économique mixte public-privé	Rachat par IPW à la Ville de Binche puis revente à la fondation S.A. "Triage-lavoir du Centre", regroupant différents partenaires (IPW, IDEA, SPAQUE et 2 sociétés privées) chargée de la mise en œuvre du gros oeuvre	S.A. "Triage-lavoir du Centre"		En cours
Binche	Binche	Rénovation de 5 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			3 logements terminés en 2001-2002-2003, 2 en cours
Binche	Leval-Trahegnies	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			1 logement terminé en 2002, 1 en cours
Binche	Ensemble de petites maisons du début de XIXe siècle	Rénovation	CPAS, qui cède à la Sisp Habitations sociales de Binche et Environs	Habitations sociales de Binche et Environs (partenariat avec CPAS, Commune, régie de quartier, observatoire du logement binchois, entreprises de formation par le travail et AIS)		Terminé
Bouillon	Plan communal de développement rural	Amgt du presbytère de Noirefontaine en maison de village			RW - PCDR (80%)	
Bouillon	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Réalisation d'une place publique (avec le MET)			Rénovation urbaine A.R.28/11/03 - MET	En projet
Bouillon	SAED - Abattoir	Site en partie assaini, en partie rénové pour bâtiment du service travaux de la commune	commune		SAED	Terminé (assainissement)
Bouillon	SAED - Devilca et Sépulcrines	Site en partie assaini, en partie rénové (couvent réaffecté pour archéoscope), aménagt d'un parc	IDELUX		SAED + patrimoine	Terminé (pour SAED)
Boussu	Périmètre de rénovation urbaine: *Cité du Grand Hornu	Quartier constitué d'un ancien coron d'environ 300 logts autour du charbonnage. Rénovation de quelques maisons, construction de garages; réaménagement d'un ens. de maisons près du Cora (en cours)			Rénovation urbaine A.R.28/11/77 - modif 18/11/86	En cours (une phase terminée depuis longtemps, puis une nouvelle)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Boussu	Périmètre de rénovation urbaine: *de la rue de Dour	Projets sur deux ensembles distincts de logts: rénovations et constructions neuves sur terrain vierge, avec amgt voiries et espaces publics autour			Rénovation urbaine A.R.11/04/78	Terminé
Boussu	Périmètre de rénovation urbaine: de la cité du charbonnage n°IV	Dans une ancienne cité de charbonnage, rénovation de 6 blocs d'une douzaine de logts via une opération-tirroir; amgt espace public et constr. de garages			Rénovation urbaine A.R.03/10/78 - modif 21/10/86	Terminé
Boussu	SAED - 7 et 8 d'Hornu-Wasmes	Amgt d'une zone artisanale en bordure d'un terril (nivellement et démolition de l'ancien charbonnage), zone encore à équiper	IDEA		SAED + FEDER	Terminé (assainissement)
Boussu	Site grand Hornu	Musée des Arts contemporains de la Communauté française (Mac's)				
Boussu	Ancien couvent et école Saint-Joseph	23 logements	Le Foyer Moderne	Le Foyer Moderne	Acquisition sur fonds propres (17,500,000 Fb) Subside RW : 58,000,000 Fb (art. 54)	Terminé
Boussu	Ancien orphelinat (vide depuis 1986)	29 appartements sociaux	Le Foyer Moderne	Le Foyer Moderne		Projet retardé (problème d'incendie)
Braine-l'Alleud	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre				Rénovation urbaine A.R.14/09/77 - modif 17/10/86	
Braine-l'Alleud	Ancien château d'eau "L'Ermite" (classé 1990)	Espace d'habitation	Privé			En projet
Braine-l'Alleud	Ancien château d'eau Saint-Sébastien (classé 1990)	Espace d'habitation	Privé			En projet
Braine-le-Comte	SAED - Manufacture Unifast	Rénovation d'un bâtiment industriel en maison de jeunes	commune		SAED	Terminé
Braine-le-Comte	SAED - Verreries Fauquez	Démolition et nivellement, construction d'une voirie pour développement d'une ZAE		(aut. de projet: IDEA)	SAED + FEDER	Terminé
Braives	Plan communal de développement rural	Amgt du site de la cour de justice de Hosdent en pôle d'anima° et de dévpt; maison de village à Avennes; acqui° des sites des gares de Braives et Fumal			RW - PCDR (80%)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Braives	SAED - Moulin Hosdent	Ancien moulin rénové (avec extension construite) et réaffecté en "Maison de la Mehaigne et de l'environnement rural", avec promotion des énergies renouvelables, contrat de rivière et hébergement	Commune		SAED + CGT + DGTRE + DGRNE	En projet
Brunehaut	Plan communal de développement rural	Transf° de l'ancienne menuiserie communale en Maison de l'environnement et Maison de village, acqu° d'un bâtiment destiné à accueillir la bibliothèque communale, la maison de l'entité et la vitrine des productions rurales locales, amgt de la maison des Pépiniéristes, constr° d'un atelier rural; amgt d'une maison de village et d'un logt dans l'ancienne maison communale de Guignies			RW - PCDR + FEDER	
Brunehaut	SAED - Brasserie Wibault	Rénovation d'une ancienne brasserie, réaffectée en nouveau centre administratif communal (poste + police + administration communale + salle de fêtes + archives...)	commune		SAED	Terminé
Burdinne	Ferme de la Grosse Tour (classée 1998)	Maison du Tourisme + Parc	Commune			En projet
Burg-Reuland	Plan communal de développement rural	Transf° de l'ancienne école communale et réhab° de l'ancienne maison communale; constr° d'un atelier rural			RW - PCDR (80%)	
Celles	Plan communal de développement rural	Acquisition - Sentier parfait - Bâtiment scolaire et alentour			RW - PCDR (75%)	
Cerfontaine	Plan communal de développement rural	Amgt de l'ancienne maison communale de Daussois en maison de village			RW - PCDR (75%)	
Chapelle-lez-Herlaimont	SAED - Gare de Godarville				SAED	
Chapelle-lez-Herlaimont	SAED - Mariemont n°7				SAED	
Charleroi	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Jumet				Rénovation urbaine A.R.31/10/75	
Charleroi	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Saint Eloi et extension				Rénovation urbaine A.R.14/12/94	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Charleroi	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Espace Bertrand				Rénovation urbaine A.R.14/04/99	
Charleroi	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Docherie - Bayemont - Gohissart				Rénovation urbaine A.R.11/09/98	
Charleroi	Périmètre de revitalisation urbaine: Site St Charles à Montignies-sur-Sambre				Revitalisation urbaine A.R.17/12/92 - modif 31/05/94	
Charleroi	Périmètre de revitalisation urbaine: *Anciens ateliers Germain à Monceau-sur-Sambre				Revitalisation urbaine A.R.15/12/94	
Charleroi	SAED - Bois du Cazier	Site appartenant à la RW (hors SIR), dont certaines parties classées (site et bât); requalification du site pour espaces muséaux et mémorial	RW	IGRETEC (maître d'ouvrage délégué)	SAED + FEDER (Obj.1) + patrimoine + CGT	En cours (début de la 2ème phase de travaux)
Charleroi	SAED - Bureau central de Monceau-Fontaine				SAED	
Charleroi	SAED - Charbonnage Saint-Louis				SAED	
Charleroi	SAED - Charpente et Chaudronnerie				SAED	
Charleroi	SAED - Entrepôts Stokis				SAED	
Charleroi	SAED - Glaverbel				SAED	
Charleroi	SAED - Le Pechon				SAED	
Charleroi	SAED - Lumat à Montignies-sur-Sambre	Site assaini, aménagement en vue de l'extension de la plate-forme multimodale Charleroi-Châtelet	RW (MET pour gestion)	IGRETEC	SIR - SAED + Phasing Out Obj.1	Terminé
Charleroi	Îlot Bertrand (immeubles divers, garnis)	Démolition-reconstruction et réhabilitation pour commerce, logements (gestion cédée à société d'habitations sociales), placette et espace piétonnier	Ville de Charleroi	Ville de Charleroi	6,000,000€ dont RW 4,000,000€	En cours
Charleroi	Site des hôpitaux (quartier du stade)	Complexe logements sociaux moyens, surface commerciale, bureaux et brasserie	Société bruxelloise Dellens	Société Dellens (?); SWL (?)	Dellens + Ville + SWL ??? (coût opération : 300,000,000 FB)	En projet
Charleroi	Ancien institut d'hygiène et d'épidémiologie	Centre d'accueil pour réfugiés		Etat fédéral Ville (CPAS)	Etat fédéral Ville (CPAS)	En projet
Charleroi	Ilot Monnet (bd Tirou)	Construction d'un « fast park » (parking)	Ville de Charleroi (?)	Régie foncière de Charleroi (?)		

