

ECOLEPOLYTECHNIQUE  
FEDERALEDELAUSANNE



ARCHITECTUREETCLIMAT  
UNIVERSITECATHOLIQUEDELOUVAIN

---

ECOLED'ARCHITECTURE  
DETOULOUSE-GRECO



UNIVERSITATPOLITECNICADE  
CATALUNYA-BARCELONA

---

UNIVERSITELAVALDEQUEBEC



POLITECNICODIMILANO

CYCLE D'ETUDE POSTGRADES ET MASTER EN  
ARCHITECTURE ET DEVELOPPEMENT DURABLE

**travail de maîtrise de spécialisation**

---

**LA REAFFECTATION D'EDIFICES EN MILIEU URBAIN  
PROPOSITION POUR UNE DEMARCHE DE DIAGNOSTIC  
PROGRESSIF**

---

réalisé à Liège  
et  
présenté à l'école d'architecture de Toulouse

par

**Jean-Philippe Possoz**

Architecte diplômé de  
l'Institut Supérieur d'architecture de St-Luc à Bruxelles

accepté sur proposition du jury à Toulouse, le 10 septembre 2003

Prof. F.Simon  
Prof. C.-A. Roulet  
C.Merz  
Prof. A. De Herde  
Dr. J.B. Gay  
M. Gerber  
J.P. Cordier



## REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier:

Mr Francy Simon de l'UCL, promoteur

Mr Claude-Alain Roulet du LESO, maître

Mme Catherine Merz du LESO, expert

Nous remercions également,

Mme Marie Demanet de la DDV

Mme Anne Timmermans Du CREAT

Mr Thierry Chanard du bureau GEAp partners

Mr Fabry de la FG TB

Mr Vande Winkel, architecte.

Mr Brasse, architecte

Mr Schaut de Logives dre

Mme Annick Tomas de la ville de Liège

Mr Christian Paeschend de la police de Liège

Nous remercions enfin,

Célia et Simon pour leur patience et leur écoute.

<b>AVANTPROPOS</b>	<b>1</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>2</b>
<b>I<sup>ERE</sup> PARTIE DEFINITION DU PROBLEME</b>	<b>5</b>
<b>1 LE CONTEXTE</b>	<b>6</b>
1.1 EVOLUTION DU RAPPORT VILLE / SOCIETE	6
1.2 REGENERATION URBAINE	7
1.2.1 L'ES EN JEUX	7
1.2.2 L'ES DERIVES	8
<b>2 LES BATIMENTS A L'ABANDON</b>	<b>9</b>
2.1 PARC DE BATIMENTS CONCERNES	9
2.2 DIVERSITE ET COMPLEXITE DES CAS	10
2.3 CAUSES D'ABANDON ET DENON -REUTILISATION	10
<b>3 L'AREE AFFECTATION:</b>	<b>12</b>
3.1 DEFINITIONS	12
3.2 DERIVE: LE FAÇADISME	13
3.3 LE DIAGNOSTIC	14
<b>II<sup>EME</sup> PARTIE ANALYSE: PRATIQUE DE L'AREE AFFECTATION</b>	<b>17</b>
<b>4 ANALYSE DE DEMARCHES STRUCTUREES</b>	<b>18</b>
4.1 GEOPARTNERS: L'AREE DE REHABILITATION DE BATIMENTS « AU CHOMAGE »	18
4.2 DELEGATION AU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE DE BRUXELLES: BOURSE D'ACHATS COLLECTIFS	20
4.3 LES O-PB: "ÉVALUATION GLOBALE DES BESOINS ET CHOIX INITIAUX "	23
4.4 SYNTHÈSE: APPORTS DES DEMARCHES ANALYSEES	26
<b>5 PRESENTATION DES CAS D'ETUDE</b>	<b>27</b>
5.1 USINE SIMONIS, VERVIERS	28
5.2 USINE BOUCHOMS, VERVIERS	29
5.3 USINE RUE ST-REMACLE, VERVIERS	30
5.4 CENTRE DANS AERT, BRUXELLES	31
5.5 BAINS DE LA SAUVENIERE, LIEGE	32

<b>5.6</b>	<b>SIEGEDUJOURNAL LA WALLONIE,L IEGE</b>	<b>33</b>
<b>5.7</b>	<b>SYNTHESE: APPORTSDESCASESTUDIES</b>	<b>34</b>

### **III<sup>EME</sup> PARTIE PROPOSITION: DEMARCHE DE DIAGNOSTIC PROGRESSIF 35**

<b>6</b>	<b>CONSTRUCTION DE LA DEMARCHE</b>	<b>36</b>
<b>6.1</b>	<b>DEFINITION ET ENCHAÎNEMENT DES ÉTAPES DÉCISIONNELLES</b>	<b>36</b>
<b>6.2</b>	<b>LES PHASES DE DIAGNOSTIC</b>	<b>40</b>
	6.2.1 PHASE DE DIAGNOSTIC 1	41
	6.2.2 PHASE DE DIAGNOSTIC 2:	43
<b>6.3</b>	<b>SYNTHESE: ORGANIGRAMME DE DIAGNOSTIC PROGRESSIF</b>	<b>46</b>
<b>6.4</b>	<b>LES ACTEURS</b>	<b>48</b>
	6.4.1 LES DIFFÉRENTS RÔLES	48
	6.4.2 L'IMPORTANCE DE PROLONGER LE DÉBAT D'IDÉES.	50
	6.4.3 ACTEURS ET PRISE DE DÉCISION	50
<b>7</b>	<b>L'APPORT DE L'AIDE À LA DÉCISION</b>	<b>51</b>
<b>7.1</b>	<b>POURQUOI PROPOSER D'AIDER À LA DÉCISION ?</b>	<b>51</b>
<b>7.2</b>	<b>COMMENT AIDER À LA DÉCISION ?</b>	<b>52</b>
<b>7.3</b>	<b>PROPOSITION D'UNE GRILLE DE CRITÈRES</b>	<b>54</b>
<b>8</b>	<b>EVALUATION PAR SIMULATION</b>	<b>56</b>
<b>8.1</b>	<b>CHOIX DU CAS D'ÉTUDE:</b>	<b>56</b>
<b>8.2</b>	<b>DEFINITION DE L'OBJET DE L'ÉTUDE:</b>	<b>57</b>
<b>8.3</b>	<b>DIAGNOSTIC DE PHASE 1: L'ÉBÂTIMENT PEUT-IL ÊTRE MAINTENU TOTALEMENT, PARTIELLEMENT, AUCUNEMENT?</b>	<b>58</b>
<b>8.4</b>	<b>DIAGNOSTIC DE PHASE 2: QUEL PROGRAMME CONVIENT LE MIEUX AU BÂTIMENT ET AU CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL, SOCIOCULTUREL ET ÉCONOMIQUE ?</b>	<b>60</b>
	8.4.1 DÉFINITION DE SCÉNARIOS ENSEMBLE D'ACTIONS:	60
	8.4.2 CONSTRUCTION DE LA DÉCISION	63
	<b>CONCLUSION</b>	<b>66</b>
	<b>BIBLIOGRAPHIE</b>	<b>68</b>



## Avantpropos

Nous souhaitons préciser pour le lecteur, les auteurs et les intervenants du projet, les conditions de réalisation de ce travail.

Le phénomène « réaffectation » touche une grande diversité de bâtiments, selon leur fonction, leur âge, leur contexte, leur typologie...

Nous avons choisi, pour ce travail, d'appréhender l'ensemble des édifices abandonnés ou désaffectés en milieu urbain (le niveau de contrainte lié au phénomène urbain, par rapport au cadre rural, nous a semblé plus important et donc en jeu en présence de plus nombreux). Nous sommes conscients qu'il s'agit cependant d'un cadre large ne permettant pas d'aboutir immédiatement à une méthode.

Le présent travail se fixe donc pour objectif de définir et de proposer une attitude, une démarche, une manière de travailler le phénomène « réaffectation » et de progresser vers la solution.

Il semble important de rappeler également que cette proposition prend appui sur le développement durable et que par conséquent elle n'est pas une simple mise en forme de la pratique courante mais elle est également un moyen de pratiquer la résolution d'un problème avec ces valeurs.

Nous espérons vivement que ce travail servira de point de départ pour des développements futurs, tant le besoin semble présent.

Enfin, tout au long du présent travail, nous avons maintenu en mémoire quelques craintes exprimées par des acteurs du domaine : l'aspect contraignant et inapplicable d'une démarche et la mise à mal du processus de conception par une étude préalable figeant les choix architecturaux. Nous espérons avoir évité ces écueils.

Certaines informations ont été extraites du projet et glissées en annexe du présent mémoire.

# Introduction

Ce travail pour origine l'expression d'une conviction: « *Les édifices abandonnés au cœur des villes constituent un potentiel majeur de revalorisation et de revitalisation.* »

Ce travail va tenter de comprendre comment leur réutilisation peut participer au développement durable des villes. Ou autrement dit: **comment rencontrer les enjeux du développement durable lorsqu'on est amené à réaffecter un bâtiment abandonné?**

Si ce questionnement a servi de moteur à l'étude, il nous a fallu le détailler, le structurer, et finalement le traduire en une démarche raisonnée. Nous avons donc identifié et étudié la réaffectation comme un processus spécifique; sur cette base, deux champs de questionnement ont émergé, et ont guidé notre approche:

Comment dégager les potentiels intrinsèques d'un bâtiment? Comment évaluer et prendre en compte le contexte dans lequel ils s'insèrent?

Comment amener un ensemble de décideurs et d'acteurs à faire un choix raisonné sur la réaffectation d'un site?

Tout au long du travail, le lien entre la notion de **développement durable** et le **processus de réaffectation** a été mis en évidence.

Ce lien apparaît d'abord à travers les notions de développement durable des villes, de régénération urbaine, de réutilisation du bâtiment et de recyclage à toutes les échelles: le territoire, l'espace urbain, le bâtiment et les matériaux.

Ce lien a été développé ensuite à travers deux principes fondamentaux: la prise en compte de l'ensemble des conséquences d'un choix (faire face à la complexité) et le droit de chacun à agir sur son cadre de vie par l'ouverture du débat à un grand nombre d'acteurs.

**Par cette étude sur le processus qui conduit un bâtiment abandonné à être réaffecté, nous tentons de dégager les avantages d'une approche transversale, prenant en compte l'ensemble des acteurs du développement. Tout en complémentant qu'en marge des réponses techniques, ils'agit avant tout d'un choix politique.**

**Dans un premier temps**, sur base de la littérature existante, nous définissons le cadre de l'étude.

En partant de l'évolution des villes et de la société, nous abordons la régénération des villes qui aujourd'hui tentent de réagir face à leur propre défi. Ce cadre nous permet d'aborder la reconquête des friches comme une des pistes de réaction. Nous décrivons le phénomène des bâtiments à l'abandon, la diversité des cas rencontrés ainsi que les causes de leurs apparitions. Nous proposons en fin de cerner la notion de réaffectation.

Avant de construire notre proposition, nous avons **dans un deuxième temps**, étudié la pratique de la réaffectation.

Nous avons accordé une grande importance à rechercher puis analyser les démarches structurées ou intuitives qui étaient déjà pratiquées. Pour ce faire, nous avons analysé une série de démarches, mises au point par divers acteurs travaillant dans le domaine. Nous avons également étudié six opérations de réaffectation en nous appuyant sur des entretiens avec les maîtres d'ouvrage et auteurs de projet.



L'intérêt de cette approche multiple est de vérifier et de garantir l'apport effectif de notre proposition pour les secteurs actifs en matière de réaffectation (pouvoirs publics communaux et régionaux, propriétaires de patrimoine immobilier, auteurs de projet et bureaux d'études).

Sur base de ces analyses nous tentons, **dans un troisième temps**, de dégager une démarche de diagnostic.

L'ensemble du travail visé est donc ramené au point d'une démarche de diagnostic tenant compte de la multiplicité de situations rencontrées: types d'édifices, acteurs en présence, questionnement initial... Cette démarche, au travers d'un diagnostic intégrant les préoccupations du développement durable, permet d'aboutir au choix d'un scénario de réaffectation et de formuler le cahier de charges pour l'attribution d'un mandat d'auteur de projet.

Nous proposons une synthèse de cette démarche sous la forme d'un **organigramme de diagnostic progressif**.

Au cours de cette étude, une série d'enjeux sont mises en évidence. Un peu à la manière des poupées russes, chaque échelle de questionnement va laisser apparaître ses enjeux spécifiques. Notre travail va être de les révéler mais surtout de les maintenir éveillés lorsque nous arriverons au cœur du problème: faire un choix.

La question du choix est développée sur base des **méthodes d'aide à la décision**. Nous proposons une grille de critères permettant d'évaluer différents scénarii.

Nous tentons en fin d'évaluer sinon de valider notre proposition par une application sur un cas concret.



# I<sup>ERE</sup> PARTIE DEFINITION DU PROBLEME

# 1 Le contexte

## 1.1 Evolution du rapport ville/société

L'évolution de nos sociétés, des valeurs, des modes de production et de consommation, a eu de tout temps un impact majeur sur la formation et la transformation du territoire et des entités urbaines. Cette évolution se vit au rythme de mutations successives de plus en plus rapides aujourd'hui. Cette accélération ne semble pas être en phase avec le « temps de la ville », celui d'une transformation progressive, d'une écriture permanente.

En observant par exemple les villes qui ont eu un passé industriel plus ou moins important, on peut constater qu'elles sont restées fortement marquées par ce passé dans leur structure urbaine, dans leur spécificité culturelle ainsi que dans leur composition sociale. Toutes ont été confrontées à une **désindustrialisation massive** suite à un déclin progressif ou parfois brutal de pans entiers de secteurs de production, puis de transformation.<sup>1</sup>

Plus récemment, les **transformations des modes de production et de consommation**, les **restructurations des services tant publics que privés** se traduisent, dans les villes, par l'apparition de nombreuses friches et la diminution considérable du nombre d'emplois avec toutes ses conséquences sociales. La perte d'attractivité de certains quartiers y a limité les investissements et, par conséquent, a accéléré leur dégradation, les faisant entrer dans une spirale négative dont les conséquences sont souvent étendues à l'ensemble de la ville.

Cette situation s'est amplifiée avec l'exode des classes moyennes recherchant hors de la ville ce qu'elles n'y trouvent plus et, plus récemment, à une **périurbanisation** dont les conséquences sur le territoire et l'environnement se font sentir aujourd'hui. On assiste également à l'apparition de véritables « friches territoriales »<sup>2</sup> induites principalement par des **variations conjoncturelles** de plus en plus rapides.

Le résultat pour les villes s'est traduit par une **situation urbanistique et socio-économique dégradée**. Ce constat est repris ci-dessous par l'énoncé des causes et conséquences du phénomène décrit.

### Causes de délocalisation ou d'arrêt d'activité:

- Activités polluantes ou non désirables.
- Contexte urbain devenu inadéquat, difficulté d'extension...
- Infrastructures obsolètes face à l'évolution des techniques, des usages ou des modes de consommation.
- Raisons micro-économiques (pression foncière, taxes ...)
- Raisons macro-économiques (disparition ou délocalisation de certains secteurs d'activités, changement d'échelle (regroupement), augmentation du coût du travail...)

### Conséquences sur le territoire de la ville:

- Appauvrissement de la diversité d'activités présentes en ville.
- Développement du chômage (principalement main d'œuvre non qualifiée) et conséquences sociales.
- Apparition de nombreuses friches et édifices abandonnés.
- Augmentation des déplacements entre le centre et les périphéries, principalement via l'automobile (pollution, trafic, omniprésence de la voiture...)

<sup>1</sup> Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, Groupe de Travail sur la Régénération Urbaine dans l'Europe du Nord-Ouest -- Rapport final -- janvier 2002

<sup>2</sup> Bruno Beurret in CAHIER DEL'ASPAN-SO, «L'agencement du bâti», No.3-5 novembre 1997

## 1.2 Régénération urbaine

Ce constat a amené de nombreuses entités urbaines à réagir et à structurer progressivement leurs approches pour aboutir à un véritable projet de gestion du phénomène « territoire » et « ville » par l'intermédiaire d'une politique de développement urbain.<sup>3</sup>

### 1.2.1 Les enjeux

Les enjeux de cette politique sont de garantir une mixité sociale, une cohésion économique et un développement harmonieux au sein des agglomérations, ainsi que de privilégier le renouvellement de la ville sur elle-même plutôt que de la laisser croître en laissant en souffrance des quartiers en difficulté.

Dans cette perspective, la régénération urbaine doit être comprise comme une stratégie de développement durable des villes, c'est-à-dire comme une approche transversale et holistique des problèmes urbains visant au (re)développement économique et culturel, à la cohésion sociale et à la réhabilitation physique des villes.

#### Deux buts définis comme suit:

- Restaurer l'image globale de la ville ET en réduire les inégalités internes.
- Redynamiser les économies locales ET améliorer la qualité de la vie en ville

Il est primordial que ces politiques soient maintenues dans la durée, car ce n'est qu'avec le temps que des résultats tangibles peuvent être obtenus et que pourra s'établir la confiance entre secteur public, habitants et investisseurs.

Nous allons énumérer plusieurs pistes qui traduisent en actes ces enjeux. Certaines abordent le problème de la réutilisation de l'espace bâti, et d'autres l'implication des acteurs du développement.

#### 1.2.1.1 La reconquête des friches industrielles et urbaines:

Une des composantes de la régénération urbaine consiste en la réutilisation des espaces urbains délaissés, des friches industrielles dans leur majorité. L'absence de demande pour ce type de bien a généralement conduit à leur abandon, mais nous avons vu que ce n'est pas le seul facteur. Le coût de dépollution de certains sites s'avère parfois sans commune mesure avec leur valeur foncière. Mais bien souvent des raisons multiples concourent à rendre la réutilisation de ces sites peu attrayante pour les investisseurs. Il est urgent de redonner une attractivité à ces zones, de recréer un marché pour ce type de biens immobiliers.

#### 1.2.1.2 La limitation de l'étalement urbain:

Attirer à nouveau le développement vers le tissu urbain existant constitue bien évidemment la seule façon de limiter la consommation croissante d'espaces agricoles ou naturels comme terrains à bâtir, tout en préservant les capacités de développement. Ceci signifie aussi, bien entendu, limiter la croissance des surfaces imperméabilisées, réduire le besoin en déplacement et, de ce fait, la pollution et la consommation de ressources qui en découlent.

#### 1.2.1.3 Le recyclage des infrastructures:

Reconquérir les terrains délaissés du tissu existant implique aussi de réutiliser les infrastructures présentes et au besoin de les renouveler. Il s'agit d'éviter des gaspillages en termes de nouveaux matériaux par la construction de nouvelles voiries et de nouveaux réseaux dans des zones rurales pour un usage limité. Ce fait permet de permettre la mise à niveau ou le remplacement des infrastructures existantes qui doivent de toute façon évoluer pour rencontrer les nouvelles exigences techniques et de respect de l'environnement.

