

Investissement privé et enjeux associés : Le cas de la Wallonie (Belgique)

1. Introduction

2. Les principaux freins à l'investissement privé

- 2.1 Déficit de stratégie
- 2.2 Coût du recyclage urbain
- 2.3 Incertitude
- 2.4 Image et attractivité des villes wallonnes

3. Le partenariat-public privé: la solution?

- 3.1 Rapports de force entre acteurs publics et privés
- 3.2 Faible tradition publique de portage foncier
- 3.3 L'instabilité juridique et financière

4. Comment les villes wallonnes peuvent-elles évoluer ?

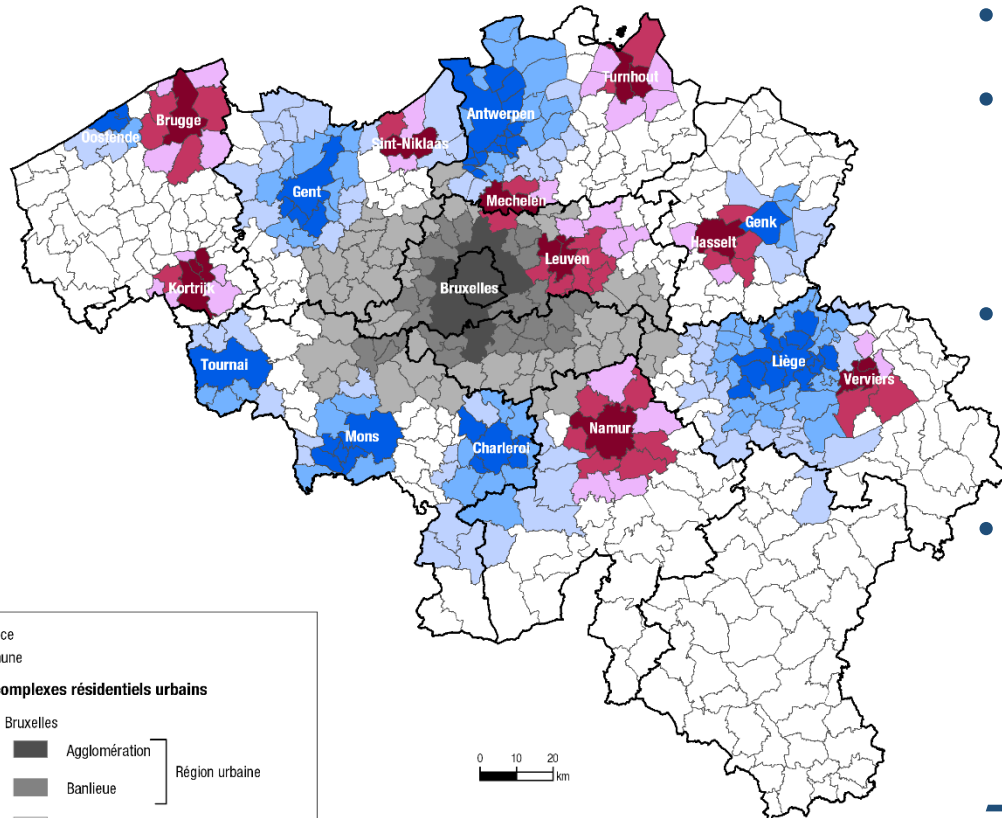
- 4.1 Evolution du rôle des collectivités locales
- 4.2 Système de veille et politique d'innovation en matière de gouvernance urbaine
- 4.3 Planification stratégique: nécessité d'une vision pour le territoire
- 4.4 Anticipation foncière
- 4.5 Cadre stable pour le partenariat public-privé

5. Conclusions

1. Introduction : l'attractivité urbaine en berne

Evolution récente du développement urbain wallon :

Composantes des complexes résidentiels urbains belges (2001)