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Charleroi	Place Digue	Aménagement + projet d'intégration de marché couvert dans cet espace		Ville de Charleroi	Ville et RW (?)	En projet (début prévu : septembre 2005)
Charleroi	Ancien commerce de pipes	Maison du Tourisme du Pays de Charleroi	Ville de Charleroi	Ville de Charleroi (?)	Coût total : 953.000 € dont RW : 776.000 €	En cours (opérationnel printemps 2004)
Charleroi	Maison du Bailli (classement partiel, 1989)	Espace Wallonie Charleroi Bureau carolo de l'AWEX	RW (rachat en 1996 à la Ville)	RW (+ Ville ?)		Terminé
Charleroi	Quartier Ouest : rue du Grand Central	Démolitions/reconstructions pour commerce et logements sociaux		Ville de Charleroi	Projet estimé à 37.000.000€	Pour mémoire
Charleroi	Ancien siège de la Banque Nationale de Belgique	Musée d'art et d'histoire				Pour mémoire
Charleroi	Rue de Marcinelle (importante artère commerçante, en déclin)	Projet de revitalisation avec rachat et réaffectation de divers immeubles par Régie foncière	Régie foncière et autres ?? (Port autonome de Charleroi)		Fonds Feder et Interreg III (projet Europolis)	En projet
Charleroi	Ancienne caserne Trésignies en partie classée (1979)	Diverses affectations (bureaux)	Ville de Charleroi			En projet
Charleroi	Site anciennes cimenteries Cockerill-Sambre (7 ha) à Couillet	Espace vert aménagé (pelouses, étangs, plantations) et bâtiments d'entreprises	Investisseurs privés : SA European Land (faillite) puis SA Espace Sud Invest (rachat site et 6 bâtiments invendus), avec financement Crédit Communal	SA Espace Sud Invest		En cours
Charleroi	Ancien hôpital de Jumet	Bureaux d'accueil pour entreprises de services				Pour mémoire
Charleroi	Ancienne gare de Lodelinsart	Espace de rencontre et de loisir pour jeunes de divers immeubles de logements sociaux	SNCB	Sisp « la Carolorégienne »		T
Charleroi	Ancienne maison bourgeoise à Lodelinsart	10 appartements sociaux	La Carolorégienne	La Carolorégienne		En projet
Charleroi	Ancienne gare de Roux (désaffectée depuis 1993)	15 appartements sociaux	SNCB (cesssion par bail emphytéotique à la Sisp "Maisons Roviennes" (fusionnées au "Logis Moderne")	Le Logis Moderne - Monceau-sur-Sambre	Rénovation : 917,210€	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Charleroi	Ancienne piscine de la Brouchetterre	33 appartements sociaux		Partenariat La Carolorégienne, SWL, Ville de Charleroi		En projet (terminé depuis)
Charleroi	Anciens bâtiments Hanrez à Marchienne-au-Pont	« Pôle de reconversion » (espace-relais pour sociétés d'économie sociale)	Société coopérative « Pôle de reconversion »	Idem (?)	Partenaires de la SC « Pôle de reconversion » + Prêt et prise de participation Sowescom (société wallonne d'économie sociale marchande) et de Carolidaire (Fonds d'économie sociale marchande du pays de Charleroi)	Terminé
Charleroi	Bâtiments sur SAED à Marchienne-au-Pont	« Maison pour associations »	Ville de Charleroi	Ville de Charleroi (programme « Porte Ouest »)	Etat fédéral (politiques de grandes villes) RW (SAED)	Terminé
Charleroi	Château de Cartier à Marchienne-au-Pont (classé 1980)	Bibliothèque publique Observatoire du crédit et de l'endettement de la RW	Ville de Charleroi	Ville	RW – Feder (Objectif 1) + Ville (?)	Terminé
Charleroi	Ancien siège Cegelec à Marchienne-au-Pont	Bureaux du Service judiciaire d'arrondissement	Etat fédéral (Régie des bâtiments)	Etat fédéral (Régie des bâtiments)	Etat fédéral	Pour mémoire
Charleroi	Ancienne brasserie des Alliés à Marchienne-au-Pont (façades, toitures classées 1995)	Siège PME ; salle polyvalente	Privés (Bernard Flamme, Abetech)	Privés (Bernard Flamme, Abetech)		En projet
Charleroi	Ancienne brasserie des Alliés à Marchienne-au-Pont (façades, toitures classées 1995)	Actuellement : siège d'activité commerciale (dans une petite partie seulement du bâtiment). Pas de projet de réaffectation précise (piste : "pépinière d'entreprises")	Privé			Pour mémoire
Charleroi	Ancien site des ACEC à Marcinelle (17.000 m2 de bâtiments)	Siège des services communaux d'entretien et de maintenance (SEM)	Ville de Charleroi	Ville de Charleroi, via Régie foncière	Ville de Charleroi (1.200.000€ : acquisition + frais travaux d'aménagement des bâtiments)	En projet
Charleroi	Ancienne usine « Charpentes et Chaudronneries » (CEC) à Montignies-sur-Sambre	Site du service logistique des travaux de la ville de Charleroi	Ville de Charleroi	Ville de Charleroi	Objectif 1 - RW + Ville (?)	En cours (installation prévue automne 2003)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Charleroi	Ancien charbonnage Bois du Cazier à Marcinelle	Musée de l'Industrie Forum Mémorial	RW	Feder (Objectif 1) - RW Igretec (maître d'ouvrage délégué)	Budget 2 ^e phase (aménagement, restauration et réaffectation divers bâtiments, dont la recette) : 8.350.000€ dont 3.500.000€ à charge du Tourisme (avec co-financement européen), 3.770.000€ à charge de l'AT (avec co-financement européen) ; solde : Divisions « Patrimoine » et « Implantations »	Terminé (1 ^{ère} phase)
Charleroi	Ancien charbonnage Monceau-Fontaines à Monceau-sur-Sambre	Zoning d'économie sociale	Asbl « Quelque Chose à Faire »	Partenariat asbl et Igretec	Feder et RW (150.000.000 Fb)	Terminé
Charleroi	Ancien charbonnage Monceau-Fontaines à Monceau-sur-Sambre	Aire de repos et de détente		ASBL Monceau-Fontaines	12.000€ (aménagement aire de repos et détente) par Fondation Roi Baudouin, communes entreprises locales)	Terminé
Charleroi	Charleroi	Rénovation de 9 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			1 logement terminé en 2001, 8 en cours
Charleroi	Dampremy	Rénovation et construction de 17 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			12 logements terminés en 2001-2002, 5 en cours
Charleroi	Jumet	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Charleroi	Marchienne-au-Pont	Rénovation de 8 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			4 logements terminés en 2001 et 2003, 4 en cours
Charleroi	Marcinelle	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Charleroi	Monceau-sur-Sambre	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Charleroi	Montignies-sur-Sambre	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Charleroi	Ancienne brasserie des Alliés à Marchienne-au-Pont (façades, toitures classées 1995)	Pépinière d'entreprises	Privé			En projet
Charleroi	Ancien cinéma "Varia" à Jumet (classé 1992)	Salle de spectacle	IPW			En projet
Châtelet	SAED - Moulin La Royale				SAED	
Châtelet	SAED - Poterie Guérin				SAED	
Châtelet	SAED - Usine à gaz				SAED	
Châtelet	Ancienne poterie Guérin (SAED) à Bouffioux	Démolition et « Centre d'interprétation de la poterie »			Feder Objectif 1 RW (14.000.000 FB-démolition)	Pour mémoire
Châtelet	Ancienne usine à gaz	Espace vert	Ville (?)	Ville (?)	Objectif 1 (notamment)	En projet
Châtelet	« Maison espagnole » (fin XVIe-déb. XVIIe)	Logements sociaux	L'Habitation Moderne	L'Habitation Moderne	RW (SWL)	Terminé
Châtelet	Site de la Franche-Chambre	Projet expérimental (6 ^{ème} concours européen d'architecture European Projet de création de 90 logements (48 log. sociaux ; 42 log. moyens)		SLSP L'Habitation Moderne, Ville de Châtelet, SWL, RW		Pour mémoire
Châtelet	Chancre sur le site portuaire « Trieu-Kaisin » à Châtelineau	Plate-forme multimodale		Partenariat Port autonome de Charleroi, MET, Igrétec	Feder (200.000.000 Fb), port autonome (150.000.000 Fb) et RW (150.000.000 Fb)	En cours
Chaufontaine	SAED - Pyramides	Ens. de bât. construits pr "centre aquatique", mais jms terminé (faillite), en chantier pdt 20 ans, racheté par la commune. 2 "pyramides" démolies et une réaffectée en "centre de la nature et de l'eau" (assoc° avec Chauffontaine)	Commune		SAED + CGT + privé	Terminé (assainissement)
Chièvres	Plan communal de développement rural	Acqu° et transf° d'un immeuble à destination économique - Gîte rural			RW - PCDR (75%)	
Chièvres	SAED - Café-Vidéo-thèque	Petit site à l'arrière de l'Hôtel de Ville, assaini et reconstruit pour accueillir des services communaux	Commune		SAED + DGPL	Terminé
Chimay	Plan communal de développement rural	Rénov° et démol/reconstr° de logts; constr° d'un atelier rural; amgt de la Maison de la Fagne à Chimay			RW - PCDR + FEDER	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Chimay	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre-ville	Sur un périmètre assez restreint, acquisitions et rénovations d'immeubles dans le centre ancien			Rénovation urbaine A.R.20/07/87	En cours (stand-by depuis élections com.)
Chimay	SAED - Brasserie de Chimay	Démolition de l'ancienne brasserie en ruine pour en faire un espace vert en bordure de l'Eau Blanche			SAED	En projet
Chimay	Ancienne galerie Rogier	Maison du Tourisme		Communes membres (?) : Chimay, Froidchapelle, Momignies, Sivry-Rance	750.000€, subsidiés à 80% par RW	En cours (ouverture pour été 2004)
Chiny	Plan communal de développement rural	Maison de village et deux logements dans un bâtiment communal, local d'hébergement et services publics décentralisés à Suxy; amgt de deux logts dans le presbytère de Les Bulles; restaur° et amgt en logt du presbytère de Termes; rénov° de l'ancienne conciergerie du château du Faing à Jamoigne en un logt			RW - PCDR (80%)	
Ciney	SAED - Forges de Ciney	Site rénové et réaffecté en école	commune		SAED + Communauté française	Terminé
Ciney	SAED - Pharmacies coopératives EPC Familia	Site en partie assaini, en partie rénové (château Chaput), pas encore de réaffectation, mais prévu pour logement (PCA sur partie assainie)	commune	commune	SIR - SAED	En cours (travaux vont débiter)
Ciney	Site de l'Economie populaire de Ciney (partie plus exploitée ; SIR) « EPC-Familia-Château Chaput » (SAED)	Projet communal parking et logements sociaux sur une partie du site	Ville	Ville	285.000€ pour rachat site (moitié RW ; moitié commune) + 200.000€ pour acquisition « château Chaput »	En projet
Ciney	Maison de maître au centre-ville	8 logements et bureaux au rez (siège du Foyer Cinacien)	Foyer Cinacien (?)	Partenariat Foyer Cinacien, Commune, Province et SWL	Prêt de 273.000€ par SWL	Terminé
Clavier	Plan communal de développement rural	Démol° de la salle St Jean à Pair et reconstr° d'une maison de village; amgt d'une aire multifonctionnelle à Pailhe: infrastructure type sport de rue et aire de détente; création d'une aire multifonctionnelle à Bois-et-Borsu; acqu° de bât et terrain de la SNCB à Clavier-station			RW - PCDR (80%)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Colfontaine	SAED - Les Wagnaux	Ancien charbonnage rénové en locaux pour entreprises d'économie sociale, locaux à usage collectif et musée de la mine			SAED + patrimoine + FEDER?	Terminé
Colfontaine	SAED - 3 et 5 d'Hornu-Wasmes	Amgt d'une zone d'activité économique mixte (à la place d'un ancien terriil)	IDEA		SAED	Terminé
Colfontaine	SAED - 6 d'Hornu-Wasmes	Aménagement d'un terriil comme espace de promenade			SAED + FEDER?	Terminé
Colfontaine	Site Wayaux (SAED)	Démolition			Feder Objectif 1 et RW (26.400.000 FB)	Pour mémoire
Colfontaine	Colfontaine	Rénovation de 14 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			11 logements terminés en 2001-2002-2003, 3 en cours
Colfontaine	Wasmes	Rénovation de 4 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			1 logement terminé en 2001, 3 en cours
Colfontaine	Pâturages	Rénovation de 3 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2001
Comblain-au-Pont	Plan communal de développement rural	Amgt maison de village d'Oneux; acqu° de la Maison du Peuple de Poulseur; acqu° de la maison Dimbourg; amgt du donjon de Montuy et de la butte Saint-Martin à Comblain-au-Pont			RW - PCDR (80%)	
Comblain-au-Pont	Ancienne maison du Peuple de Poulseur (classée 1998)	Affectation mixte (bureaux privés et maison de village)	Commune			En projet
Comines	SAED - Cinema Brusin	Site rénové et réaffecté pour accueillir des PME			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Comines	SAED - Entrepôts Rosemaryn	Site rénové et réaffecté pour accueillir des PME			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Comines	SAED - Ferme Bleue	Démolition d'une ferme en ruines au milieu d'une cité sociale, site verdurisé			SAED	Terminé (assainissement)
Comines	SAED - Rubannerie	Site contingü au Cinema Brusin, rénové et réaffecté pour accueillir des PME			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Comines-Warneton	SAED - Imperkraft	Ancienne usine réaffectée en 17 appts sociaux et un local communautaire	CPAS, mais bail emphytéotique avec SLSP		SAED + logement	Terminé
Courcelles	SAED - Estacade	Site assaini, situé en zone d'aménagement différé au plan de secteur	RW	IGRETEC	SIR - SAED	Terminé
Courcelles	SAED - Perrier-Chenois	Grand site de 47 ha comprenant 4 terrils, reverdurisé après exploitation des terrils pour aménager zone de loisirs et de promenade	commune (via bail emphytéotique)		SAED + FEDER	Terminé
Court-Saint-Etienne	SAED - Henricot 1	Sur base d'un PCA dérogatoire au PS: réaffectation du site pour recréer un centre-ville avec logts, commerces, bureaux et espaces publics et verts de qualité, remise à ciel ouvert de la Dyle	Commune		SAED + DGPL + MET + logts sociaux + commune + investist privé	Terminé
Court-Saint-Etienne	SAED - Henricot 2	Site assaini, remise à ciel ouvert de la Dyle, rénovation du Parc à Mitraille	Commune		SIR-SAED	En cours
Couvin	Périmètre de rénovation urbaine: du centre	Acquisition d'un immeuble pour l'administration communale			Rénovation urbaine A.R.24/10/78	Terminé?
Couvin	SAED - Ferme Waelkens	Ancienne ferme classée, rénovée, en attente de réaffectation	commune		SAED + patrimoine	Terminé (rénovation en 1996)
Couvin	SAED - Fonderie St-Joseph	Site assaini, rive gauche réaménagée en espace vert + voirie pour TEC, rive droite: projet de construction de logements (PCA)	commune		SIR-SAED + DGRNE + SWRT	Terminé (assainissement)
Couvin	SAED - Poellerie Somy	Site en partie maintenu sans rénovation (privé: boulangerie industrielle) et en partie rénové, réaffectation en bureaux du FOREM	FOREM + commune + privé		SAED + FOREM + privé	Terminé
Couvin	Ancienne usine Somy (SIR)	Forem-Hall privé-Commune (projet de garage pour le charroi communal)	Forem-Privé-Commune		RW (SAED)+ ??	
Couvin	Ancien cinéma « Le Palace » (SAED) à Frasnes-lez-Couvin	Salle polyvalente (assainissement et rénovation)	Commune	Commune	RW (295.000€ pour assainissement et rénovation)	En projet
Dinant	Périmètre de rénovation urbaine: *nord de Bouvignes	Acquisitions-rénovations-démolitions-reconstructions de logts (partenariat avec SLSP), peu d'investissements dans l'espace public		Commune (N.B.: un seul architecte pour tous les logts)	Rénovation urbaine A.R.10/12/82 - modif 13/07/98 +SAED	Terminé
Dinant	Périmètre de revitalisation urbaine: *Station balnéaire	revi: amgt place d'Armes + trottoirs voirie régionale + abords bât. privés; privé: appats + casino + salle polyvalent (investissement mixte privé/public)			Revi A.R.27/03/98 - modif 03/12/99 et 14/01/03 +MET +Voies hydr. (Ravel)	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Dinant	Périmètre de revitalisation urbaine: *Sax-St Jacques	revi: amgt place + trottoirs + parking souterrain; privé: immeubles à appts, reconstruction d'un front bâti			Revitalisation urbaine A.R.17/06/99	En cours (reste ph.3 et 4 pour le privé)
Dinant	SAED - Filatures de Bouvignes	Site assaini, réaffecté en espace vert et logt à construire + une partie rénovée et réaffectée en logt	commune		SAED	En cours (assainist terminé)
Dinant	SAED - Lainière la Dinantaise	Site en partie démoli, en partie rénové, le tout réaffecté pour logt avec espace public central	La Dinantaise		SAED	Terminé
Dinant	Ancien site Remacle (ancienne filature) (SAED) à Bouvignes	Zones d'activités communautaires et d'habitat			158.000.000 fb dont 142.000.000 fb pris en charge par RW	Terminé (zone d'activités) En projet (logements)
Dinant	Ancienne filature « La Dinantaise » (désaffectée depuis 1971) (SAED)	28 logements sociaux (phase 1 ; réhabilitation) 25 logements sociaux (phase 2 ; construction)	Sisp La Dinantaise (achat en 1995)	Sisp La Dinantaise		Terminé
Dinant	Ancienne « Filature des Ardennes » à Bouvignes	Démolition et assainissement ; projets de logements (construction sur site des entrepôts démolis) et dans anciens bureaux réaménagés Parkings, jeux enfants et espaces publics	Ville de Dinant	Ville de Dinant	RW (RU et SAED) Ville	Pour mémoire
Dison	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Acqu/démol/reconstr. de logts, peu d'investissements dans l'espace public			Rénovation urbaine A.R.14/09/77 - modif 02/03/87	En cours
Dison	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Neufmoulin	ZIP avec quartier d'initiative ; Acqu/démol/reconstr. de logts, en projet: aménagt d'une place publique			Rénovation urbaine A.R.30/08/78 - modif 02/03/87	En cours
Dison	Périmètre de rénovation urbaine: *des 600 Fabriques	Acqu/démol/reconstr. de logts, peu d'investissements dans l'espace public			Rénovation urbaine A.R.16/05/80	En cours
Dison	SAED - usine E.I.B.	Site acquis par la RW; partie basse démolie et assainie, partie haute, démolie et 1 bât. à rénover; affectation prévue: logts (sociaux)	RW		SIR-SAED	En cours (presque assaini, reste 1 bât. à rénover)
Donceel	Chapelle du Temple à Haneffe (classée 1962)	Lieu culturel public sur l'histoire des Templiers	Asbl « Chapelle des Templiers »			En projet
Dour	SAED - Belle-Vue	Rénovation des locaux administratifs d'un charbonnage, pas encore de réaffectatio prévue	RW	RW	SAED	Terminé (rénovation)
Dour	« Grand Bureau » et site minier de Belle-Vue	Centre PME et logements ou Centre de création contemporaine??	RW	RW	RW (1.500.000 € pour rénovation du « Grand Bureau »)	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Durbuy	Plan communal de développement rural	Amgt de la place et rénov° d'un bât communal pour maison de village à Heyd; amgt de l'ancien presbytère de Houmart en maison de village; rénov° d'un bât pour maison de village et 3 logts, création d'un bâtiment-Office des produits locaux à Barvaux; amgt d'un relais villageois à Tohogne; maisons de village à Grand-Han et Verlaine; restaur° bâtiment en comptoir de vente à Villers-Ste-Gertrude			RW - PCDR + FEDER	
Durbuy	Périmètre de revitalisation urbaine: "En Charotte" à Barvaux-sur-Ourthe	revi: amgt voirie et abords bâtiment, désenclavement d'un terrain communal pour parking; privé: construction neuve et rénovations		IDELUX (Maîtrise d'ouvrage déléguée)	Revitalisation urbaine A.R.12/01/99	Terminé
Durbuy	Ancien hôtel de la Potinière	12 logements sociaux	La Famennoise	La Famennoise	521.000€ par RW	Terminé
Durbuy	Ancien presbytère de Bomal (classé 1989)	Logements et espaces publics	Commune (projet de vente à Syndicat d'Initiative)			En projet
Durbuy	Tour d'Izier (classée 1974)	Logement	RW (projet de vente à particulier)			En projet
Eghezée	SAED - Gare de Leuze	Site rénové et construction neuve, affecté pour salle du collège échevinal et crèche	commune		SAED + DGPL (Trav. subs.)	Terminé
Eghezée	Ancienne gare (désaffectée fin années 80)	Centre de services communaux, bibliothèque, ludothèque et académie	Commune (rachat en 1974)	Commune	Total travaux : 21.000.000 Fb dont 6.700.000 à charge de commune. Reste : RW, CF et MET (Fonds des routes)	Terminé
Eghezée	Ancienne gare (désaffectée début années 60)	Bâtiments administratifs et crèche (nouvelle construction)	Commune (rachat en 1987 pour 1.100.000 Fb)	Commune	Travaux : 42.700.000 Fb dont 16.000.000 à charge de la commune	En projet (terminé depuis)
Ellezelles	Plan communal de développement rural	Création d'un centre d'animation économique dans l'ancienne maison communale de Lahamaide; Maison des Collines et centre d'accueil, d'information et d'animation, constr° d'un atelier rural à Ellezelles; maison de village à Wodecq			RW - PCDR + FEDER	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Enghien	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Reconstruction de maisons, amgts de logts et de logts sociaux (via SLSP); rénovation d'un SAED (ancienne maison de maître devenu labo pharma) pour réaffecter en logts avec garages			Rénovation urbaine A.R.11/12/91	En cours
Enghien	Périmètre de revitalisation urbaine: *Site Perfecta	dans le périmètre RU, sur un SAED, revi: amgt du parc situé sur le site, derrière le bât ; privé: constr appts et maisons			Revitalisation urbaine A.R.17/12/96 - modif 22/11/00	En cours
Enghien	SAED - Usines de brosses Samson et glaces Desmet	Usine de brosses démolie et site assaini pour reconstruire du logt dans le cadre de l'op. de RU, en partenariat avec SLSP	commune		SAED	
Enghien	Ancien couvent des Augustins	Logements de standing, résidence pour personnes âgées, antenne médicale	Privé			En projet
Erezee	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Biron, Mormont et Fanzel; amgt de l'ancienne salle Concordia en espace-rencontre communal et créa° d'une infrastructure d'accueil au départ du TTA à Erezee			RW - PCDR (80%)	
Estaimpuis	Plan communal de développement rural	Réhabilitation des bâtiments de la Sainte-Union (CADE)			RW - PCDR (75 à 80%)	
Estaimpuis	SAED - Polycarpets	Démolition de l'usine et aménagement d'un parking "vert" pour le centre sportif voisin		Commune	SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Estaimpuis	SAED - Tannerie Barenne	Démolition de la tannerie, projet de logements pour l'autre partie du site		Commune	SAED	En projet
Estaimpuis	Ancienne tannerie Barenne (SAED)	Démolition			Feder Objectif 1 RW (2.900.000 FB)	Pour mémoire
Estinnes	Ancien château de Rouveroy	Logement privé et salles de concert/réception	Privé (particulier) : M. Guy Piette			T (en partie)
Estinnes	Estinnes-au-Mont	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Eupen	SAED - Filatures Peeters	Ancienne filature achetée par la commune sur fonds propres et par la Communauté germanophone. Bâtiments rénovés et utilisés par les services communaux	Commune + Communauté germanophone		SAED	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Eupen	Eupen	Rénovation de 3 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2003
Farciennes	SAED - Sainte-Catherine				SAED	
Fernelmont	Plan communal de développement rural	Constr° d'une maison de village à Sart-d'Avril (Noville-les-Bois); amgt de l'ancienne maison communale et de ses abords en maison de village à Emptinne; amgt du bloc anciennes écoles, maison communale et maison de l'instituteur à Pontillas; amgt de l'ancienne maison communale de Cortil-Wodon en maison de village; amgt de l'ancien presbytère de Bierwart en maison de village; infrastructure polyvalente type Hall Omnisports à Fernelmont			RW - PCDR (80%)	
Flémalle	Périmètre de rénovation urbaine: *Chokier	Requalification d'espaces publics (voiries, parvis...) et construction et rénovations de maisons			Rénovation urbaine A.R.21/09/89	En cours (presque terminé)
Flémalle	Périmètre de rénovation urbaine: *Souxhon	Acquisitions, démolitions, reconstruction de logements, aménagts d'espace publics			Rénovation urbaine A.R.13/04/92	En cours
Flémalle	SAED - NTM (New Tube Meuse)	Site en cours d'assainissement, installation de diverses entreprises sur le site (ZI) et possible installation d'un centre de tri postal	RW?	SORASI	SIR-SAED	En cours (travaux)
Flobecq	Plan communal de développement rural	Amgt d'une maison de village, acqu° du dépôt SNCV, création d'une maison des plantes médicinales, reconstr° de la cabane Sylvie; acqu° et rénov° d'un bât pour locaux d'attente pour artisans et petites entreprises à Flobecq			RW - PCDR + FEDER	
Floreffe	SAED - Boulonnerie et forges de Franières	Site en partie rénové (un hall) et en partie assaini pour accueillir des activités économiques privées	Port Autonome de Namur	Port Autonome de Namur	SIR-SAED	En cours (travaux vont débiter)
Floreffe	Ancien colombier de l'abbaye (classé 1977)	Centre d'accueil touristique		Commune		En cours
Florennes	Ancien presbytère	5 appartements sociaux	Habitations de l'Eau Noire (par bail emphytéotique conclu avec commune de Florennes)	Habitations de l'Eau Noire	Coût total des travaux : 305.000€ (dont subsides RW :253.000€)	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Florenville	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Fontenoille, Lacuisine et Florenville; amgt du site de l'ancien moulin de Chassepierre; démol ^o d'une ruine et constr ^o de 3 logts locatifs à Ste Cécile			RW - PCDR (80%)	
Fontaine l'Evêque	Anciennes briqueteries Surchiste	Siège d'entreprise	Privé			Pour mémoire
Fontaine l'Evêque	Ancien orphelinat Don Bosco (ruine)	10 appartements sociaux et une surface commerciale	Foyer Fontainois	Foyer Fontainois		En projet
Fontaine-l'Evêque	Halle aux Grains (SAED)	???			Feder Objectif 1 ; RW ; Ville	Pour mémoire
Fontaine-l'Evêque	Périmètre de rénovation urbaine: *Centre				Rénovation urbaine A.R.16/12/96	
Fontaine-l'Evêque	SAED - Gazomètre				SAED	
Fontaine-l'Evêque	SAED - Halle aux grains				SAED	
Fontaine-l'Evêque	SAED - Mestdagh				SAED	
Frameries	Périmètre de rénovation urbaine: *Centre	Ens de pts projets sur un périmètre discontinu (2 parties), mais stt autour de la Gd-Place. Acqu/rénov de bât avec rez-comm et appts aux étages, amgt esp publ, en proj: constr d'un immeuble pour parking de dissuasion			Rénovation urbaine A.R.15/12/94	Terminé (nvelle phase en projet)
Frameries	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *La Bouverie	Ds quartier en mauvais état, amgt d'une maison de quartier avec logts aux étages, constr. bibliothèque, en proj: assainist de zones "déstructurées" et batteries de garages			Rénovation urbaine A.R.18/12/00	En cours
Frameries	SAED - Cour de l'agrappe	Démolition des bureaux du charbonnage, état actuel de parc, reconstruction en projet	commune		SAED	Terminé (assainissement)
Frameries	SAED - Crachet	Projet complexe avec démolitions et rénovations, réaffectation du site pour le PASS (parc d'aventures scientifiques)	PASS (auparavant IDEA)		SAED + Phasing Out Obj.1	En cours
Frameries	Donjon de la Poterie (classé 1972)	Projet de valorisation touristique	Privé			En projet
Frameries	Ancien charbonnage du Crachet	Parc scientifique	??	??	RW et Objectif 1 (800.000.000 fb)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Frameries	Acquisition-démolition immeuble, construction rez commerciaux, logements et parking				RW :620.000€	En cours
Frameries	Frameries	Rénovation de 6 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			4 logements terminés en 2001-2002-2003, 2 en cours
Frasnes-lez-Anvaing	Plan communal de développement rural	Centre Polyvalent (FACOFRAN)			RW - PCDR (75%)	
Frasnes-lez-Anvaing	SAED - Gare de Frasnes-lez-Buissenal	Rénovation de la gare et réaffectation en centre d'interprétation du sucre (face à la sucrerie)	commune		SAED + FEDER (Obj.1) + Communauté française?	Terminé
Frasnes-lez-Anvaing	Ancienne gare (SAED)	Musée du sucre		Commune ; Ideta ; « Quo Va dis » (Bxl) pour scénographie	Objectif 1 ; Commune (25%)	Terminé
Froidchapelle	Plan communal de développement rural	Créa° de cinq logts à loyer modéré pour jeunes ménages, amgt de l'ancienne laiterie en atelier rural, rénov° ext de la Maison du Crochet; amgt d'une vitrine de pays et de l'ancienne carrière en zone de détente à Boussu-lez-Walcourt; amgt d'une maison de village à Vergnies			RW - PCDR + FEDER	
Froidchapelle	Moulin de la Fenderie (ou Moulin Navarre) à Walcourt	9 appartements sociaux	CPAS mais cession aux Habitations de l'Eau Noire	Habitations de l'Eau Noire	25.000.000Fb dont 17.000.000 Fb par la SWL ; reste : Habitations de l'Eau Noire	Terminé
Gedinne	SAED - Moulin de la Galette	Moulin rénové et réaffecté en gîtes ruraux par le privé	privé (Mr Léonard?)		SAED (pr intérêts du prêt) + primes CGT pr gîtes ruraux	Terminé
Gembloux	SAED - La manufacture	Site acquis par la commune, mais encore rien de réalisé; PCA qui prévoit affectation pour logt privé et un bâtiment public (administratif)	Commune		SAED	En projet
Gembloux	Ancienne maison communale de Bossière	4 appartements	Commune ?	Commune ?		Pour mémoire
Gembloux	Ancienne maison communale de Bothey	3 appartements	Commune ?	Commune ?		Pour mémoire
Gembloux	Ancienne sucrerie	Commerces, logements, parking, espaces publics...	SA Urbicom (Urbanisme commercial) (10 ha)	SA Urbicom (Urbanisme commercial) (Implantations commerciales dans ancien silo et dans constructions neuves)	Privé et autre ??? (Investissement global : 500.000.000 Fb)	Pour mémoire

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Gembloux	Ancien presbytère	Logements d'urgence	CPAS (?)	CPAS (?)		Terminé
Gembloux	Ancienne gare de Mazy	Appartements sociaux	Commune (?)	Commune (?)		Pour mémoire
Genappe	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre-ville	Construction immeuble à appartements, aménagés de la place communale			Rénovation urbaine A.R.15/12/93	En cours (pas encore gd chose de réalisé ds les faits)
Gerpinnes	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Hymiee, aux Flaches et à Fromiee (ds ancienne école)			RW - PCDR + FEDER	
Grâce-Hollogne	SAED - Terril du Corbeau	Grand site en partie propriété communale avec aménagés pour terrain de foot (SAED: subvention pour mouvements de terre)	Commune + privé		SAED + infrasport?	Terminé
Hamoir	Plan communal de développement rural	Rénov° de la maison du Piqueur à Hamoir; rénov° de l'immeuble Biron à Comblain-la-Tour; réhab° de la maison de village de Filot			RW - PCDR (75 à 80%)	
Hamois	Ancienne gare	Restaurant	Privés	Privés	Privés	Terminé
Hannut	Plan communal de développement rural	Rénov° des maisons de village de Crehen, Poucet, Cras-Avernas, Petit-Hallet, Bertree, Trognée, Villers-le-Peuplier, Lens-Saint-Remy et Thisnes; restauration de l'ancienne maison de l'instituteur à Villers-le-Peuplier; amgt d'une brasserie didactique dans ancienne maison communale de Blehen; amgt. de logt à loyer modéré ds l'ancien presbytère de Crehen et dans l'ancienne maison communale de Poucet			RW - PCDR (80%)	
Hannut	Périmètre de rénovation urbaine: *centre	Aménagement d'espaces publics + logement + HORECA, opération un peu dépendante du projet de contournement			Rénovation urbaine A.R.10/06/99	En cours (pas encore gd chose de réalisé ds les faits)
Hannut	Périmètre de revitalisation urbaine: *Vieux remparts	revi: aménagés d'une place devant immeuble à appts construit par le privé (dans périmètre RU)			Revitalisation urbaine A.R.30/04/99	En cours
Hargimont	Ferme de la Commanderie des Templiers	23 appartements sociaux	Sisp La Famennoise	La Famennoise	1.750.000€ dont 1.130.000€ par RW	En cours (terminé depuis ?)
Hastière	SAED - Gare d'Hastière	Site rénové, partiellement occupé par activités privées (ASBL), affectation en maison de village et logements	Commune		SAED	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Hastière	Ancienne gare	Projet à caractère touristique	Commune	Commune		Pour mémoire
Havelange	Plan communal de développement rural	Amgt de la ferme des Tilleuls; maison de village à Méan			RW - PCDR (75 à 80%)	
Havelange	Chancre au centre de la localité	3 maisons unifamiliales	Commune puis particuliers (achat des maisons)	La Terrienne de Ciney-Dinant-Rochefort (partenariat Sisp, SWL, Commune, Province)		Terminé
Hensies	Maison éclusière du Débihan (classée 1974)	Salle de réception	Région wallonne (MET)			En projet
Herbeumont	Plan communal de développement rural	Maisons de village à St Médard, Martilly, Herbeumont et Straimont; logts à Straimont et ds maison de l'instituteur et presbytère à Martilly; salle de village et salle de gymnastique à St Médard; rénovations de maisons communales			RW - PCDR (75 à 80%)	
Herstal	SAED - Petite Bacnure	Site assaini, projet de construction de logts sociaux par SLSP		SORASI	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Herve	Périmètre de revitalisation urbaine: Clos des Ursulines	revi: aménagt espace public de qualité et liaison avec environnement (vocation d'animation); privé: immeubles à appts			Revitalisation urbaine A.R.10/12/96	En cours (terminé pr privé, esp. publ à réaliser)
Herve	SAED - La gare	Ancienne gare rénovée et réaffectée en "Centre des saveurs" (promotion des produits locaux), à côté du Ravel	Commune	SPI+	SAED + CGT	Terminé
Honnelles	Ancienne brasserie (SAED) à Angreau	25 logements sociaux	Commune de Honnelles ?	Commune ??		Pour mémoire
Hotton	Plan communal de développement rural	Création d'un centre d'accueil, d'information, et de développement touristique à Hotton; transf d'une grange en salle de village à Ménéil-Favay			RW - PCDR (80%)	
Houffalize	Plan communal de développement rural	Amgt maisons de village à Taverneux, à Mont (ds ancienne école) et à Nadrin (ds foyer Nadrinnois)			RW - PCDR (80%)	
Houyet	Plan communal de développement rural	Création et amgt d'une maison de village à Ver			RW - PCDR (80%)	
Huy	Maison de maître (deb. XIXe s. ; dégradée) + 2 petites maisons voisines aussi dégradées	19 logements sociaux + aménagement du parc (parking et aire de détente)	Société d'Habitations sociales de la Région de Huy (rachat au CPAS)	Société d'Habitations sociales de la Région de Huy (partenariat avec Ville de Huy et CPAS)	Acquisition-rénovation : 1,000,000€ dont RW : 990,000€	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Incourt	Plan communal de développement rural	Amélioration de l'ancienne maison communale d'Incourt; amgt de logts à Glimes, Roux-Miroir et Sart-Risbart; maison de village à Glimes (ds ancienne école); amgt de l'ancienne gendarmerie et du moulin d'Opprebais			RW - PCDR (75 à 80%)	
Incourt	SAED - Carrière d'Opprebais	Dans le cadre d'un PCDR, assainissement et réaffectation d'une partie du site pour logts sociaux intergénérationnels, infrastructures sportives et maison de village et maison de la nature prévues		Commune	SAED + PCDR + logts sociaux et Fonds Brunfaut + Infraspport	En cours
Ittre	SAED - Verreries Fauquez	Grand site à cheval sur Ittre et Braine-le-Comte. Site d'Ittre: assainissement prévu avec création d'une voirie d'accès pour réaffectation de l'ensemble du site			SAED	En projet
Jemeppe-sur-Sambre	Ancien immeuble de société Experimmo	Crèche	Commune (achat)	Commune	Commune (150.000€)	En cours
Jodoigne	Ancienne cure de Melin (classée 1991)	Salle paroissiale	Fabrique d'église	Fabrique d'église		En cours
Jodoigne	Ancienne ferme des Boues (classée 1993)	Appartements pour handicapés légers et logements sociaux ou privatifs	Privé (asbl)			En cours
Jodoigne	Chapelle ND du Marché	Triple affectation : culturelle, culturelle et touristique	Fabrique d'église	Fabrique d'église, Commune		En cours
Juprelle	SAED - Briqueterie	Démolition de baraquements et enlèvements des dalles de sol, site assaini en zone agricole (pas d'affectation)	SPI+	SPI+	SAED	Terminé
La Calamine	Maison bourgeoise du XIXe siècle	10 appartements	Slsp « Nos Cités »	Slsp « Nos Cités »		En projet (terminé depuis ?)
La Louvière	SAED - Ateliers de La Louvière-Bouvy	Démolition et rénovation de bâtiments pour activités de traitement de déchets	commune		SAED + FEDER	Terminé
La Louvière	SAED - Ateliers d'Haine-St-Pierre et Lesquin	Site assaini, situé en zone d'activité économique mixte au plan de secteur, à front de voirie équipée et inclus dans un noyau bâti. Projet de revente pour activités économiques	RW	IDEA	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
La Louvière	SAED - Bois du Luc	Vase opération, rénovation complète d'un site charbonnier, réaffecté pour activités culturelles et artisanat d'art	RW		SAED	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
La Louvière	SAED - Chemin de fer des Verreries	Aménagement d'une voie "type RAVeL" sur un ancien chemin de fer	commune		SAED + FEDER	Terminé
La Louvière	SAED - Fosse du Bois	Aménagement d'un terril en espace de loisirs	RW		SAED	Terminé
La Louvière	SAED - Moulin Dambot	Démolition du moulin et d'autres bâtiments pour construire la piscine communale	commune + IDEA		SAED	En cours
La Louvière	SAED - Saint-Alexandre	Aménagement d'un terril en espace de promenade	commune		SAED	Terminé
La Louvière	SAED - Saint-Alphonse	Verdurisation du terril après son exploitation	commune		SAED	Terminé
La Louvière	Site charbonnier St Emmanuel à Bois du Luc (classé 1994)	Parcours-spectacle et écomusée	RW puis cession à Ecomusée régional du Centre	Ecomusée régional du Centre ?	Objectif 1 Hainaut (Feder), RW, CGT	Terminé
La Louvière	Ancien immeuble de la fédération patronale du métal (Fabrimétal) à Haine-St-Paul	Maison de la Solidarité (12 associations)	Ville de La Louvière	Ville de La Louvière (« Contrat de Ville »)	Fédéral (Politique des Grandes Villes) ; Ville de La Louvière	Terminé
La Louvière	Bâtiments faïencerie Bâtiment des Trois Fours (en cours de classement), à l'arrière de la Manufacture "Royal Boch"	A démolir pour moyenne surface alimentaire et Musée de la céramique (collections Boch)			Budget estimé à 5 millions d'euros	En projet (espoir de concrétiser pour 2006)
La Louvière	Site « Moulin Dambot » (SAED)	Démolition et construction nouvelle piscine communale	Ville (?)	Ville (?)	Feder Objectif 1 et RW (26.000.000€) Bénéficie du report de subsides affecté à d'autres projets (2.500.000€)	En projet (début et fin travaux prévus en 2004)
La Louvière	« Sart Longchamp 3 » : Ancienne verrerie, anciennes installations SNCB et ancien terril (SAED)	Assainissement et reconversion	Idea (?)	Idea (?)	RW (SAED : 1.110.000 €)	Pour mémoire
La Louvière	Anciens laminoirs de Longtain	Habitat	Privé (?)			Pour mémoire
La Louvière	Haine-Saint-Pierre	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
La Louvière	Houdeng-Aimeries	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2002