<sup>3</sup> Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole, Groupe de Travail sur la Régénération Urbaine dans l'Europe du Nord-Ouest - Rapport final - janvier 2002

### 1.2.1.4 Le développement d'un partenariat public/ privé:

Favoriser différents types d'opérations, relancer les dynamiques économiques locales passer par une meilleure compréhension mutuelle des secteurs public et privé. Il est primordial que les responsables du secteur public aient une compréhension claire des besoins des entrepreneurs, afin de mettre en oeuvre en pleine connaissance de cause leurs politiques de développement économique. Il est tout aussi important que les entrepreneurs participent activement au renouveau des territoires dans lesquels ils sont implantés. Les investisseurs optent plus facilement pour des sites faisant l'objet de régénération. Ils opteront plus naturellement pour des zones où les services sont de meilleure qualité, les coûts et les risques moindres. Ce phénomène va à l'encontre des objectifs de renouvellement des quartiers existants. C'est pour élargir ces choix que les pouvoirs publics doivent créer des mécanismes de partenariat avec le secteur privé.

### 1.2.1.5 La participation des habitants à la revitalisation et au développement de leur quartier:

L'implication de ces acteurs qui sont les plus directement concernés est la condition sine qua non pour que la régénération urbaine puisse être durable. Ce qu'on appelle, suivant les cas, secteur bénévole ou associatif ou encore société civile, tend à jouer un rôle de plus en plus important dans les projets de régénération. C'est l'intérêt et « lobbies » charitables, en passant par les associations culturelles, et même dans certains cas par un groupe d'influence plus ou moins formel. Une participation plus poussée, une écoute des besoins, une reconnaissance du rôle des protagonistes, y compris dans les prises de décision, suppose la mise en place de structures, d'outils et de processus qui leur permettent de participer et d'influer sur l'aménagement, le développement et la vie de leur quartier.

## 1.2.2 Les dérives

Nous nous devons également décrire une dérive bien connue des opérations de régénération urbaine et qui frappe plus précisément la réaffectation: **la gentrification**.

Nous en proposons ici une définition ainsi que des pistes pour tenter de l'éviter.

Le terme de gentrification vient de « gentry », signifiant « petite noblesse » en anglais, et se traduit approximativement en français par « embourgeoisement ». Il décrit que la rénovation du cadre bâti fait monter les prix des loyers et chasse les occupants initiaux vers d'autres quartiers tandis que le quartier renoué attire une population nouvelle et nettement plus aisée.

« Le processus de « gentrification » est un phénomène physique, économique, social et culturel impliquant l'appropriation par les classes sociales (aux revenus moyens ou élevés) de quartiers ouvriers, et par conséquent la migration (d'une partie) de la population initiale ne pouvant plus se permettre les loyers élevés. »

« Ainsi, les investissements réalisés sur un quartier dégradé peuvent paradoxalement, potentiellement, ne pas bénéficier aux habitants (les plus démunis) de ce quartier. »<sup>4</sup>

Ce phénomène est couramment observé et certaines stratégies existent (mais ne sont pas infaillibles) pour minimiser le risque:

- La participation des habitants à l'opération.
- La diversification des offres de logements, encourageant la mixité sociale.
- La mise en place d'outils juridiques jouant sur un gel des loyers.

Ces stratégies peuvent être mises en oeuvre lors des opérations de régénération urbaine.

<sup>4</sup> CREAT/UCL: CPD Rapport final de la subvention 2001-2002. Thème 5.2 Le patrimoine bâti, outil de développement territorial

## 2 Les bâtiments à l'abandon

### 2.1 Parc de bâtiments concernés

Le phénomène des friches n'est pas nouveau, il continue cependant de hanter les villes. Le terme *friches* sous-entend un état d'abandon ou de non-utilisation; mais on peut aussi le voir comme une jachère, c'est-à-dire un espace en repos, une surface en attente. Ces friches sont aussi parfois de simples terrains pollués. Dans la mesure où nous nous questionnons sur la réaffectation d'édifices, nous n'abordons ici que celles qui sont construites au moins partiellement.

Nous avons volontairement évité d'utiliser le terme *patrimoine*; c'est une notion fort usitée mais qui recouvre pour chacun une réalité différente. Nous étudions ici des édifices ou des bâtiments dont le seul critère de sélection est le caractère d'abandon ou de non-utilisation.

Cette étude se rapporte à des structures issues de la révolution industrielle, mais aussi à de nombreuses constructions réalisées dans les années fastes qui ont suivi la première guerre mondiale (naissance de nombreux équipements d'infrastructure et de services au cœur des villes).

Certains édifices datant d'avant la seconde guerre mondiale jusqu'aux années 1980 sont également concernés, ces bâtiments, moins médiatisés car leur valeur patrimoniale n'est pas toujours reconnue (à tort ou à raison) sont soit abandonnés soit mis sur le marché mais ne trouvent pas preneur.

Il est difficile de tirer de quelques données statistiques à disposition une information valable sur le nombre de cas concernés. Nous citons en annexe de ce travail les données disponibles relatives à la Belgique, elles sont proposées uniquement pour permettre de visualiser l'ampleur du phénomène.<sup>5</sup>

Pour rendre compte de la diversité des cas concernés, nous proposons de les classer en se basant sur l'affectation première du bâtiment étudié. On peut en déduire deux catégories: les bâtiments industriels (ou de production) et les bâtiments d'activité et de services. Il s'agit d'édifices dont les fonctions initiales ne peuvent être reconduites, pour les raisons précitées, mais également du fait de la conjonction d'une série d'autres facteurs que nous développons au § 2.3. Ce classement génère aussi dans une certaine mesure des catégories typologiques pertinentes.

Les exemples présentés ici ne constituent pas une liste exhaustive des cas rencontrés mais permettent d'en visualiser la diversité.

Les bâtiments industriels	Les Bâtiments d'activités et de services
<ul style="list-style-type: none"><li>• Brasseries</li><li>• Imprimeries</li><li>• Glacières</li><li>• Ateliers industriels (confection, menuiserie, alimentaire...)</li><li>• Espaces de stockage</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cinémas</li><li>• Bureaux de poste</li><li>• Gares</li><li>• Piscines</li><li>• Casernes ou hôpitaux militaires</li><li>• Ecoles</li><li>• Bâtiments administratifs</li></ul>

<sup>5</sup> D'autres données relatives à la Suisse sont contenues dans le No. 3-5 novembre 1997 des CAHIER DEL'ASP AN-SO.

## 2.2 Diversité et complexité des cas

Nous souhaitons ici offrir la possibilité à l'lecteur de visualiser l'étendue des éléments à prendre en compte pour cerner un cas et approcher la diversité des situations rencontrées.<sup>6</sup>  
Cette diversité est abordée d'une part par l'analyse de la situation de fait :

### **La nature du bâti**

- La fonction du bâtiment
- L'état du bâtiment et son âge
- Caractéristiques principales (typologie, volumétrie, structure et matériaux)
- Valeur historique et culturelle du lieu et du bâtiment
- Statut particulier du bâtiment ou de la zone (administratif, réglementaire)

### **Le contexte dans lequel est situé le bâtiment**

- L'échelle de travail (bâtiment, îlot, ...) et l'importance du patrimoine bâti dans son contexte.
- Type de contexte (grandes villes, petites villes)
- La localisation dans le contexte (centre, entrée de ville, périphérie urbaine)
- Type de rue, de quartier (fonction dominante, proximité du centre, intensité du trafic...)
- Dynamique locale (déprise urbaine, zone à forte pression foncière, etc.)
- Impact sur l'espace public environnant
- Points d'appui patrimoniaux (immeubles de qualité, espace vert, voirie intéressante, groupements d'édifices homogènes et de qualité, monument social, esthétique, symbolique, petit patrimoine, ...)

### **Les acteurs impliqués**

- Propriétaire privé (personne physique, personne morale, multipropriétaire, ...)
- Autres intervenants (locataires, gestionnaires, subsidiaires, ...)

D'autre part, il est impératif de tenir compte du réseau de relations, d'intentions ou de conflits qui lie les différents acteurs impliqués.

Un site à l'abandon est aussi vécu comme une promesse de changement, il cristallise un certain nombre de sentiments. L'histoire d'un bâtiment, les enjeux politiques et humains qu'il représente, la volonté des acteurs qui gravitent autour sont autant de matériaux à partir desquels il faut travailler pour aller plus loin.

Notre proposition est de tenir compte de cette complexité.

## 2.3 Causes d'abandon et de non-réutilisation

Nous avons vu au §1.1 qu'une série de causes ont eu comme conséquences l'apparition de friches ou sites abandonnés. C'est cette information que nous allons préciser pour approfondir la compréhension de la dynamique qui est à l'œuvre autour du sujet et qui empêche sa réutilisation.

Cette question a été largement développée par le CR EAT dans son étude sur le patrimoine bâti. L'étude est destinée au pouvoir communal, elle propose une série de pistes pour travailler sur ces causes afin de sortir du « cercle vicieux de la dégradation » en favorisant au contraire l'émergence d'un « cercle vertueux de développement ». <sup>7</sup>

<sup>6</sup> Inspiré de: CREAT: RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 2001-2002,

THEME 5.2: LE PATRIMOINE BATI

<sup>7</sup> Ibidem



Cette étude que nous illustrons ici par la grille de synthèse (FIG.1) regroupe les causes d'abandon et de non réutilisation en **cinq domaines** : les acteurs concernés, la dynamique économique, le domaine social et démographique, le domaine physique et environnemental, et enfin le domaine du logement, du foncier et de l'immobilier.

L'analyse de ces domaines se fait selon **trois niveaux d'observation** : Le niveau global qui ici s'apparente à la région, le niveau local, celui de la commune ou du quartier et le niveau du projet c'est à dire du bâtiment étudié.

Niveau d'observation	Niveau global	Niveau local	Niveau du projet
<b>I. Les acteurs concernés par la réutilisation du patrimoine</b>	I.1 L'approche transversale et le partenariat	I.2 Les rôles et pouvoirs de la commune	I.3 La complexité du partenariat et la gestion de projet
<b>II. La dynamique économique</b>	II.1 L'évolution économique	II.2 La dynamique économique locale	II.3 La viabilité économique du projet
<b>III. Le domaine social et démographique</b>	III.1 La désurbanisation III.2 L'évolution de la structure familiale	III.3 La concentration de populations fragilisées III.4 L'image du quartier	
<b>IV. Le domaine physique et environnemental</b>	VI.1 La disponibilité d'espaces urbanisables	IV.2 L'état des espaces publics IV.3 L'accessibilité IV.4 L'entretien de l'espace public et privé	IV.5 L'état du patrimoine bâti IV.6 La pollution du sol IV.7 La morphologie urbaine et la fragmentation parcellaire
<b>V. Le logement, l'immobilier et le foncier</b>	V.1 La spéculation et la rétention foncière V.2 La fiscalité	V.3 La dynamique locale du marché immobilier V.4 La difficulté de mixité des fonctions	V.5 L'absence de maîtrise foncière

FIG.1 : Synthèse des causes d'abandon des espaces bâtis. X. GEORGES, UCL-CREAT 2002

L'objectif du présent travail n'est pas de rendre compte de la totalité de cette étude, ni d'évaluer ou d'enrichir cette proposition mais bien de s'en servir pour approfondir notre perception du phénomène et pour la suite de construire notre démarche.

La connaissance des causes d'abandon et de non réutilisation d'un édifice est un atout énorme lorsqu'on veut œuvrer à sa réaffectation. Ces causes peuvent dès lors être lues comme des **facteurs de développement**.

Même si, de manière générale, plus les facteurs sont globaux, plus il est difficile d'avoir prise sur eux, la connaissance qu'en ont les acteurs leur permet de prendre des décisions plus conscientes.

À titre d'exemple, si nous évaluons *l'état du bâti* (IV.5), nous pouvons estimer si sa structure est encore fiable et peut être réutilisée. De même si nous connaissons *la dynamique économique locale* (II.2), nous pouvons proposer une affectation en rapport avec celle-ci.

Où encore, la connaissance de *l'évolution de la structure familiale* (III.2) donne des informations sur la pertinence de certains programmes et donc sur la rentabilité de l'opération.

Ceci nous montre combien la connaissance du contexte en amont constitue une garantie majeure du succès des opérations de réaffectation.

# 3 La réaffectation:

## 3.1 définitions

Dans un souci de clarté et pour bien cerner la spécificité de la réaffectation, nous proposons une définition des interventions suivantes<sup>8</sup>.

**Rénovation:** « Action de remettre à neuf par de profondes transformations qui aboutissent à un meilleur état, rajeunissement ou modernisation »<sup>9</sup>. Cette action intervient généralement sur des édifices dont les valeurs historique et esthétique sont considérées comme moins importantes que la nécessité de son intégration ou de sa réaffectation dans le monde moderne et donc de le rétablir dans sa valeur d'usage.

**Restauration:** Ce concept est lié à celui de monument historique, d'art et d'archéologie. Elle désigne l'ensemble des actions visant à interrompre le processus de dégradation d'une architecture. Cette modification évite toute modification de l'état original sauf si celle-ci est clairement lisible.

**Réhabilitation:** Action qui vise la restauration d'immeubles, d'îlots ou de quartiers anciens en pratiquant parallèlement la modernisation des équipements (évolutions en matière de normes, confort et usages). Elle implique le maintien de l'édifice dans sa fonction principale. Il peut s'agir de modifications lourdes ou légères et comprend l'ajout de parties neuves.

**Revitalisation:** Action de redonner vie. Terme utilisé pour un quartier dégradé ou un secteur d'activités moribond.

**Reconversion:** action proche de la réaffectation, s'utilise plutôt à propos d'une personne, affectation à un nouvel emploi, changement de métier, d'activité professionnelle. Implique le changement de fonction de l'édifice afin d'éviter une désaffectation.

**Réaffectation:** S'apparente à la reconversion et s'appuie donc sur l'action de donner une nouvelle fonction à l'édifice afin d'assurer sa survie.

Le préfixe latin *Re-*, *Ré-*, *R-* indique un mouvement en arrière, le retour à un état antérieur, la répétition ou encore le renforcement.<sup>10</sup> L'ensemble de ces termes vise donc une action par rapport à un état ou une situation qui préexiste.

On pense aussi à la notion de recyclage. Remettre un édifice dans le circuit par une transformation et une réutilisation des matières.

Pour l'ensemble de ces opérations, il s'agit de travailler en intégrant les contraintes liées à l'existant. Que ce soit en termes d'architecture, de relations sociales ou de valeurs culturelles, il faut assumer les conséquences de l'ensemble des décisions prises dans le passé et construire sur cette base une nouvelle réalité.

Dans l'action de réaffecter, la particularité est l'état d'abandon ou de non-utilisation. Cet état peut être issu d'une désaffectation ou d'un constat d'inoccupation des lieux. Le problème n'est donc pas de rétablir l'état antérieur mais de réutiliser l'espace pour une fonction pour laquelle il n'a pas été conçu. En réaffectation, le bâtiment, les espaces préexistants, ils'agit donc de marier une fonction à un lieu construit qui possède une certaine charge historique, symbolique ou culturelle. Le programme doit pouvoir se mouler dans les espaces et éventuellement se modifier, se spécifier. Il faut tirer parti de la spatialité du bâtiment, plutôt que de lutter contre elle.

<sup>8</sup> Glossaire inspiré de: Norman Anne, « L'architecture sans fin », Le centre culturel du Brabant Wallon – Maison de l'urbanisme, 2000

<sup>9</sup> Grand Larousse

<sup>10</sup> petit Robert, dictionnaire de la langue française.

Lors d'études de réaffectation, on constate souvent que les normes peuvent aller contre ces principes, lorsqu'il s'agit par exemple de respecter des surfaces à la virgule près ou de cloisonner un escalier dans un hall d'accueil pour des raisons de sécurité. Le respect à la lettre de ces normes peut alors augmenter considérablement les coûts et conduire à des solutions qui « démontent les spatialités ».

Nous pouvons donc affirmer comme principe de base de la réaffectation:

**L'adaptation de la fonction au bâtiment: La réflexion sur les transformations spatiales doit être menée en maintenant les normes existantes.**

### 3.2 Dérive: le façadisme

Le non respect de ce principe engendre entre autres conséquences, le phénomène du façadisme. Derrière cette notion se regroupe une série d'attitudes. Selon Michel Michiels « le façadisme est une pratique architecturale qui consiste à ne pas exprimer en façade l'espace ou l'utilisation intérieure. La proposition peut s'inverser; dans ce cas elle énonce que la construction interne ne prend pas en compte la forme de la façade. »<sup>11</sup>

S'il existe plusieurs formes de façadisme, nous retiendrons que celle qui se rapporte au sujet traité, le façadisme dit de prothèse ou de conservation qui « consiste à préserver la façade ancienne avant de vider le volume interne qui correspond parfois à un îlot entier. La reconstruction intérieure se fera en fonction des critères actuels de rentabilité. »<sup>12</sup>

Cette pratique révèle une vision déviante du patrimoine que nous ne considérons pas comme importante de préserver. Or il paraît important de considérer le bâtiment dans sa qualité totale, en tant que témoin de l'histoire. Si la façade a été démolie, il est évident qu'une époque et une activité, les espaces créés par l'architecture (car l'architecture est d'abord créatrice d'espaces) n'ont pas moins été perdus.

Quel'on parle de cinémas, de piscines, d'industries ou même d'églises, la spatialité propre à ces constructions est une qualité en soi avec laquelle il nous semble impératif de travailler. Ainsi, comme les conditions sociales et économiques présentes lors de la mise en place de ces formes, ces structures et ces matières ne sont pas reproductibles. On peut travailler en les intégrant intelligemment aux exigences de notre époque, cela nous permet de conserver une diversité.

Une première forme de réponse au façadisme est le remplacement du mode de classement par éléments architecturaux (façade, escalier monumental, enveloppe extérieure...) par un classement global et une série de recommandations qui portent à la fois sur les éléments architectoniques et sur les symboliques spatiales.

Une autre forme de réponse se trouve précisément au cœur du présent travail: lorsque l'adéquation entre les espaces, les volumes et surfaces existantes et le programme a été insuffisamment estimée, on peut en arriver à une spatialité du bâtiment. Nous développerons cela lors de la mise au point du diagnostic.

<sup>11</sup> Michel Michiels: Bruxelles est malade mais on t

œurbat, Le Livre 1996

<sup>12</sup> Michel Michiels: Bruxelles est malade mais on t

œurbat, Le Livre 1996

### 3.3 Lediagnostic

La réaffectation nous place devant une série de choix inappropriés, peuvent aboutir à un gaspillage conséquent d'énergie et d'argent. Ils peuvent également entraîner la démolition ou la dégradation irrémédiable d'un témoin du passé. Ils peuvent enfin entraîner des conséquences dommageables sur le développement futur d'un quartier. Notre proposition vise donc à construire ces choix sur des bases plus solides.

Nous venons d'évoquer les éléments qui composent l'environnement du problème: Le bâtiment lui-même, le contexte, les acteurs et la dynamique qui causent leur état d'abandon. Ainsi, lorsqu'une opération de réaffectation est envisagée, un certain nombre de ces éléments sont étudiés. C'est cette étude qui donne naissance au diagnostic.