- *Diminution des moyens publics* : en Europe et surtout en Wallonie ;
- *Rôle de moteur économique* :
 - désindustrialisation
 - en marge du processus de métropolisation
- *Fragmentation politique* :
 - forte autonomie communale
 - peu de dynamiques intercommunales
- *Etalement urbain* : phénomène puissant en Wallonie
 - Habitants
 - Commerces
 - Activités économiques

➔ *Attractivité urbaine à restaurer pour attirer le privé*

Auteur : IWEPS, 2009
Source des données : Luyten & Van Hecke, 2007

1. Introduction : deux projets urbains à la peine...

Quartier Bavière à Liège

- 4ha de friches depuis 30 ans et le départ du CHU (en périphérie) ;
- *Projet privé (consortium) soutenu par le public (Ville de Liège) :*
 - Partie publique : Bibliothèque de la Ville, pôle créatif, polyclinique du CHU, crèche, commissariat, extension Haute Ecole et centre sportif ;
 - Partie privée : 450 studios étudiants et 250 appartements ;
 - Site légèrement pollué ;
- *Critiques sur l'architecture, les espaces publics et la participation publique*



Source : RTBF (2016)

Centre commercial « Au fil de l'Eau » à Verviers

- 14 ans autour de la construction d'un centre commercial en cœur de ville ;
- *Projet d'une société privée (à capitaux en partie public) :*
 - 20.000 m² de commerces, 750 places de parking et 50 appartements,
 - Revitalisation d'une rue du cœur de ville (rue Spintay) ;
- *Critiques sur la couverture de la rivière, la démolition du bâti et le gigantisme.*



Source : immo-pro.be (2012)

2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.1 Déficit de stratégie

- *Au niveau régional :*

- Existence de documents illustrant la stratégie globale à l'échelle wallonne (SDER 1999, futur SDT)
- Volonté de se doter d'une politique de la ville en Wallonie (DPR, 2014-2019)
- Volonté de donner la priorité au recyclage des centres urbains défavorisés

→ Mais difficulté à imposer une stratégie aux communes pour des raisons culturelles et historiques (Halleux, 2004)

→ Difficulté à concentrer les actions et les moyens.

- *Au niveau communal :*

- Difficulté à mettre en place une réelle stratégie communale
- Fonctionnement par opportunisme : risque d'opérations ponctuelles
- Inadaptation du schéma de structure communal

→ Difficulté à assurer une réelle planification stratégique

2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.2 Coût du recyclage urbain

- Acquisition du site
- Concurrence d'un foncier vierge moins coûteux en périphérie
- Incertitude concernant la rentabilité (niveaux de commercialisation et de prix)
- Incertitude par rapport aux surcoûts liés aux usages antérieurs et à la configuration urbaine (destruction, dépollution, reconstruction, patrimoine...)



2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.3 Incertitude en ce qui concerne à la réalisation du projet

- Changement de majorité politique
 - Les projets s'étalent parfois sur plus de dix ans
- Recours possibles par rapport au projet
 - Dans le cas de Verviers, les objections et pétitions par rapport à la couverture de la Vesdre ont bloqué le projet pendant plusieurs mois
- Incertitude liée aux délais pour l'obtention des autorisations administratives
- Difficulté de convaincre les prêteurs à court terme en raison de ces multiples incertitudes