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
La Louvière	Houdeng-Goegnies	Rénovation de 9 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			8 logements terminés en 2002-2003, 1 en cours
La Louvière	La Louvière	Rénovation de 8 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			5 logements terminés en 2001 et 2003, 3 en cours
La Louvière	Site des anciens ateliers de construction métalliques Noulet à Bracquegnies	56 appartements sociaux	Foyer Louviérois	Foyer Louviérois	Coût des travaux : 4,240,000€	En cours (terminé depuis ?)
La Louvière	Chapelle St-Julien à Bousoit (classée 1983)	Logements + lieu de culte	Commune			En projet
La Louvière	Grange de la Ferme Sart Longchamps (classement bâtiments + site 1981, 1984, 1992)	Salle de banquets, réceptions, séminaires	Privés			En projet
Leglise	Plan communal de développement rural	Amgt de l'ancienne gare de Mellier en maison de village; extension de la maison de village d'Ebly			RW - PCDR (80%)	
Les Bons Villers	SAED - Graineterie Lefebvre				SAED	
Les-Bons-Villers	Plan communal de développement rural	Aménagement de la maison de village de Rêves			RW - PCDR + FEDER	
Lessines	Ancien entrepôt industriel	22 appartements sociaux	Slsp "Le plus Grand" de Lessines	Slsp "Le plus Grand" de Lessines		Terminé
Leuze-en-Hainaut	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre-ville				Rénovation urbaine A.R.12/12/91	
Leuze-en-Hainaut	Périmètre de revitalisation urbaine: *Marais du Bernil	revi: réamgt placette et création voirie; privé: construction d'une quinzaine de maisons mitoyennes			Revitalisation urbaine A.R.18/12/98	Terminé
Leuze-en-Hainaut	SAED - Bonneterie Dujardin	Réaffectation en musée de la brasserie et espace d'accueil pour entreprises	commune		SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Leuze-en-Hainaut	SAED - SPRL Inch	Petit site assaini, avec projet de reconstruction de logements dans le cadre de la rénovation urbaine	commune		SAED	Terminé (démolition)
Leuze-en-Hainaut	SAED - Usine Ernaelsteen et garage Peugeot	Grand site, une partie des halls industriels rénovés pour musée automobile, avec aménagt des abords; autres projets à réaliser (accueil d'ancienne machines du MET, par ex.)	commune		SAED + FEDER (Obj.1) + investist privé	En cours (depuis longtemps)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Leuze-en-Hainaut	Site ancienne usine textile Ernaelsteen (5 ha)	Musée de l'Automobile (assainissement et réhabilitation bâtiments)	Ville (acquisition : 25.000.000 Fb) ; au bout de 15 ans : option d'acquisition par asbl Mahy	Asbl Fondation Mahy	Objectif 1 (coût des travaux : 75.500.000 Fb)	En projet
Leuze-en-Hainaut	Ancien site « SPRL Inch » (SAED assaini)	Logements	Ville (?)	Ville (?)	RW 499.000€ (construction 8 logements)	Pour mémoire
Libin	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Ochamps et Libin			RW - PCDR (80%)	
Liège	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Sainte Marguerite	Acqu/démol/reconstr. de logts (ciblage des îlots à requalifier), aménagts d'espaces publics			ZIP-QI Rénovation urbaine A.R.28/11/02	En cours (stand-by par manque de subsides)
Liège	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Nord / Saint-Léonard	Acqu/démol/reconstr. ou rénov. de logts, aménagts d'espaces publics et d'espaces verts, artisanat			ZIP-QI Rénovation urbaine A.R.07/07/98	En cours (stand-by par manque de subsides)
Liège	Périmètre de rénovation urbaine: Guillemins	Aménagement de la place devant la gare, création de logements, espaces publics et dynamisation du commerce prévus			FEDER + Rénovation urbaine A.R.06/11/03	En projet (phase de démarrage)
Liège	Périmètre de revitalisation urbaine: Tour aux Joncs	derrière le palais de justice de Liège, ancienne impasse, rénovée par revi, avec création d'une liaison vers les côteaux (touristique); privé: rénovation des maisons et installation commerces			Revitalisation urbaine A.R.15/12/93	Terminé
Liège	Périmètre de revitalisation urbaine: *Montagne de Bueren	revi: aménagt et rénovation des escaliers vers la colline; privé: rénovation d'un bâtiment avec commerce au rez et logts aux étages			Revitalisation urbaine A.R.10/12/96	Terminé
Liège	Périmètre de revitalisation urbaine: Gérardrie	près de la place St Lambert, revi: voiries et place publique; privé: appts et galerie commerçante, avec rénovation d'anciens immeubles			Revitalisation urbaine A.R.21/12/01	En cours (en travaux)
Liège	Périmètre de revitalisation urbaine: Franciscains	dans le périmètre RU, revi: voiries + parc + liaisons interquartiers + espaces détente ; privé (promoteur hollandais): appts de divers standings, nvelles constr. à front de voirie			Revitalisation urbaine A.R.05/12/02	En projet
Liège	SAED - Dépôt de pneus Swennen				SIR-SAED	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Liège	SAED - Halle du Nord	Bâtiment classé, datant du 16 ^e siècle, projet de réaffectation en espace polyvalent pour "activités d'intérêt collectif"			SAED + patrimoine + FEDER + Ville + province	Terminé (rénovation)
Liège	SAED - Vivegnies	Enveloppe extérieure rénoverée, mais pas de réaffectation		SPI+	SAED	
Liège	Angleur	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Liège	Liège	Rénovation de 36 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			4 logements terminés en 2001 et 2003, 32 en cours
Liège	Bressoux	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminé en 2001
Liège	Château d'Angleur (classé 1984)	Bureaux	Privé			En projet
Liège	Ancien Institut de Botanique (classé 1994)	CRIE (Centre régional d'Information sur l'Environnement)	Ville de Liège			En projet
Liège	Ancien Institut de Pharmacie (classé 1994)	Institut supérieur d'Architecture Lambert Lombard	Ville de Liège			En cours
Liège	Maison XVI ^e siècle ("Seigneur d'Amay" - classée 1943)	Brasserie (privée) et centre culturel (public)	IPW			En projet
Liège	Ancienne "Société libre d'Emulation"	Théâtre de la Place	Privé (asbl "Société libdre d'Emulation")			En cours
Liège	"Le Grand Curtius"	Centre d'interprétation de l'histoire de Liège			Objectif 2 Meuse-Vesdre (4,240,000€ d'investissement maximum)	
Lierneux	Plan communal de développement rural	Réhab° et transf° du site des anc. ateliers du vicinal à Lierneux en lieu d'accueil, d'information et de rencontre; maison de village à Verleumont; réaffect° de l'ancienne école de Bra en maison de village et en deux appartements relais; amgt d'une place publique à Sart et réhab° de l'atelier du tailleur de pierres en local de rencontre			RW - PCDR (80%)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Lierneux	SAED - Ateliers de réparation SNCV	Anciens ateliers vicinaux à l'abandon; rénovés et réaffectés en logts et salle polyvalente communale; projet de gîte d'étape dans l'ancienne gare sur le site	Commune		SAED	En cours
Lontzen	Plan communal de développement rural	Réhabilitation du site "Kleinjans" au centre de Lontzen			RW - PCDR (80%)	
Malmedy	Périmètre de revitalisation urbaine: *Pont Neuf (3 phases)	revi: aménagts urbains: voirie et espaces publics de qualité; privé: immeubles de logements avec commerces au rez-de-chaussée			Revitalisation urbaine A.R. 17/06/99-ph1 10/01/00-ph2 05/12/02-ph3	Terminé (en voie d'achèvent)
Malmedy	SAED - Brasserie Lepique	Bâtiment acheté par la ville et démoli avec subvention SAED pour y créer un parking (aérien et souterrain)	Commune		SAED	Terminé
Malmedy	SAED - Tannerie Utammo	Site proche du centre, acquis après la faillite par la ville sur fonds propres, en partie démoli, en partie rénové pour hall d'expos	Commune		SAED	Terminé
Malmedy	SAED - Utammo (stockage de l'ancienne tannerie)	Site contigu à la tannerie, acquis et rénové avec subvention SAED, projet de réaffectation en hôtel de police	Commune		SAED	En cours (à l'adjudication)
Malmedy	Périmètre de rénovation urbaine: anciennes tanneries				Rénovation urbaine A.R.23/06/78	
Malmédy	Ancienne brasserie et ensemble de 5 vieilles maisons dans le centre + une dans rue voisine (XVIIIe s.)	14 appartements sociaux	Foyer Malmédien (5 maisons + une dans rue voisine) Ville (ancienne brasserie)	Foyer Malmédien	Subsides de 900.000€ (dans le cadre d'opération de RU)	Terminé
Manage	Périmètre de revitalisation urbaine: Place Bantigny				Revitalisation urbaine A.R.17/12/92	
Manage	SAED - Groetenbriel				SAED	
Manhay	Plan communal de développement rural	Réaffect° de l'ancien presbytère de Harre en logt et local polyvalent; réaffect° de l'ancienne maison communale de Malempré en maison de village; réaffect° de l'ancienne école et maison communale de Odeigne en maison de village; réaffect° du site de l'ancienne gare du Vicinal à Manhay			RW - PCDR (80%)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Marche-en-Famenne	Plan communal de développement rural	Maison de village à Lignièrès (ds anc laiterie), maison de village et 3 logts à On (ds anc école); maison de village et 7 logts ds anc école à Aye; maison de village et boutique rurale à Verdenne; mise en valeur du site de la ferme Brugge à Marloie en maison de village, locaux de service et vitrine promotionnelle; rénov° de la Vieille Cense à Marloie			RW - PCDR (80%)	
Marche-en-Famenne	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Rénovations d'espaces publics et de logements (en gestion par SLSP), peu de constructions neuves. Effet d'entraînement sur l'investissement privé			Rénovation urbaine A.R.06/06/79 - modif 28/11/86	Terminé
Marche-en-Famenne	Périmètre de revitalisation urbaine: Abords ancien collège des Jésuites	revi: amgt du semi-piétonnier; privé: réaffectation ancienne église classée en hôtel et construction appts et commerces			Revitalisation urbaine A.R.17/12/92 +patrimoine	Terminé
Marche-en-Famenne	SAED - Gare de Marche	Bâtiment rénové et réaffecté en maison de quartier (centre d'expression artistique)	Commune		SAED	Terminé
Marche-en-Famenne	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Rénovations d'espaces publics et de logements (en gestion par SLSP), peu de constructions neuves. Effet d'entraînement sur l'investissement privé			Rénovation urbaine A.R.06/06/79 - modif 28/11/86	Terminé
Marchin	Plan communal de développement rural	Rénov° du site des anciennes papeteries Godin pour atelier rural et pépinière d'entreprise; amgt des anciennes écoles de Grand Marchin			RW - PCDR (80%)	
Martelange	SAED - Moulin Kuborn	Site rénové et réaffecté pour maison du parc naturel de la forêt d'Anlier, maison communale et vitrine des produits locaux	Commune		SAED + DGPL (Trav. subs.) + PCDR + DGRNE	En cours
Martelange	SAED - Tannerie de Martelange	Site assaini et affecté en espace public de détente et pédagogique (un bâtiment rénové pour abris et repas)	Commune		DGRNE + SAED	Terminé
Mettet	Ancienne abbaye de Brogne (classée 1995)	Hôtel, restaurant, salles de séminaires)	Privé			En cours
Mettet	Château de Thozée (classé 1996)	Centre d'étude Félicien Rops	Privé (asbl Félicien Rops)			En cours
Momignies	SAED - Château-ferme	Rénovation de l'ancien château-ferme, réaffectation en gîte rural et salle polyvalente	commune		SAED + tourisme	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Momignies	SAED - Scierie Degive	Site acquis par la commune, projet d'assainissement et de reconstruction de logements	commune		SAED	En projet
Mons	Périmètre de rénovation urbaine: îlot de la Grand'Place	Rénov d'immeubles, reconstr de maisons, pavage Gd'Place et rues périphériques, actuel: requalification de la façade d'un immeuble sur Gd'Place face à l'Hôtel de ville			Rénovation urbaine A.R.13/05/77 - modif 09/04/92	En cours (dernière phase)
Mons	Périmètre de rénovation urbaine: Rachot	Amgt d'un parc, constr d'une maison "modèle gabarit", logts sociaux (via SLSP). Op. conjointe avec revitalisation			Rénovation urbaine A.R.03/07/79 - modif 07/12/90	Terminé
Mons	Périmètre de revitalisation urbaine: *Libert	sur le site d'une ancienne quincaillerie, revi: amgt de l'intérieur de l'îlot, réouvert au public; privé: réaffectation de la quincaillerie pour agence bancaire et constr appts de standing à l'arrière			Revitalisation urbaine A.R.10/12/91	Terminé
Mons	Périmètre de revitalisation urbaine: *Rachot	dans le périmètre RU, revi: amgt de voiries; privé: 2gds immeubles à appts + projet de seniorerie non réalisé			Revitalisation urbaine A.R.05/03/98	Terminé
Mons	Périmètre de revitalisation urbaine: Béguinage	revi: voiries intérieures et espaces publics pour logts à construire; privé: ens d'appts constr sur un terrain quasi vide anciennement occupé par intercom (gaz), le long de la "Grande voirie"			Revitalisation urbaine A.R.22/08/03	En projet
Mons	SAED - Bassin de l'Arsenal	Assainissement des bassins de décantation des charbonnages (nivellement et déboisement), en projet: extension de la zone artisanale de Cuesmes		IDEA	SAED + FEDER	Terminé (assainissement)
Mons	SAED - Heribus	Terril remis en état suite à un glissement de terrain qui a détruit les aménagements précédemment réalisés	commune		SAED	Terminé
Mons	SAED - Laminoirs de Jemappes	Grand site, démolition de bâtiments industriels, en projet: aménagement d'une zone d'activité économique mixte	IDEA		SAED	Terminé (assainissement)
Mons	SAED - Tir national	Ancien bâtiment abritant un stand de tir, pollué, assaini par la SPAQUE et mis hors eau; pas encore de réaffectation	province		FEDER	Terminé (assainissement)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Mons	Quartier de Messines	« Carré de Messines » : 28 logements moyens	Sorélobo-Mons (?)	Sorélobo – Mons	Total : 2.700.000€ dont 45% subsidiés par SWL	Terminé
Mons	Quartier Rachot	Construction de 15 logements (acquisition-rénovation)	Sorélobo-Mons	Sorélobo – Mons		Terminé
Mons	Quartier Rachot	Revitalisation urbaine (logements/espaces publics, parking souterrains)	Divers	Ville, privés et SLSP	Privés (3 maisons individuelles, immeuble 40 appartements et seniorie) : 200.000.000Fb Ville de Mons (parking souterrain) : 59.000.000Fb RW (espaces publics) : 10.500.000Fb Sorelobo et Socolo (logements sociaux : 19 appartements et 3 maisons) : 55.000.000Fb « Terre et Foyer » (8 maisons à vendre) : 21.000.000Fb	En projet ou terminé
Mons	Site (chancre) au pied du beffroi	Auberge de jeunesse				En projet (terminé depuis)
Mons	Site Héribus (SAED) à Cuesmes	Démolition			Feder Objectif 1 RW (20.000.000 FB)	Pour mémoire
Mons	Ancien hôtel Raymond (quartier de la gare)	Hôtel Ibis (7) chambres ; transformation)	Groupe Cayman (Accor)	Groupe Cayman (Accor)	Groupe Cayman (Accor) 3.500.000€ investis	Terminé
Mons	Îlot de l'ancien hall des expos	Palais de justice Logements Théâtre	Divers partenaires : Régie des Bâtiments et autres	Régie des Bâtiments et autres	Régie de Bâtiments et autres	En projet
Mons	Ancien couvent des Dames du St-Sacrement (rue des Telliers)	Immeuble à appartement (démolition-reconstruction) Chapelle : réaffectation en siège d'associations	Privé (promoteur) pour immeuble à appartements			En projet
Mons	Ancienne caserne Vingternier	Construction de 56 logements (acquisition-rénovation)	Sorélobo-Mons	Sorélobo – Mons		Terminé
Mons	Ancien site Brassico à Ghlin (bureaux et entrepôts)	Siège PME - Hall des expositions	Interbrew	Privés ; Ville de Mons	Privés ; Ville de Mons (250.000€ pour réaménagement des lieux)	Terminé
Mons	Cuesmes	Rénovation de 3 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Mons	Flénu	Rénovation de 4 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2001 et 2003