Il est important dans un premier temps de se poser la question: **Quel est le rôle du diagnostic?**

Le diagnostic est un outil utilisé pour évaluer et permettre d'enranger des arguments en vue d'une décision. Il est donc au service d'une question. La question peut être de différentes natures: ouverte ou fermée, précise ou floue. On retrouve par exemple des questions de type:

- Ce projet est-il faisable?
- Faut-il réutiliser le bâtiment ou le démolir pour reconstruire à neuf?
- Quel programme peut être implanté dans ce bâtiment ?
- etc...

Le terme **diagnostic** est donc défini dans ce travail comme l'ensemble des études nécessaires et suffisantes pour répondre à une question donnée.

Plusieurs ouvrages abordent la notion de diagnostic. Nous présentons ci-contre des citations extraites de différents ouvrages, le but est simplement de rendre compte de l'état de la réflexion sur le sujet.

Voilà donc notre point de départ, si un certain nombre d'auteurs proposent une prise en compte du contexte, un diagnostic spécifique au phénomène «réaffectation» semble manquer.

Nous allons développer dans la troisième partie du travail la manière d'aborder ce problème et de guider les choix qu'il révèle à l'aide d'un diagnostic. Avant cela nous souhaitons rendre compte et tirer parti du travail parfois structuré et parfois intuitif de personnes qui pratiquent la réaffectation. C'est ce travail d'enquête et d'analyse que nous proposons dans la deuxième partie.

«La démolition est entérinée par les diagnostics multiples : il suffit d'interroger séparément des spécialistes de l'incendie, de la structure, de l'électricité, etc. Chacun répond que la réhabilitation est possible mais compliquée, par précaution, pour simplifier la tâche, car construire dans l'ancien est plus difficile, demande plus d'expérience. Les entreprises jugent beaucoup plus simple de reconstruire à l'identique. Cet argumentaire, dominant il y a vingt ans, consiste à additionner trois ou quatre diagnostics partiels, tous un peu négatifs : l'ensemble devient très négatif.»<sup>13</sup>

«Les critères qui entrent en jeu dans la conservation des bâtiments sont nombreux et subjectifs : pour l'habitant, la localisation est prioritaire; pour l'historien, la mémoire prime; pour l'architecte, la qualité d'élaboration l'emporte; pour les associations, l'image du quartier domine. La décision de réhabiliter peut être emportée sur des critères économiques, patrimoniaux ou sociaux. Cependant, les enjeux techniques et économiques en présence ramènent le plus souvent l'équation à quelques paramètres :

- La valeur patrimoniale du bâtiment (au sens culturel, qui comprend l'ancienneté, la rareté et la beauté), ou son appartenance à un ensemble dont la cohérence doit être conservée;
- La surface qu'il occupe, comparée au droit de construire en cas de démolition/reconstruction, ainsi que les servitudes d'éclairage et de prospect qui ont pu également évoluer; ces critères sont souvent déterminants pour les bâtiments situés en ville;
- L'adéquation de sa typologie (épaisseur construite, trame de structure, éclairage) à l'évolution souhaitée pour son occupation, et l'importance des travaux à engager pour l'atteindre;
- La présence d'occupants et l'incidence sur leur vie quotidienne de scénarios de réhabilitation ou de reconstruction envisagés;
- La possibilité ou non d'interrompre l'activité du bâtiment;
- La comparaison en coût global – c'est-à-dire travaux + accompagnement social éventuel + coût d'entretien ou d'exploitation après travaux – entre la réhabilitation de l'édifice et sa démolition/reconstruction.»<sup>14</sup>

«L'étude de diagnostic élabore pour finir plusieurs hypothèses de transformation. Un début de formalisation architecturale, assorti d'une étude de faisabilité, est souvent nécessaire pour évaluer l'incidence future de chacune d'elles.»

### Comment permettre la réutilisation?

**Faire réaliser un diagnostic des qualités techniques du bâtiment** permet de minimiser les inconnues et incertitudes liées à ce type d'opération.

Le diagnostic comprend idéalement une analyse de l'état physique du bâtiment et des causes de sa dégradation, ainsi que de ses modes de gestion et d'entretien. Il examine les potentiels et les limites du bâtiment pour lui-même et dans son contexte et élabore plusieurs hypothèses de transformations. Il a pour but de permettre au maître d'ouvrage de décider s'il conserve ou non l'édifice, de hiérarchiser les priorités d'investissement et de fixer le programme des travaux.

**Recherche de nouvelles fonctions** compatibles avec les caractéristiques de l'existant permet également d'en faciliter la réutilisation.

**Recherche des aides** pour financer les surcoûts occasionnés par la réhabilitation.<sup>15</sup>

<sup>13</sup> REICHENB. (1998). Les leçons de la reconversion. Actes du colloque «Constructions d'hier, usages d'aujourd'hui» P.62

<sup>14</sup> P. JOFFROY (1999) La réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements.

<sup>15</sup> CREAT/UCL: CPDT rapport final de la subvention 2001-2002. Thème 5.2 Le patrimoine bâti, outil de développement territorial



**II <sup>EME</sup> PARTIE ANALYSE:  
PRATIQUEDELAREAFFECTION**

## 4 Analyse de démarches structurées

Pour poursuivre notre questionnement sur le diagnostic, nous allons tenter, dans ce chapitre, de dégager de l'analyse de démarches structurées existantes des pistes d'approche. Nous en avons répertorié trois. Il faut reconnaître que ce type de démarche reste rare dans la pratique.

Il ne s'agit en aucun cas de comparer ces différentes démarches. En effet, si elles tournent autour de la même problématique, la question à laquelle elle tentent de répondre est à chaque fois différente. De plus, ces démarches sont proposées par des acteurs ayant des positions différentes (et peut-être complémentaires) par rapport à cette problématique.

Cette analyse en parallèle peut néanmoins permettre de dégager les spécificités des approches, leurs avantages et leurs carences.

Nous proposons la structure d'analyse suivante:

- Auteurs
- Objectifs de la démarche
- Acteurs impliqués
- Expertises proposées
- Schéma de synthèse
- Commentaires

### 4.1 GEA partners: La réhabilitation de bâtiments « auchômage »

Auteurs:

GEA partners est un bureau d'étude pluridisciplinaire implanté à Lausanne en Suisse. GEA – Jean-Marc Vallotton, Thierry Chanard, architectes urbanistes EPFL FUS-SIA  
Rue de Bourg 28 CH-1003 Lausanne

Objectifs de la démarche:

Engager de nouveaux moyens pour valoriser l'ensemble du patrimoine immobilier est l'ambition principale de la démarche proposée. Cette ambition se décline sur deux niveaux:

- **Une analyse des bâtiments vides** (à l'abandon ou qui n'arrivent pas à trouver preneur), permettant de définir leurs capacités de réhabilitation. La démarche s'adresse avant tout aux propriétaires d'un important patrimoine immobilier, à savoir les banques, les assurances ou encore les caisses de pension ou les collectivités publiques.
- **La constitution d'une véritable banque de données** exploitable tant par les investisseurs que par les promoteurs du développement local et régional. Toutes les analyses effectuées sont organisées sous forme de fiches régulièrement mises à jour, consultables instantanément par quiiconque en exprimera le besoin.

Acteurs impliqués:

- Le bureau d'étude
- Les propriétaires de bien ou de parc immobilier
- Les investisseurs (si ceux-ci sont pas propriétaires)
- Les autorités administratives (communales et cantonales)



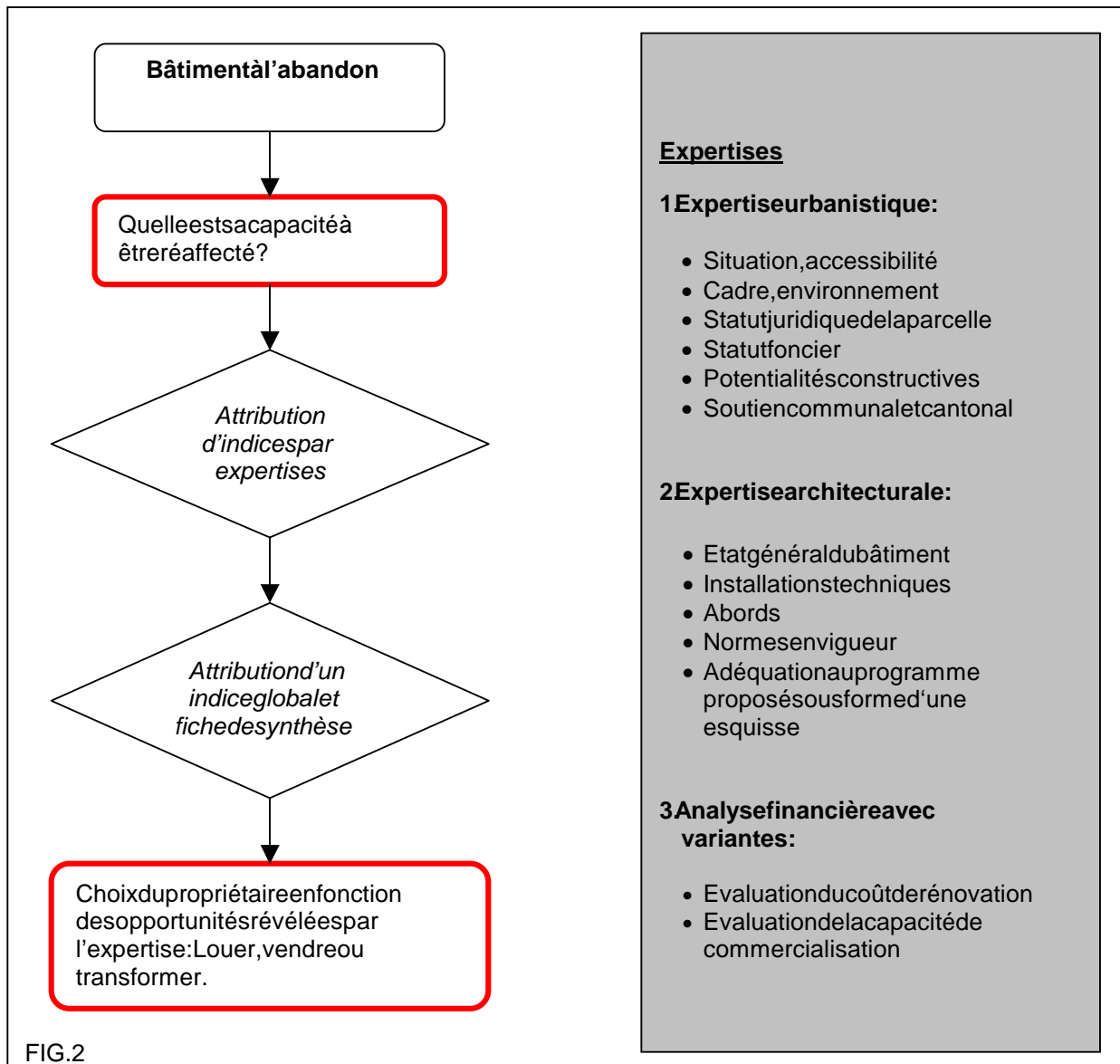
### Expertises proposées:

Il s'agit d'une méthodologie d'évaluation qualitative des constructions sans affectation. Elle propose d'analyser systématiquement les bâtiments vides, de manière à dégager leurs capacités de réhabilitation sous trois angles principaux.

- Une expertise urbanistique permet de déterminer les potentialités du foncier, les dangers liés à une réhabilitation, ainsi que les obstacles juridiques à un éventuel changement d'affectation.
- Une expertise architecturale établit une réponse au programme souhaitable, ou souhaité, sous la forme d'un avant-projet sommaire.
- Une analyse financière permet d'évaluer finement le degré de faisabilité de la transformation.

Cette triple expertise est qualifiée par des indices qui déterminent alors le niveau réel de réhabilitation du bâtiment étudié<sup>16</sup>.

### Schéma:



<sup>16</sup> Fiched'évaluation en annexe

### Commentaires:

Cette démarche ne pose pas ouvertement la question du programme, elle se base sur un a priori. La capacité d'expertise est représentée uniquement par le bureau d'étude. C'est une analyse « opaque » qui aboutit à une sanction: réaffectable ou pas, rentable ou pas. Cette approche, bien adaptée aux milieux financiers, atteint ses limites lorsque le choix du programme est largement ouvert, lorsqu'il faut que plusieurs partenaires participent à la décision. Elle ne tient pas compte de tous les acteurs et des synergies, elle n'a pas pour but de trouver une solution de réaffectation à tout prix. Dans ces sens elle s'adresse plutôt à un parc immobilier pour en évaluer la valeur.

L'expertise architecturale se conclut par une esquisse qui montre une résolution envisageable. Cette option a l'avantage de proposer au client une image des possibilités. On peut cependant craindre que dans des cas complexes, on fige trop tôt une solution qu'il serait difficile ou indélicat de remettre en question par la suite.

Cette démarche s'apparente à une étude de faisabilité prenant en compte les facteurs urbains, architecturaux et financiers. Le diagnostic accorde une large part à l'urbain et à l'environnement immédiat du bâti ce qui est un plus par rapport aux pratiques courantes. Elle accorde également une grande importance à l'évaluation des blocages potentiels, tant juridiques et administratifs que politiques. Nous notons également la proposition de générer par ce biais une banque de données sur les bâtiments à l'abandon. Le fait que cette démarche n'ait pas véritablement eu de prolongement vient selon nous de la difficulté pour un bureau d'étude privé de susciter à l'issue une demande dans un créneau précis.

## **4.2 Délégation au développement de la ville de Bruxelles: Bourse d'achats collectifs**

### Auteurs:

Délégation au développement de la ville, DDV (Anciennement DDP: Délégation au Développement du Pentagone), cette délégation a été créée en 1995 sous la tutelle de l'échevinat de la culture, de l'urbanisme et de la protection du patrimoine de la ville de Bruxelles. Elle est entre autres l'auteur du Plan communal de développement de Bruxelles-ville (PCD). Ils agissent dans un groupe pluridisciplinaire (histoire, urbanisme, architecture, patrimoine, ...) travaillant sous la direction de Marie Demanet.

### Objectifs de la démarche:

Création d'un outil (labourse d'achats) de lutte contre les immeubles à l'abandon qui s'inscrit dans le cadre du développement durable. Elle vise à regrouper des acquéreurs pour l'achat d'un bien de grande dimension, trop vaste pour un particulier. Ces biens sont pour la plupart des grands bâtiments industriels qui ne conviennent souvent plus aux entreprises actuelles.

Le mécanisme de labourse d'achats collectifs répond entièrement aux différents principes de développement durable prônés par la DDV dans sa stratégie de revitalisation et dans le Plan communal de développement.

Ces principes sont notamment:

- le renforcement du logement dans tous les quartiers du centre
- la mise en valeur du patrimoine architectural du centre historique
- la mixité urbaine

Ainsi, la bourse d'achats collectifs favorise la *rénovation douce* des immeubles, plutôt que la démolition-reconstruction ce qui, outre la préservation du patrimoine et des caractères urbains, présente l'avantage de chahutiers peu perturbant. Elle favorise la *mixité des affectations* : les immeubles sont pour une grande partie convertis en logements, mais comportent aussi des ateliers, des espaces culturels, des petites entreprises. Le mécanisme d'achat collectif respecte le *principe d'adéquation* des immeubles avec le programme d'affectations (principe d'adapter les fonctions aux lieux et non l'inverse). La constitution du groupe et le montage complexe de l'opération favorisent la cohésion sociale et constituent une expérience relationnelle intéressante.

#### Acteurs impliqués:

- Les membres de la *DDV*: ils fournissent le travail de pré-diagnostic et offrent un soutien technique et juridique.
- Les propriétaires de biens immobiliers
- Les autorités communales
- Les pouvoirs subsidiaires
- Les futurs acheteurs et utilisateurs

#### Expertises proposées:

Les premières informations sur un bien désaffecté ont été engrangées via l'étude sur l'état des lieux du Pentagone effectuée en 1995 (surface, propriétaire, ancienne affectation, ...). Une stratégie souple mais précise mise en place par la *DDV* s'est avérée efficace: les contacts personnalisés et répétés auprès des propriétaires de biens à l'abandon. L'idée de départ est de ne pas disposer uniquement d'outils répressifs, mais d'aider les propriétaires et de les motiver à revitaliser leur patrimoine. Le but est de connaître les intentions du propriétaire, de leur enseigner sur les différentes possibilités de réhabilitation, tant au niveau des affectations autorisées et de la qualité des interventions que des aides éventuelles et des partenariats avec d'autres acteurs. Cette démarche a donné des résultats appréciables.

Si le propriétaire ne souhaite pas réhabiliter son bien, il lui est proposé de le vendre lors d'une bourse d'achats.

Un pré-diagnostic est effectué par des membres de l'adélégation lors de visites collégiales du site: stabilité, délabrement, spatialité (hauteur sous plafond), environnement urbain. Ensuite vient une réunion de tous les acteurs (village, propriétaire, locataires, acteurs locaux, administration) sous forme d'une table ronde pour écouter les avis et contraintes de chacun et dégager si possible une solution consensuelle: type d'affectation, démolition/préservation, valeur patrimoniale, vente du bien, division, ...

Une bourse d'achats collective est alors organisée en vue d'attirer les investisseurs potentiels.