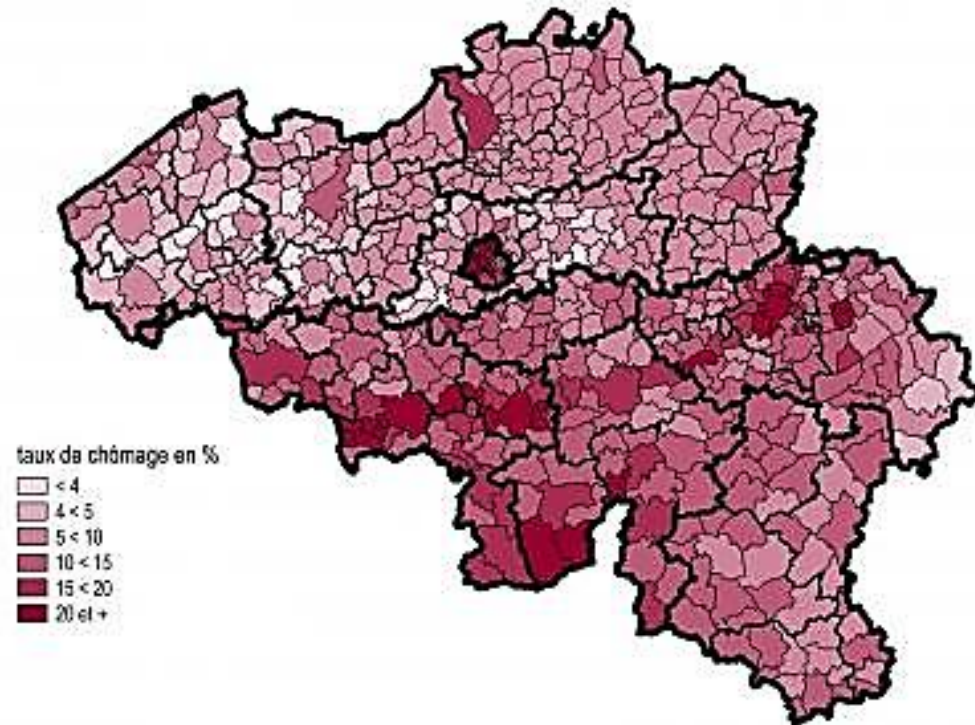
Prénom	Nom	Adresse	Signature

2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.4 Image et attractivité des villes wallonnes

- *Désindustrialisation : déclin de l'axe industriel wallon*

Taux de chômage 15-64 ans en Belgique (2016)