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Mons	Jemappes	Rénovation de 3 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2001 et 2002
Mons	Mons	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminé en 2002
Mont-de-l'Enclus	Plan communal de développement rural	Aménagement de l'ancienne école d'Orroir en maison de village; amgt d'une maison de village et de ses abords à Amougies			RW - PCDR + FEDER	
Montigny-le-Tilleul	Montigny-le-Tilleul	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminé en 2002
Morlanwelz	SAED - Boulonnerie et forges Cambier	Boulonnerie réaffectée pour ateliers communaux, à rénover	commune		SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Morlanwelz	Morlanwelz	Rénovation de 4 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Mouscron	Périmètre de rénovation urbaine: *du Tuquet				Rénovation urbaine A.R.12/10/89	
Mouscron	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *de Mont-à-Leux				ZIP-QI Rénovation urbaine A.R.16/01/98	En cours
Mouscron	Périmètre de revitalisation urbaine: *du Centre	revi: amgt voirie; privé: seniorerie			Revitalisation urbaine A.R.11/12/97	Terminé
Mouscron	Périmètre de revitalisation urbaine: Place Charles de Gaulle	revi: parking souterrain, amgt esplanade + voirie + parc public; privé: reconstruction logts en partie sur SAED assaini avec Obj.1-FEDER			Revitalisation urbaine A.R.21/12/01	En cours (stade du permis d'urbanisme)
Mouscron	SAED - Anciens Ets Ferret	Partie du site assaini (démolition) avec reconstruction de bureaux et hangars pour l'intercommunale IEG, autre partie: rénovation pour terrains de pétanque	IEG		SAED + intercommunale (DGEE?) + infrasport	Terminé
Mouscron	SAED - Brasserie Moderne	Petit site, démoli, assaini	commune		SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Mouscron	SAED - Cofabeba	Petit site dans le tissu urbain, démolition de l'usine et verdurisation	IEG		SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Mouscron	SAED - Magasin Unic	Site assaini, pour y reconstruire du logement (op. de revitalisation Place Charles de Gaulle)			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Mouscron	SAED - Meubles Toff et teinturerie Hollebecq	Site assaini, pas encore de réaffectation			SAED	Terminé
Mouscron	SAED - Textile Motte	Grand site derrière la gare, réoccupé par activités économiques, avec un hangar démoli via subvention SAED			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Mouscron	SAED - Textile Roussel	Site en centre-ville, bâtiment démoli et réaffectation en parking			SAED + FEDER (Obj.1)	Terminé
Mouscron	Divers bâtiments dans le quartier de Mont-à-Leux - Rénovation urbaine de Mont-à-Leux			Ville	RW 93.000€ (acquisition, rénovation, transformation pour du logement)	
Mouscron	Ancienne usine textile Motte (SAED)	Démolition			Feder Objectif 1 - RW (17.000.000 FB)	
Mouscron	Ancienne brasserie Moderne (SAED)	Démolition			Feder Objectif 1 - RW (4.200.000 FB)	
Mouscron	Impasse sur rue Vanderveren et rue de Nieuport	20 logements sociaux	Les Logements à Bon Marché - Mouscron	Les Logements à Bon Marché - Mouscron		Terminé
Mouscron	Mouscron	Rénovation de 9 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			8 logements terminés en 2001-2002-2003, 1 en cours
Namur	Périmètre de rénovation urbaine: *des Brasseurs	Réhabilitations de logts, une seule constr. neuve et peu d'investissements dans l'espace public. Logts gérés par la régie foncière de Namur			Rénovation urbaine A.R.29/08/75 - modif 18/11/86 + Patr.+SAED	
Namur	Périmètre de revitalisation urbaine: *Célestines - Etoile	revi: aménagt d'un parking; privé: construction de bureaux (affectés finalement à des "activités" publiques), d'un hôtel et d'une seniorerie			Revitalisation urbaine A.R.15/12/94	En cours (N.B: réalisations non conformes au PCA initial)
Namur	SAED - Menuiserie	Projet de rénovation de 2 bâtiments et démolition d'un petit bâtiment, réaffectation en logement moyen	Foyer Jambois		SAED	En projet
Namur	SAED - Moulin ACBI	Bâtiment rénové et réaffecté en logement sociaux; phase 2 en projet: rénovation d'un bâtiment pour activités sportives	Commune		SAED + logt	Terminé (phase 1)
Namur	SAED - Tannerie Collignon	Site rénové et réaffecté en restaurant par le privé	privé		SAED	Terminé (depuis 1996)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Namur	Anciens moulins de Beez	Siège administrations RW et des archives de la RW (11.000 m2)	Société Soficom (?)	RW	RW (32.300.000€)	Terminé
Namur	Ancienne ferme et donjon d'Enhaive (Jambes) (classés en 1943 et 1981)	Salles de réunion (donjon), bureau et centre d'accueil du syndicat d'initiative, « pied à terre » pour la FRB (ferme)	FRB	FRB ???	FRB (?) ; RW (Div. Patrimoine) (?)	EP (fin du chantier prévu pour l'automne 2004)
Namur	Anciennes « Agences et messageries de la Presse » (AMP) (SAED)		Ville	Ville	RW-SAED : travaux réhabilitation (1.000.000 €)	Pour mémoire
Namur	Ancien château de La Plante (en ruine) + parc (1 ha)	Siège social de l'Acis (association chrétienne des institutions sociales et de santé)	Acis	Acis	Achat : 18.000.000 fb Travaux aménagement : 100.000.000 fb	En projet (terminé ?)
Namur	Site « Menuiserie » (SAED ; 9 ares) à Jambes	Logements moyens (5) ; (éhabilitation 2 immeubles ; démolition de l'ancien atelier et annexes	SCRL « Foyer Jambois et extensions »	SCRL « Foyer Jambois et extensions »	RW : 140.000€ pour acquisition ; 190.000€ pour assainissement et réhabilitation	En projet
Namur	Terrain boulevard d'Herbatte	11 appartements (logements moyens) au dessus de l'Aldi	Partenariat Ville de Namur, Foyer namurois, société Aldi et entreprise Cobelba	Foyer Namurois (logements)		T (fin 1999)
Namur	Anciens moulins ACBI à Jambes	13 logements moyens	Ville (depuis 1974)	Ville	58.000.000 Fb dont 49.00.000 RW (SAED et log) et 13.000.000 BEP (prêt sans intérêt)	En projet (terminé depuis)
Namur	Namur	Rénovation et construction de 12 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			11 logements terminés en 2001-2003, 1 en cours
Namur	Saint-Servais	Rénovation de 6 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2001 et 2003
Nassogne	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Masbourg, à Forrières (ds anc gare), à Lesterny; maison de village et bureaux à Nassogne; restauration du château du bois et création d'un centre pour l'équitation extérieure; rénov ^o du château d'eau de Nassogne			RW - PCDR (80%)	
Nassogne	Ancienne maison communale de Bande	7 appartements	La Famennoise (?)	La Famennoise		En cours (terminé depuis ?)
Nassogne	Ancienne école provinciale spécialisée à Forrières	21 logements (transformation/adaptation) « Résidence des Collines »	La Famennoise	La Famennoise	1.500.000€ dont 1.125.000 par RW	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Neufchâteau	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre	Aménagement de la Grand Place			Rénovation urbaine A.R.05/12/02	En cours (stade avant-projet)
Nivelles	Périmètre de revitalisation urbaine: 100, rue de Namur	revi: parking souterrain et création de voiries et cheminements en intérieur d'îlot; privé: reconstructions en intérieur d'îlot, pour logt et rez-commerciaux			Revitalisation urbaine A.R.18/12/00 - modif 28/11/02	En projet
Nivelles	« Maison des Frères » (classée 1952)	Maison du Tourisme	Ville	Ville	RW (Div. Pat.)	En cours
Nivelles	Ancienne ferme de l'hôpital-hospice	17 appartements	CPAS	Roman Païs	2.000.000€ (dont 1.120.000€ par RW)	Terminé
Nivelles	Ancien couvent des Récollets (classement en cours depuis 2003)	Bureaux (services communaux)	Commune, fabrique d'église, Régie des Bâtiments			En projet
Ottignies	Périmètre de revitalisation urbaine: Cœur de Ville - 2 Lots: esplanade centrale et rue du Moulin	revi: aménagt d'une esplanade et de voiries; privé: construction d'un ens. de logts et commerces, bureaux avec parking souterrain			Revitalisation urbaine A.R.11/12/97	Terminé
Ottignies	Terrain d'angle dans le centre urbain	4 appartements sociaux et 2 d'insertion ; crèche au rez	CPAS qui a cédé le terrain par emphytéose, pour le Fr symbolique à la slsp Home Familial du Brabant	Home Familial du Brabant	15.000.000 Fb par la SWL ; reste par le Home Familial du Brabant	Terminé
Ottignies-LLN	SAED - La tannerie	Démolition de la tannerie et reconstruction de logements sociaux			SAED + logement	Terminé
Ouffet	Plan communal de développement rural	Constr° d'une salle de spectacle			RW - PCDR (75%)	
Paliseul	Plan communal de développement rural	Transformation du presbytère de Nollevaux en maison de village			RW - PCDR (80%)	
Pecq	Plan communal de développement rural	Construction d'une maison d'accueil à Léaucourt			RW - PCDR + FEDER	
Péruwelz	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Braffe, à Wiers; amgt d'une maison de village et d'un atelier rural ds l'ancienne gare de tram de Wasmes-Audeméz-Briffœil; amgt de trois logts dans l'ancienne maison communale de Wasmes-A-B; amgt du site du Cavin à Roucourt			RW - PCDR + FEDER	
Péruwelz	Périmètre de rénovation urbaine: *du centre				Rénovation urbaine A.R.04/12/90 - modif 24/11/99	En cours
Péruwelz	SAED - Laines Duez	Site réaffecté pour logements sociaux, avec rénovation et démolition-reconstruction			SAED + logement	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Péruwelz	SAED - Filature Gosse	Site en partie démoli et en partie rénové pour hangar des services communaux et autres activités			SAED	En cours
Péruwelz	Gare (classée, 1982)	Bureaux/pôle culturel	SNCB	Commune		En projet
Péruwelz	Gare (classée, 1982) ;perspective de réduction d'activités par la SNCB et examen par la commune de perspectives de réaffectation	Activités mixtes (cf. supra)	SNCB	Commune (étude de réaffectations possibles)		En projet
Péruwelz	Anciennes usines Delhayé (SAED ; site de 3,5 ha)	Assainissement et réaffectation en logement	Divers propriétaires privés ; projet acquisition par Ville	Ville (?)	RW (SAED, acquisition : 420.000 € (50%) ; assainissement : 528.000€) Ville	En projet
Péruwelz	Péruwelz	Rénovation de 5 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Perwez	Plan communal de développement rural	Créat° de logts à loyer modéré; amgt du site de la gare à Perwez; amgt du site Ste-Marie à Malèves			RW - PCDR (75 à 80%)	
Philippeville	SAED - Magasins généraux	Bâtiment rénové et réaffecté en logements d'insertion	CPAS		SAED	Terminé
Philippeville	Château-ferme de Roly (classé 1975)	Restauration et réaffectation (logement proprio ; salle d'expos, espace polyvalent ; salle de réception ; Musée des Fagnes)	Privés (époux Leone, depuis 1995)	Propriétaires + asbl pour musée (??)	Privés + RW (patrimoine)	Terminé en partie
Plombières	Ancien coron à Bleyberg	6 logements unifamiliaux 3 appartements	Slsp « Nos Cités »	Slsp « Nos Cités »	843.000€ : une partie : subsides RW ; une partie sur fonds propres de la slsp	Terminé
Plombières	Ancien couvent de Völkerich à Bleyberg	24 appartements	Slsp « Nos Cités » (?)	Slsp « Nos Cités »	Subsides RW pour 1.166.000€	En projet (terminé depuis ?)
Plombières	Ancienne maison communale de Moresnet	12 appartements pour personnes âgées (avec services)	Slsp « Nos Cités »	Slsp « Nos Cités »	670.000€ (achat et travaux), sur fonds propres de la slsp	Terminé
Pont-à-Celles	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Buzet, Viesville et Rosseignies; création d'un espace d'accueil et de promotion du Pays de Geminiacum à Liberchies			RW - PCDR + FEDER	
Pont-à-Celles	SAED - Etablissements Poty				SAED	
Pont-à-Celles	Immeuble du XIXe s. abandonné à Liberchies	10 appartements et 1 maison dans l'annexe	Foyer Pont-à-Cellois (achat en 1995)	Foyer Pont-à-Cellois	794.000€ dont 636.000€ par SWL, 91.000€ par Fonds Brunfaut et 161.000€ par la Slsp	Terminé

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Pont-à-Celles	Site ferroviaire de l'Arsenal à Luttre (20 ha)	Site multifonctionnel (activités artisanales, de loisir, logement)	SNCB (projet de vente d'une partie à la commune)	Commune, FRW (PCDR)	RW	En cours
Quaregnon	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Carnot	Acqu/démol/reconstr/réno de logts de différents standing, y compris immeubles à appts et constr de petites maisons, amgt d'esp public et voirie (+ op. revl sur périmètre)			Rénovation urbaine A.R.11/10/79 - modif 26/07/88	En cours
Quaregnon	Périmètre de revitalisation urbaine: *Quartier Carnot	dans le périmètre de RU, revl: amgt d'une place devant le nouvel ens. construit; privé: constr d'un immeuble avec superette au rez et appts aux étages			Revitalisation urbaine A.R.08/02/01	Terminé
Quaregnon	SAED - Fief de Lambrechies b	Aménagement d'un terril en espace de promenade			SAED + FEDER	Terminé
Quaregnon	SAED - Nouvelle Cossette	Aménagement d'un petit terril en espace éducatif et récréatif	commune		SAED + FEDER	En cours
Quaregnon	SAED - Rieu du Cœur n°2	Nivellement d'un terril pour aménager une zone d'habitat et une zone d'activité économique mixte	commune		SAED + FEDER	En cours
Quaregnon	SAED - Saint-Félix	Aménagement d'un terril pour circuit BMX et VTT	commune		SAED + FEDER	Terminé
Quaregnon	SAED - Terril n°1 du Rieu du Cœur	Aménagement d'un parc sur un ancien terril nivelé : promenade, espaces de jeux, pièce d'eau...	commune		SAED + FEDER	En cours
Quévy	Ancienne grange de Havay (classée 1991)	Salle polyvalente et centre culturel	Privé			En projet
Rochefort	Plan communal de développement rural	Dévp intégré du site de Malagne - vitrine de valorisation des produits locaux; maison de village à Jemelle (maison MOTTET), maison de village du Ry de Vachaux à Laloux; amgt d'un centre vivant à Han-sur-Lesse; transf° de l'ancien bâtiment scolaire de Han en logt à loyer modéré; amgt intégré de l'agglomération de Buissonville;			RW - PCDR (80%)	
Rochefort	SAED - Magasin Nopri	Site assaini (bâtiment démoli), pas encore réaffecté (logements pour personnes âgées prévus pour la partie CPAS)	CPAS + privé		SAED	Terminé (assainissement)
Rochefort	Ancien site industriel « Dubois-Dawance » (80 ares)	61 habitations sociales	Commune (?) (terrain)	Sisp Ardenne et Lesse		Terminé (pour 6 logements) En cours (pour le reste)

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Rochefort	Mont-Gauthier	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2002
Rumes	Plan communal de développement rural	Construction de 5 logements moyens locatifs			RW - PCDR (80%)	
Saint-Ghislain	SAED - Espérance	Assainissement d'un site charbonnier pour ZAEM (en partie réaffecté)	IDEA		SAED+ FEDER	Terminé (assainissement)
Saint-Ghislain	Ancienne maison communale et ancienne cure d'Hautrage	6 logements unifamiliaux 3 appartements	Foyer Saint-Ghislainois (?)	Foyer Saint-Ghislainois		En cours (terminé depuis ?)
Saint-Ghislain	Ensemble "Quittelier" (habitations et commerces délaissés)	13 appartements et 2 commerces	Foyer Saint-Ghislainois (?)	Foyer Saint-Ghislainois		En cours (terminé depuis ?)
Saint-Hubert	Périmètre de rénovation urbaine: *centre	Aménagements de places publiques (dt une dans le cadre de la DPRC, conjointement avec le MET)			Rénovation urbaine A.R.13/04/99 - MET	En cours
Saint-Nicolas	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Tilleur	Essentiellement aménagements d'espaces publics (en lien avec les besoins du quartier)			ZIP-QI Rénovation urbaine A.R.30/04/99	En cours (presque rien de réalisé)
Saint-Nicolas	SAED - Bureaux du charbonnage Gosson-Kessale	Site assaini et revendu, en partie au privé, en partie à la commune		SORASI	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Sambreville	Ancien charbonnage Ste-Eugénie à Tamines (32 ha)	Projet de logements et espace vert	SA Charbonnages de Tamines	Commune (projet de rachat par commune pour le fr. symbolique, après démontage du lavoir)		En projet
Sambreville	Falisolle	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Sambreville	Auvelais	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Seneffe	Périmètre de rénovation urbaine: *centre d'Arquennes				Rénovation urbaine A.R.11/10/91	
Seneffe	Périmètre de revitalisation urbaine: *Site de l'ancienne cartonnerie de Feluy				Revitalisation urbaine A.R.03/10/97	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Seneffe	Périmètre de revitalisation urbaine: Grand'place d'Arquennes				Revitalisation urbaine A.R.21/12/01	
Seneffe	Ancienne ferme « Grande à Dîme » à Arquennes	5 appartements sociaux, plaine de jeux, salle de réception et bureaux	Socolo (Mons)	Socolo (Mons)		Terminé
Seneffe	Immeubles du centre	9 appartements sociaux	Socolo (Mons)	Socolo (Mons)		Terminé
Seneffe	Parce d la Cartonerie	34 logements	Sotraba (?)	Sotraba	Revitalisation urbaine	Terminé
Seraing	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *Fonds de Seraing	Acqu/démol/reconstr. de logements, aménagts d'espaces publics (avec cofinancements européens RESIDER), mais quartier difficile car dépendance usines voisines			ZIP-QI Rénovation urbaine A.R.20/10/98	En cours
Seraing	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: Jemeppe	Essentiellement aménagements d'espaces publics			FEDER + Rénovation urbaine A.R.29/09/03	En cours (phase de démarrage)
Seraing	SAED - Place de l'Avenir	Site assaini, reconstruction de logts sociaux par SLSP		SORASI	SIR- SAED	Terminé
Seraing	Ougrée	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			En cours
Seraing	Seraing	Rénovation de 4 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2001 et 2002
Sivry-Rance	Plan communal de développement rural	Réaffect° de l'ancienne école de Sivry en Musée de la nature; constr° d'une maison de village à Montbliart			RW - PCDR (50 à 75%)	
Soignies	SAED - Granitière Hanuise	Démolition d'une usine pour en faire une zone d'habitat (PCA à réaliser)	commune		SAED + FEDER	Terminé (assainissement)
Soignies	Site Heris (SAED)	Zone d'habitat (habitat continu, appartements, villas)	Ville de Soignies	Ville de Soignies (?)	992.000€ dont 500.000€ RW et 792.000€ Feder	En projet
Soignies	Ancienne tannerie Spinette (SAED)	Démolition d'anciens lavoir et tannerie et qq habitations Projet : zone d'habitat et logements			RW (bénéficie d'un report de subside de 120.000€)	PM
Soignies	"Maison espagnole" (classée 1976)	Logements sociaux	Ville de Soignies, puis cession à l'IPW ; bail emphytéotique avec société d'habitations sociales de Soignies	IPW	RW (520.000 € Dir. Pat. et 446.000 € Dir. Log.) Ville de Soignies Société d'habitations sociales de Soignies	En cours
Soignies	"Maison espagnole" (classée 1976)	Logements sociaux	IPW - Bail emphytéotique Société Haute Senne Logement			En cours

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Soignies	Ancienne Granitière Hanuise (SAED)				RW (réduction subside de 660.000€, en partie reporté sur « Tannerie Spinette »)	
Soignies	Ancienne scierie Wincqz (classée 1992)	Centre de formation aux métiers de la pierre (salles de cours, ateliers, bibliothèque)	Privé			En projet
Somme-Leuze	Plan communal de développement rural	Maison de village à Hogne; atelier rural à Sinsin; amgt d'une maison des artisans à Heure; lotissement communal de Noiseux			RW - PCDR + FEDER	
Spa	Ancien hôtel Bourbon (classé 1985)	6 logements sociaux	IPW (bail emphytéotique avec la Sisp "Logivesdre")			En cours
Stavelot	Périmètre de rénovation urbaine: *rue Basse	Tout petit périmètre, constr. d'un immeuble pour Hôtel de Ville, logts et commerces; qqes aménagts des abords			Rénovation urbaine A.R.20/12/82 - modif 08/12/86	Terminé
Theux	SAED - Filaville	Ancienne filature achetée par la commune sur fonds propres. Bâtiments rénovés (certains démolis), en partie utilisés par les services communaux, en partie revendus et occupés par activités privées			SAED	Terminé
Thuin	Périmètre de revitalisation urbaine: Place Albert 1er - Ville haute	revi: aménagt d'une place et de cheminements autour; privé: construction de logts et de qqes surf. commerciales			Revitalisation urbaine A.R.03/11/03	En projet
Thuin	Périmètre de rénovation urbaine: *du Beffroi				Rénovation urbaine A.R.18/07/78	Terminé
Thuin	Quartier du Beffroi : programme de développement touristique (jardins, beffroi, etc.)			Commune	Investissement total : 1.850.000€ dont 580.000€ éligible auprès du CGT	En cours
Thuin	Rues, venelles, murs et jardins le long des remparts du sud (site classé 1976)	« Jardins suspendus »	Commune Particuliers	Commune	Objectif 1 ; RW (DPL, CGT, DGE-Division Nature et Forêt, DGATLP) ; Commune (pour 5%)	En projet (début travaux : début 2004)
Thuin	Beffroi	Restauration et aménagement	Commune	Commune	RW (subvention éq. Touristique ; phasing out Objectif 1) 50% (290.000€) ; Feder (subvention touristique) : 50% (290.000€)	En cours

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Thuin	Chapelle des Sœurs Grises (extérieur classé) Posty Arlequin Ancienne cure	Bâtiments non affectés, acquis sous ancienne majorité ; projet de vente par majorité actuelle	Commune			Pour mémoire
Thuin	Chapelle des Sœurs Grises (classée 1972)	Bibliothèque publique	Commune			En projet
Thuin	Place Albert – Ville haute	Opération revitalisation urbaine		Ville et promoteur privé	RW (620.000€, 1ère phase) 429.000€ (travaux aménagement esp. publics)	En cours
Tournai	Périmètre de rénovation urbaine: *îlot des 7 fontaines				Rénovation urbaine A.R.18/11/92	Bientôt terminée
Tournai	Périmètre de revitalisation urbaine: Réduit des Sions	revi: réaménagt d'une petite rue, avec égouttage et éclairage; privé: construction d'un immeuble à appts			Revitalisation urbaine A.R.17/12/92	Terminé
Tournai	Périmètre de revitalisation urbaine: *Fort Rouge (3 phases)	revi: création d'un petit parc en int. d'îlot, de voiries et d'une esplanade; privé: immeubles à appts, avec rez commerciaux et tertiaires, parking souterrain, restauration de Fort Rouge			Revitalisation urbaine A.R. 20/10/98-ph1 28/06/99-ph2 21/12/01-ph3 +patrimoine	En cours
Tournai	Périmètre de revitalisation urbaine: Site Casterman	revi: intervention partielle ds espace muséal, création d'un espace vert et aménagt de voiries intérieures et périphériques; privé: réaffectation de l'ancienne usine et logts et espace muséal			Revitalisation urbaine A.R.03/11/03	En projet
Tournai	SAED - Bonneterie Commenne	Site démoli et assaini, destiné à être revendu au privé pour y construire du logement	IDETA		SAED	Terminé (assainissement)
Tournai	SAED - Brasserie Saint-Yves	Dans le périmètre de rénovation urbaine des 7 Fontaines, démolition de l'intérieur de l'îlot et rénovation des bâtiments classés à front de rue pour réaffectation en logement (idem pour la Brasserie, actueelt vide)	CPAS		SAED + logement + patrimoine	En cours
Tournai	Quartier de la Madeleine	Opération de RU Rénovation et démolition-reconstruction de maisons rachetées par la ville pour créer 50 logements	Ville	Ville	RW (Rénovation urbaine)	En cours
Tournai	Anciens fours à chaux Saint-André à Antoing	Lieu d'expos ; projet pour ateliers d'artistes, salles de conférences et rencontres,	Privés (en asbl « Fa Ma Wi Wi »)			En projet
Tournai	Anciennes Bonneteries Commenne	Bureaux, lofts et appartements	Ideta	Ideta et SPRL Agira (?)		En projet

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Tournai	Ancien hôtel Crombez (classé 1992 : façades, toitures, porche et cour intérieure)	12 appartements		Le Logis Tournaisien	1.900.000€, dont 719.000€ pour restauration des parties classées, subventionnée à 80% par la Dir. Pat.	En projet (terminé depuis)
Tournai	Anciennes imprimeries Casterman	Lofts et commerces	IBC Immobilier S. A.(?)	IBC Immobilier S. A		En cours
Tournai	Eglise Sainte-Marie Madeleine (classée 1936)	Affectation d'intérêt public	IPW			En projet
Tubize	SAED - Brenta	Site démolit et assaini, mais peut-être encore pollué (analyses en cours)	commune		SAED	Terminé
Tubize	SAED - Fabelta	Site en partie acheté par la SARSI et assaini pour accueillir des activités économiques	SARSI (partie)		SAED	Terminé
Tubize	Ancien château-ferme de Clabecq ("Château des Italiens" - classé 1989)	Logements sociaux (à l'étude)	Région wallonne			Pour mémoire
Tubize	Ancien moulin de Saintes (classé 1944)	Projet culturel, touristique, didactique	Privé (projet de bail emphytéotique entre propriétaires, Intercommunale du Brabant Wallon, Province et Commune)			En projet
Verviers	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *quartier d'initiative d'Ensival	Rénov. de l'ancien Hôtel de Ville pour différents espaces communautaires. En projet: acqu./démol/reconstr. de logts; réaffectation SAED site Snoeck et aménagt "parc Godin"			Rénovation urbaine A.R.18/12/00	En cours
Verviers	Périmètre de rénovation urbaine-ZIP: *quartier d'initiative de Mangombroux	Acquisition/rénovation d'une maison de quartier ; acqu/démol. de maisons pour créer espace vert ; acqu/rénov de 2 bât. classés pour logts sociaux (par SLSP)			Rénovation urbaine A.R.23/06/99	En cours
Verviers	SAED - Ateliers Snoeck	Bât. acquis par la Région; démolitions, assainissement du site (achat de terrains adjacents par la ville dans le cadre de la ZIP); projet de logements pour pers. handicapées avec accompagnement (par SLSP)	RW (probable cession par bail emphytéotique à la SLSP)		SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Verviers	Ensival	Rénovation d'un logement dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminé en 2002