Des informations sont proposées lors de la bourse d'achat collectif sous forme d'un *vade-mecum*, ces informations sont le fruit d'un travail de diagnostics sur différents points:

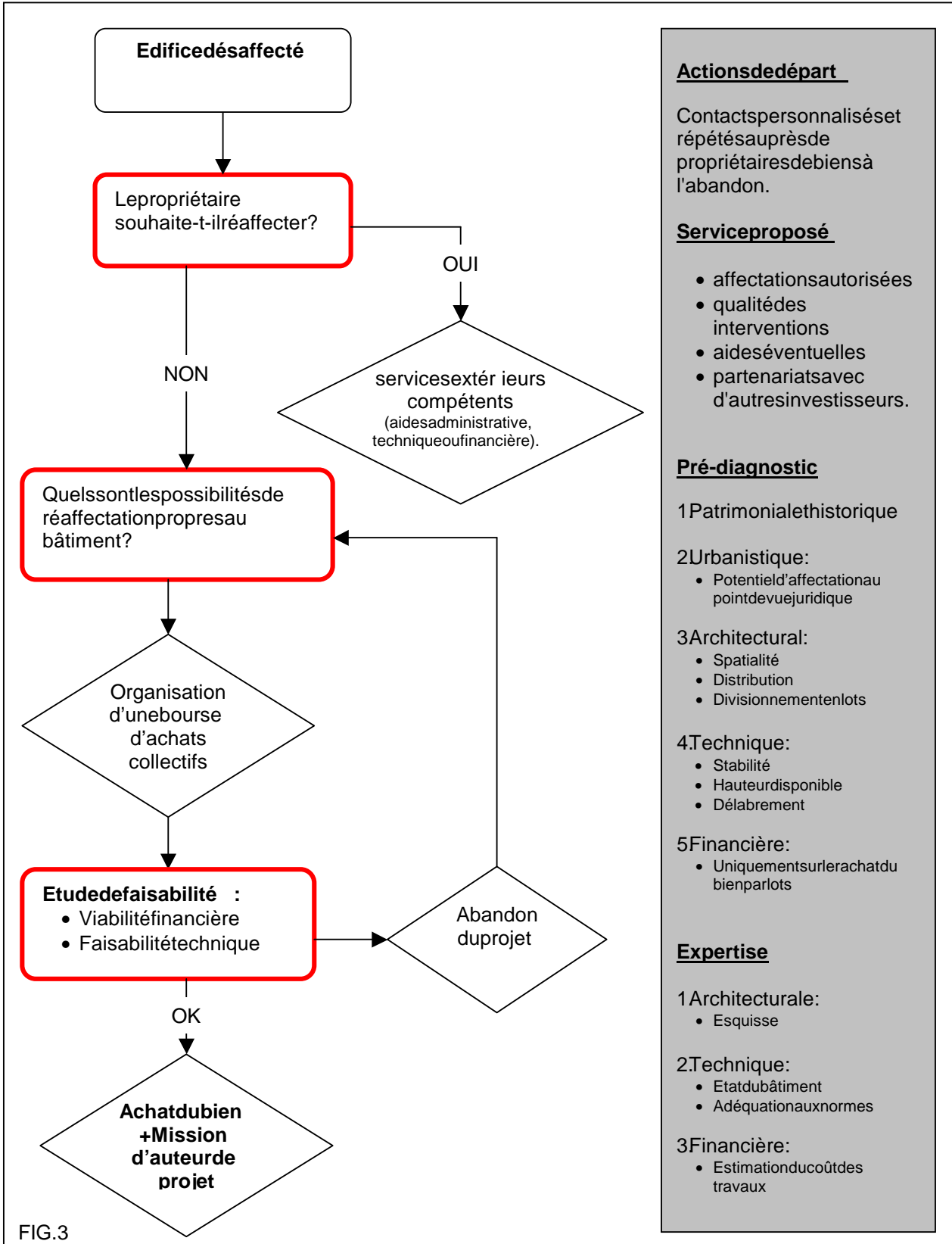
- Aperçu historique
- Analyse des affectations existantes et projetées
- Identification des lots (schéma de divisionnement)
- Affectation envisageable par niveau et par lot.
- Estimation des prix (de rachat uniquement)

Les opérations effectuées les années précédentes servent d'exemples et permettent aux futurs acheteurs de visualiser un résultat possible et ainsi de diminuer leur résistance face à un investissement atypique. L'affectation du bien est alors déjà proposée.

Lorsque le groupe des futurs propriétaires est formé, il est possible de réaliser une étude de faisabilité plus poussée. Si celle-ci est concluante, l'architecte poursuit selon le schéma « classique » les contraintes normatives.

é, il mandate un architecte pour une étude de faisabilité, l'acte de vente est signé et la mission de l'architecte est d'adapter le programme, le budget, le terrain,

Schéma:



**Actions de départ**

Contact personnalisés et répétés auprès de propriétaires de biens à l'abandon.

**Service proposé**

- affectations autorisées
- qualité des interventions
- aides éventuelles
- partenariats avec d'autres investisseurs.

**Pré-diagnostic**

1 Patrimoine et historique

2 Urbanistique:

- Potentiel d'affectation au point de vue juridique

3 Architectural:

- Spatialité
- Distribution
- Divisionnement en lots

4 Technique:

- Stabilité
- Hauteur disponible
- Délabrement

5 Financière:

- Uniquement sur le rachat du bien par lots

**Expertise**

1 Architecturale:

- Esquisse

2 Technique:

- Etat du bâtiment
- Adéquation aux normes

3 Financière:

- Estimation du coût des travaux

### Commentaires:

Sila DDVamené à biendesopérationsderéaffectationperm et tant deredéployerdel'activité dansdesquartiersdéfavorisés(exempleducentreD ansaert<sup>17</sup>),l'outilqu'estlaboursed'achats collectifsaprimordialementconduitàuneréaffectationenlogements.<sup>18</sup>Laraisonsemblevenirà lafoisd'unelecturedelademande,etd'unchoix deprogrammesdéfinisparlaDDPenfonction desobjectifsdu PCD.

Deplus,lapopulationintéresséeparcetyped'opérationresteprivilegiée.L'engouementsuscité parcette démarchea très vite créé un marché, celui-ci étant accessible uniquement aux personnespossédantuncertaineassisefinancière. Decefaitonpeutcraindreuneformede gentrification déjà observable danscertainsquartiers. Cette remarque ne doit cependant pas voilerlesrésultatsimportantsobtenusdanslarevitalisationdesquartierscentraux.

L'intérêtdecette démarcherésided'aborddans le statutdesonauteur,eneffetunorganisme public possédant uncertaine indépendance offre la possibilité depromouvoir les enjeux de développementurbain danslesprojetsderéaffectation. Dansdescasparticuliersl'auteurpeut ouvrirle débatà d'autresacteurs,orienterleschoixd'affectationengarantissantainsil'intérêt collectif.Ilreste cependant unpartenairedu secteurprivéetnesesubstituepasàlui,cequiest sonjusterôle.

Unautreintérêtestlamiseenavantdel'achatcollectif. Cetoutilpermeteneffetderedonner vieàdesédificestropgrandsoudontlaréaffectationestjugéepurementtableparlespromoteurs. Iloffre aussilapossibilitédevoirémergerunintérêtéelleauseind'unemêmeopération.

Untroisièmeintérêtestlaprogressivitédeladémarche,lamultiplicitédesactionsproposéesde manièreàcollerauplusprèsàlaréalitédeterrainsiquel'évolutivitédecelle-cienfonction desrésultatsobtenusaufildutemps.

## **4.3 LESO-PB: "Évaluationglobaledesbesoinset choixinitiaux"**

### Auteurs:

Laboratoire d'énergiesolaireetdephysiquedubâtiment. LeLESO-PBestuncentrederechercheattachéàlécolepolytechniquefédéraledeLausanne enSuisse.

### Objectifsdeladémarche:

L'objectifpremierdeladémarcheestd'orienterles actionsdesservicesconstructeursdel'état dans le sens du développement durable (réduction des charges environnementales et financières).Cetteméthoded'aideàladécisionest destinéeauservice desbâtimentsdel'état de Vaud. Il s'agit d'abord d'évaluer le bien-fondé de l'acte de construire, d'agrandir ou de transformeravantderechercherlasolutionarchitecturaleettechniquelaplusadéquate.

Laméthodeproposéepermet:

- D'avoir une vue globale de la problématique en considérant les impacts du projet sur l'utilisateur du service, sur les employés, sur le voisinage, sur l'environnement et sur l'économie.
- De dégager le scénario le plus favorable en ce qui concerne le type d'intervention (réorganisation de l'existant, transformation ou aggrandissement, reconversion, construction), la localisation et le programme de construction parmi les multiples possibilitésquis'offrentavantdeconcevoiretde développerunprojet.

<sup>17</sup> Voirl'articleparusurlesite<http://www.econosoc.org>

<sup>18</sup> Voirannexe1

- De disposer des informations et des évaluations pertinentes afin d'orienter les décideurs et de leur permettre de prendre des décisions plus raisonnées et plus transparentes au profit d'une politique cohérente en matière de développement durable.

La méthode se donne en outre l'objectif d'être adaptable à toute problématique, quels que soient le niveau de complexité et la taille du projet. Elle permet en outre de donner le plus de chance possible au projet d'aboutir ou de l'abandonner assez vite, avant d'avoir engagé trop de moyens.<sup>19</sup>

#### Acteurs impliqués:

- Un groupe de programmation: le Service des bâtiments et le service demandeur.
- Le groupe de planification: soit le groupe qui procède aux évaluations des scénarii.
- Les experts techniques: leur rôle est d'apporter les informations et l'expertise nécessaires à l'évaluation.
- La participation des milieux externes susceptibles de s'opposer au projet ou de le freiner.

#### Expertises proposées:

Un premier travail consiste à évaluer les besoins, ce qui peut s'apparenter à un travail de programmation.

Les expertises permettant d'évaluer les différents scénarii sont liées aux critères de choix définis en amont de la démarche en fonction des enjeux spécifiques du problème posé. Les expertises peuvent donc être de toute nature pour autant qu'elles offrent une information qui permette une évaluation de scénarii en regard de critères précis.

Pour cette évaluation, trois niveaux (familles) seront considérés:

- l'étude de conformité: quelle est la réponse adéquate aux besoins, en terme de fonctionnalité, d'habitabilité, de besoins d'extension, de desserte, etc.
- l'étude de faisabilité: quelles sont les contraintes liées au sol, aux délais, aux financements, aux enjeux d'acceptabilité politique.
- l'analyse de la compatibilité avec le développement durable.

<sup>19</sup>Etat de Vaud DINF – Service des bâtiments – Projet

Schéma:

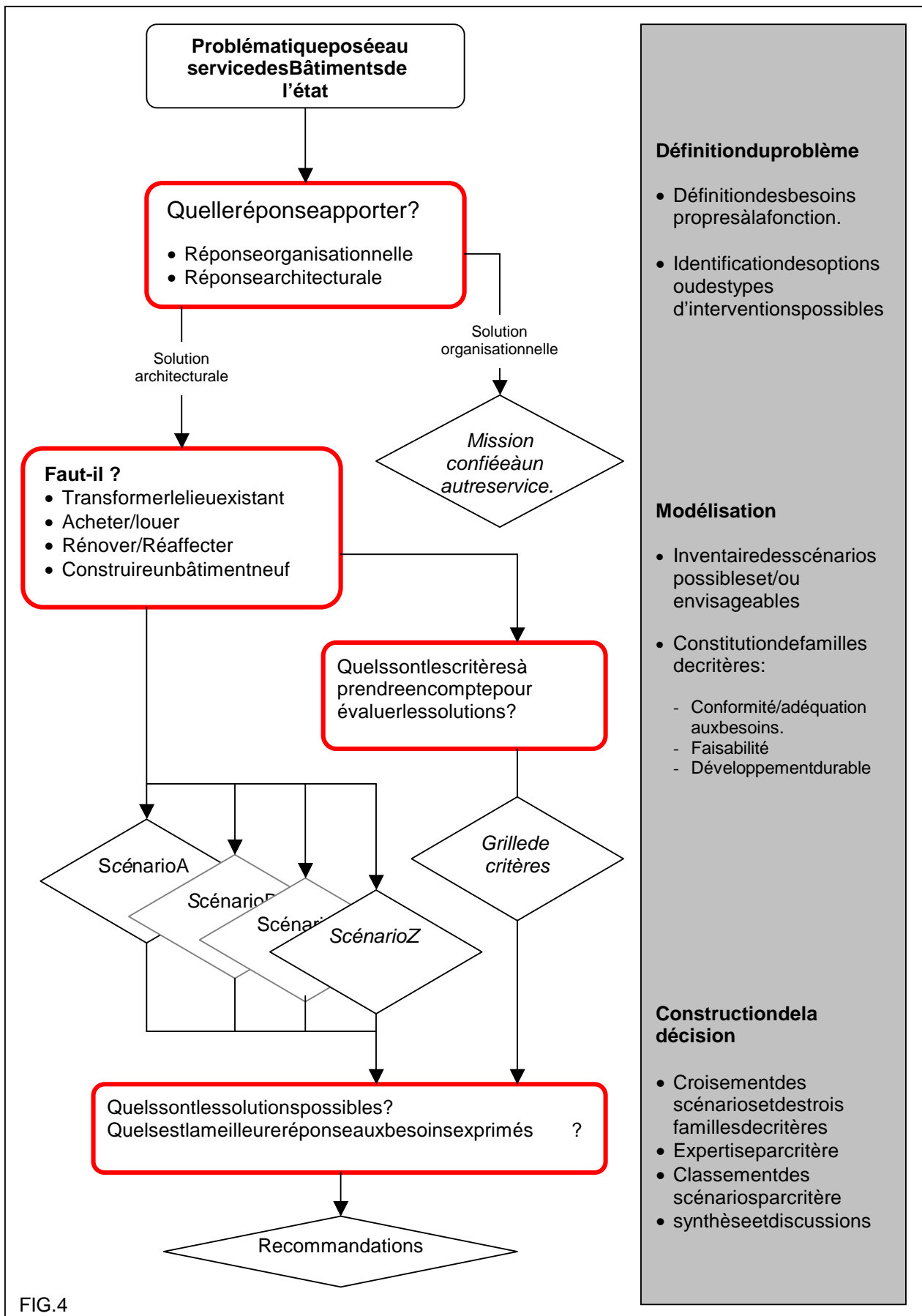


FIG.4

### Commentaires:

Si une de nos interrogations se prolonge dans la question «Quelle(s) affectation(s) pour un bâtiment donné?», le problème abordé ici est «Quelle implantation pour un programme donné?». C'est donc en quelques sortes le questionnement inverse que cette démarche étudie, et loin d'être inadéquate, elle peut nous aider à structurer notre réflexion.

Le but de cette démarche est de faire un choix entre différentes variantes ou scénarii, ce qui nous occupe également puisque, lors d'opération de réaffectation, on peut être amené à effectuer un choix entre plusieurs programmations possibles.

Si cette démarche nous guide peu sur les aspects spécifiques du diagnostic en matière de réaffectation, la structuration du questionnement et les supports qu'elle offre en matière de prise de décision dans des cas complexes et ouverts sont sembleraient essentiels. C'est donc dans la méthode proposée pour guider ce choix que nous pouvons espérer trouver un soutien.

On peut résumer cette méthode comme suit:

- Sur base de chaque question posée, on dégage une série d'enjeux (quelles sont les implications de mon choix?). La définition de ces enjeux est une première étape essentielle, elle permet éventuellement d'élargir le cercle des acteurs impliqués dans le processus.
- Les enjeux peuvent être ensuite traduits par une « identification et une structuration de l'ensemble des conséquences possibles en catégories que nous pouvons appeler critères. »<sup>20</sup>
- L'expertise est alors l'évaluation de l'ampleur des conséquences de chaque action. Ce lien entre critères et expertises est un des intérêts de la méthode.

## **4.4 Synthèse: apports des démarches analysées**

<b>GEA partners: La réhabilitation de bâtiments «au cœur de la ville»:</b>	<b>hommage»:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Le diagnostic étendu à l'urbain et à l'environnement immédiat du bâti.</li><li>• l'évaluation des blocages potentiels, tant juridiques qu'administratifs et politiques.</li></ul>	
<b>Délégation au développement de la ville de Bruxelles:</b>	<b>s: Bourses d'achats collectifs:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• le statut de l'auteur, son indépendance garantissant la prise en compte de l'intérêt collectif.</li><li>• La place centrale du partenariat.</li><li>• L'achat collectif permettant de redonner vie à des bâtiments trop grands ou dont la réaffectation est jugée peu rentable par les promoteurs. La possibilité de voir émerger une mixité réelle au sein d'une même opération.</li><li>• La multiplicité des actions proposées de manière à coller au plus près à la réalité.</li></ul>	
<b>LESO-PB: "Évaluation globale des besoins et choix initiaux":</b>	
<ul style="list-style-type: none"><li>• la structuration du questionnaire en matière de prise de décision dans des cas complexes et ouverts.</li><li>• Le lien entre enjeux, critères et expertises.</li></ul>	

<sup>20</sup>F. Flourentzou 2001



## 5 Présentation des cas d'étude

Au cours de ce travail, nous avons pu observer que nombreuses opérations ont été menées. Dans certaines villes, il est même devenu difficile de trouver encore des anciennes usines ou écoles qui n'ont pas été réaffectées ou au moins en cours de projet.

Ce constat optimiste ne doit pas nous faire perdre notre esprit critique. Il existe en effet de nombreuses entités urbaines de petite et moyenne importance ou le potentiel de ce type d'opération n'est pas encore utilisé. On y trouve de nombreux édifices abandonnés dont la réutilisation n'est pas encore à l'ordre du jour. On observe également de nombreux édifices pour lesquels, malgré les études engagées, on ne trouve pas de solution. Enfin, de nombreuses réaffectations abouties révèlent des lacunes et engendrent des situations urbaines, économiques et sociales problématiques.

Pour mieux comprendre ces phénomènes et construire notre proposition, nous nous sommes appuyés sur des cas concrets de réaffectations réussies ou non abouties.

Le choix s'est porté sur des bâtiments situés en Belgique dans les villes de Verviers, Liège et Bruxelles. Pour des raisons d'accès à l'information nous avons dû effectuer un tri tout en maintenant notre volonté de travailler sur un échantillon diversifié. Cet échantillon nous a aidé à ouvrir notre conscience du problème, et surtout à aller à la réalité de la pratique.

Deux types de cas n'ont pas été illustrés : des bâtiments qui ont été démolis (il n'est pas rare de voir des bâtiments à l'abandon démolis sans réelle réflexion sur leurs potentiels) et des cas flagrants de façadisme.

Pour chaque cas étudié, nous avons puisé des informations dans des ouvrages ou des articles de presse, nous avons également réalisé une série d'interviews et de visites pour comprendre le contexte, le bâtiment proprement dit ainsi que le processus de diagnostic intuitif pour raisonner qui a été suivi.

Nous allons, dans les pages qui suivent, fournir un aperçu concis de l'histoire de ces différents bâtiments, de leur contexte et leur architecture. Nous résumerons également les démarches faites en vue de leur réaffectation.

## 5.1 Usine Simonis, Verviers

Rue du Limbourg, 41 à 4800 Verviers, Belgique.

### Historique:

Verviers est une ancienne capitale Belge du textile et de la laine, elle s'est développée en s'appuyant sur la force motrice qu'elle a pu tirer de la Vesdre (cours d'eau qui traverse la ville de part en part). Elle a subi très tôt dans les années 1950 la crise industrielle qui a fait périr l'ensemble de l'activité économique de la région.

Le site des usines Simonis a d'abord abrité une manufacture de draps de billard (pour lesquels la société obtint d'ailleurs pratiquement le monopole mondial). Il s'est progressivement densifié avec l'adjonction de nombreux bâtiments. Il fut converti en entrepôt après la seconde guerre mondiale puis définitivement désaffecté suite à la crise du secteur textile.

### Aspects urbanistiques et architecturaux:

L'ancienne fabrique de draps Simonis fut construite en 1750, son architecture de type industriel est encore fortement influencée par l'architecture traditionnelle de l'époque. Le volume réaffecté est inclus dans un site dense à vocation industrielle qui longe la Vesdre.

### Réaffectation:

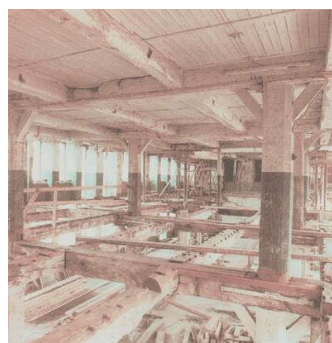
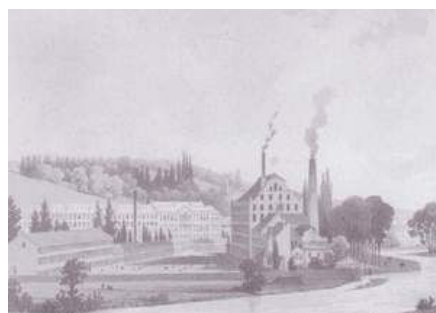
Après un long abandon, le site est repris en main. Dans un premier temps, il est question de ne conserver que l'usine principale ainsi qu'une bande de maisons ouvrières à front de voirie pour y implanter du logement social. Mais les maisons ouvrières furent finalement détruites elles aussi.