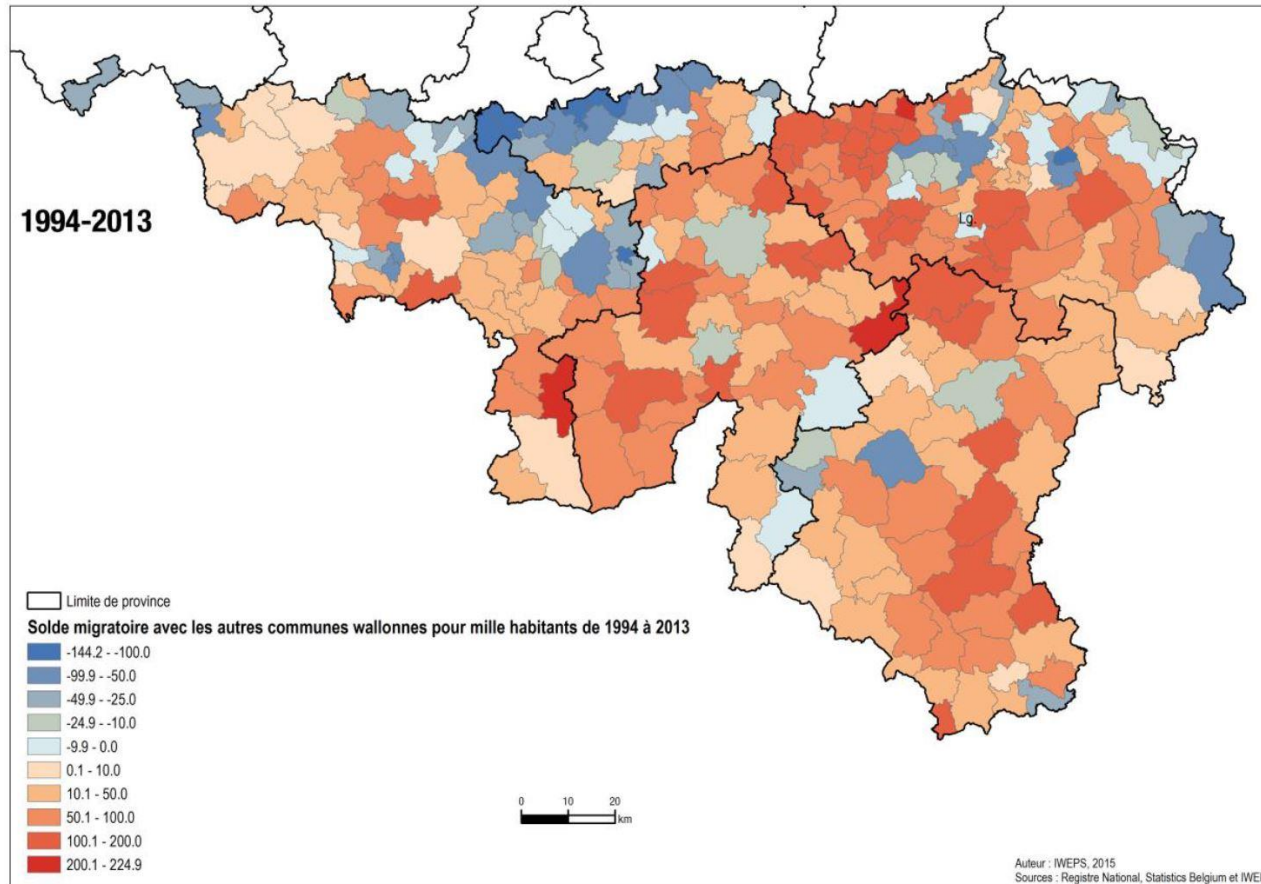


Hauts-fourneaux fermés à Seraing (Source : Tumblr de M. Dmitraev)

2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.4 Image et attractivité des villes wallonnes

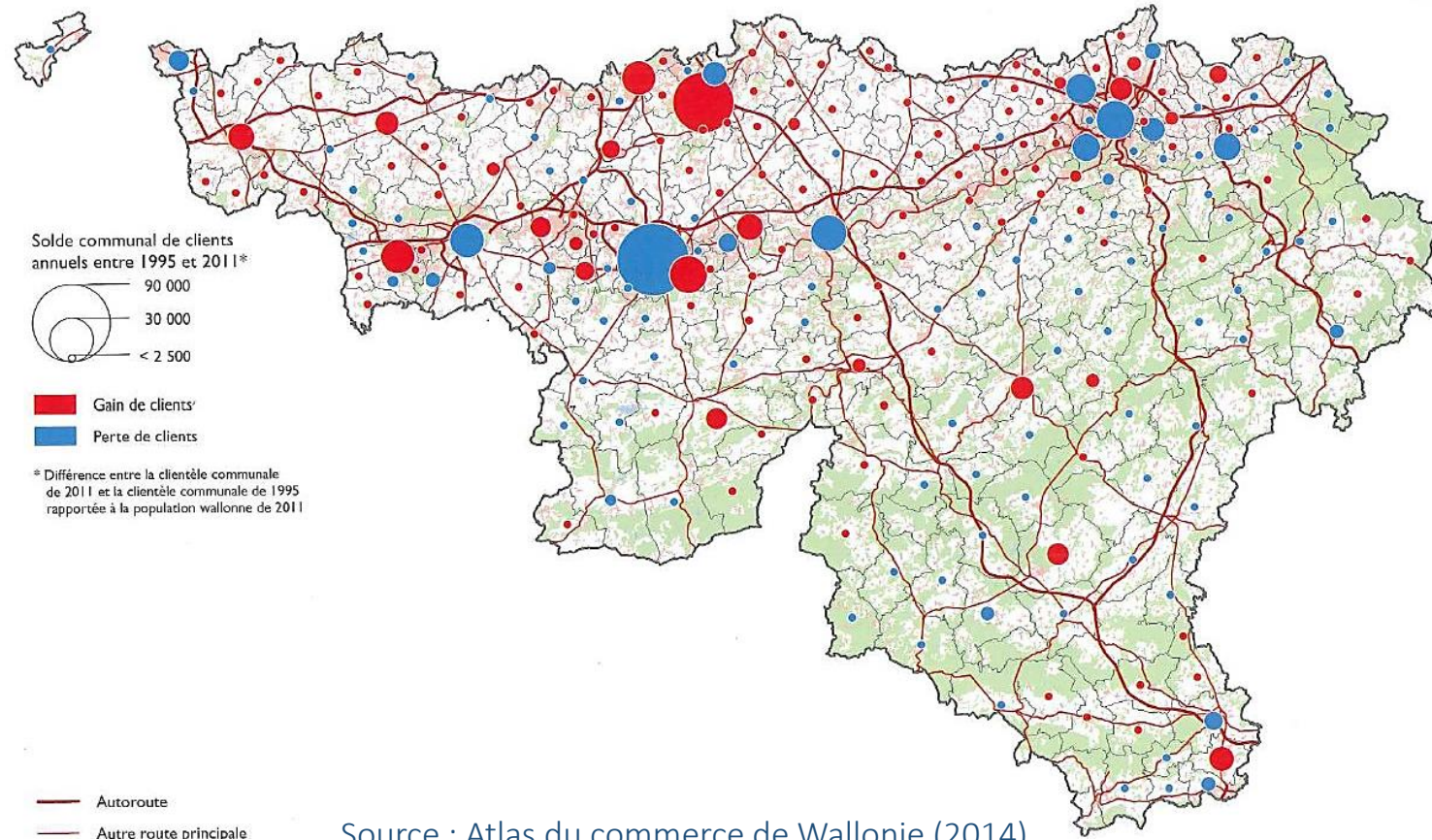
- *Poursuite de la périurbanisation des habitants → Accélération à Liège et Verviers*