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Verviers	Verviers	Rénovation de 11 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			9 logements terminés en 2002-2003, 2 en cours
Verviers	Stembert	Rénovation de 2 logements dans le cadre de l'aide locative	Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie			Terminés en 2003
Verviers	Hôtel de Biolley (classé 1973)	"Maison de l'histoire verviétoise"	Fondation Roi Baudouin			En projet
Viroinval	Plan communal de développement rural	Amgt de l'ancienne maison communale de Douibes en maison de village; création d'un espace multifonctionnel à la place du Bucq à Mazée			RW - PCDR (80%)	
Viroinval	Ancien hôtel (début XIX ^e siècle) à Nismes ; nb réaffectations ; état délabré (incendie)	12 appartements (réhabilitation)	CPAS qui cède le bien à la Slsp "Les Habitations de l'Eau Noire"(Couvin) en 1998			Terminé
Virton	Périmètre de revitalisation urbaine: Quartier de la petite rue basse	revi: requalification d'une voirie en semi-piétonnier; privé: construction d'un immeuble de logts			Revitalisation urbaine A.R.23/11/00	Terminé
Virton	Périmètre de revitalisation urbaine: Place Edmond Fouss	revi: réaménagt d'une place pour plus de convivialité; privé: immeuble à appts avec rez-commerciaux			Revitalisation urbaine A.R.03/11/03	En projet
Visé	Périmètre de rénovation urbaine: *Vinâve	Acqu/démol/reconstr. de quelques maisons			Rénovation urbaine A.R.30/10/90	En cours (op. qui n'avance pas)
Visé	SAED - Darse	site assaini et à nouveau propriété communale	Commune	SORASI	SIR-SAED	Terminé (assainissement)
Visé	Charbonnage du Hazard et ancien château de Sarolea à Cheratte (classés)	Projet mixte de réaffectation	Privé : château et charbonnage ; public : terrains publics		NB : projet de rénovation urbaine dans le quartier	En projet
Waimes	Plan communal de développement rural	Réaffect° de la maison Noël à Faymonville en maison de village; réaffect° de la maison du Piqueur à Waimes en logt; réaffect° de la gare de Waimes en logts et lieu de rencontre et d'information; création d'une maison de village à Walk			RW - PCDR (80%)	

Commune / Localisation	Site / Objet de l'intervention	Intervention / affectation	Propriétaire(s)	Maître(s) d'ouvrage	Financement	Etat d'avancement
Walcourt	SAED - Ateliers SNCB	Site en partie démoli (un hall), en partie rénové et réaffectation prévue pour service des travaux de la commune	Commune		SAED + DGPL (Trav.subs.)	Terminé (assainissement)
Wanze	Périmètre de revitalisation urbaine: *Saint-Jean	revi: création de voirie avec aménagt "convivial" et vert; privé: immeubles à appts avec HORECA et commerces			Revitalisation urbaine A.R.17/06/99	Terminé
Wareme	Plan communal de développement rural	Maisons de village à Bovenistier et Bleret; réaffect° de l'anc maison communale d'Oleye en maison de village et logts; Réamgt de la place du village et des bâtiments communaux de Betticourt en maison de village et espace polyvalent			RW - PCDR (80%)	
Welkenraedt	Ancienne maison de brasseur	7 appartements pour personnes âgées	Slsp « Nos Cités » (?)	Slsp « Nos Cités »	521.000€ sur fonds propres de la Slsp	Terminé
Welkenraedt	Ancien magasin de meubles	16 appartements et surface commerciale	Slsp « Nos Cités » (?)	Slsp « Nos Cités »	Chantier estimé à 868.000€, avec subsides RW	Terminé
Yvoir	SAED - Ferme Kinif	Site en partie démoli (grange), en partie rénové (étable) et réaffecté en salle de sport avec extension nouveau bâtiment	Commune		SAED + infrasport	Terminé

ANNEXE 2 : EXPLICATION DES RUBRIQUES DE LA FICHE D'ANALYSE D'UN DOSSIER (BLOCAGE A L'ECHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER)

1. LOCALISATION

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

• Adresse

• Typologie

On distingue quatre types de localisation :

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

• Cartes, photos et plan

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

2. TYPE D'OPERATION

• Nature de l'opération

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

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

• Nombre de logements

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

• Type de logement

Trois types de logement peuvent être rencontrés : les logements sociaux, les logements moyens (en général en charge des SLSP). Selon le type, les modalités d'accès, le mode de financement et la méthode de calcul de loyer seront différents. A côté de cela, il y a également les logements dits « normaux » (dont l'accès n'est pas dépendant des revenus du ménage).

• Travaux annexes

Cette rubrique reprend le détail des travaux d'aménagement des abords qui consistent généralement en la création de voirie, de parking, d'espace de loisirs, etc. Dans certains cas, l'entrepreneur chargé du dossier « abords » pourra être différent de celui chargé de la construction du bâtiment.

• Chronologie du projet

Les étapes principales du projet - à savoir la date du début des travaux, ainsi que la date de mise en location des logements - seront mentionnées (quand elles sont disponibles).

3. OPERATEURS

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

- Le maître de l'ouvrage : il s'agira dans les cas rencontrés des SLSP et des régies communales. Le maître de l'ouvrage assure le suivi de l'opération (le promoteur) ;
- L'entreprise de construction, quant à elle, sera désignée sous le terme d'adjudicataire. Rappelons que plusieurs entreprises peuvent participer au chantier, d'une part lorsque l'entreprise principale sous-traite une partie des travaux à une entreprise spécialisée et, d'autre part, lorsque le dossier des abords est séparé du dossier principal ;
- L'auteur de projet est chargé de l'élaboration et du suivi du projet (maître d'œuvre).

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

• Modalité et prix d'acquisition du site-support

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

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

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

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

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

5. CONSTRUCTION

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande et révision

• Commande

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

Le montant de la commande est repris dans le récapitulatif des décomptes (document D1) qui sera remis à la SWL à la fin des travaux. Cela, pour les dossiers dont le maître de l'ouvrage est une SLSP.

• Révision

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2 Décomptes

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

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

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

5.1.3 Montant final entreprise

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

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

• Honoraires de l'auteur de projet

Les honoraires de l'auteur de projet (architecte) sont fixés et payés suivant les modalités du « barème des honoraires » repris dans le contrat d'architecte.. Les honoraires correspondent à un pourcentage du « montant final entreprise ».

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

• Honoraires de l'agent de coordination-sécurité

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

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

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

6. AUTRES FRAIS

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

7. PRIX DE REVIENT

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

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

- La charge foncière qui intègre, d'une part, le coût d'achat du terrain et d'autre part, les frais d'aménagements à savoir principalement les abords et les raccordements et les frais liés aux « pré-traitements » éventuels (frais de démolition, de dépollution des sols, etc.) ;
- Le montant de la commande venant de l'entrepreneur ;
- Le montant de la révision conjoncturelle des prix ;
- Le décompte qui reprend les surcoûts non prévus au moment de la commande ainsi que les économies qui ont pu être réalisées ;
- Le montant des amendes pour retard (facultatif) ;
- Les honoraires de l'auteur de projet (frais d'architecte) et du(des) coordinateur(s) ;
- Les autres frais éventuels ;

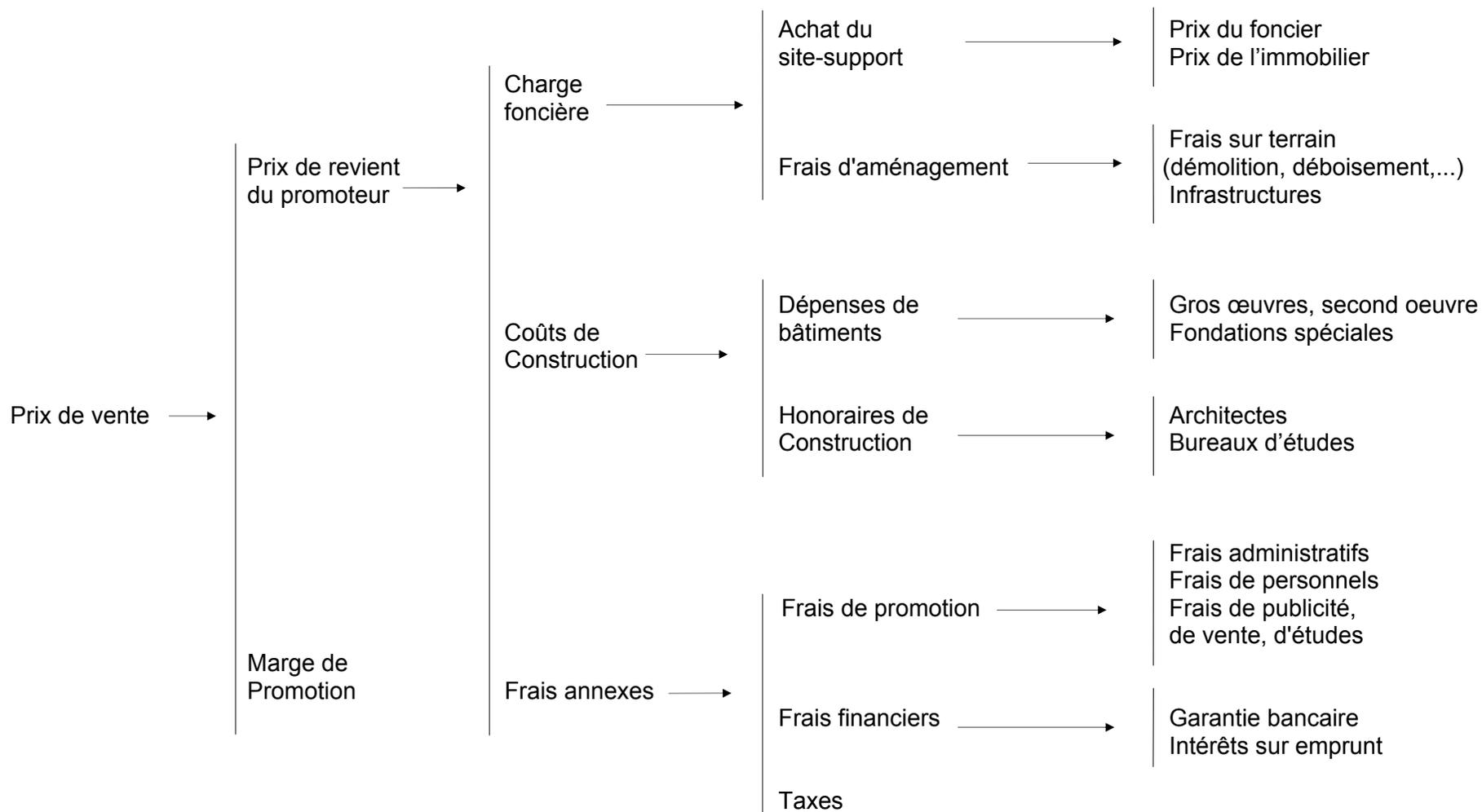
- Finalement, la TVA doit être ajoutée à chacun de ces montants. En ce qui concerne les travaux de construction, les taux applicables sont de 6% pour la rénovation légère et la rénovation lourde et de 12% pour la construction neuve (création de logement). Toutefois pour tous les bâtiments autres que ceux destinés au logement (bureaux administratifs, locaux techniques,...), un taux de TVA de 21% devra être appliqué. Pour les autres frais, le taux de TVA est également de 21% (honoraires, aménagements, etc).

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

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

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

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



Adapté de J.-J. Granelle, 1998, p. 54

ANNEXE 3 : FICHES D'ANALYSE D'OPERATIONS PUBLIQUES DE MONTAGE IMMOBILIER

- Braine-l'Alleud - Grand'Place Baudouin 1^{er} : démolition-reconstruction de 4 logements et 1 rez commercial
- Braine-l'Alleud - rue Schepers : démolition-reconstruction de 12 logements
- Braine-l'Alleud - rue des Marolles : démolition-reconstruction de 5 logements
- Malmedy - rue Haute Vaulx : réhabilitation de 8 logements
- Malmedy - rue Neuve : réhabilitation de 14 logements

BRAINE-L'ALLEUD – GRAND PLACE BAUDOUIIN 1ER

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Immeuble sis Grand Place Baudouin 1er, 14 à 1420 Braine-l'Alleud
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

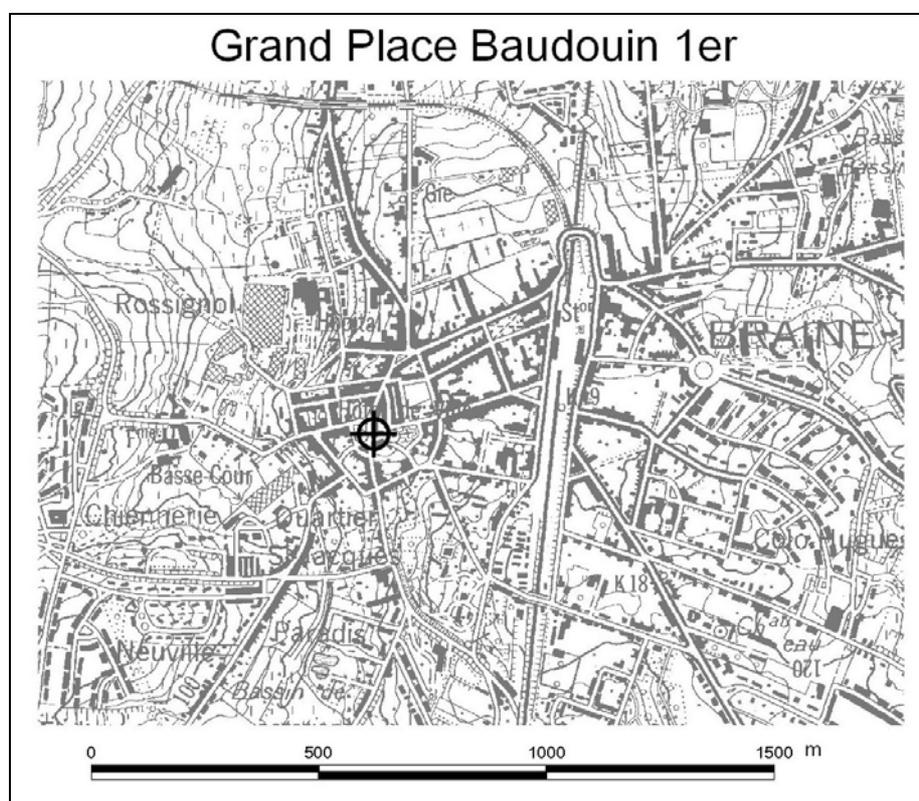
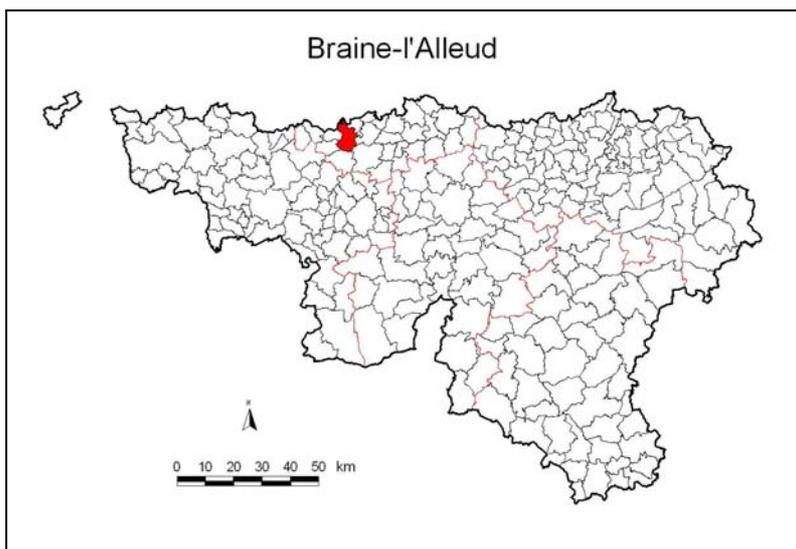




Photo 1 : Immeuble



**Photo 2 : Maison voisine
(problème de stabilité)**

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération** : Opération de démolition – reconstruction de deux immeubles. La régie aurait voulu mener une opération plus importante. Malheureusement, certains propriétaires ont refusé de céder leur bien.
- **Nombre de logements** :
Création de 4 logements : 2 appartements 1 chambre
2 flats
et d'un rez-de-chaussée commercial (étant donné sa superficie -65 m²- , il sera considéré dans le tableau final comme 1 logement 2 chambres)
- **Type de logement** : Logement normal. Il s'agit de logement mis en place dans le cadre de la rénovation urbaine. Il ne s'agit donc pas de logements sociaux.
- **Travaux annexes** : Il n'y a pas de travaux annexes.
- **Chronologie du projet** :
Le projet a été établi en 1995.
Les travaux ont débuté en octobre 1995.
Les travaux ont été terminés en novembre 1997.
Les logements ont été mis en location en 1998.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : Régie Foncière et Immobilière de la Commune de Braine-l'Alleud, Grand'Place Baudouin 1er, 1/3 à 1420 Braine-l'Alleud
- **Adjudicataire** :
– *Gros œuvre* : E.G. Construction, rue de Thyle, 76 à 1495 Sart-Dames-Avelines
- **Auteur de projet** : Castiaux – Dubois Architectes, Clos du Prince d'Orange, 5 à 1420 Braine-l'Alleud

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

Modalité et prix d'acquisition : Les deux bâtiments ont été acquis par la régie pour un montant de 57.015,51€ ce qui représente 10,5% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** - Il n'y a pas eu de travaux d'abords. Nous devrions prendre en compte ici des frais de démolition. Malheureusement, nous ne pouvons pas individualiser les coûts de démolition des coûts de reconstruction, cela, parce qu'il s'agit d'un même entrepreneur qui a entrepris l'ensemble des travaux et que les frais ont été globalisés. Les frais de démolition sont donc compris dans le volet « construction ».
- **Frais de raccordement :** - Les frais liés aux impétrants représentent un montant total de 12.536,74€ TVAc (nous ne disposons malheureusement pas du détail par réseau), ce qui représente 2,3% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION¹

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande

- Commande : 359.624,16€
- Révision : 3.142,42€ soit 0,9% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 24.903,68€ soit 6,9% de la commande. De plus, ces travaux supplémentaires ont engendrés une prolongation de délai de 37 jours. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Problème de stabilité : +12.669,86€ (+51%) ; +22 jours (voir photo 2)**

Le problème majeur qui est survenu au cours de ce chantier est lié à la découverte du mauvais état des pignons des maisons voisines. Il a fallu mettre en place une méthode de travail afin de garantir la stabilité des immeubles voisins. Toutefois, une partie des frais engendrés par ces problèmes ne sont pas comptabilisés ici puisque le cahier des charges (article 30.2) a pour effet de faire peser sur l'adjudicataire (E.G. Construction) la responsabilité de tous dommages aux propriétés voisines soit par démolition, fouilles, épaissements, blindages, fonçage de pieux, etc... ainsi que la prise en charge des aléas que présente l'exécution des divers ouvrages figurant aux plans et métrés dans le voisinage de diverses constructions. Notons encore que l'entrepreneur pourra, dans certains cas, être couvert par sa compagnie d'assurances, pour ce genre de dommages, dans le cadre de la couverture « troubles de voisinage » ou « responsabilité civile envers les tiers ».

- **Indemnités pour retard dans l'exécution : -2.488,31€ (-10%) ;**

L'entreprise n'ayant pas respecté les délais imposés par le cahier des charges, elle s'est vue infligée une amende (qui est fonction du nombre de jours de retard).

¹ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

- **Travaux divers non prévus à la soumission ou décompte des quantités présumées : +14.722,12€ (+59%) ;+15 jours, concernent notamment :**
 - Conduits en inox pour cheminées : +2.370,83€ (+10%)
 - Fourniture et pose d'une fosse septique supplémentaire : +509.57€ (+2%)
 - Remplacement des trottoirs : +1.746,11€ (+7%)
 - Travaux d'électricité : +1.925,09 (+8%)
 - Réalisation d'une maçonnerie de parement dans la cour : +1.694,38€ (+7%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 387.670,26€**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 29.470,03€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 0€.** La surveillance du chantier a été prise en charge par le personnel communal.

6. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total : 541.643,01€**
- **Prix de revient par logement : 108.328,60€/logement**
- **Prix de revient par chambre : 90.273,84€/chambre**
- **Prix de revient par m² habitable : 1.984,04€/m² habitable**

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	69.552 (12,8%) 57.015 (10,5%) 12.537 (2,3%) 0 (0%) 12.537 (2,3%)
Construction - Dépenses en bâtiment ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> 	472.091 (87,2%) 436.432 (80,6%) 402.779 (74,4%) 3.520 (0,6%) 30.133 (5,6%) 35.659 (6,6%) 35.659 (6,6%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	541.643 (100%) 108.329 / logement 90.274 / chambre 1.984 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière et entrée parking souterrain

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition – reconstruction d'un immeuble.

- **Nombre de logements :**

Création de 12 logements :

- 1 appartements 3 chambres
- 3 appartements 2 chambres
- 1 appartement 2 chambres pour handicapé
- 2 studios
- 5 appartements 1 chambre

- **Type de logement :** Logement moyen

- **Travaux annexes :**

Il s'agit de l'aménagement d'une cour arrière avec 6 places de parking ainsi que l'aménagement d'un espace jardin. Notons qu'il y a également 6 places de parking se situant au rez-de-chaussée du bâtiment. Toutefois, les frais liés à ces 6 emplacements seront intégrés dans le volet construction.

- **Chronologie du projet :**

Les travaux ont débuté en 2000

Les travaux ont été terminés en mars 2001

Les logements ont été mis en location en septembre 2001

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Régie Foncière et Immobilière de la Commune de Braine-l'Alleud, Grand'Place Baudouin 1er, 1/3 à 1420 Braine-l'Alleud
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre :* S.A. FR. GOEDLEVEN, Pauwelslei, 186 à 2930 Brasschaat
- **Auteur de projet :** bureau d'architecture DDV, rue de Sotriamont, 24 à 1400 Nivelles

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

Modalité et prix d'acquisition : Le terrain appartenant déjà à la régie, il a été évalué par cette dernière à 210.709,50€, ce qui représente 14,7 % du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** - Les frais d'aménagement des abords représentent un coût total de 6.655€ TVAc, soit 0,5% du prix de revient total de l'opération.
Toutefois, les frais de démolition n'ont pu être comptabilisés. En effet, s'agissant d'une opération menée en association avec un promoteur privé, celui-ci s'est chargé de la démolition à ses frais suivant un accord passé avec la régie. Nous n'avons donc pas pu prendre connaissance de ces frais.
- **Frais de raccordement :** - Les frais liés aux impétrants représentent un montant total de 25.368,56€ TVAc (nous ne disposons malheureusement pas du détail par réseau), ce qui représente 1,7% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION³

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande

- Commande : 929.927,86€
- Révision : 34.583,25€ soit 3,7% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 54.117,28€ soit 5,8% de la commande. De plus, ces travaux supplémentaires ont engendrés une prolongation de délai de 28 jours. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Fouilles et déblais en terrain rocheux : +26.647,29€ (+49%) ; +7 jours**
- **Semelles, poutres et fondations supplémentaires : +15.548,10€ (+29%) ; +8 jours**
- **Indemnités pour retard dans l'exécution : -3.389,60€ (-6%) ;**
- **Moins-values : -14.559,51€ (-27%)**

Nous n'avons malheureusement pas pu identifier le type de moins-value concerné.

³ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

- **Travaux divers non prévus à la soumission ou décompte des quantités présumées : +29.871€ (+55%) ;+13 jours, concernent notamment :**
 - Soutènements des murs de clôture : +5.359,46€ (+10%)
 - Supplément de dépense lié à l'ascenseur : +3.956,87€ (+7%)
 - Supplément de dépense lié aux escaliers : +7.005,72€ (+13%)
 - Pose de garde-corps : +3.949,94€ (+7%)
 - Protection incendie : +1.194,35€ (+2%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1.018.628,39€**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 69.981,28€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 23.794,38€**

6. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 12% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total : 1.436.182,43€**
- **Prix de revient par logement : 119.681,87€/logement**
- **Prix de revient par chambre : 79.787,91€/chambre**
- **Prix de revient par m² habitable : 1.784,08€/m² habitable**

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	242.733 (16,9%) 210.710 (14,7%) 32.024 (2,2%) 6.655 (0,5%) 25.369 (1,7%)
Construction - Dépenses en bâtiment ⁴ <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	1.193.449 (83,1%) 1.140.864 (79,4%) 1.041.519 (72,5%) 38.733 (2,7%) 60.611 (4,2%) 52.586 (3,7%) 23.794 (1,7%) 28.791 (2,0%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	1.436.182 (100%) 119.682 / logement 79.788 / chambre 1.784 / m ² habit.

⁴ Equivalent au « montant final entreprise ».

BRAINE-L'ALLEUD – RUE DES MAROLLES

1. LOCALISATION

- **Adresse** : Immeubles sis rue des Marolles, 2, 4, 6 et 8 à 1420 Braine-l'Alleud
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

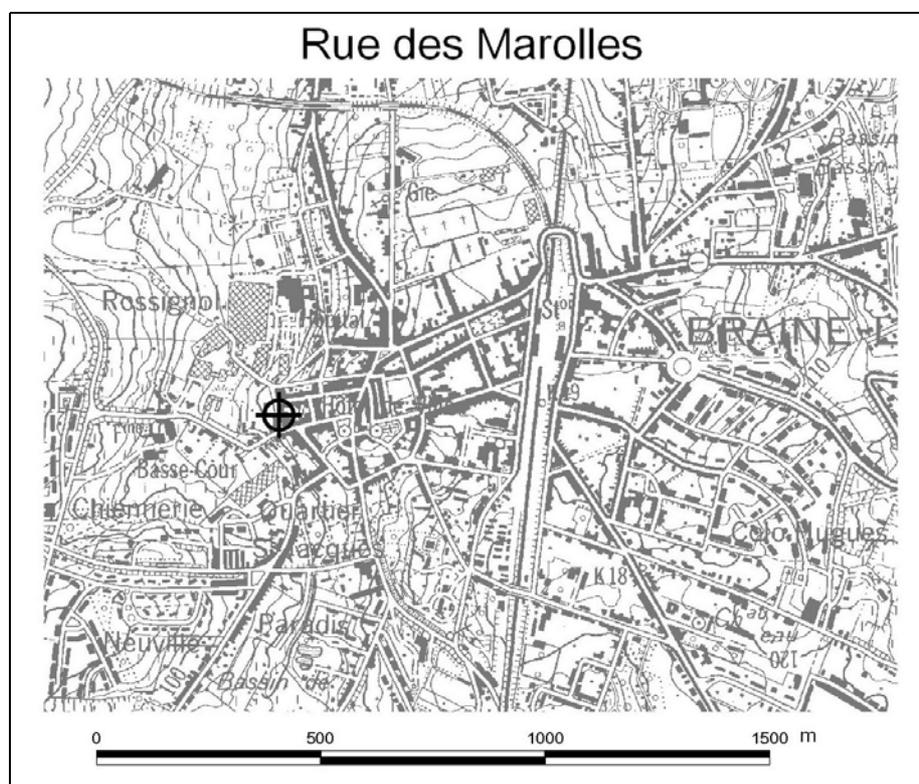
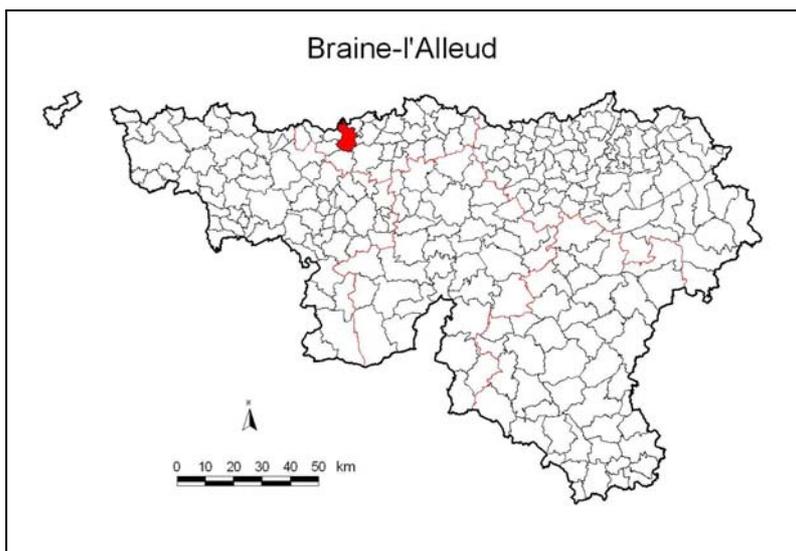




Photo 1 : Rue des Marolles



Photo 2 : Maisons et garages



Photo 3 : Maison



Photo 4 : Entrée appartements

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération :** Opération de démolition – reconstruction de trois maisons et d'un immeuble.
- **Nombre de logements :**
Création de 5 logements : 3 maisons 2 chambres
 1 appartements 2 chambres
 1 appartement 1 chambre
- **Type de logement :** Logement normal pour les maisons et logement social pour les appartements.
- **Travaux annexes :**

Il s'agit de la construction de garages attenants aux trois maisons. Toutefois, il n'est pas possible d'individualiser le coût de construction des garages de celui des maisons.

De même, les coûts de démolition n'ont pas pu être individualisés des coûts de construction. Ils ont été globalisés puisqu'il s'agit d'un même entrepreneur pour l'ensemble des travaux.

- **Chronologie du projet :**

Les travaux datent de 1992-1993.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Régie Foncière et Immobilière de la Commune de Braine-l'Alleud, Grand'Place Baudouin 1er, 1/3 à 1420 Braine-l'Alleud
- **Adjudicataire :**
 - *Gros œuvre* : S.A. ENDETA
- **Auteur de projet :** Bureau d'Architecture et d'Urbanisme Clerbaux et Pinon, Avenue Louise, 379 (Boîte 17), 1050 Bruxelles (Ixelles)

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

Modalité et prix d'acquisition : Le terrain a été acquis par la régie pour la somme de 81.804,86€, ce qui représente 8,9% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** - Les frais d'aménagement concernant la construction des garages sont repris dans le volet construction.
- **Frais de raccordement :** - Les frais liés aux impétrants représentent un montant total de 15.121,51€ TVAc (nous ne disposons malheureusement pas du détail par réseau), ce qui représente 1,6% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION⁵

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande

- Commande : 625.912,56€
- Révision : 10.885,48€ soit 1,7% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 9.677,66€ soit 1,5% de la commande. Ces travaux supplémentaires ont engendré une prolongation de délai de 26 jours. Ces décomptes sont peu importants et s'expliquent par les faits suivants :

- **Cimentage d'une cheminée et d'angles de murs extérieurs : +3.850,85€ (+40%) ; +9 jours**
- **Aménagement des trottoirs : +3.315,35€ (+34%) ; +11 jours**

⁵ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

• **Travaux divers non prévus à la soumission ou décompte des quantités présumées : +2.511,46€ (+26%) ;+6 jours, concernent notamment :**

- Modification de châssis : +580,81€ (+6%)
- 3 compteurs d'eau pour les appartements : +482,65€ (+5%)
- Egouts supplémentaires : +456,12€ (+5%)

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 646.475,70€**

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 42.713,51€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 0€.** La surveillance du chantier a été prise en charge par le personnel communal.

6. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 20% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total : 924.381€**
- **Prix de revient par logement : 184.876€/logement**
- **Prix de revient par chambre : 102.709€/chambre**
- **Prix de revient par superficie habitable : 1.849€/m²**

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière	96.927 (10,5%)
- Site-support	81.805 (8,9%)
- Frais d'aménagement	15.122 (1,6%)
· <i>Abords</i>	0 (0%)
· <i>Raccordements</i>	15.122 (1,6%)
Construction	827.454 (89,5%)
- Dépenses en bâtiment ⁶	775.771 (84,0%)
· <i>Commande</i>	751.095 (81,3%)
· <i>Révision</i>	13.063 (1,4%)
· <i>Décomptes</i>	11.613 (1,3%)
- Honoraires de construction	51.683 (5,6%)
· <i>Auteur de projet</i>	51.683 (5,6%)
Prix de revient	924.381 (100%)
- P.R./logement	184.876 / logement
- P.R./chambre	102.709 / chambre
- P.R./superficie habitable	1.849 / m ² hab.

⁶ Equivalent au « montant final entreprise ».



**Photo 1 : Appartements rue Haute Vaulx
(façade avant)**



**Photo 2 : Appartements rue Haute Vaulx
(façade arrière)**



**Photo 3 : Maison derrière les appartements
Rue Haute Vaulx**



Photo 4 : Maison Vinette

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération** : Opération de réhabilitation de deux immeubles
- **Nombre de logements** :
Création de 8 logements : 7 appartements 1 chambre
1 maison 2 chambres
- **Type de logement** : Logement social (en collaboration avec la SLSP Le Foyer Malmédien)
- **Travaux annexes** : Outre la création d'un appartement, l'aménagement de la maison située sur le coin de la route de Chôdes (Maison Vinette) consiste également en l'aménagement d'un musée de 12 m² au rez-de-chaussée. Toutefois, ces frais ne seront pas pris en compte puisqu'ils ne concernent pas la création de logement.

D'autre part, la partie arrière de la maison située rue Haute Vaulx n°9 a été aménagée. Il s'agit d'une cour séparant la maison 2 chambres des 6 appartements.

• **Chronologie du projet :**

Le projet a été établi en juin 2000.

Les travaux ont débuté en 2002.

Les logements ont été mis en location en décembre 2004.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Régie Communale Autonome, rue Steinbach, 1 à 4960 Malmédy
- **Adjudicataires :**
 - *Gros œuvre* : Entreprises Générales Daniel Stoffels SPRL, rue du Camp, 42 à 4950 Sourbrodt (Waimes)
 - *Menuiserie extérieure* : Menuiserie Freson
 - *Electricité* : André Paulus, route d'Eupen 10 à 4960 Malmédy (Bévercé)
 - *Chauffage, sanitaire* : Roger Wuidar, Bellevaux 18F à 4960 Malmédy
- **Auteur de projet :** Luc Nelles, rue Georges Rem, 8 à 4000 Liège

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Maison Vinette : 12.394,68 €
Rue Haute Vaulx, 9 : 44.620,83 €
Total : 57.015,51 €, ce qui représente 9,7% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** - Abords à l'arrière du n°9 de la rue Haute Vaulx : 4.851,21€ TVAc
ce qui représente 0,8% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :** - Réseau de distribution d'eau (Electrabel) : 2.465,27€ TVAc
- Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 4.740,24€ TVAc
- Rapport incendie : 142,54€ TVAc
- Total : 7.348,05€ TVAc, ce qui représente 1,2% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION¹

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande

- Commande : 371.651,91€

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 68.181,33€ soit 18,3% de la commande. Cette part importante des décomptes s'explique par les faits suivants :

- **Supplément de contre-cloison maison Vinette : +15.468,26€ (+22,7%)**
- **Travaux supplémentaires à la toiture : +6.544,94€ (+9,6%)**
- **Supplément peinture : +6.606,60 € (+9,7%) ;**
- **Supplément plancher : +4.012,08€ (+5,9%)**
- **Mobilier cuisine + porte de douches : +4.340,02€ (+6,4%) ;**
- **Revêtement de sol salle de bain étages : +2.307,36€ (+3,4%) ;**
- **Autres décomptes**
 - Décompte des quantités présumées : 11.452,54€ (+16,8%)
 - Travaux divers non prévus à la soumission : +16.481,37€ (+24,1)
 - Démolition de la cheminée de la maison Vinette : +968,16€ (+1,4%)

5.1.3 Montant final entreprise

- Montant final entreprise : 439.833,24€

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- Honoraire de l'auteur de projet : 39.584,99€
- Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 4.398,33€

6. AUTRES FRAIS

- Moniteur belge : 103,66€
- Frais hypothécaires : 346,28€
- Précompte immobilier : 431,71€

¹ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 589.540€
- **Prix de revient par logement** : 73.693€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 65.504€/chambre
- **Prix de revient par m² habitable** : 1.310€/m² habitable

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	69.215 (11,7%) 57.016 (9,7%) 12.199 (2,0%) 4.851 (0,8%) 7.348 (1,2%)
Construction - Dépenses en bâtiment ² · <i>Commande</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	519.443 (88,1%) 466.223 (79,1%) 393.951 (66,8%) 72.272 (12,3%) 53.220 (9,0%) 47.898 (8,1%) 5.322 (0,9%)
Autres Frais	882 (0,2%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	589.540 (100%) 73.693 / logement 65.504 / chambre 1.310 / m ² habitable

² Equivalent au « montant final entreprise ».

MALMEDY – RUE NEUVE

1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Neuve, 13, 15, 17, 19, 21 et rue A Vivî à 4960 Malmédy
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :

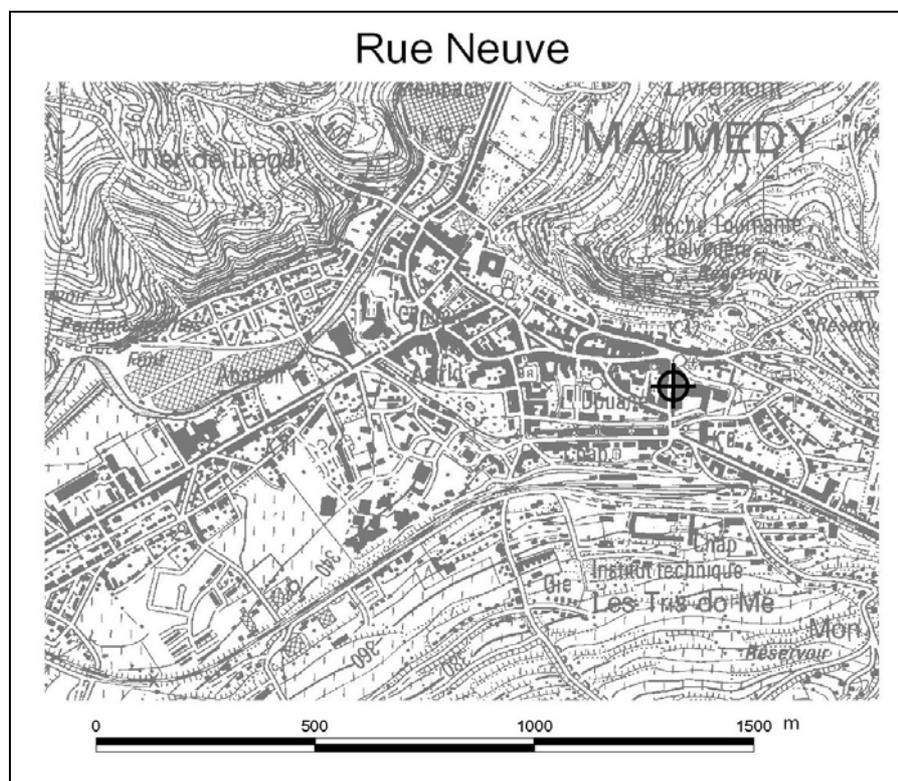
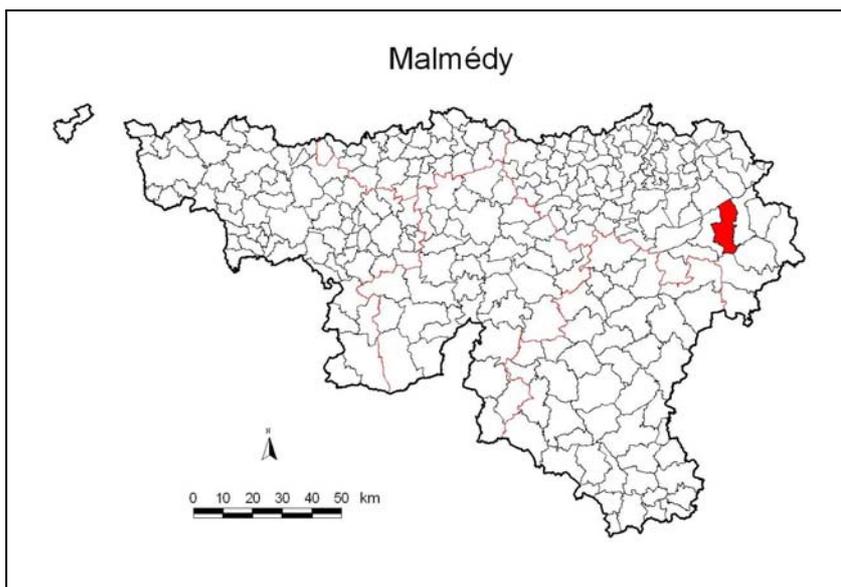




Photo 1 : Façades avant



Photo 2 : Façades arrière



Photo 3 : Parking aérien

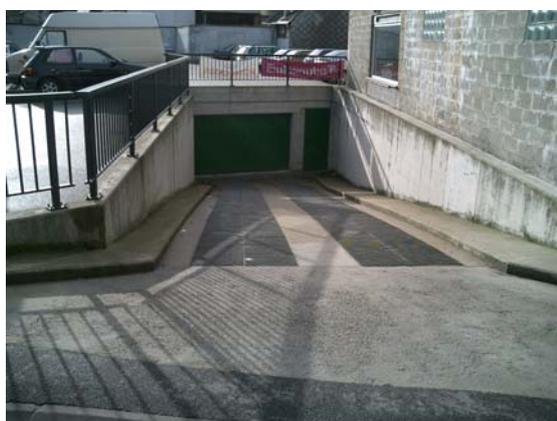


Photo 4 : Entrée du parking souterrain

2. TYPE D'OPÉRATION

- **Nature de l'opération :** Opération de réhabilitation de six immeubles (cinq rue Neuve et un A Viví). Les immeubles de la rue Neuve datent du 17^e et du 18^e siècle et ont donc une valeur patrimoniale. On verra dans les décomptes que cela n'a pas été sans influence.
- **Nombre de logements :**
Création de 14 logements : 11 appartements 1 chambre
3 appartements 2 chambres
- **Type de logement :** Logement social
- **Travaux annexes :**
A l'arrière des bâtiments de la rue Neuve, on a procédé à la construction d'un parking souterrain. (de 34 emplacements avec 2 rampes d'accès) et d'un parking aérien. Les coûts de ce parking souterrain sont individualisés. Toutefois, nous ne prendrons pas en compte l'ensemble du coût de construction du parking dans ce dossier. En effet, seuls 18 emplacements sont dédiés aux 12 logements sociaux de la rue Neuve, les autres emplacements étant à vendre ou à louer par la régie.

- **Chronologie du projet :**

Le site de l'ancienne brasserie a été acheté par la Ville en 1997.

Les travaux concernant la création des parkings ont débuté en 1999 et ont été achevés en juillet 2000 (démolition d'un bâtiment industriel et création d'un parking souterrain et aérien).

Les travaux concernant les logements ont débuté en 1999 également pour se terminer en février 2002.

3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Régie Communale Autonome, rue Steinbach, 1 à 4960 Malmédy et SLSP « Foyer Malmédien », rue A.F. Villers, 1 à 4960 Malmédy
- **Adjudicataires :**
 - *Gros œuvre* : Association momentanée Vandekerckhove de Ingelmunster et Monument Hainaut, rue de la Grande Couture, 16 à 7503 Froyennes
 - *Menuiserie extérieure* : Menuiserie Raquet, route de Remouchamps, 38 à 4141 Sprimont
 - *Toiture* : Entreprise DEMA, Setz, 5 à 4783 Saint-Vith
 - *Chauffage, sanitaire* : Roger Wuidar, Bellevaux 18F à 4960 Malmédy
 - *Parking* : TRA.GE.CO.BAT, rue Hottleux, 71 à 4950 Waimes
- **Auteur de projet :** Artau s.c.r.l., rue La Vaulx, 19 à 4960 Malmédy

4. CHARGE FONCIERE

4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Le site de l'ancienne brasserie a été acheté pour un montant de 297.472,23€. La régie a revendu la partie habitation pour la moitié de ce montant à la SLSP « Foyer Malmédien ». Au total, le montant net de l'acquisition est donc de 148.736,11€, soit 9,9% du prix de revient total de l'opération.

4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :** - Cela concerne la construction du parking souterrain. Le coût de construction du parking souterrain s'élève à 287.556,49€ alors qu'il avait été estimé à 255.484,15€. Les surcoûts sont à attribuer d'une part à des problèmes d'isolation et, d'autre part, au changement du type de revêtement. De plus, il faut ajouter à cela la valeur du terrain (33.713,52€), la TVA de 21% sur la construction (54.868,75€) et les frais d'acte (42.230,40€), pour obtenir un coût total de 392.092,44€. Ce coût global concerne la construction de 34 emplacements de parking, c'est-à-dire un coût de 11.532,13€ par emplacement. Or, il y a 18 emplacements qui ont été réservés à la SLSP Foyer Malmédien pour les logements dans les immeubles de la rue Neuve. Nous prendrons donc un coût pour les abords de 207.578,34€, pour 18 emplacements (soit 13,9% du prix de revient total de l'opération).

- **Frais de raccordement** : - Réseau de distribution d'eau (Electrabel) : 3.413,60€ TVAac
- Réseau de distribution électrique (Electrabel) : 9.563,46€ TVAac
- Total : 12.977,06€ TVAac, ce qui représente 0,8% du prix de revient total de l'opération.

5. CONSTRUCTION¹

5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

5.1.1 Commande

- Commande : 762.795,47€
- Révision : 31.792,29€, soit 4,2% de la commande.