Le bâtiment réaffecté fut acheté par la régionale Verviétoise du logement social et l'opération confiée aux architectes H. Stenne et Fr. Shillings. Les travaux sont échelonnés de 1984 à 1989.

L'état du bâtiment avant réaffectation demandait un remplacement complet de la toiture et des châssis, en revanche, la structure intérieure en bois était suffisamment saine pour être réutilisée.

Le site abrite à ce jour 42 logements sociaux concentrés dans l'unique édifice restant.

Les photos ci-dessous offrent un aperçu de l'évolution du site ainsi qu'une vue avant/après du bâtiment réaffecté.



## 5.2 Usine Bouchoms, Verviers

Ruede Béribou à 4800 Verviers, Belgique.

### Historique:

Il s'agit d'une ancienne foulerie permettant le traitement de la laine avant la phase de tissage. Une roue à eau entraînée par une dérivation du cours d'eau fournissait la force motrice nécessaire au procédé. Le bâtiment est resté inutilisé après la faillite de l'entreprise dans les années 1950. Le plus ancien bâtiment date de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. Un deuxième volume fut joint au premier au début du 20<sup>ème</sup> siècle, d'autres petites adjonctions ont été réalisées par la suite.

L'opération finalisée en 2003 fait suite à d'autres réaffectations menées par la régionale Verviétoise du logement social (Les usines Simonis, les logements ouvriers des Grandes Rames, la maison Closset...).

### Aspects urbanistiques et architecturaux:

Le bâtiment se trouve en bord du cours d'eau, non loin du centre. La densité du quartier est faible et l'échelle du bâti est relativement haute par rapport aux gabarits environnants. La construction est faite de murs pleins en brique et structures en bois. C'est une architecture de type industriel dont les façades sont rythmées par de nombreuses baies. Sa date de construction n'est pas connue précisément.

### Réaffectation:

Sous l'impulsion de l'architecte Van de Winckel et du directeur de la régionale Verviétoise du logement social Mr Lekeu, un premier diagnostic de faisabilité a été effectué. L'expérience acquise par les instigateurs lors des opérations précédentes a été d'une grande aide.

L'état du bâtiment a permis de conserver la totalité de la structure en bois y compris la charpente; la toiture et les châssis ont dû être remplacés.

De petites démolitions ont été effectuées, notamment une halle en béton adossée au volume le long du cours d'eau (voir première photo).

Un relevé sommaire est suivi d'une esquisse pour évaluer la capacité du bâtiment à accueillir du logement social ainsi que la quantité de logements. L'estimation financière est établie selon un coût au m<sup>2</sup> évalué par expérience.

Le projet a été subsidié pour la rénovation des façades ainsi que pour les démolitions dans le cadre des SAE D (site d'activité économique désaffecté).

Les trois dernières photos montrent le bâtiment en fin de chantier, on remarque qu'un système de coursives à été développé pour diminuer l'emprise des circulations dans le volume et ainsi augmenter le nombre de logements.



### 5.3 UsinerueSt-Remacle,Verviers

RueSt-Remacle,22/23à4800Verviers,Belgique.

#### Historique:

Cebâtimentfutérigéen1904pourl'installationd'une usinedetraitementetdecontrôledestissus. Après la crise qui frappa l'industrie textile jusqu'en 1962, le bâtiment a été réutilisé pour du stockage de machines de boulangerie industrielle. On retrouve aussi d'autres usages tels qu'une salle de boxe (1992) au premier étage.

#### Aspectsurbanistiquesetarchitecturaux:

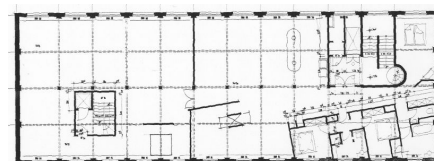
Lebâtimentsetrouveimplantéaucœurdelaville de Verviers, à quelques pas de l'église St-Remacle. La densité du quartier est forte, le bâtiment possède une façade à rue et est inclus dans un îlot d'affectation mixte. L'échelle du bâti est haute par rapport aux gabarits environnants. Le quartier accueille des populations défavorisées mais son image se transforme progressivement sans gentrification apparente.

Le bâtiment est une construction en mur plein de brique et structure en béton; ils'agitd'une architecture detypeindustrieldontlafaçadepriincipaleclassée est rythmée verticalement. Les accès se font via deux portes cochères disposées aux extrémités du volume et donnant accès à l'intérieur d'îlot. La surface brute au sol est de 520m<sup>2</sup>, le bâtiment comporte 4 niveaux, soit une surface brute totale de 2080m<sup>2</sup>.

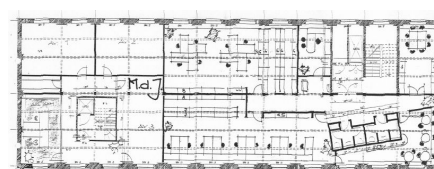
#### Réaffectation:

Il existe une première tentative non aboutie de convertir ce bâtiment en logement collectif. Le projet de réaffectation réalisé en 2000 propose une mixité de fonctions: surface de bureaux, galerie d'art et logements type loft. L'architecte Mr Brasse est à la fois propriétaire, instigateur et auteur de projet. Diverses propositions de programmation ont été testées via esquisse et petite enquête de marché, avec une volonté d'adéquation de la fonction à la spatialité et au caractère du bâtiment. Dans un premier temps, une galerie commerciale ouverte sur la rue est imaginée, puis le programme évolue vers des bureaux d'accueil (maison de justice et société d'assurance pour travailleurs indépendants). L'opération s'est effectuée en deux phases, une première pour la réfection totale de la toiture, le sablage de la façade, le remplacement des châssis et des équipements techniques (sanitaires compris). La deuxième phase d'aménagement a été mise au point avec les futurs locataires.

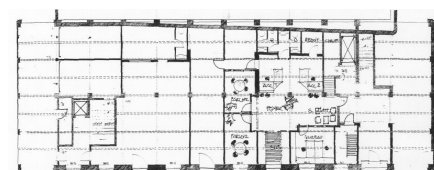
Coût approximatif de l'opération: 1.000.000 euros  
Coût au m<sup>2</sup>: 925 euros/m<sup>2</sup>



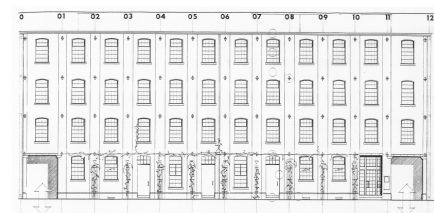
Plandu3<sup>eme</sup>



Plandu1<sup>ier</sup>et2<sup>nd</sup>



PlanduRez



Façadepriincipale

## 5.4 Centre Dansaert, Bruxelles

*Chaussée d'Alost, à 1000 Bruxelles, Belgique.*

### Historique:

Le centre Dansaert est une superbe bâtisse industrielle construite en 1924 pour servir d'entre pôt aux Grands Magasins de la Bourse.

Au cours de années 1970, le bâtiment accueillit une fabrique de cosmétique. Puis il fut abandonné pendant 10 ans avant d'être racheté par la ville de Bruxelles en 1998.

### Aspects urbanistiques et architecturaux:

Le bâtiment est implanté dans le centre de Bruxelles, dans un ancien quartier industriel en pleine restructuration et situé non loin du canal. La

densité du quartier est forte, le bâtiment se développe autour d'une cour carrée, accessible depuis la rue par une porte cochère. L'échelle du bâti correspond aux gabarits environnants. Le quartier est en pleine mutation, à la fois sociale et économique.

Le bâtiment est une construction en mur plein de brique et structure en béton; il s'agit d'une architecture de type industriel dont la façade principale est rythmée verticalement. La surface totale de plancher avoisine les 6000m<sup>2</sup>.

### Réaffectation:

La ville de Bruxelles en collaboration avec l'ASBL Synergie est à la base du projet.

Les travaux de réaffectation ont débuté en septembre 1999 pour s'achever en mai 2000.

Le centre Dansaert est un centre d'entreprise qui a pour mission de procurer les meilleures conditions possibles de viabilité aux projets sociaux et culturels locaux ainsi qu'à des entrepreneurs ou des PME.

Le projet a été conçu sur base des potentialités du quartier. Le secteur de la mode a été favorisé par la présence d'entreprises de ce type dans le quartier.

Le projet a bénéficié de subsides URBAN.

Montant achat et travaux: 2.677.251 euros

Coût au m<sup>2</sup>: 446 euros/m<sup>2</sup>



## 5.5 Bains de la Sauvenière, Liège

Boulevard de la Sauvenière 33/35 à 4000 Liège, Belgique.

### Historique:

Cet édifice dessiné par l'architecte G. Dedoyard est le résultat d'un concours organisé en 1935.

La construction, débutée avant la seconde guerre mondiale, fut achevée en 1940. Le projet a été conçu pour accueillir une gare de bus (avec salle d'attente, café, buffet et librairie) ainsi qu'un complexe de bains et thermes.

En 1993, après un examen des rénovations nécessaires, le collège échevinal a conclu à un gouffre financier. En attendant d'une autre solution, des travaux de maintenance ont alors été effectués. En 1996, l'inscription du bâtiment à la liste de sauvegarde du patrimoine architectural de la région Wallonne a été proposée mais elle n'a pas été ratifiée. En 1997 un projet de démolition du bâtiment pour laisser place à un complexe cinématographique est proposé par des investisseurs privés; ce projet est abandonné. La restructuration des réseaux de transport en commun entraîne la même année la fermeture de la gare de bus ainsi que la salle d'attente et la librairie.

En 2000, les premiers étages sont murés et convertis en salles et équipements sportifs, une partie des locaux est également attribuée à une structure d'accueil pour sans-logis. Dans le courant de l'année 2002, les bains ferment leurs portes pour des raisons de sécurité et de charge d'exploitation.

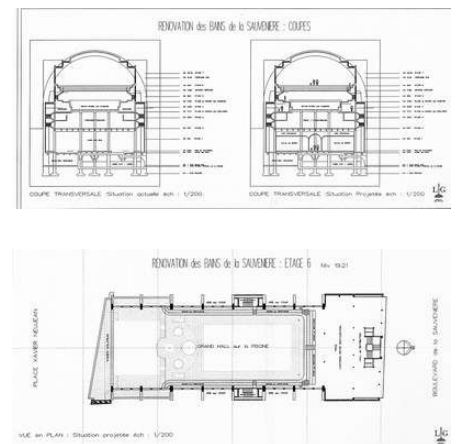
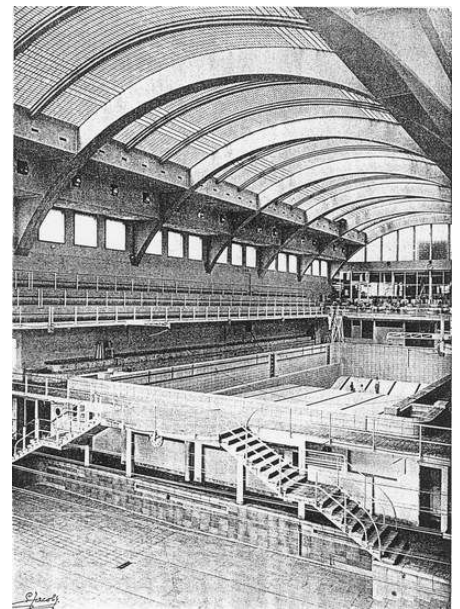
### Aspects urbanistiques et architecturaux:

Ce bâtiment est un témoin unique de l'architecture de son époque, il est situé en plein centre de Liège sur une parcelle mitoyenne de 80 X 29m. Les deux façades donnent l'une sur un boulevard et l'autre sur une place publique. L'environnement immédiat est caractérisé par son hétérogénéité en terme d'échelle et de style, ainsi que par une grande mixité de fonctions.

L'édifice est réalisé en structure de béton, les cloisons de chaque plateau sont indépendantes du système porteur. Le bâtiment est couvert par une voûte en béton translucide qui est actuellement recouverte sur les deux faces.

### Réaffectation:

Outre l'étude privée menée en 1997, un travail de fin d'études réalisé par J-L Samson (1998) étudie différents scénarii sur base d'une étude multicritères comparant des solutions de démolition / reconstruction et des solutions de réaffectation. La ville de Liège a récemment effectué une étude de faisabilité permettant d'évaluer les coûts et le phasage d'une rénovation des bains. Mais les difficultés rencontrées pour la réaffectation de ce bâtiment sont principalement financières: l'amiante et le flockage, le délabrement des structures, l'obsolescence des équipements sont autant d'éléments qui rendent toute opération très coûteuse.



## 5.6 Siègedu journalLaWallonie, Liège

Ruedela Régence 55à4000Liège, Belgique.

### Historique:

Cet édifice dessiné par l'architecte Josef Moutsche n a été construit dans les années 1923-25

Il fut conçu pour accueillir les locaux du journal «La Wallonie»

En 1980, lors de l'installation d'un nouvelerota tive, un des deux corps de bâtiment a été démonté, laissant place à un atelier d'impression plus spacieux.

Le journal disparaît mais l'imprimerie continue de fonctionner jusqu'en 1995, date à laquelle elle est délocalisée en périphérie.

Une partie de la rotonde est actuellement louée au journal Publi-hebdo, le reste est loué à des associations à vocation sociale. L'imprimerie est quant à elle inutilisée.

### Aspects urbanistiques et architecturaux:

Ce bâtiment est situé en plein centre de Liège dans un îlot mixte, très dense et de petite taille.

Le quartier est connu comme foyer de prostitution et de délinquances.

Le bâtiment de style «Bauhaus» était à l'origine scindé en deux parties de part et d'autre d'une ruelle (ru l'Aite), une passerelle a été ajoutée au deuxième niveau relie les deux volumes. La ruelle est actuellement supprimée et les deux volumes raccordés sur le premier niveau.

Le bâtiment occupe une surface au sol de 1138m<sup>2</sup> et de environ 3000m<sup>2</sup> de plancher.

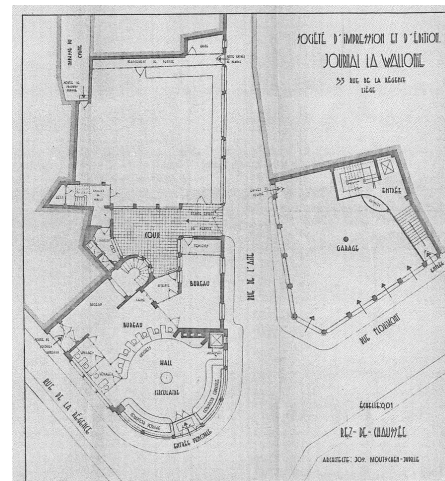
### Réaffectation:

Le propriétaire a dans un premier tant étudié la possibilité d'implanter un musée de la vie syndical e. Pour ce faire, une étude programmatique a été menée en interne.

La ville de Liège cherche un nouveau site d'implantation pour le commissariat de police du centre.

Après avoir évalué la possibilité d'investir le bâtiment abandonné de la Grande Poste (bâtiment occupant l'îlot voisin mais dont la transformation fut jugée trop coûteuse), La ville a étudié la possibilité de réaffecter «la Wallonie» en commissariat.

Un diagnostic a été fait par les services de la ville pour évaluer l'état du bâtiment et des équipements. Le coût d'achat a également été comparé au prix du marché. Les services de police ont visité les lieux et ont mis leur accord principalement du fait de la position stratégique du site dans le centre ville. D'autres services de la ville tels que la *paix publique* vont éventuellement y prendre place. Les services sociaux présents dans le bâtiment vont être relogés.



## 5.7 Synthèse: apports des cas étudiés

Les deux premiers cas étudiés sont, avec 15 ans d'expérience, les deux cas, la vision sur le redressement de la ville de logements sociaux, guide de l'opération. C'est une attitude de la première on retiendra l'absence de considération pour la qualité globale du site induite en partie par le fait que le programme pressenti ne pouvait être étendu à tous les bâtiments présents. Ils agissent d'une opération de prestige. Dans le second cas, le contexte est considéré en tant que trace historique et mise en évidence par l'architecture proposée. Cependant, nous pensons que ce type d'édifice, compte tenu de sa taille et ses caractéristiques architecturales, nécessite une réflexion supplémentaire sur l'affectation. Sans vouloir sortir de notre sujet, nous pensons que multiplier des immeubles de logements sociaux bien identifiés tels que ceux-ci stigmatise la situation sociale des populations visées.

Il est intéressant de noter en marge de cet exemple que si à Verviers, les édifices industriels sont investis par du logement social, à Bruxelles par exemple ils sont investis par du logement alternatif de type Loft qui vise des populations aisées. Les deux phénomènes générant leurs propres dérives.

Les deux cas suivants ont comme point commun, le caractère du bâtiment et la qualité de l'opération. Outre cela, leurs succès sont le résultat de deux approches diamétralement opposées. L'opération St-Remacle se révèle satisfaisante à la fois pour les locataires et pour le quartier. La création de nouveaux accès à rue, la présence de plantes grimpantes en façade principale ou la création d'une terrasse collective en toiture sont autant d'options qui ajoutent à la valeur de l'opération et la mettent en dialogue avec le quartier. On retiendra de cette opération que la qualité de regard de l'instigateur sur le contexte peut parfois suffire à proposer des réponses adaptées tant pour le bâtiment qui revit que pour le quartier qui bénéficie du redéveloppement de l'activité. La mise au point du programme au fur et à mesure de l'étude conjointe sur le bâtiment et le contexte (socio-économique) rend la solution adéquate et permet de prendre en compte des desiderata des futurs locataires. On doit constater qu'une approche totalement intuitive peut aboutir à une réaffectation de qualité prenant en compte le contexte y compris économique et sociale.

Le centre Dansaert, quant à lui, est le fruit d'une attitude raisonnée dont le grand intérêt est la tentative de relancer un secteur d'activité (créateur d'emploi) en tenant compte des spécificités locales en matière économique, sociale et culturelle. Le choix du programme est donc ici dicté par la nature du bâtiment (redéveloppement d'une activité productrice) ainsi que par la prise en compte du contexte. **Ce choix n'est donc pas ouvert mais il est raisonné.**

Les deux derniers cas sont des opérations non encore abouties mais qui ont déjà fait l'objet de projets. Le cas des bains de la Sauvenière montre la difficulté de combiner l'exigence financière avec le respect et la valorisation du patrimoine. Nous observons également que l'accumulation de études ne facilite en rien la résolution, elle aurait même tendance à brouiller les pistes. Le bâtiment de la Wallonie est une opération en cours de concrétisation. Les études sont menées indépendamment les unes des autres. On note que ce bâtiment est partiellement abandonné et pose donc la question de la prise en compte des occupants.

En conclusion nous pouvons dire que:

- Une étude sur les potentiels d'un bâtiment pour lui-même et pour son contexte pourrait éviter des démolitions inutiles voire scandaleuses ou au contraire faciliter des démolitions nécessaires voire urgentes.
- L'ouverture de la question du choix du programme permettrait d'éviter de nombreuses dérives, si un programme est cependant pressenti, il devrait s'appuyer sur une étude approfondie du bâtiment et du contexte.