2. Les principaux freins à l'investissement privé

2.4 Image et attractivité des villes wallonnes

- *Phénomène identique pour le commerce : l'exemple du commerce semi-courant léger*



Source : Atlas du commerce de Wallonie (2014)

3. Le partenariat public-privé: la solution?

3.1 Rapport de force entre acteurs publics et privés

Un équilibre est essentiel car ces acteurs sont différents (Michon, 2008) :

- *Par les objectifs qu'ils poursuivent:*

Privés : intérêt individuel, financier par nature,

Publics : intérêt général (attractivité urbaine, qualité de vie,...) ;

- *Par leurs logiques d'intervention:*

Privés : logique de l' « objet » (focus sur les espaces bâtis; les espaces publics n'en sont pas vraiment, voire sont inexistantes),

Publics : fabrication de la ville autour de ses espaces publics (citadin = citoyen et pas juste un consommateur) ;

- *Par leurs temporalités:*

Privés : court terme (rentabilité la plus rapide possible),

Publics : long terme (durabilité, construction de la ville de demain).

3. Le partenariat public-privé: la solution?

3.1 Rapport de force entre acteurs publics et privés

Trois facteurs donnent du poids aux acteurs publics dans le cadre de PPP (Coulondre, 2016):

- 1) Leur pouvoir de décision (délivrance des permis,...)
- 2) Leur capacité foncière (via leurs ressources foncières et/ou leur pouvoir d'expropriation)
- 3) L'attrait que représente le territoire pour les acteurs économiques

Par ailleurs, le rapport qui s'établira dépend toujours du contexte et des personnes en présence: "acteurs privés" et "acteurs publics" ne sont pas des objets sociopolitiques homogènes (Booth, 2005).

3. Le partenariat public-privé: la solution?

3.2 Faible tradition publique de portage foncier

Rares sont les communes qui cherchent à rester maîtres du foncier. En général, la propriété est transférée le plus rapidement possible vers l'opérateur privé.