5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 155.488,19€ soit 20,4% de la commande. De plus, ces travaux supplémentaires ont engendré une prolongation des délais de 292 jours. Cette part importante des décomptes s'explique par les faits suivants :

- **Traitement à l'argile des murs intérieurs rue Neuve : +70.839,19€ (+45,6%) ; +35 jours**

Initialement, les murs mitoyens, après décapage, devaient recevoir de part et d'autre une structure en bois. Or, après décapage, il s'est avéré que la plupart des remplissages étaient inadéquats. Il a donc fallu supprimer les remplissages inadéquats et les remplacer par des remplissages à l'ancienne, ce pour conserver l'aspect des maisons anciennes.

- **Problème de stabilité des maisons rue Neuve : +10.114,55€ (+6,5%) ; +10 jours**

Nécessité de mettre en œuvre un contreventement vertical et horizontal sur le bâtiment suite à des problèmes de stabilité.

- **Cage d'escalier des maisons rue Neuve : +3.939,94€ (+2,5%) ; +20 jours**

Difficulté de mise en œuvre de la maçonnerie des cages d'escalier suite à des problèmes de stabilité.

- **Appareils d'éclairage : +5.249,19€ (+3,4%)**

Installation de luminaires encastrés dans les cages d'escalier

- **Autres décomptes liés à divers problèmes : +65.345,32€ (+42,0%) ; +227 jours**

Il est impossible de détailler l'ensemble des problèmes rencontrés au cours de chantier tant ils sont nombreux.

5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 950.075,95€

5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 97.975,45€

¹ Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 0€. L'auteur de projet a également réalisé la surveillance du chantier. Ces frais sont donc comptabilisés dans le poste ci-dessus.

6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 213,98€
- **Frais de notaire** : 732,50€
- **Précompte immobilier** : 431,71€
- **Frais de décoration des appartements** : 4.075,47€

7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.500.375,97€
- **Prix de revient par logement** : 73.693€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 88.257€/chambre
- **Prix de revient par m² habitable** : 1.445€/m² habitable

Récapitulatif des coûts	
	Coût TVAc (€)
Charge foncière - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i> 	369.292 (24,6%) 148.736 (9,9%) 220.556 (14,7%) 207.579 (13,9%) 12.977 (0,8%)
Construction - Dépenses en bâtiment ² <ul style="list-style-type: none"> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i> 	1.125.631 (75,0%) 1.007.081 (67,1%) 808.563 (53,9%) 33.700 (2,2%) 164.818 (11,0%) 118.550 (7,9%) 118.550 (7,9%) 0 (%)
Autres Frais	5.453 (0,4%)
Prix de revient - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./m ² habitable	1.500.376 (100%) 107.170 / logement 88.257 / chambre 1.445 / m ² habit.

² Equivalent au « montant final entreprise ».

**ANNEXE 4 : LETTRE D'ACCOMPAGNEMENT DE L'ENQUÊTE SUR
LES LOGEMENTS VIDES**

Liège, le 17 janvier 2004

M ???

Rue ???

4000 Liège

Monsieur,

Le LEPUR de l'Université de Liège mène actuellement une étude consacrée à la problématique des logements vides en collaboration avec le Syndicat National des Propriétaires.

L'objectif de cette recherche est de mieux cerner les diverses raisons qui sont à l'origine de l'inoccupation de nombreux logements et les blocages qui freinent les propriétaires dans leurs initiatives pour mettre fin à ce type de situation. C'est dans ce cadre que nous sollicitons votre précieuse collaboration.

Nous réalisons une enquête à ce propos auprès des propriétaires possédant un immeuble comportant des logements vides situé sur le territoire de Liège. Nous avons reçu, de la part du service Logement de la Ville de Liège, une base de données dans laquelle vous figurez. Nous souhaiterions donc que vous remplissiez ce questionnaire pour votre immeuble situé rue à

Votre collaboration nous est indispensable pour mener à bien notre recherche. Il est évident que vos réponses ne seront en aucun cas exploitées individuellement ; elles seront directement agrégées avec les autres résultats en vue d'un traitement statistique dont seuls des enseignements généraux seront extraits. Nous nous engageons à ne transmettre à quiconque les réponses individuelles et à les détruire dès que les traitements statistiques auront été opérés. De plus, sachez que cette enquête n'est pas liée à la perception d'une taxe sur les logements vides ou à tout autre mesure coercitive que pourraient prendre les pouvoirs publics à ce propos.

Une fois ce questionnaire rempli, nous vous prions de nous adresser ce courrier à l'aide de l'enveloppe ci-jointe, portant la mention port payé par le destinataire.

Nous sommes à votre disposition pour tout complément d'information au sujet de notre recherche. En espérant que vous voudrez bien donner une suite favorable à notre enquête, nous vous prions d'agréer, monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

**ANNEXE 5 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES
SOU MIS À LA PROCÉDURE DE LA TAXE**

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES

1) Historique de l'occupation de l'immeuble et de sa propriété

1.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble ?

1.2 Quel a été le mode d'acquisition de l'immeuble ?

- achat
- héritage
- autre (à préciser :

1.3 Depuis quelle année l'immeuble est-il inoccupé ?

1.4 Avez-vous habité sur le territoire de la Ville de Liège dans le passé ?

- oui
- non

1.5 Avez-vous habité l'immeuble ?

- oui
- non

1.6 Si oui, en quelle année votre départ a-t-il eu lieu ?

1.7 Depuis que vous possédez cet immeuble, l'avez-vous mis en location ?

- oui
- non (si non, vous pouvez passer au point 1.16 page suivante)

1.8 Si oui, en quelle année cette location a-t-elle cessé ?

1.9 Si l'immeuble a été mis en location par le passé, quelle(s) est(sont) la(les) raison(s) qui explique(nt) la fin de la location ?

.....
.....

1.10 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des problèmes de loyers impayés par les locataires (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?
approximativement loyers pour un total de logements dans l'immeuble

1.11 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des dégâts locatifs (estimation du montant des réparations exprimé en nombre total de loyers mensuels correspondant) ?
approximativement loyers pour l'ensemble de l'immeuble

1.12 Ces problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice ?

- oui
- non

1.13 Si oui, quelle en a été l'issue ?

.....
.....

1.14 Lors des dernières années de location, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

- oui
- non

1.15 Lors des dernières années de location, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

1.16 Depuis le départ des derniers occupants, avez-vous essayé de :

- relouer votre immeuble : oui
 non
- vendre votre immeuble : oui
 non

1.17 Etes-vous copropriétaire de l'immeuble ?

- oui
- non

1.18 Si oui, des désaccords entre copropriétaires sont-ils à l'origine de l'inoccupation des logements ?

- oui
- non

2) Vos intentions à propos de l'occupation et de la rénovation de l'immeuble

2.1 Quelles sont vos intentions concernant l'occupation/la commercialisation de cet immeuble ?

- l'occuper personnellement
- le louer à une personne connue et de confiance
- le louer (hors personne connue et de confiance)
- le vendre/le céder à une de vos connaissances
- le vendre (pas nécessairement à une de vos connaissances)
- pas de projet particulier (vous pouvez passer au point 3 si vous n'avez pas de projet particulier)

2.2 A quel terme prévoyez-vous de concrétiser cette occupation/commercialisation ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

2.3 Quelles sont vos intentions concernant la réalisation de travaux de rénovation ?

- pas de travaux envisagés
- travaux légers de rénovation envisagés
- travaux lourds de rénovation envisagés
- démolition-reconstruction envisagée

2.4 Si vous envisagez des travaux, à quel terme prévoyez-vous de les achever ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

3) Etat du quartier et de l'immeuble

3.1 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était le quartier où il se situe ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

3.2 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était-il ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

3.3 Pour le rendre habitable selon les critères de confort actuel, quelle serait l'importance des travaux de rénovation à entreprendre pour les postes suivants ? (une croix par ligne à cocher)

	<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>
Gros œuvre				
Toiture				
Façade				
Châssis				
Electricité				
Chauffage				
Autre (à préciser :)				

3.4 A quel montant évaluez-vous le coût des travaux qui seraient ainsi nécessaires pour rendre habitable ces logements selon les critères de confort actuel ?

coût total :€ pour logements

4) Appréciation sur les outils mis/à mettre en place par les pouvoirs publics

4.1 Connaissez-vous le principe des Agences Immobilières Sociales (AIS) ?

- méconnaissance totale
- connaissance sommaire
- bonne connaissance passive (uniquement via la presse et des courriers issus des pouvoirs publics)
- bonne connaissance active (contact déjà pris avec une AIS)

4.2 Si vous disposez d'une bonne connaissance du principe des AIS, qu'en pensez-vous ?

.....
.....

4.3 Envisagez-vous de procéder à la location via une Agence Immobilière Sociale ?

- oui
- non

4.4 Pour vous aider dans vos éventuels projets, quel type de mesure incitative préféreriez-vous que les pouvoirs publics appliquent ? (une croix par colonne à cocher)

<i>Mesure envisagée</i>	<i>1^{er} choix</i>	<i>2^{ème} choix</i>	<i>3^{ème} choix</i>
Aide financière aux locataires disposant de bas revenus			
Prise en charge partielle par les pouvoirs publics des risques liés à la location (non paiement du loyer, dégâts locatifs,...)			
Diminution de la pression fiscale liée aux travaux de rénovation (baisse de la TVA et déductibilité fiscale)			
Diminution de la pression fiscale liée à l'occupation ou à la location d'un immeuble (baisse du précompte immobilier pour les immeubles loués ou occupés)			
Elargissement des conditions d'accès et simplification des procédures pour l'obtention des primes à la rénovation			
Augmentation du montant des primes à la rénovation			

5) Identification

5.1 Exercez-vous actuellement une profession ?

- oui
- non

5.2 Si oui, quelle est actuellement votre profession principale ?

.....

5.3 Si vous êtes actuellement sans profession (pensionné, prépensionné, chômeur, minimexé, étudiant), quelle était, est ou sera votre profession principale ?

.....

5.4 A part l'immeuble dont il est question dans ce questionnaire, êtes-vous propriétaires d'autres immeubles ?

- oui
- non

5.5 Si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

5.6 Dans quelle classe de revenus se situent les revenus mensuels nets de votre ménage (revenus cumulés des conjoints, indemnités, allocations...)?

- moins de 800 € (moins de 32 000 francs)
- de 800 à 1 000 € (de 32 000 à 40 000 francs)
- de 1 000 à 1 500 € (de 40 000 BEF à 60 000 francs)
- de 1 500 à 2 000 € (de 60 000 à 80 000 francs)
- de 2 000 à 3 000 € (de 80 000 à 120 000 francs)
- de 3 000 à 4 000 € (de 120 000 à 160 000 francs)
- plus de 4 000 € (plus de 160 000 francs)

Nous vous remercions pour votre collaboration

**ANNEXE 6 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES
SITUÉS AUX ÉTAGES DE COMMERCE**

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SITUES AUX ETAGES DE COMMERCES

1) Historique de l'occupation de l'immeuble et de sa propriété

1.1 En quelle année avez-vous acquis l'immeuble ?

1.2 Quel a été le mode d'acquisition de l'immeuble ?

- achat
- héritage
- autre (à préciser :

1.3 Depuis quelle année les étages de l'immeuble sont-ils inoccupés ?

1.4 Avez-vous habité sur le territoire de la Ville de Liège dans le passé ?

- oui
- non

1.5 Avez-vous habité l'immeuble ?

- oui
- non

1.6 Si oui, en quelle année votre départ a-t-il eu lieu ?

1.7 Depuis que vous possédez cet immeuble, l'avez-vous mis en location les étages pour du logement ?

- oui
- non (si non, vous pouvez passer au point 1.16 page suivante)

1.8 Si oui, en quelle année cette location pour du logement a-t-elle cessé ?

1.9 Si les étages de l'immeuble ont été mis en location pour du logement par le passé, quelle(s) est(sont) la(les) raison(s) qui explique(nt) la fin de la location ?

.....
.....

1.10 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des problèmes de loyers impayés par les locataires (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?

..... loyers pour un total de logements dans l'immeuble

1.11 Lors des deux dernières années de location, quelle a été l'importance des dégâts locatifs (estimation du montant des réparations exprimé en nombre total de loyers mensuels par logement correspondant) ?

1.12 Ces problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice ?

- oui
- non

1.13 Si oui, quelle en a été l'issue ?

.....
.....

1.14 Lors des dernières années de location, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

- oui
- non

1.15 Lors des dernières années de location, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

1.16 Depuis le départ des derniers occupants, avez-vous essayé de :

- relouer la partie logement de votre immeuble : oui
 non

- vendre votre immeuble : oui
 non

1.17 Etes-vous copropriétaire de l'immeuble ?

oui
 non

1.18 Si oui, des désaccords entre copropriétaires sont-ils à l'origine de l'inoccupation des étages ?

oui
 non

2) Cohabitation des fonctions commerciale et résidentielle

2.1 Le(s) logement(s) situé(s) aux étages peu(ven)t-il(s) être atteint(s) sans passer la partie commerciale de l'immeubles :

- présence d'un accès direct depuis la rue commerçante ;
- présence d'un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue située à l'arrière ;
- pas d'accès direct aux étages.

2.2 S'il n'existe pas d'accès direct aux étages, cette situation est-elle :

- d'origine ;
- liée à des transformations apportées à l'immeuble ;
- vous ne savez pas (incertitude entre les deux propositions précédentes).

2.3 S'il n'existe pas d'accès direct aux étages, en aménager un est-il techniquement réalisable et réaliste ?

oui
 non

2.4 Si l'accès direct aux étages a disparu suite à des transformations, de quelle année datent ces transformations ?

2.5 Quelle est la surface de vente du commerce ? ±.....mètres carrés

2.6 Quelle est la longueur de la façade ? ±..... mètres

2.7 Si la partie commerciale de l'immeuble est occupée, êtes-vous cet occupant ?

oui
 non

2.8 Quel type de commerçant occupe la partie commerciale de l'immeuble ?

- un commerçant particulier indépendant ;
- une grande enseigne commerciale (franchisé, succursale,...) ;
- autre (à préciser :);
- pas de commerce occupant à l'heure actuelle.

2.9 Si la partie commerciale de l'immeuble est actuellement inoccupée, depuis quelle année cette situation perdure-t-elle ?

2.10 En cas d'occupation de la partie commerciale de l'immeuble, quelle est la nature de cette activité ?

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> alimentation générale ; | <input type="checkbox"/> multimédias, informatique ; |
| <input type="checkbox"/> alimentation spécialisée ; | <input type="checkbox"/> librairie, papeterie ; |
| <input type="checkbox"/> vêtements ; | <input type="checkbox"/> ameublement, antiquités, décoration ; |
| <input type="checkbox"/> chaussures, accessoires ; | <input type="checkbox"/> santé, beauté ; |
| <input type="checkbox"/> loisirs, sports, culture ; | <input type="checkbox"/> électroménager, outillage ; |
| <input type="checkbox"/> horeca ; | <input type="checkbox"/> banques, assurances ; |
| <input type="checkbox"/> autres services (à préciser : | |

2.11 Combien d'étages sont occupés par le commerce de façon effective comme surface de vente supplémentaire ou comme réserve ?

- aucun un deux plus de deux

2.12 En cas de location du commerce, le bail commercial porte-t-il sur :

- l'ensemble de l'immeuble ;
 seulement sur la partie commerciale (réserves comprises, mais à l'exclusion des autres étages).

2.13 Quel est le niveau du loyer du commerce ?€/mois

2.14 Si le bail porte sur l'ensemble de l'immeuble, comptez-vous, lors du prochain renouvellement, séparer les parties commerciales et logements de l'immeuble via deux baux distincts ?

- oui
 non

2.15 En cas de réponse négative à la question précédente, quelle est la raison qui vous pousse à ne pas pratiquer de la sorte ?

.....
.....

3) Vos intentions à propos de l'occupation et de la rénovation de l'immeuble

3.1 Quelles sont vos intentions concernant l'occupation/la commercialisation des étages de cet immeuble ?

- les occuper personnellement
 les louer à une personne connue et de confiance
 les louer (hors personne connue et de confiance)
 vendre/céder l'immeuble à une de vos connaissances
 vendre l'immeuble (pas nécessairement à une de vos connaissances)
 pas de projet particulier (vous pouvez passer au point 3 si vous n'avez pas de projet particulier)

3.2 A quel terme prévoyez-vous de concrétiser cette occupation/commercialisation des étages ?

- moins de 6 mois
 de 6 mois à 1 an
 de 1 an à 3 ans
 plus de 3 ans

3.4 Quelles sont vos intentions concernant la réalisation de travaux de rénovation aux étages de l'immeuble ?

- pas de travaux envisagés
- travaux légers de rénovation envisagés
- travaux lourds de rénovation envisagés
- démolition-reconstruction envisagée

2.4 Si vous envisagez des travaux, à quel terme prévoyez-vous de les achever ?

- moins de 6 mois
- de 6 mois à 1 an
- de 1 an à 3 ans
- plus de 3 ans

4) Etat du quartier et de l'immeuble

4.1 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état était le quartier où il se situe ? Comment est-il aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

4.2 Lorsque vous avez acquis l'immeuble, dans quel état étaient les étages ? Comment sont-ils aujourd'hui ? (une croix par ligne à cocher)

<i>Etat</i>	<i>En excellent état</i>	<i>En bon état</i>	<i>Légèrement dégradé</i>	<i>Fortement dégradé</i>
Au moment de l'acquisition				
Aujourd'hui				

4.3 Pour rendre habitable les étages selon les critères de confort actuel, quelle serait l'importance des travaux de rénovation à entreprendre pour les postes suivants ? (une croix par ligne à cocher)

	<i>Aucune</i>	<i>Minime</i>	<i>Grande</i>	<i>Très grande</i>
Gros œuvre				
Toiture				
Façade				
Châssis				
Electricité				
Chauffage				
Autre (à préciser :)				

4.4 A quel montant évaluez-vous le coût des travaux qui seraient ainsi nécessaires pour rendre habitable ces étages selon les critères de confort actuel ?

coût total :€ pour logements

5) Appréciation sur les outils mis/à mettre en place par les pouvoirs publics

5.1 Connaissez-vous le principe des Agences Immobilières Sociales (AIS) ?

- méconnaissance totale
- connaissance sommaire
- bonne connaissance passive (uniquement via la presse et/ou via des courriers issus des pouvoirs publics)
- bonne connaissance active (contact déjà pris avec une AIS)

5.2 Si vous disposez d'une bonne connaissance du principe des AIS, qu'en pensez-vous ?

.....

.....

5.3 Envisagez-vous de procéder à la location via une Agence Immobilière Sociale ?

- oui
- non

5.4 Pour vous aider dans vos éventuels projets, quel type de mesure incitative préféreriez-vous que les pouvoirs publics appliquent ? (une croix par colonne à cocher)

<i>Mesure envisagée</i>	<i>1^{er} choix</i>	<i>2^{ème} choix</i>	<i>3^{ème} choix</i>
Aide financière aux locataires disposant de bas revenus			
Prise en charge partielle par les pouvoirs publics des risques liés à la location (non paiement du loyer, dégâts locatifs,...)			
Diminution de la pression fiscale liée aux travaux de rénovation (baisse de la TVA et déductibilité fiscale)			
Diminution de la pression fiscale liée à l'occupation ou à la location d'un immeuble (baisse du précompte immobilier pour les immeubles loués ou occupés)			
Elargissement des conditions d'accès et simplification des procédures pour l'obtention des primes à la rénovation			
Augmentation du montant des primes à la rénovation			

6) Identification du propriétaire

6.1 Exercez-vous actuellement une profession ?

- oui
- non

6.2 Si oui, quelle est actuellement votre profession principale ?

.....

6.3 Si vous êtes actuellement sans profession (pensionné, prépensionné, chômeur, minimexé, étudiant), quelle était, est ou sera votre profession principale ?

.....

6.4 A part l'immeuble dont il est question dans ce questionnaire, êtes-vous propriétaires d'autres immeubles ?

- oui
- non

6.5 Si oui, de combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

6.6 Dans quelle classe de revenus se situent les revenus mensuels nets de votre ménage (revenus cumulés des conjoints, indemnités, allocations...)?

- moins de 800 € (moins de 32 000 francs)
- de 800 à 1 000 € (de 32 000 à 40 000 francs)
- de 1 000 à 1 500 € (de 40 000 BEF à 60 000 francs)
- de 1 500 à 2 000 € (de 60 000 à 80 000 francs)
- de 2 000 à 3 000 € (de 80 000 à 120 000 francs)
- de 3 000 à 4 000 € (de 120 000 à 160 000 francs)
- plus de 4 000 € (plus de 160 000 francs)

Nous vous remercions pour votre collaboration

**ANNEXE 7 : QUESTIONNAIRE RELATIF AUX PROPRIÉTAIRES
BAILLEURS AFFILIÉS AU SYNDICAT NATIONAL DES
PROPRIÉTAIRES**

QUESTIONNAIRE RELATIF AUX PROPRIETAIRES BAILLEURS

1) Problèmes d'impayés et de dégâts locatifs

1.1 Lors des deux dernières années, quelle a été la proportion de locataires ayant eu des retards dans le paiement du loyer (retard dépassant le délais d'au moins un mois) ?%

1.2 Pour chaque locataire défaillant, quelle a été la durée moyenne des impayés (estimation en nombre total de loyers mensuels impayés) ?loyers

1.3 Lors des deux dernières années de location, quelle a été la proportion de locataires ayant généré des dégâts locatifs pour un montant dépassant les 3 mois de caution ?%

1.4 Pour chaque locataire défaillant, à quel montant estimez-vous les réparations ayant dû être exécutées (montant exprimé en nombre total de loyers mensuels correspondant) ? loyers

1.5 Ces problèmes d'impayés et/ou de dégâts locatifs ont-ils dû être portés en justice :

non, jamais

oui

1.6 Quelle a été l'issue de cette (ces) action(s) en justice ?

.....
.....

2) Rapidité dans la rotation des locataires

2.1 Lors des dernières années, avez-vous connu une rotation rapide des locataires ?

oui

non

2.2 Lors des dernières années, quelle a été la durée moyenne par logement de l'occupation des locataires ?mois

3) Les vides locatifs au sein de votre patrimoine immobilier

2.1 De combien d'immeubles êtes-vous propriétaires ?

2.2 Combien de logements ces immeubles comportent-ils ?

2.3 Parmi l'ensemble de ces immeubles, quelle est la proportion de logements qui sont actuellement inoccupés depuis moins d'un an (inoccupation frictionnelle entre deux locations successives par exemple) ?%

2.4 Parmi l'ensemble de ces immeubles, quelle est la proportion de logements qui sont actuellement inoccupés depuis plus d'un an ?%

4) Identification

2.1 Quelle distance moyenne sépare votre lieu de résidence des logements que vous louez ?
..... km

2.2 En quelle année êtes-vous nés ?

Nous vous remercions pour votre collaboration

**ANNEXE 8 : GUIDE D'ENTRETIEN RELATIF AUX PERMIS
D'URBANISME – INTERVIEW ORALE DES MAÎTRES D'OUVRAGE**

Guide d'entretien relatif aux permis d'urbanisme – Interview orale de maîtres d'ouvrage

Questionnaire divisé en 6 parties :

- Caractéristiques du maître d'ouvrage
- Acquisition du site-support
- Obtention des autorisations administratives
- Obtention du financement
- Réalisation des travaux
- Commercialisation (éventuelle)

Les questions en italique sont jugées secondaires

Introduction

L'objectif de ces interviews est de préciser les blocages qui freinent la mise en œuvre de projets participant au recyclage urbain et les leviers que devraient actionner les pouvoirs publics afin de favoriser ce recyclage. Nous avons déjà relevé, sur le plan théorique, une série de blocages. Nous cherchons désormais à confronter ces résultats à la réalité du terrain en interrogeant différents témoins privilégiés. Ces entretiens se font auprès d'un panel de maîtres d'ouvrage ayant réalisé récemment des travaux de rénovation, transformation, démolition-reconstruction ou construction neuve au sein du tissu urbain des communes de Liège, La Louvière, ...