**III<sup>EME</sup> PARTIE PROPOSITION:  
DEMARCHEDEDIAGNOSTIC  
PROGRESSIF**

## 6 Construction de la démarche

Nous avons conclu à la fin de la première partie que le diagnostic était un outil au service d'une question. Pour construire notre diagnostic, nous allons donc mettre en évidence la ou les questions qu'il y a lieu de se poser lorsqu'on étudie un bâtiment à l'abandon ou désaffecté.

Nous allons dans un premier temps structurer le questionnaire en un enchaînement logique définissant des phases. Ensuite nous détaillons pour chaque phase de questionnaire les enjeux et nous en déduisons le diagnostic correspondant. Nous proposons en fin de synthèse sous la forme d'un organigramme de diagnostic progressif.

Dans ce chapitre, les mots en *italique* renvoient aux démarches et cas d'étude développés aux chapitres 4 et 5.

### 6.1 Définition et enchaînement des étapes décisionnelles

Insistons d'abord sur le côté progressif du diagnostic, si nous tentons comme le propose le *LESO-PB*<sup>21</sup> de développer une démarche qui s'adapte à toute problématique quelle que soit son niveau de complexité et sa taille, nous souhaitons également la rendre flexible et progressive :

- Permettre de prendre le diagnostic en cours de route en fonction de la question posée par les instigateurs de l'opération, permettre de situer chaque question dans le contexte au sens large.
- Donner le plus de chances possibles au projet d'aboutir en en vérifiant progressivement la viabilité, et se permettre de l'abandonner le cas échéant avant d'avoir engagé trop de moyens.

Cet objectif concorde bien avec un de ceux fixés dès le départ : faire face à la complexité. Il s'agit de décomposer le questionnaire en essayant que ce découpage ne réduise pas la complexité mais la révèle et nous aide à y faire face. Nous allons définir l'enchaînement des questions qui permet de progresser pas à pas vers la solution, en hiérarchisant les impacts de chaque question sur la réalisation de l'opération.

Avant toute chose, il est important de cerner les enjeux sur lesquels porte le questionnaire. Cette précision est nécessaire dans un grand nombre de cas et permet de rendre la démarche plus pertinente.

Lorsqu'on étudie un bâtiment implanté sur un parcelle mitoyenne, l'extension de l'étude à des bâtiments voisins insalubres ou inoccupés doit être envisagée. Cela demande cependant un travail supplémentaire lors que les biens sont des propriétés différentes. Un autre intérêt est mis en évidence par les démolitions opérées autour des *usines Simonis*. Même si nous manquons d'informations sur ce sujet, les démolitions effectuées autour de celles-ci nous semblent particulièrement peu « heureuses ». En effet la mise en valeur d'un patrimoine par l'éradication de son contexte nous semble constituer une mauvaise approche. Dans ce cas, n'aurait-il pas été plus juste d'étendre l'étude au-devant de tout le site ?

Nous dégageons donc une première question : **quel est le sujet de l'étude ?**

Une fois le sujet désigné, nous devons évaluer ce qu'il y a lieu d'en faire.

Une première approche consiste à commander une étude sur la faisabilité d'implanter une fonction pressentie dans le bâtiment désigné (Cf *GEA partners*). Dans le meilleur des cas, l'étude avale le projet. En revanche l'étude peut également conclure à une non-faisabilité (quelles qu'en soient les raisons).

<sup>21</sup> LESO-PB: Laboratoire d'énergie solaire et de physique du bâtiment (EPFL)

On peut à ce moment là, relancer une nouvelle étude proposant une autre fonction. Cette démarche itérative semble cependant peu efficace. D'un autre côté, la conclusion de non-faisabilité peut entraîner la démolition du bâtiment sans que sa valeur intrinsèque ait pu être évaluée.

Une autre approche a été développée dans le montage d'opération effectués sur les *bains de la Sauvenière*<sup>22</sup>. Cette étude propose une comparaison multicritère entre deux scénarii réaffectant le bâtiment et deux scénarii démolissant le bâtiment pour reconstruire à neuf. Cette comparaison montre ses limites lorsque l'auteur de l'étude fait augmenter le poids du critère patrimonial pour sauver in extremis le bâtiment.

Pour développer notre démarche, nous prenons l'option de scinder les questions « Pourquoi réutiliser un bâtiment ? » et « A quoi est-il réutilisé ? ». Nous pressentons que les enjeux qu'elles contiennent sont différents et que par conséquent une réponse conjointe à ces deux questions recèle des ambiguïtés difficiles à lever par la suite.

### **Il s'agit donc d'évaluer le bien-fondé de l'acte de réaffecter, avant de rechercher la solution programmatique la plus adéquate.**

Nous isolons donc comme seconde question: **Le bâti peut-il être maintenu totalement, partiellement, aucunement ?**

En répondant en premier lieu à cette question, on se donne la possibilité d'évaluer la valeur intrinsèque du bâtiment (pour lui-même et dans son contexte). Cette étape permet d'aboutir à une première décision.

Pour y répondre, on évalue non seulement l'intérêt patrimonial et architectural de l'édifice, son impact urbain en terme de densité, de dégagement, d'ensoleillement mais également ce que l'on va appeler son ancrage dans la mémoire collective du lieu. Il convient donc de développer une première phase de diagnostic propre à cette question.

Au stade de la première phase, la valeur du bâtiment doit être fixée, le propriétaire ne pourra plus par la suite en augmenter le prix sinon souhaite le vendre.

Si le choix est pris de démolir, on peut se poser la question: **Faut-il reconstruire ?**

Le diagnostic précédent semble suffire pour répondre à cette question. Dans certains cas, celui-ci aura révélé la nécessité de fournir au quartier un lieu et place du bâtiment un espace public, une cour privée...

Si le choix de réaffecter est pris, il s'agit de choisir une affectation. Nous proposons donc la question suivante: **Quel programme convient le mieux au bâtiment ainsi qu'au contexte ?**

Comme le montrent les cas étudiés, cette question est rarement posée ouvertement. En général, on constate que le ou les décideurs ont déjà des certitudes concernant l'affectation à choisir. Ces certitudes sont justifiées par la réponse à une demande ponctuelle précise ou par l'état du marché. Il existe aussi l'apriori de la bonne idée qu'ils agissent de vérifier pour la forme. Nous avons cité à ce sujet l'exemple des usines *Simonis*. Le choix du logement social comme programme unique n'est jamais remis en question, il aboutit à la création d'une forme de ghetto social dans une enveloppe dorée. La question du choix du programme se doit d'être prise sur des bases larges, le choix ne peut se baser uniquement sur des considérations conjoncturelles mais doit s'effectuer en regard des enjeux du développement durable.

Dès lors nous proposons pour cette question de développer une seconde phase de diagnostic permettant d'évaluer la pertinence d'un programme défini, ou éventuellement de comparer une série de variantes sous scénarii de réaffectation.

<sup>22</sup> J.L. Samson Les Bains de la Sauvenière - Montage d'opération. ULG 1998

La manière de répondre à cette question peut varier énormément en fonction du nombre de décideurs ainsi que du niveau d'ouverture sur le choix des programmes. C'est un aspect que nous aborderons en particulier dans le chapitre 7 sur les méthodes d'aide à la décision.

A ce stade du questionnement, l'essentiel des décisions est pris. Cependant, les garanties de succès de l'opération peuvent être jugées insuffisantes par l'un des décideurs ou par l'organisme de financement.

Nous proposons donc de poser la question: **De quelles garanties a-t-on besoin?**

Pour répondre à cette question, l'étude de faisabilité sera révélée être un bon outil, elle servira à valider une décision déjà concertée. Cette validation peut être technique, financière ou architecturale (programmation). Elle peut également servir à consolider un partenariat.

Le diagnostic afférent à cette question dépend bien évidemment des garanties que l'on cherche à obtenir. Nous ne développons pas celle-ci dans cette étude.

Nous faisons toutefois remarquer que lier contractuellement l'étude de faisabilité à la mission d'auteur de projet est une entorse à l'indépendance du diagnostic. Cela semble pourtant justifié lorsque l'incertitude à lever porte sur l'adéquation programme / bâtiment. Ils s'agit alors d'une esquisse d'avant projet qui peut affiner le programme et vérifier sa capacité d'insertion dans le bâtiment.

Cette liaison est plus risquée si l'incertitude est d'ordre financier ou technique.

Lorsque le choix d'affectation est avalisé par l'ensemble des partenaires, il reste une question à poser: **Quelle mission veut-on confier?**

Il semble nécessaire que le maître d'ouvrage définisse une mission précise que ce soit pour une étude de faisabilité ou pour une mission d'auteur de projet. Ceci peut prendre la forme d'un cahier de charges.

Considérer que l'ensemble du diagnostic doit être effectué avant la définition et l'attribution de la mission d'auteur de projet est certainement passable. La résolution fine d'un projet, le travail sur la programmation, le parti structurel (choix des remèdes), le dialogue entre éléments conservés et éléments neufs, sont autant de réflexions qui doivent être conduites par l'équipe de partenaires formée autour du projet.

En conclusion, l'enchaînement du questionnement illustré par la figure 5 peut sembler simplement logique, cependant, rares sont les cas où l'on observe l'application de cette logique. Bien souvent les pré-supposés des décideurs et d'autres facteurs conjoncturels induisent des amalgames et des court-circuits dans le processus de décision. Nous pensons que permettre de visualiser cet enchaînement logique peut ouvrir la réflexion et aider à faire face à la complexité du problème.

Phase 1

Phase 2

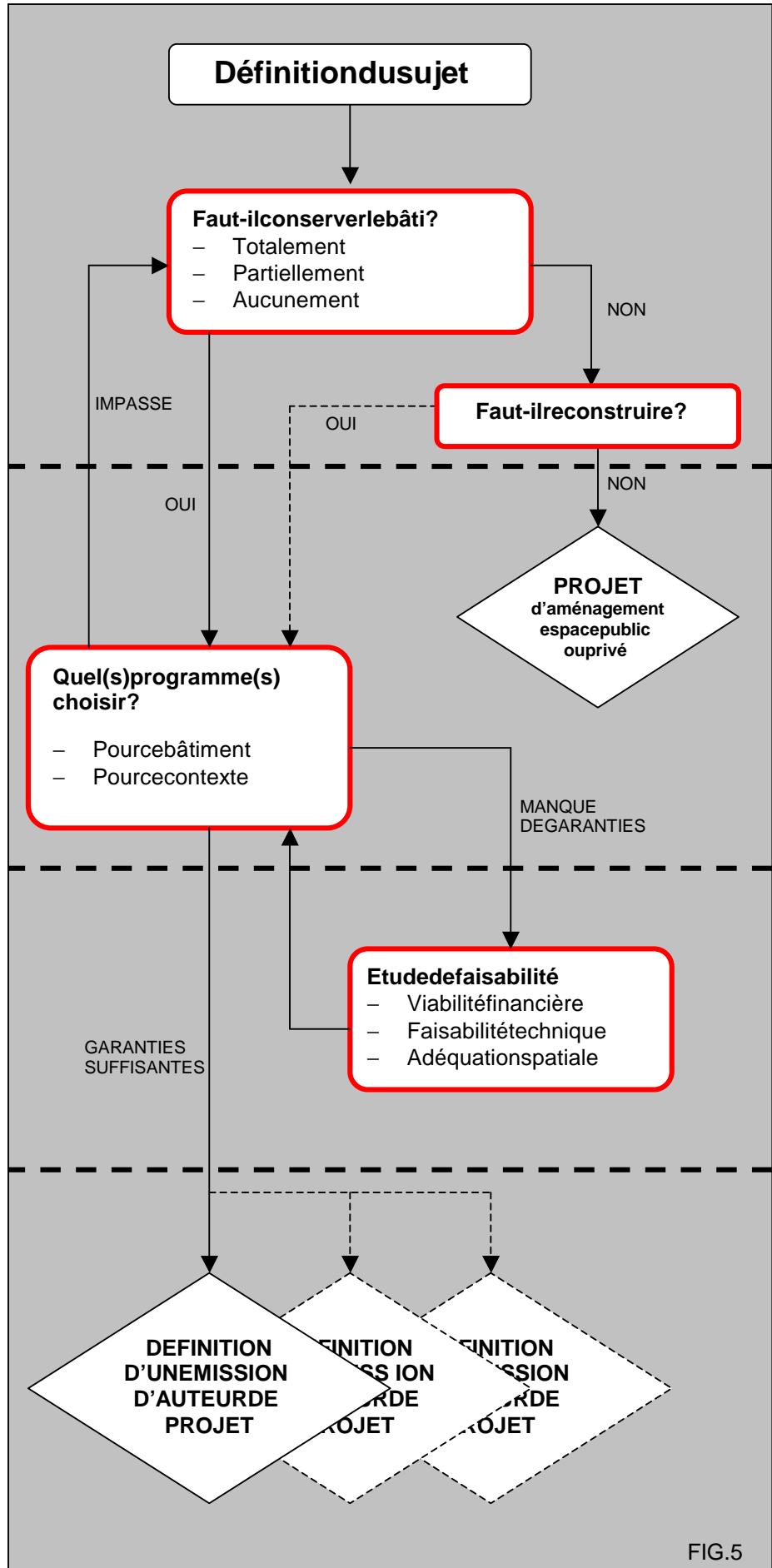


FIG.5

## 6.2 Les phases de diagnostic

Nous allons maintenant définir le contenu du diagnostic, ce qu'il interroge et pourquoi. Nous proposons ici deux phases correspondant aux questions posées afin de définir les diagnostics nécessaires et suffisants pour répondre à ces étapes de questionnement.

Il est important de ne pas confondre le développement qui va suivre avec la définition de critères telle qu'elle sera développée au § 7.2 et 7.3. Nous tentons ici de synthétiser l'ensemble des informations récoltées et de les structurer. Cette opération nous permet de vérifier l'exhaustivité du diagnostic, et de compléter le cas échéant.

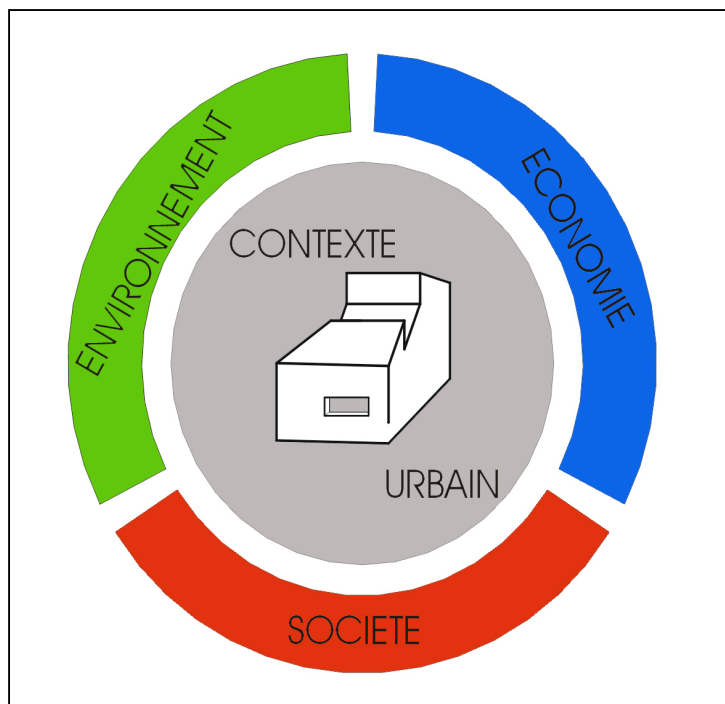
Nous proposons une structure qui ne remet pas en question la pratique courante du diagnostic, mais qui présente un élargissement clair et lisible.

Définissons tout d'abord les éléments sur lesquels porte le diagnostic. Ils'agit:

- du bâtiment et de sa parcelle
- de son contexte, l'environnement urbain

La création et la transformation de ces éléments sont le fruit de la société. Lorsque nous nous interrogeons sur le devenir d'un bâtiment, nous le faisons donc à l'aide du système de valeurs propre à cette société. Dans le cadre de ce travail, nous souhaitons orienter ce système de valeurs vers un développement durable.

Le développement durable va s'intégrer au diagnostic et nous permet de l'interroger à la fois le contexte et le bâtiment et de ce fait d'élargir le champ de questionnement. Le schéma proposé montre l'emboîtement des éléments qui ne peuvent être remis côte à côte.



Pour rappel: Le développement durable est « un développement social, économique et politique qui répond aux besoins présents, sans compromettre la capacité des générations futures à satisfaire leur propre développement. »<sup>23</sup> Il tient compte inévitablement de l'environnement, de la manière dont aujourd'hui nous considérons et consommons les ressources de la planète.

<sup>23</sup> Rapport BRUNDTLAND à la commission mondiale sur l'environnement et le développement (ONU, 1988)

## 6.2.1 Phasediagnostic1

**Question: Le bâtiment peut-il être maintenu totalement, partiellement, aucunement?**

### 6.2.1.1 Enjeux

Pour répondre à cette question il faut se demander entre conserver et démolir. Ou autrement dit: est-ce un développement durable du quartier et de la ville? Répondre à cette question nous révèle les enjeux qui lui sont propres.

Nous présentons ici les différents enjeux en trois catégories calquées sur les enjeux du développement durable.

#### Enjeux sociaux et culturels:

- Reconnaître la valeur du passé, de l'identité de lieux et de la mémoire collective locale, appartenances à la vie sociale du quartier ou de la ville.
- Créer un sentiment de continuité, d'évolution, plutôt qu'un sentiment de rupture brutale avec le passé.
- Valoriser le patrimoine local: classer l'édifice pour reconnaître ses qualités patrimoniales: caractère exceptionnel, qualité architecturale, ancienneté, rareté, beauté, témoignage historique, appartenances à un ensemble bâti dont la cohérence doit être préservée.
- Améliorer le cadre de vie des populations présentes par un environnement sain: confort visuel, ensoleillement, cadre de vie agréable, présence de végétal...

#### Enjeux économiques:

- Prendre en compte la valeur ajoutée patrimoniale<sup>24</sup> du bien.
- Garantir la viabilité financière de l'opération.
- Réduire les charges d'exploitation.
- Maîtriser les finances publiques (encas des subventions) et développer les partenariats.

#### Enjeux environnementaux:

- Réduire les gênes liées aux nuisances lors du chantier: trafic, pollution, bruit, odeurs...
- Préserver les espaces naturels: garantir une dépollution et un démontage sélectif des matériaux.
- Ménager les ressources naturelles (énergie, eau, matériaux): réduire les consommations liées à l'exploitation, réduire la quantité de déchets de démolition, valoriser l'énergie grise.

### 6.2.1.2 Diagnostic

Le diagnostic se décompose en diagnostics partiels. Le rôle de chacun d'eux est d'aider à évaluer quelle réponse à la question posée en rencontre mieux les enjeux.