Ceci a trois conséquences :

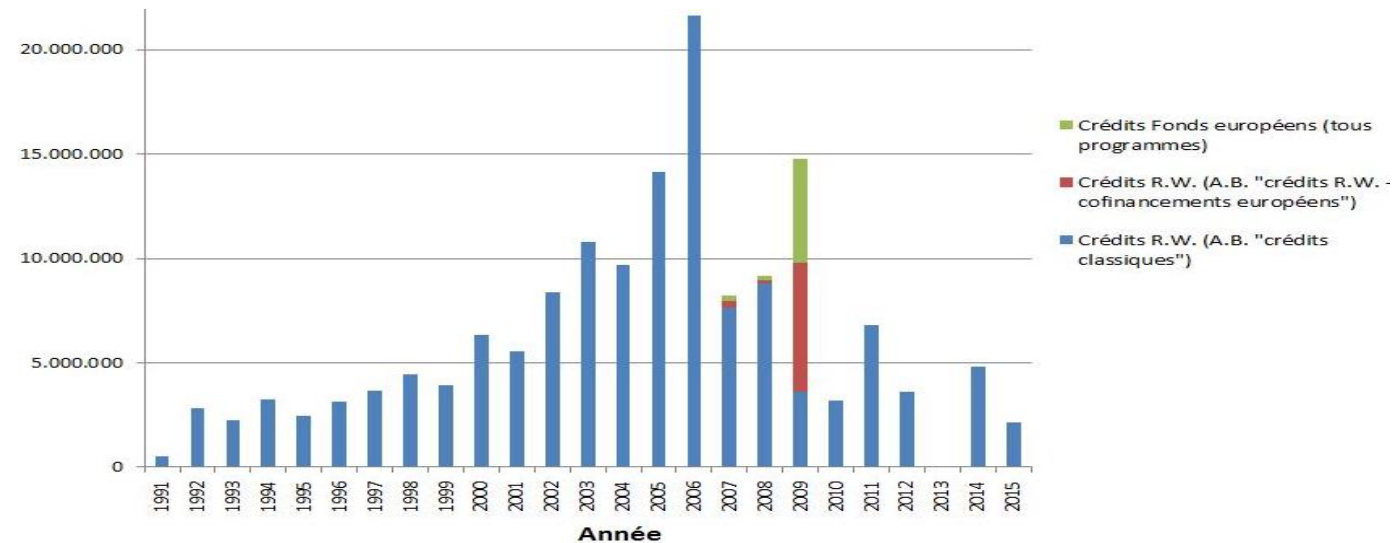
- Coût du portage foncier reporté sur l'opérateur privé: ceci peut mettre à mal la rentabilité financière et donc la réalisation de certains projets
- Faible maîtrise de la temporalité du projet: les acteurs publics sont tributaires de la volonté de l'opérateur privé de faire avancer ou non le projet
- Affaiblissement de la position de l'acteur public face à l'opérateur privé: l'acteur public n'est pas un vrai partenaire et a donc moins son mot à dire sur le programme

3. Le partenariat public-privé: la solution?

3.3 Instabilité juridique et financière

- *Revitalisation urbaine, seul outil d'aménagement associant formellement public & privé*

Principe : 1 € privé pour du logement
→ 0,50 € public pour les espaces publics



Données : Service Public de Wallonie (2015)

- Projets de logements ;
- Petits projets dans les quartiers en difficulté (bâti dégradé) ;

3. Le partenariat public-privé: la solution?

3.3 Instabilité juridique et financière

- *Absence d'un cadre juridique stable pour les projets d'envergure :*
 - Pouvoirs locaux démunis (compétences, moyens...) → Appel à la région
 - Diminution des moyens publics en respect des normes UE : rigueur budgétaire (Le Galès, 2011) et les nouvelles normes comptables (SEC 2010)