0) Données disponibles préalablement à l'entretien :

- Adresse de l'immeuble
- Nom du maître d'ouvrage
- Description sommaires des travaux entrepris et classification de ces travaux parmi l'une des quatre rubriques générales : construction neuve, rénovation, démolition-reconstruction, transformation en logement(s) d'un immeuble ayant préalablement une autre fonction
- Nombre de logements dans l'immeuble

1) Caractéristiques du maître d'ouvrage

Combien d'autres immeubles avez-vous déjà rénovés/ construits en tant que maître d'ouvrage ?

Si réponse > 0, répondre aux questions suivantes :

Ces opérations représentent combien de logements ?

Comment ces opérations se répartissent-elles entre rénovation/ démolition-reconstruction/ construction neuve ?

Si vous avez mené des opérations dans différents contextes, est-ce que celui où est localisé l'immeuble en question présente des difficultés particulières ?

Où sont localisés ces autres réalisations ?

Avez-vous d'autres réalisations en projet ?

Si le maître d'ouvrage est une entreprise, répondre aux questions suivantes :

- activité principale de l'entreprise :
- nombre d'emplois :
- répartition des constructions réalisées par l'entreprise et pour laquelle elle est maître d'ouvrage et celles pour lesquelles elle est sous les ordres d'un autre demandeur :

2) Acquisition du site-support

Sur base de la littérature, il apparaît que l'acquisition d'un terrain ou d'un immeuble est plus difficile en milieu urbain qu'à la périphérie. Qu'en pensez-vous ?

Le(s) bien(s) étai(en)t-il(s) déjà bâti(s) ? Si oui, quelle était l'affectation de(s) l'immeuble(s) préexistant(s) ?

Dans quel état était cet immeuble au moment du démarrage du projet ?

Quand avez-vous acquis le(s) bien(s) sur le(s)quel(s) vous avez réalisé ce projet ?

Auprès de quel type de propriétaire, l(es)'avez-vous acquis ? (propriétaire particulier, copropriétaires, société, pouvoir public, autre) – si autre, précisez :

Quelle proportion du coût total de l'opération, ce prix d'achat a-t-il représenté ?

3) Obtention des autorisations administratives

Avez-vous l'impression que l'environnement urbain de ce type de projet rend l'obtention des autorisations plus difficile qu'à la périphérie ?

En vertu de prescriptions urbanistiques, avez-vous dû modifier votre projet initial ?

En plus du permis d'urbanisme, avez-vous dû obtenir d'autres autorisations administratives ? (autorisation de déviation de trafic, rapport du service d'incendie, ...)

Si oui, quelle en a été l'influence sur le projet (au point de vue des coûts ou de la durée) ?

La présence à proximité de l'immeuble d'un bâtiment ou site classé ou son inscription dans un périmètre protégé a-t-elle entraîné :

- de lourdes démarches administratives supplémentaires ;
- des surcoûts ?

Avez-vous eu des remarques/plaintes de riverains quant à votre projet ?

Si oui, sur quel aspect portaient-elles ?

Ont-elles entraîné des modifications dans le projet ?

4) Obtention du financement

(Sil s'agit d'un promoteur professionnel ayant de multiples réalisations en périphérie et en centre urbain : Avez-vous l'impression que les comités d'investissement des banques adoptent des positions plus strictes lorsqu'il s'agit d'une réalisation en centre urbain ?)

Quel type de prêt avez-vous obtenu ? (court terme ou hypothécaire, fixe ou variable, avec ou sans garantie)

Quelle est la durée de remboursement du prêt ?

Quel est le taux d'intérêt du prêt ?

En quelle proportion vos fonds propres ont-ils couvert l'opération ?

Auprès de quel type d'organisme avez-vous obtenu un crédit pour financer le projet ?

Avez-vous eu des difficultés particulières dans la négociation avec cet organisme de crédit ?

Ces difficultés étaient-elles liées particulièrement au contexte urbain ?

5) Réalisation des travaux

Décrivez les différentes étapes des travaux effectués. (y compris ceux relatifs aux abords ou aux impétrants)

Combien de temps au total ces travaux ont-ils duré ?

Cette durée était-elle conforme à celle escomptée avant le chantier ?

Avez-vous rencontré des difficultés inattendues ayant entraîné des surcoûts pendant le chantier ?

Si oui, quelle a été l'ampleur de ces surcoûts ? + Décrivez ces difficultés.

Un des aspects du chantier a-t-il nécessité le recours à une entreprise très spécialisée (comme sous-traitant éventuel) ?

Si oui, pour quel type de travaux ?

Quelle est l'importance relative du coût de cette intervention particulière (en proportion du coût total des travaux) ?

Quelles entreprises ont effectué les différentes parties des travaux ?

(Pour les particuliers : Quel a été l'importance de votre travail personnel dans ce chantier ?)

Quel a été le coût total de ces travaux ?

6) Commercialisation (éventuelle)

L'allongement des délais lié aux difficultés inattendues lors des travaux ou en vue de l'obtention des autorisations a-t-il causé un retard en vue de la commercialisation / l'occupation du-(des) logement(s) par rapport au planning initial ?

Si oui, est-ce que cela a entraîné une modification à la hausse des montants empruntés ?

Depuis lors avez-vous vendu/loué l'immeuble ?

En cas de vente, quand a-t-elle eu lieu ?

De quel type est le propriétaire actuel ?

Occupe-t-il lui-même l'immeuble ?

Quelle a été la plus value effectuée par rapport à l'ensemble des dépenses consenties pour le projet (en pourcentage du coût total) ?

En cas de location, quel est le profil des occupants actuels (composition familiale, niveau de revenus, nationalité, âge) ?

Quel est le niveau des loyers ?

Avez-vous connu des difficultés lors de la recherche de locataires ?

Tous les appartements sont-ils occupés ? Si oui, depuis quand ? Si non, quelle est la proportion actuelle de vide locatif ?

Connaissez-vous une rotation rapide des locataires dans cet immeuble ?

Comment est organisé la gestion locative, l'entretien et les charges communes ?

Etes-vous satisfait du rendement ainsi obtenu ?

A quel pourcentage du coût de l'investissement total estimez-vous ce rendement ?

**ANNEXE 9 : EXEMPLE DE LETTRE ADRESSÉE AUX COMMUNES
PRÉSELECTIONNÉES VISANT À DEMANDER L'ACCÈS AUX
DONNÉES SUR LES LOGEMENTS VIDES ET SUR LES PERMIS
D'URBANISME**

Liège, le 20 février 2004

Ville de Gembloux
Collège des Bourgmestre et Echevins
Rue du 8 Mai
5030 Gembloux

Objet : *Demande d'autorisation visant à accéder aux bases de données sur les logements vides et à la base de données sur les permis d'urbanisme*

Mesdames, Messieurs les membres du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Gembloux,

Le LEPUR de l'Université de Liège réalise actuellement une recherche portant sur « *Renouvellement urbain et recyclage des espaces dégradés* ». Cette dernière, financée par la Région wallonne, s'inscrit dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT). Comme le stipule notre Cahier des charges adopté par le Gouvernement wallon, cette recherche a pour objectif final d'établir des propositions visant à « *intervenir face à la désaffectation des noyaux urbains et à la dégradation de certains espaces au profit d'un étalement périurbain des fonctions et de l'habitat* ». Notre comité d'accompagnement présidé par Mme Martine André, présidente de la CRAT, ayant présélectionné votre commune en vue de notre étude, c'est dans ce cadre que nous nous permettons de vous contacter.

Ayant précédemment établis différents contacts avec votre service de l'Urbanisme et Mme Chaltin du service du Logement, nous sollicitons votre précieuse collaboration afin de bénéficier des données reprises au sein des bases de données relatives aux :

- logements vides soumis à la taxe sur les immeubles inoccupés (Service du Logement) ;
- permis d'urbanisme délivrés ces 6 dernières années (Service de l'Urbanisme).

Pour chaque immeuble concerné, nous aurions besoin d'obtenir, sur support informatique l'adresse du bien – si possible –, les coordonnées (nom, prénom, adresse) du (ou des) propriétaire(s) de logements vides et de chaque personne physique et morale ayant introduit la demande de permis ainsi qu'une brève description de la nature des travaux et du type de bien concerné par chaque permis.

Cette demande s'inscrit dans la démarche préconisée par le Gouvernement. Ce dernier souhaite en effet que nos travaux s'appuient sur « *des études basées sur des sources d'informations diverses et originales telles que les permis d'urbanisme et les inventaires sur les logements vides* ».

Concernant les logements vides, après une analyse spatiale du processus sur base des données existantes, une enquête sera réalisée auprès des propriétaires. Nous souhaitons notamment :

- identifier les causes de l'inoccupation et le profil des propriétaires ;
- identifier les caractéristiques des logements vides ;
- identifier les intentions futures des propriétaires en matière de travaux de réhabilitation et de commercialisation/occupation ainsi que les freins à ces projets ;
- évaluer les outils existants en Région wallonne et servant à combattre cette inoccupation.

Concernant les permis d'urbanisme, les données seront d'abord quantitativement et spatialement analysées. Nous organiserons ensuite une enquête auprès de maîtres d'ouvrages (des particuliers comme des promoteurs professionnels).

Les entretiens porteront sur les stratégies d'investissements adoptées ou, au contraire, sur les raisons de l'absence d'investissements. Cette démarche permettra de préciser certains motifs de blocages, par exemple la difficile obtention des crédits, les problèmes de restructuration des propriétés foncières ou encore la problématique de l'obtention des autorisations administratives. Bien sûr, en cas de collaboration de votre part, nous ne manquerons pas de vous communiquer les résultats de nos investigations.

Si vous le désirez, vous pouvez obtenir sur simple demande un exemplaire de notre questionnaire relatif aux logements vides et de la lettre explicative qui l'accompagne (ceux-ci ayant été confectionnés en collaboration avec le Syndicat National des Propriétaires) ainsi que de notre guide d'entretien relatif au montage de projets de rénovation ou de construction neuve en centre urbain.

En cas d'accord de votre part et en vue de finaliser notre étude d'ici le mois de septembre de cette année, les données souhaitées devraient nous être communiquées avant la fin du mois d'avril de cette année. Dans le cas contraire, il ne nous sera pas possible de retenir votre commune pour notre recherche.

Dans l'espoir d'une réponse positive concernant cette possibilité de collaboration, nous vous prions d'agréer, Mesdames, Messieurs les membres du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Gembloux, l'expression de nos salutations les plus respectueuses.

B. Vauchel
Coordinatrice du LEPUR

LÉPUR
Université de Liège
et FUSAGx
Rue de l'Aunaie, 30
Bâtiment B38, P16
Sart Tilman
4 000 Liège
Tél. : +32 4 366 58 88
Fax : +32 4 366 58 90
E-mail : Lepur@ulg.ac.be

Personne de contact :
Lambotte Jean-Marc
Chercheur
Tél. direct : 04/366 58 93
JM.Lambotte@ulg.ac.be

ANNEXE 10 : CONTACTS EN RHÉNANIE DU NORD - WESTPHALIE

Entrevues

Thomas LENNERTZ, directeur de la BEG Bahnflächenentwicklungsgesellschaft GmbH

Franz MEIERS, directeur de la LEG Landesentwicklungsgesellschaft GmbH et responsable du fonds foncier Grundstücksfonds

Thomas ROMMELSPACHER, parlementaire du Land de Rhénanie du Nord – Westphalie

Renate SPAETH, Ministère pour l'environnement, la protection de la nature, l'agriculture et la protection du consommateur du Land de Rhénanie du Nord – Westphalie

Entretiens téléphoniques

Peter ACHE, de l'IRPUD, Institut für Raumplanung, Universität Dortmund

Thomas BAUER, de l'Öko-Zentrum NRW

Sebastian MÜLLER, de l'IRPUD, Institut für Raumplanung, Universität Dortmund

Michael SCHWARZE-RODRIAN, gestionnaire de projet à ProjektRuhr GmbH

Echanges électroniques

Fabian DOSCH, Bundesmat für Bauwesen und Raumordnung

Anke HEILEMANN, de l'ILS Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung

Klaus KUNZMANN, professeur à la Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund

ANNEXE 11 : LES DONNÉES D'AFFECTATION DU SOL EN ALLEMAGNE

Nous avons passé en revue les différentes sources disponibles afin de nous figurer l'étendue du potentiel activable restant en zone urbanisée.

- les statistiques cadastrales sont proposées par le Statistisches Bundesamt (*Erhebung der Siedlungs- und Verkehrsfläche nach Art der tatsächlichen Nutzung*)¹. Elles nous apprennent que les surfaces urbanisées en Allemagne augmentent de plus de 100 ha/ jour : 129 en 2000, 117 en 2001 et 105 en 2002 (le dernier chiffre fait l'objet d'un communiqué de presse du Statistisches Bundesamt du 6/11/3). Ceci est à comparer aux 30 ha / jour en 2020 de la stratégie nationale de développement durable citée dans le rapport. Par ailleurs, le rapport surface urbanisée / surface totale est le plus élevé dans le Land de NRW (21%), si l'on excepte les *Stadtstaaten* (villes – Land) de Berlin, Hambourg et Bremen.
- les statistiques d'affectation du sol rendent compte de l'espace urbanisable, des affectations prévues (*Bodenfläche nach Art der geplanten Nutzung*) contrairement aux statistiques cadastrales qui indiquent des superficies effectivement urbanisées. Malheureusement ces deux sources de données ne sont pas comparables, toutes les surfaces effectivement urbanisées au cadastre n'étant évidemment pas comprise dans l'espace urbanisable planifié.
- l'enquête sur les terrains constructibles (*Baulandumfrage*) est menée régulièrement auprès d'un nombre important de communes, qui indiquent notamment leur potentiel foncier restant. Les résultats de 2000 sont disponibles (les suivants sont prévus pour 2004) et exposés dans le document *Bauland- und Immobilienmärkte 2001*. Ce dernier présente en fait une confrontation de l'offre et de la demande en terrains pour le logement et les activités, et cela pour 530 communes interrogées². Il détermine donc s'il y a, dans les cinq ans, risque de pénurie ou pas. 22% des communes présentent ainsi un risque de pénurie, les autres pouvant rencontrer la demande en utilisant soit leurs réserves de terrain mis en zone constructible, soit leurs dents creuses au sein de la zone urbanisée, soit les friches, soit une combinaison de ces différents types de potentiels. Malheureusement, les résultats sont donnés par commune (et sommés sur les anciens / nouveaux Länder), et non en surface ni par Land. Il ressort aussi du rapport que l'offre dépasse la demande pour les activités économiques, parfois très largement (200, 300%), surtout si l'on prend en compte les friches.
- les résultats « Villes du futur » (*Städte der Zukunft*) : Münster, Heidelberg, Dessau et Güstrow ont participé au projet « Villes du futur » en mettant un place stratégie et projets pour parvenir à un développement durable, ainsi que les indicateurs adéquats pour suivre leur évolution³. Le projet fait partie du ExWoSt, *Experimenteller Wohnungs- und Städtebau* (niveau national). Dans ce cadre, le rapport *Innen/Aussen* a été mesuré dans ces quatre villes. Il apparaît que l'objectif 3 :1 de la stratégie nationale a bien été atteint dans les trois cas.

¹ www.destatis.de

² le pays compte 13 854 communes

³ www.staedte-der-zukunft.de

- les relevés locaux Certaines recherches régionales nous informent indirectement sur les disponibilités foncières « interne ». Ainsi, l'étude *Baulandentwicklung an der Schiene* (ILS 1999 – voir aussi ce rapport), menée à l'initiative du Land NRW, montre que dans le « district » Rhin – Ruhr, 24% des besoins nouveaux en logement pour les 15 ans à venir peuvent être rencontrés par l'utilisation du potentiel foncier dans un rayon d'un kilomètre autour des points d'arrêts du train. (Il faut dire qu'il y a 800 gares en NRW !) En revanche dans les régions de Rhein-Sieg et de Westphalie de l'est, seuls 16 et 4% respectivement des besoins pourraient être rencontrés de cette manière.

En conclusion, aucune de ces sources ne peut nous informer de manière complète sur le potentiel exact de développement interne. On voit qu'il existe bel et bien, mais que son importance varie suivant la région et la taille des communes.

ANNEXE 12 : IMMOGITA - GUIDE D'ENTRETIEN - 19/12/2003

1. INTRODUCTION

Nous sommes en charge d'une recherche qui s'inscrit dans le cadre des travaux de la CPDT (Conférence Permanente du Développement Territorial), et plus particulièrement dans le thème 3.1 « Renouvellement urbain ».

Au final, la recherche doit notamment aboutir à des propositions évaluées pour soutenir le recyclage morphologique de la ville en attirant des investissements immobiliers au sein des tissus urbains traditionnels. La question de base est donc la suivante : quels sont les mécanismes de partenariat public-privé à mettre en place afin d'attirer des investissements immobiliers en zone urbaine ? Dans le rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, nous avons dressé un bilan bibliographique sur les facteurs de blocage du recyclage morphologique, c'est-à-dire les difficultés particulières auxquelles les promoteurs désireux de monter un projet immobilier sur site urbain ont à faire face par rapport à ceux menant des opérations similaires en périphérie.

Nous avons classé les blocages rencontrés par les investisseurs immobiliers dans cinq catégories :

- Les blocages liés à l'acquisition du sol
- Les blocages inhérents à l'obtention des autorisations administratives
- Les blocages liés à l'obtention des financements
- Les blocages dus aux surcoûts techniques de construction en milieu dense
- Les blocages liés aux niveaux de commercialisation.

L'objet de cette interview est de mettre en évidence dans quelle mesure IMMOGITA intervient pour lever les blocages éventuels relatifs à l'obtention de crédits pour un investisseur désireux de monter une opération immobilière.

2. ACTIVITÉS

Pouvez-vous nous décrire vos activités, leur finalité ?

3. NATURE DE L'AIDE APPORTÉE

Nous avons lu que votre objectif était d'aider financièrement le secteur privé de la construction à la construction de logement moyen.

- Est-ce que le type d'aide que vous apportez est uniquement financière ?
- Si NON, quels sont les autres types d'aides que vous proposez ? (conseils sur les projets, expertise, aide matérielle, etc...)

Est-ce qu'en parallèle, vous menez d'autres activités ? Si oui, lesquelles ?

4. L'AIDE FINANCIÈRE

Quelle est la forme que peut prendre cette aide financière ? Apportez-vous celle-ci

- Sous forme de subsides

- Sous forme de prêts
- Sous forme d'investissements à long terme
- Autres ?

5. PARTICIPATIONS

Quelle est la proportion d'investissement d'IMMOCITA dans les projets privés ? (10-90%, 20-80%, ect...)

Comment calculez-vous cette proportion ? Avez-vous des ratios bien définis ? ou bien cette proportion varie-t-elle au cas par cas, en fonction des projets ?

Quel est le montant moyen de ces participations par projet (ou par logement construit) ?

6. LE PROFIL DES DEMANDEURS DE FINANCEMENT A LA RÉALISATION D'UNE OPÉRATION IMMOBILIÈRE

Dans la présentation de vos activités, on note que l'aide que vous apportez s'adresse principalement au secteur privé de la construction. Est-ce que ce secteur est l'unique bénéficiaire de l'aide ?

Si non, qui sont les autres bénéficiaires de l'aide que vous offrez ?

Est-ce que l'aide que vous offrez peut également s'adresser à :

- Des entreprises du secteur de la promotion immobilière
- Des entreprises d'un autre type
- Des ménages occupant un logement et effectuant une demande pour ceux-ci
- Des ménages occupant un logement et effectuant une demande pour un autre logement
- Autres personnes physiques ?

7. L'INITIATIVE DU PROJET

Dans les projets que vous avez réalisés, qui généralement, prend l'initiative ?

Le secteur privé ? – Le secteur public ? (IMMOCITA).

8. LES PROJETS

Sur base de quels critères les projets sont-ils choisis ? Rentabilité – Utilité publique – Autre ?

Est-ce que dans certains projets, vous avez joué un rôle de « basculement dans la rentabilité » c'est-à-dire que sans votre intervention, certains projets n'auraient pas été réalisés par l'opérateur privé ?

9. L'OCTROI DE L'AIDE

Les projets auxquels vous apportez de l'aide ont-ils comme finalité la location de logements moyens ou la vente de logements moyens ?

Ajoutez-vous des conditions d'octroi de votre aide? Si oui, lesquelles (prix des logements ne pouvant dépasser un certain barème, urbains...)

Octroyez-vous des conditions différentes d'apport d'aide en fonction de la localisation du projet? Est-ce que, par exemple, la situation du projet dans un centre urbain ou dans un quartier défavorisé vous conduit à octroyer une aide plus favorable?

Lors de votre apport d'aide, le nombre d'opérations antérieures éventuellement réalisées par l'entrepreneur entre-t-il en ligne de compte ou n'influe-t-il en rien sur les conditions d'apport de l'aide? Est-ce que la réussite ou non de ces opérations constitue un critère décisif lors de l'attribution de l'aide?

Aidez-vous plus facilement les TPE (Très Petites Entreprises) ou les PME (Petites et Moyennes Entreprises) que les grosses entreprises de construction?

10. LES CARACTÉRISTIQUES DE L'AIDE SI CELLE-CI EST DE TYPE FINANCIÈRE

Existe-il des plafonds maximum pour votre intervention financière?

Vous arrive-t-il de jouer le rôle de bailleur de fonds, c'est-à-dire de prêter de l'argent?

SI OUI Est-ce parce que les banques n'ont pas voulu investir dans le projet?

Quel est alors le taux d'intérêt que vous demandez? Celui-ci varie-t-il en fonction de l'opération réalisée ou en fonction du profil de l'opérateur? (petite entreprise de construction – grosse entreprise)

A partir de quel moment commencent les mensualités de remboursement? (Au début des travaux? Dès que le promoteur vend un ou plusieurs appartements/maisons/bureaux?)

Quelles sont les conditions de remboursement du prêt lorsque le promoteur subit un retard dans les travaux? Celles-ci peuvent-elles être révisables?

11. LES GARANTIES DEMANDÉES

Demandez-vous des garanties lors de votre intervention? Si oui, quelles sont les garanties que vous exigez afin d'apporter votre aide? (Fonds propres/hypothèques/garants, ...)

Que représente la part de la garantie dans le montant de la réalisation du projet? Existe-t-il un montant minimum fixé, un certain pourcentage du crédit demandé ou celui-ci varie-t-il en fonction du type de projets?