Nous sommes à ce stade confrontés à un problème: l'évaluation financière et l'écobilan sur la consommation énergétique globale ne peuvent sérieusement être menés sans que soit connue la nouvelle affectation. En effet, le choix de l'affectation influe lourdement sur le type de travaux à engager (remise en état, transformation légère ou lourde), et donc sur le montant des travaux. De même, toutes les affectations n'ont pas les mêmes besoins en terme de confort, le bilan comparé de la consommation d'énergie en phase d'exploitation est donc difficile à mener. Nous

<sup>24</sup> Augmentation de la valeur marchande d'un bien due à son caractère patrimonial

proposons donc de repousser ces évaluations lors de la deuxième phase, ce qui allège d'autant le premier diagnostic.

La non-connaissance de la nouvelle affectation rend donc difficile une comparaison globale entre variantes sous scénario, nous proposons donc une évaluation progressive. Les diagnostics partiels vont être effectués dans un ordre décroissant en terme d'influence sur la réponse à la question.

- **Les paramètres de Veto** : analyse des éléments qui empêchent la réutilisation du bâtiment ou au contraire la contraignent.
- **Les paramètres déterminants** : Ceux qui influencent de manière forte la décision et peuvent générer un comparatif partiel entre variantes.
- **Les paramètres informatifs** : Ils sont un complément d'informations pour le décideur mais ne permettent pas d'émettre un avis tranché. Leur analyse augmente le coût d'étude mais les conclusions peuvent être utiles lors des évaluations de la seconde phase.

Dans le tableau ci-après, nous énumérons l'ensemble des paramètres à expertiser, Nous indiquons un **V** lorsqu'il s'agit d'un paramètre de veto (positif ou négatif), un **D** lorsqu'il s'agit d'un paramètre déterminant et un **I** lorsqu'il s'agit d'un paramètre informatif.

<b>Bâtiment</b>	<b>V</b>	Stabilité	<i>Ils'agit d'évaluer l'état des structures saines et leur capacité à être réemployées</i>
	<b>D</b>	Qualité constructive	<i>Ils'agit de décrire puis d'évaluer la qualité des matériaux et de la mise en œuvre, de mettre en évidence la présence de matériaux toxiques et/ou pollués.</i>
	<b>V,D</b>	Valeur patrimoniale	<i>Prendre avis auprès des instances garantes du patrimoine du classement ou de la valeur de l'édifice, sa beauté, sa rareté...</i>

<b>Contexte Urbain</b>	<b>D</b>	Densité	<i>Évaluer la densité moyenne du quartier, ainsi que le besoin en espaces de respiration de type parc ou place publique. (hab/m<sup>2</sup>, m<sup>2</sup>pl./m<sup>2</sup>sol ou autres)</i>
	<b>D</b>	Echelle	<i>Évaluer les rapports d'échelle entre les masses bâties ainsi que leur impact sur la lecture du quartier.</i>
	<b>D</b>	Structure	<i>Analyse du tissu urbain, de son histoire, des transformations successives.</i>
	<b>D</b>	Réglementation	<i>Analyse des règlements de bâtisses sur la parcelle. Lorsque le volume construit et les surfaces disponibles sont supérieures à ce qui est autorisé en cas de construction neuve sur le même terrain.</i>



<b>Développement durable</b>	<b>D</b>	<b>Société</b>	Perception	<i>Image du quartier et du bâtiment, lien avec la mémoire collective. La valeur négative du bâtiment lorsqu'elle est obsolète porte-t-elle sur l'ancienne affectation, sur le bâtiment ou sur son caractère abandonné? Cela implique-t-il une démolition ou peut-on travailler à partir de ce sentiment pour proposer un futur pour le bâtiment?</i>
	<b>I</b>	<b>Economie</b>	Coût démolition /dépollution	<i>Evaluation du coût de dépollution, du coût de démolition sélective, de recyclage et mise en décharge des matières.</i>
	<b>I</b>		Valeur patrimoniale	<i>Estimation de la valeur ajoutée patrimoniale et de la capacité de subsidiarité liée à la rénovation de l'édifice (ou au contraire à sa démolition).</i>
	<b>I</b>	<b>Environnement</b>	Ressources/ matières	<i>Evaluation de l'énergie grise du bâtiment Evaluation de la capacité de recyclage des matières.</i>
	<b>I</b>		Nuisances	<i>Evaluation de l'impact du chantier (bruits, poussières, encombrement de l'espace public, déviation de trafic, etc.)</i>
	<b>D</b>		Microclimat	<i>Influence du bâtiment sur le microclimat: ensoleillement des parcelles voisines, déplacement d'air...</i>

## 6.2.2 Phasediagnostic2:

**Question: Quel programme convient le mieux au bâtiment et au contexte environnemental, socioculturel et économique?**

### 6.2.2.1 Enjeux

Nous effectuons le même travail que pour la phase précédente: à savoir, dégager les enjeux liés à cette question et tirer un diagnostic. Pour ce faire, nous devons nous remémorer les enjeux de la régénération urbaine (la mixité, le développement économique et social...) et donc du développement durable des villes.

Nous présentons ici les différents enjeux en trois catégories calquées sur les enjeux du développement durable.

#### Enjeux sociaux et culturels:

- Améliorer le cadre de vie des populations présentes : espaces publics agréables (relation entre le bâti et l'espace public), relations de proximité...
- Favoriser la mixité de population: intégration sociale, éviter toutes formes de ghettoïsation sociale ou de gentrification.
- Favoriser la mixité de fonction: Développement de services de proximité, d'activités sociales.
- Impliquer les acteurs locaux.
- Valoriser le patrimoine culturel local : permettre à l'architecture du bâtiment d'être réinterprétée de manière cohérente, éviter le phéno mène du façadisme.

### Enjeux économiques:

- Promouvoir le développement régional et l'emploi: valoriser les compétences locales à travers le choix de l'activité.
- Développer le partenariat public/privé.
- Garantir la viabilité financière de l'opération.
- Maîtriser des finances publiques (encas des subventions)
- Promouvoir la dimension évolutive: permettre à la fonction d'évoluer si nécessaire, de faire face à la rapidité des transformations, flexibilité de l'affectation.

### Enjeux environnementaux:

- Réduire les gênes liées aux nuisances: trafic, pollution, bruit, odeurs...
- Préserver les espaces naturels: garantir un dépollution et un démontage sélectif des matériaux.
- Ménager les ressources naturelles (énergie, eau, matières): limiter la consommation d'énergie lors de l'exploitation, réduire la quantité de déchets de démolition, valoriser l'énergie grise.

#### 6.2.2.2 Diagnostic

Pour répondre à la question « Quel programme convient le mieux au bâtiment et au contexte environnemental, socioculturel et économique? », nous proposons une série de paramètres à analyser qui peuvent influencer plus ou moins fortement le choix d'un ou de plusieurs programmes.

Aucun de ces paramètres ne constitue à priori de valeur mais tous sont importants si l'on veut évaluer l'impact global du choix. Nous ne proposons donc pas, à ce stade, de hiérarchisation des différents paramètres, celle-ci sera abordée dans le chapitre 7, lors de la construction des familles de critères.

Dans le tableau ci-après, nous proposons un énoncé de l'ensemble des paramètres à expertiser.

<b>Bâtiment</b>	Stabilité	<i>Il s'agit d'évaluer la nécessité et la faisabilité de modification ou de renforts à la structure existante.</i>
	Etat général	<i>Il s'agit d'évaluer l'état de second œuvre et des installations techniques. Fournir un descriptif des éléments pour être maintenus et de ceux devant être remplacés.</i>
	Normes	<i>Adéquation entre normes et espaces/matériaux. Ce diagnostic permet d'évaluer les difficultés qu'on va rencontrer pour adapter le bâtiment aux différentes normes en vigueur.</i>
	Spatialité/ Fonctionnalité	<i>Etude de la spatialité et de la spécificité des espaces. Peut-on découper ou au contraire peut-on subdiviser? Accès au bâtiment et système de distribution des espaces.</i>
	Symbolique	<i>Analyser la dimension symbolique de l'architecture du bâtiment ainsi que de son histoire et évaluer sa capacité à être réinterprété. A quoi peut-on réaffecter une égale?</i>

Contexte Urbain	Rapport à l'espace public	<i>Evaluer la manière dont le bâtiment dialogue ou pourrait dialoguer avec des espaces publics adjacents à la parcelle.</i>	
	Accessibilité	<i>Evaluer le niveau d'accessibilité de la parcelle selon les différents modes de déplacement. Evaluer l'impact de nouvelles affectations sur le trafic local.</i>	
	Statut foncier	<i>Statut du terrain au plan d'affectation des sols. Evaluation de la capacité à modifier ce statut. Potentialité d'agrandissement, de rehaussement. Servitudes éventuelles.</i>	
Développement durable	Société	Dév. Local	<i>Analyse des besoins du quartier: logements, équipements culturels et services. Prise en compte des transformations socioculturelles de plus grande échelle.</i>
		Mixité sociale	<i>Analyse de la mixité sociale et culturelle du quartier.</i>
	Economie	Dév. Local	<i>Analyse du contexte socioéconomique permettant de tenir compte des réalités locales en terme de main-d'œuvre, qualifications, développement économique.</i>
		Partenariat	<i>Recherche et mise en évidence des partenariats et synergies possibles.</i>
		Coût global	<i>Viabilité financière des opérations calculées sur le coût global.</i>
	Environnement	Ressources	<i>Caractéristique du bâtiment regard de l'URE (Utilisation Rationnelle de l'Energie), orientation et apports solaires. Quantité de matière utilisée.</i>
		Nuisances	<i>Evaluation des nuisances générées par le contexte (bruit, odeur, trafic, ligne haute tension, ...). Evaluation des nuisances supportables par le contexte et induites par une nouvelle activité.</i>

Nous souhaitons porter une attention particulière au **diagnostic spatial et fonctionnel**. Il apparaît en effet que la pratique courante tend à utiliser l'esquisse comme outil premier. Cela semble justifié lorsque l'on évalue la pertinence d'un seul programme. Lors d'un comparatif entre plusieurs scénarii, nous ne pouvons pas demander à un expert de proposer autant d'esquisses que de variantes; il nous faut imaginer un nouvel outil. De plus, comme nous l'avons déjà évoqué, une esquisse se austade du diagnostic porte préjudice à la future mission d'auteur de projet car elle constitue un point de départ qui l'empêche de formuler sa propre synthèse cohérente.

Au lieu de compter sur la capacité des décideurs à ne pas s'attacher à une image, nous préférons proposer en lieu et place d'une esquisse un diagnostic analytique qui permette d'évaluer l'adéquation entre un programme et un bâtiment.

Cette analyse doit comporter plusieurs approches:

Premièrement, il s'agit de révéler la composition spatiale du bâtiment (espaces servants et servis, axes et parcours...), on peut tirer les éléments à valoriser tels que: hall d'accueil, atrium, un appel de lumière ou tout simplement une échelle d'espace qui raconte son histoire.

Ensuite il s'agit de mettre en évidence les possibilités d'accès et de distribution des espaces, en les hiérarchisant.

Enfin, il peut être utile de fournir une visualisation des cloisonnements et décroisonnements (tant horizontaux que verticaux) que le bâtiment peut supporter. Cette étude ne peut se faire

sans prendre appui sur l'étude de stabilité, elle doit tenir compte de l'approche spatiale telle que décrite plus haut.

Il va de soi qu'il n'y a pas de modèle imposé pour ce type de diagnostic et il nous est difficile d'en proposer un nous-même; nous pouvons simplement insister sur les caractères schématique et analytique des documents à produire par l'expert. Un exemple comme point de départ pourrait être les schémas que propose la *Délégation au développement du Pentagone* dans ses études et qui sont jointes en annexe du présent mémoire.

### 6.3 Synthèse: organigramme de diagnostic progressif

Pour bien saisir la portée de cette proposition, il faut revenir un point abordé au §2.2: « *l'histoire d'un bâtiment, les enjeux politiques et humains qu'il représente, la volonté des acteurs qui gravitent autour sont autant de matériaux à partir desquels il faut travailler pour aller plus loin.* »

Cette organisation du questionnement est donc **un outil qui peut aider le décideur à clarifier ses intentions**, à visualiser les conséquences de l'un ou l'autre choix et éventuellement de reformuler sa question. Il peut suivre le chemin proposé ou ne souhaiter répondre qu'à une seule question.

La figure 7 est une visualisation globale de la proposition de diagnostic progressif.

Les deux premières phases y sont reprises succinctement, la phase trois du diagnostic est directement liée au type de garanties demandées, il n'est plus question de faire un choix mais de vérifier.

La phase de conception fait partie intégrante du processus mais garde son autonomie dans la mesure où l'auteur de projet propose une synthèse (donc une réponse) sur base d'éléments définis contractuellement.

Pour rappel, une mission d'auteur de projet se définit sur base d'un budget, d'un site et d'un programme. Le maître d'ouvrage peut également inclure, sous la forme d'un cahier de charge, tout élément issu des phases en amont qu'il estime devoir être repris en compte lors de l'étude.  
Il y a lieu à ce stade de désigner des partenaires pour accompagner la mission et former ainsi une équipe autour du projet.

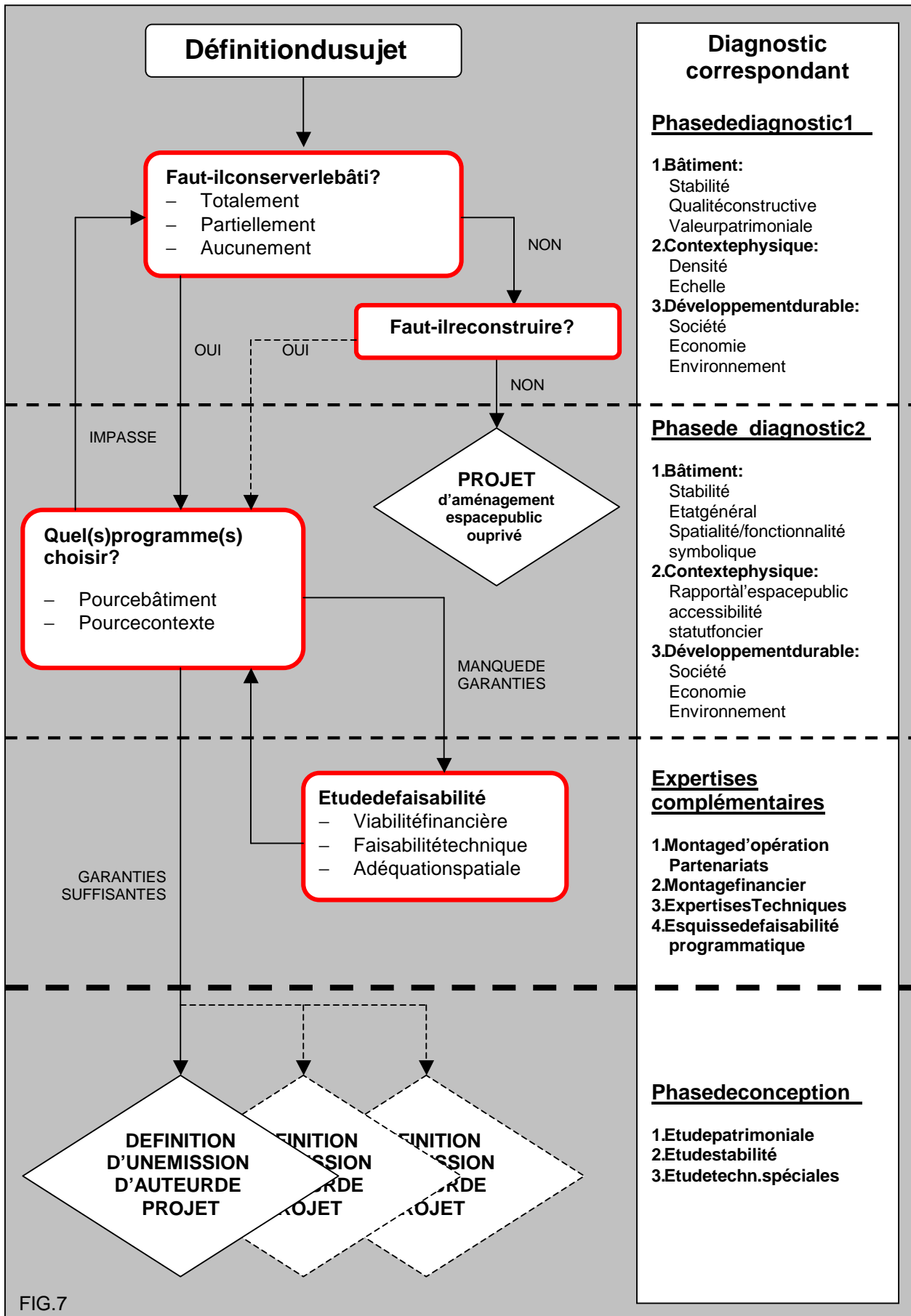


FIG.7

## 6.4 Les acteurs

Nous l'avons déjà évoqué dans le §1.2, la participation des acteurs du développement local et la mise en place de partenariats entre ces acteurs sont deux enjeux essentiels du développement urbain durable.

Malheureusement la culture du dialogue n'a pas encore remplacé celle de la méfiance. Lucien Kroll est encore un de ceux qui en parle le mieux: «Parfois des comités de quartiers, des associations s'agitent et proposent des actions alternatives; je ne connais aucun endroit où un projet réel d'habitants aurait été suivi par le «pouvoir» en charge. Les habitants possèdent, au mieux, un pouvoir négatif, de résistance, de blocage.»<sup>25</sup>

Avant de reconnaître l'extrême difficulté de pratiquer la participation, il faut insister sur son caractère essentiel, nous restons convaincus que la capacité d'agir sur son milieu est le meilleur stabilisateur de l'humain.

Actuellement se développent de nombreux partenariats entre les secteurs publics et privés pour, par exemple, accompagner la création d'emplois ou financer des dépollutions coûteuses. Ces initiatives permettent de réaliser des opérations où le secteur privé profite d'avantages financiers et le public monnaie par sa contribution la prise en compte de certains intérêts collectifs.

Il semble donc que ce type de dialogue se mette en place par reconnaissance mutuelle du rôle de l'autre, ainsi que par la mise en commun de capacités financières (via subsides, aide fiscale ou prise en charge de certains coûts). Il serait souhaitable que ce dialogue s'élargisse et que des partenariats avec d'autres secteurs (bénévoles associatifs, société civile) voient le jour.

Les opérations de réaffectation que nous avons étudiées pour alimenter ce travail ont montré que ce type de partenariat prend souvent des formes limitées aux seuls subsides à la rénovation. Si nous cherchons à amplifier le niveau d'échange, il nous faut définir les acteurs ainsi que le rôle qu'ils peuvent jouer dans le processus de réaffectation.

On va distinguer plusieurs rôles, un acteur pouvant d'ailleurs jouer plus d'un rôle, et regarder qui peut être amené à remplir cette tâche.

### 6.4.1 Les différents rôles

#### 6.4.1.1 L'instigateur (ou le moteur) de l'opération

Cerôle est crucial car il insufflé l'énergie du projet. Excepté pour le *centre Dansaert*, ce rôle est souvent joué soit par le futur acheteur, soit par le futur auteur de projet.