La Région met le tram liégeois dans les limbes

Philippe Bodeux
Mis en ligne mardi 29 mars 2016, 10h04

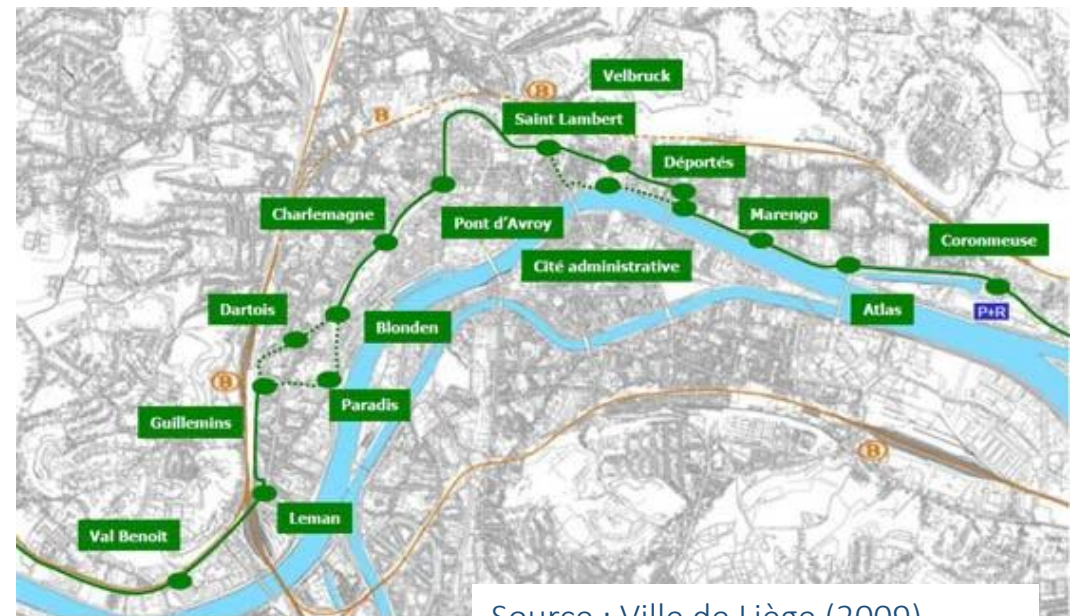
Lire aussi : Perspectives

Les Liégeois, Michel Firket en tête, sont déçus du report. La Région pourrait-elle entièrement confier la ligne au privé ? Les intentions du ministre Di Antonio ne sont pas claires.



Le tram est la colonne vertébrale du développement liégeois, ici aux Guillemins.
© SRWT.

Source : lesoir.be (2016)



Source : Ville de Liège (2009)

4. Comment les villes peuvent-elles évoluer ?

4.1. Evolution du rôle des collectivités locales

- *Adaptation à une production de la ville « néo-libérale » :*
 - Impasse de projets publics et de projets privés
 - Evolution des mentalités locales : l'intérêt privé est-il toujours une menace ?
 - Rétablir un rapport de force favorable & développer la coopération
- *Niveau stratégique :*
 - Vision commune des institutions publiques pour le développement urbain : Ville & Région
 - Importance vitale d'une vision stratégique territorialisée pour le développement urbain
- *Niveau opérationnel :*
 - Saisir les opportunités
 - Développer la confiance entre acteurs

4. Comment les villes peuvent-elles évoluer?

4.2 Système de veille et politique d'innovation en matière de gouvernance urbaine

Pour améliorer l'image et l'attractivité des villes wallonnes mais aussi l'efficacité de la gouvernance urbaine en Wallonie, il est essentiel que les villes se tiennent davantage au courant de la manière dont évoluent:

- Normes et valeurs en matière d'aménagement urbain
- Manière dont la gouvernance urbaine évolue dans d'autres contextes (outils, instruments, acteurs, etc.)

→ Se positionner face à ces évolutions plutôt que les subir

4. Comment les villes peuvent-elles s'adapter ?

4.3 Planification stratégique : une vision pour le territoire

- Nécessité pour les villes wallonnes de mettre un place une réelle stratégie globale, un projet de ville... → Actuellement, hors de tout cadre règlementaire
- Appuis de la région : volonté de mettre en œuvre un Programme de Développement Urbain (PDU)

→ Exemple de Charleroi et son Schéma stratégique



Source : Charleroi Bouwemeester (2015)



© Vandercam C.

4. Comment les villes peuvent-elles évoluer?

4.4 Anticipation foncière

Nécessité pour les villes wallonnes de mettre en place des politiques foncières volontaristes afin de conserver un rôle central dans la fabrique de la ville :

- Identification des zones d'enjeu pour le futur
- Maîtrise progressive du foncier dans ces zones

Exemples :

- Etablissements Publics Fonciers (France) qui agissent pour le compte des collectivités locales et se chargent des procédures d'expropriation et du portage foncier lors d'opérations d'envergure
- Urbeo, la régie communale autonome immobilière créée par la Ville d'Herstal dans le même but

4. Comment les villes peuvent-elles évoluer ?

4.5. Cadre stable pour les PPP

• *Echelle des quartiers : association rénovation/revitalisation urbaine*

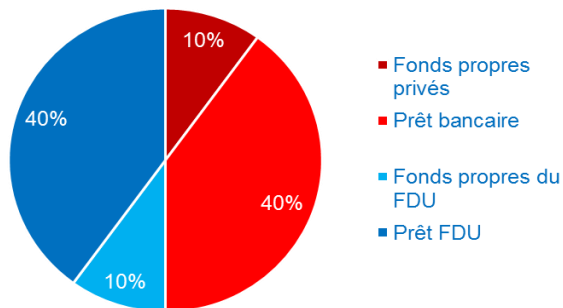
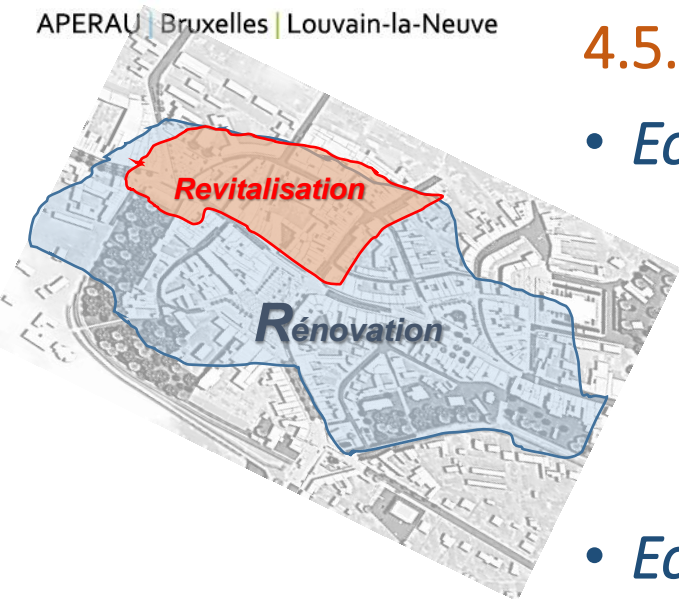
- Deux outils aux moyens limités
- Conférer à la rénovation urbaine un rôle de « projet de quartier »
- Revitalisation urbaine : levier pour inciter le privé à investir dans le quartier peu attractif

→ *Effet levier et hausse de l'investissement dans les quartiers en difficulté*

• *Echelle « métropolitaine » : utiliser JESSICA ?*

- Effet levier grâce au financement privé
- Réflexion sur les retombées des projets d'investissements
- Autoriser l'utilisation de l'outil pour la production du logement
- Réflexion à long-terme
- Développer une structure régionale pour implémenter l'outil JESSICA

→ *Effet levier et réflexion sur les retombées des grands projets urbains*



5. Conclusion

Retour sur nos 3 cas wallons à la lumière de la grille d'analyse proposée :

Quartier Bavière à Liège :

- Pas de stratégie de développement urbain territorialisée
- Absence de maîtrise foncière
- Faible attractivité résidentielle du territoire

Centre commercial « Au fil de l'eau » à Verviers :

- Faiblesse du « projet de territoire » : pas de vision, concurrences extérieures
→ Faible attractivité
- Absence de maîtrise foncière

>> Faible position de l'acteur public face à l'acteur privé