On observe que, sur un grand nombre d'opérations menées actuellement, c'est le regard de l'architecte qui a initié puis rendu possible la réaffectation. On peut se demander pourquoi. Une partie de la réponse peut être la recherche de nouveaux marchés, mais nous pensons que le regard sur l'espace et ses richesses, l'envie de voir ces espaces témoins réinvestis, sont également des raisons de cet intérêt marqué.

On constate donc que le **secteur privé**, à travers un promoteur, un bureau d'architecture ou une entreprise, joue naturellement ce rôle.<sup>26</sup> Nous avons cependant remarqué que la mise en avant d'intérêts exclusivement privés n'était pas souhaitable. Dans ce cas, un partenariat plus large autour du projet permet de rééquilibrer les enjeux.

Outre ce constat, les **pouvoirs publics** au travers des administrations régionales et communales ou des instances de gestion de la ville peuvent jouer le rôle d'instigateur. Nous pensons d'ailleurs que c'est à eux que revient ce rôle car ils sont les seuls garants sûrs de

<sup>25</sup> Lucien Kroll Tout est paysage, édition Sens & Tonka 2001

<sup>26</sup> cfr. cas d'étude Bouchomset Simonis

l'intérêt collectif. S'ils n'ont pas de rôle de décideur, ils devraient insuffler l'énergie et utiliser le partenariat comme levier de négociation, comme le propose la *DDV*<sup>27</sup>.

Enfin, dans certains cas, une association, un comité ou un autre acteur de la **société civile** peut être amené à proposer une idée fondée sur des besoins réels. L'énergie contenue dans cette proposition est malheureusement souvent inversement proportionnelle à la capacité financière effective. Les objectifs de la proposition rencontrent parfois des impossibilités juridiques ou administratives. Dans ce cas un partenariat est indispensable pour accompagner l'initiative.<sup>28</sup>

#### 6.4.1.2 Le(s) décideur(s)

Ces sont ceux qui vont opérer les choix successifs. Dans la majorité des cas le propriétaire actuel ou futur du bien est l'unique décideur, s'il est soit un investisseur financier, soit un partenaire avec l'organisme de financement.

Les autres acteurs n'ont qu'un rôle d'opposition au projet : les pouvoirs publics via la délivrance du permis, les habitants via des manifestations ou des actions juridiques.

Il est souhaitable d'élargir ce rôle à plusieurs personnes ou organismes de manière à ce que l'ensemble des enjeux soient représentés lors de la prise de décision. Nous verrons comment dans le chapitre suivant.

#### 6.4.1.3 Les experts

C'est sûrement ceux qui ont le plus de connaissance sur les paramètres du diagnostic. Ce rôle est souvent joué par le maître d'ouvrage et l'architecte (ou le bureau d'études), ils travaillent sur base de diagnostics intuitifs. Plus rarement il est fait appel à un bureau d'étude spécialisé. Nous pensons que pour jouer le rôle d'experts sur certains paramètres, on peut appuyer sur des acteurs locaux et ainsi reconnaître la capacité des associations de type ASBL, AMO écoles... qui travaillent sur le terrain.<sup>29</sup>

Il y a également lieu de reconnaître aux habitants une capacité d'expertise. Il est clair que quelle que soit leur compétence, les techniciens travaillant dans un quartier n'en auront jamais une aussi bonne connaissance que les habitants eux-mêmes. Cette connaissance fine et cette expérience quotidiennes sont des éléments qui ne doivent pas être sous-estimés. D'autres experts peuvent venir des milieux économiques tels que des sociétés de développement et de promotions des investissements ou des services publics.

Nous verrons dans le chapitre suivant quel rôle l'expert se précise avec l'usage de l'aide à la décision.

#### 6.4.1.4 Les personnes ressource

Les personnes ressource sont celles que les experts peuvent ou doivent interroger pour appuyer leur diagnostic lorsque celui-ci repose sur une enquête historique, sociologique, économique ou autre.

Ces sont également celles qui peuvent aider à l'élaboration de scénarii. On peut également inclure ici les occupants actuels (lorsqu'il y en a) et futurs de l'édifice. Les futurs locataires ou utilisateurs peuvent également jouer un rôle soit lors d'une étude de faisabilité lors que des garanties programmatiques ont été demandées ou comme partenaires de la mission d'auteur de projet.

<sup>27</sup> Délégation au développement de la ville de Bruxelles.

<sup>28</sup> Pour un cas très éclairant sur ce sujet nous renvoyons au projet de Monceau-fontaines (Charleroi - Belgique) et à l'article paru sur le site <http://www.econosoc.org>

<sup>29</sup> ASBL: Associations sans but lucratif, AMO: association d'aide sociale en milieu ouvert.

#### 6.4.2 L'importance de prolonger le débat d'idées.

La dynamique collective issue du débat d'idées est l'un des moteurs importants des programmes de régénération urbaine. Il faut poursuivre cette dynamique à travers les opérations de réaffectation car elles en sont une concrétisation. Les outils de concertation, d'enquête, l'appui sur des structures sociales culturelles et économiques représentatives et la reconnaissance de leurs rôles respectifs sont autant d'éléments qui garantissent la valeur d'un projet.

De telles méthodes de travail imposent des révisions importantes des modes de fonctionnement traditionnels. Un important travail de pédagogie doit être accompli par les responsables, élus et chefs de projets.

#### 6.4.3 Acteurs et prise de décision

En fonction des opérations, l'un ou l'autre acteur se révèle l'instigateur du projet. Il va inévitablement accorder plus d'importance à la part du diagnostic qui, pense-t-il, sert ses intérêts. Un promoteur privé visera la rentabilité de l'investissement. Le pouvoir public visera l'opération de prestige, l'intégration du projet dans un plan global de développement...

Il est donc primordial d'insister sur le caractère indépendant et transversal du diagnostic qui garantit que l'ensemble du questionnement soit abordé.



## 7 L'apport de l'aide à la décision

Voici venu le moment de se pencher sur la deuxième question à la base de ce travail: «Comment amener un ensemble de décideurs et d'acteurs à faire un choix sur la réaffectation d'un site?»

Par l'étude de différents cas, nous avons observé que les décisions prises en matière de réaffectation se construisaient de manière assez similaire. Elles sont toujours un mélange de conviction (ou d'intérêt), d'intuition et de raison. La proportion entre ces éléments dépend de la personnalité du décideur, de son système de valeurs et de sa fonction sociale. Dans certains cas l'intuition domine, dans d'autres elle est épaulée voire remplacée par une étude de faisabilité se basant sur un nombre limité de diagnostics.

Cependant nous avons également observé qu'un grand nombre d'opérations réalisées comportent des carences majeures (notamment dans la prise en compte des dimensions sociales et urbanistiques) et que d'autres n'ont pas abouti malgré les études effectuées.

### 7.1 Pourquoi proposer d'aider à la décision?

Avant d'exposer les raisons qui placent l'aide à la décision comme une méthodologie incontournable en réaffectation, il nous faut d'abord rappeler ce qu'est l'aide à la décision. Pour ce faire nous reprenons la définition de B.ROY:

*«L'aide à la décision est l'activité de celui qui, prenant appui sur des modèles clairement explicités mais non nécessairement complètement formalisés, aide à obtenir des éléments de réponses aux questions que se pose un intervenant dans un processus de décision, éléments concourant à éclairer la décision et normalement à prescrire, ou simplement à favoriser, un comportement de nature à accroître la cohérence et l'évolution du processus d'une part, les objectifs et le système de valeurs au service desquels cet intervenant se trouve placé d'autre part.»<sup>30</sup>*

En matière d'aide à la décision, les facteurs humains sont une donnée de base comme une autre avec laquelle il faut travailler. Loin d'être un défaut majeur, «le travail de modélisation ou l'usage d'un modèle peut, par exemple, contribuer à perturber un système de valeurs, à faire évoluer des préférences, à faire émerger des possibilités insoupçonnées.»<sup>31</sup>

L'aide à la décision peut donc être un moyen de proposer l'intégration du développement durable (comme système de valeur) dans les phases de questionnement, lorsque sont pris les choix fondamentaux d'un projet. Cela se traduit notamment par la mise au point de familles de critères.

Cette méthodologie permet également d'élargir de manière structurée le champ des acteurs impliqués dans le processus de décision et de le rendre plus transparent, ce qui répond à l'un des enjeux de la régénération urbaine définie au §1.2.

Enfin, l'étude de cas nous a confortés dans l'idée que la clé de ce type d'opération réside dans la personne du (des) décideur(s), celui qui va opérer les choix, dans la conscience qu'il a du problème auquel il doit faire face et des conséquences du choix qu'il doit poser.

<sup>30</sup> ROY B. Méthodologie Multicritère d'Aide à la Décision, édition Economica 1985

<sup>31</sup> Ibidem

Il semble judicieux de proposer, dans le cas précis de la réaffectation, d'accompagner le décideur dans sa démarche, non pas pour lui indiquer la solution optimale mais, comme le propose F. Flourentzou, pour l'aider à construire une décision. Cette aide à la décision «...ne s'adresse pas à celui qui cherche à justifier ses choix comme résultat d'une méthode mathématique objective, mais à celui qui veut s'assurer d'avoir suffisamment raisonné ses propres décisions. S'il a suffisamment de bonnes raisons à ses propres yeux pour juger ses actes légitimes, il en trouvera aussi plus facilement pour les légitimer aux yeux des autres.»<sup>32</sup>

Ils'agit d'expérimenter une méthode permettant d'identifier le point de départ d'élaborer des critères de choix ou de jugement, ensuite d'opérer des choix sur base de ces critères.

Cet type de méthodes est réservé en conséquence lorsque:

- On est amené à faire un choix sur un **grand nombre de critères** .
- On est en présence d'un **grand nombre de solutions possibles** .
- **Plusieurs décideurs** doivent se mettre d'accord pour choisir une option .
- Le décideur souhaite prendre une décision raisonnée et **justifier ses choix** .

Lors de l'élaboration du diagramme de diagnostic progressif, nous avons mis en évidence l'enchaînement des questions. À chaque niveau de questions correspond une prise de décision et chaque prise de décision définit une problématique.

La première concerne la définition du sujet de l'étude. Sans préjuger trop nous pouvons dire que la réponse à cette question ne nécessite pas la mise en œuvre d'une telle méthode.

La seconde problématique concerne le choix entre un nombre limité de variantes, une démolition et conservation. Ce choix s'opère entre la démolition totale, partielle ou la conservation de l'édifice. Les expertises proposées au chapitre précédent laissent entrevoir l'étendue des critères à prendre en compte.

De plus, il s'agit de la question qui implique probablement le plus d'acteurs différents et qui, nous l'avons souligné, génère le plus de réactions passives ou conflictuelles.

Cependant, il existe un certain nombre de paramètres de « veto » comme un classement au patrimoine effectif ou proposé ou des problèmes structurels graves. Ce type de paramètres nécessite une expertise préalable avant de se lancer plus avant dans le questionnement. Si l'aide à la décision peut être utile dans certains cas, d'autres outils comme la table ronde peuvent être proposés (débat impliquant tous les acteurs autour d'une maquette de masse).

La troisième question concernant le choix de la nouvelle affectation nous semble plus difficile à appréhender lorsqu'on peut ouvrir le choix des programmes (ce qui est souhaitable). C'est sur ce choix que l'usage de méthodes d'aide à la décision peut apporter énormément.

## 7.2 Comment aider à la décision?

Pour décrire les principes généraux du processus de décision, nous nous baserons sur la thèse de F. Flourentzou<sup>33</sup> comme fondement théorique. Nous n'aborderons pas les outils d'agrégation (Logiciel de la famille ELECTRE) dans ce travail, nous renvoyons pour ce sujet à l'ouvrage précité.

<sup>32</sup> F. Flourentzou: Constructivisme piagétien dans l'aide à la décision. Contribution au développement durable en architecture. Lausanne EPFL 2001  
<sup>33</sup> ibidem

Ils'agit d'un processus que l'on peut séquençer en une suite de 6 moments importants:

- Genèse du besoin.
- Prise de conscience des objectifs généraux et des enjeux d'une éventuelle action.
- Identification ou création des actions possibles qu'on nous pouvons appeler scénarii, alternatives, variantes etc. La fin de ce moment est marquée par une liste a priori d'actions comme base de travail.
- Identification et structuration de l'ensemble des conséquences possibles en catégories que nous pouvons appeler critères. La fin de cette étape se traduit par une famille de critères a priori cohérente qui sera la grille de comm uned'évaluation.
- Evaluation de l'ampleur des conséquences de chaque action. Les conséquences peuvent être simulées, calculées, mesurées sous supportées. Le résultat de ce processus est une matrice de jugements avec autant de colonnes que de critères et autant de lignes que d'actions.
- Agrégation de jugements en un jugement global de chaque action.

Avec le moment de la définition des enjeux vient la décision sur un éventuel élargissement des acteurs impliqués.

L'identification des actions permet de préciser les programmes souhaités par les acteurs, d'en proposer d'autres en tenant compte des besoins locaux. Les variantes mixtes peuvent être isolées comme scénario à part entière, comme le propose J.L. Samson<sup>34</sup> mais elles pourront aussi révéler lors de la phase d'évaluation. Dans ce cas, l'ensemble des actions s'agrandit en cours de travail.

Lorsqu'un choix de programme est proposé en variant le lieu de fournir quelques précisions quant au public cible (ex. : logement social, de luxe, unifamilial), aux surfaces minimales ou d'autres spécifications jugées utiles pour la bonne définition des scénarii. Ceci est nécessaire pour que chaque action puisse être évaluée en évitant ainsi des cas d'incomparabilité liés à la difficile évaluation des conséquences.

En ce qui concerne la phase de définition des critères, ils'agit d'un travail de mise à plat puis d'agrégation pour aboutir à des catégories. Nous résumons ici les principes selon lesquels celles-ci doivent être formalisées.

Les trois conditions de B.ROY:

- Exhaustivité: toutes les conséquences essentielles sont-elles prises en compte?
- Cohérence: si nous améliorons une conséquence, la performance globale va-t-elle dans le même sens?
- Non-redondance: deux critères décrivent-ils la même conséquence?

Deux règles:

- La disparité limitée: les critères doivent avoir une importance du même ordre.
- Un critère est évalué par un seul expert mais un expert peut évaluer plusieurs critères.

Une limite:

- un nombre de critères entre 5 et 10 (7 de préférence)

<sup>34</sup> J.L. Samson Les Bains de la Sauvenière-Montaged'opération. ULG 1998

### 7.3 Proposition d'une grille de critères

Nous proposons une grille de critères propre à la question: "Quel(s) programme(s) choisir pour ce bâtiment et dans ce contexte?"

La grille de critères est une formalisation du diagnostic proposé au § 6.2.2 en vue d'une comparaison entre actions. Elle doit offrir au(x) décideur(s) les éléments lui permettant de dégager l'action qui encontre le mieux les enjeux propres à cette question. Ces critères ont pour but précis de permettre au décideur d'établir «... des jugements de préférence en relation avec la décision.»<sup>35</sup>

L'exhaustivité était déjà une exigence du diagnostic. Pour mettre au point cette grille, la condition de non-redondance et la règle de disparité limitée sont les principales difficultés rencontrées. Le résultat constitue une première tentative d'agrégation.

Cette grille gagnerait à être éprouvée lors des situations réelles de construction de la décision. Sa reconstruction avec les décideurs permet, comme nous l'avons signalé précédemment, la reconnaissance des enjeux et la rencontre entre le(s) décideur(s) et le contexte du problème.

Nous reprenons dans la figure ci-contre les huit critères proposés: il y a trois critères architecturaux, deux critères urbains et enfin trois critères de développement durable. Nous décrivons succinctement ce qu'ils permettent d'évaluer.

<sup>35</sup> ROYB. Méthodologie Multicritère d'Aide à la Décision, édition Economica 1985

Figure 8: grille de critères

<b>ARCHITECTURE</b>	<b>Faisabilité technique</b>	Capacité d'adaptation des structures et des fondations.
		Adaptabilité du bâtiment aux normes et règlements généraux et propres à une fonction.
	<b>Faisabilité Financière</b>	Valeur d'achat, coût de dépollution, de transformation, valeur patrimoniale, subsides, ...
		Charges d'exploitation, prix de revente, valeur locative, ...
<b>Adéquations spatiale et symbolique</b>	Structure et organisations spatiales, distribution, accès, cloisonnement et décroisonnement.	
	Charges symboliques, valeur formelle et stylistique.	
<b>CONTEXTE URBAIN</b>	<b>Adéquation au site</b>	Accessibilité du site par les différents moyens de transport et impact des nouveaux flux sur la circulation locale.
		Possibilité de gestion du parcage automobile
		Possibilité d'extension futures sur la parcelle ou une parcelle adjacente.
		Compatibilité avec les contraintes juridiques liées au site (servitudes, statut foncier, ...).
<b>Relation à l'espace public</b>	Ouverture du bâtiment à l'espace public adjacent via portes, portails, baies, percées visuelles.	
	Valorisation des abords, embellissement du quartier. Compatibilité avec le milieu existant.	
<b>DÉVELOPPEMENT DURABLE</b>	<b>Développement social et culturel</b>	Mixité fonctionnelle, identité et besoins spécifiques du quartier, partenariats sociaux, prise en considération des occupants et riverains.
		Maintien des populations en place, incidences sur la valeur foncière.
		Prise en compte de la mixité sociale et culturelle.
	<b>Développement économique</b>	Capacité d'attraction du projet, partenariat économique.
		Valorisation des compétences locales, qualifications, création d'emplois.
	<b>Ressources et énergies</b>	URE: adéquation programme, équipement, bâtiment (masse thermique, isolation...), partenariat énergétique (cogénération, production centralisée, ...)
Impacts sur le recours aux transports non polluants, et donc sur la pollution et la consommation d'énergie fossile.		
Énergie grise: réutilisation ou recyclage de second œuvre et des équipements.		

## 8 Evaluation par simulation

L'évaluation de cette démarche a pour objectif d'en révéler les lacunes et les limites. Nous aurions souhaité réaliser cela par le biais d'une application à un cas d'étude. Ceci aurait demandé d'avoir la possibilité de travailler sur ce cas avec un groupe de décideurs, prêts à tenter l'expérience. Cette opportunité n'est pas présentée.

Nous nous sommes donc attachés à développer une simulation avec tous les inconvénients qu'elle comporte: impossibilité de construire la décision avec les acteurs, impossibilité de convoquer des experts...

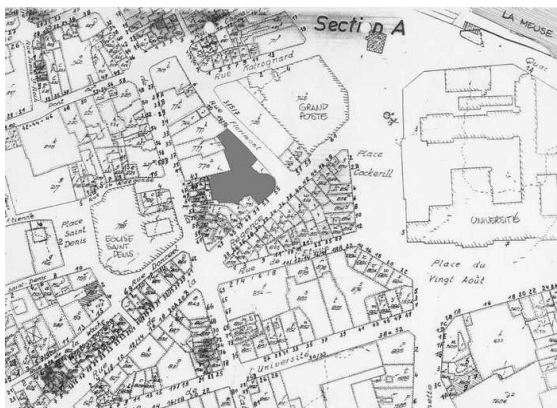
Cette situation nous a amené à revoir les attendus de l'évaluation en se fixant pour objectif d'observer comment la démarche réagit face à un cas concret.

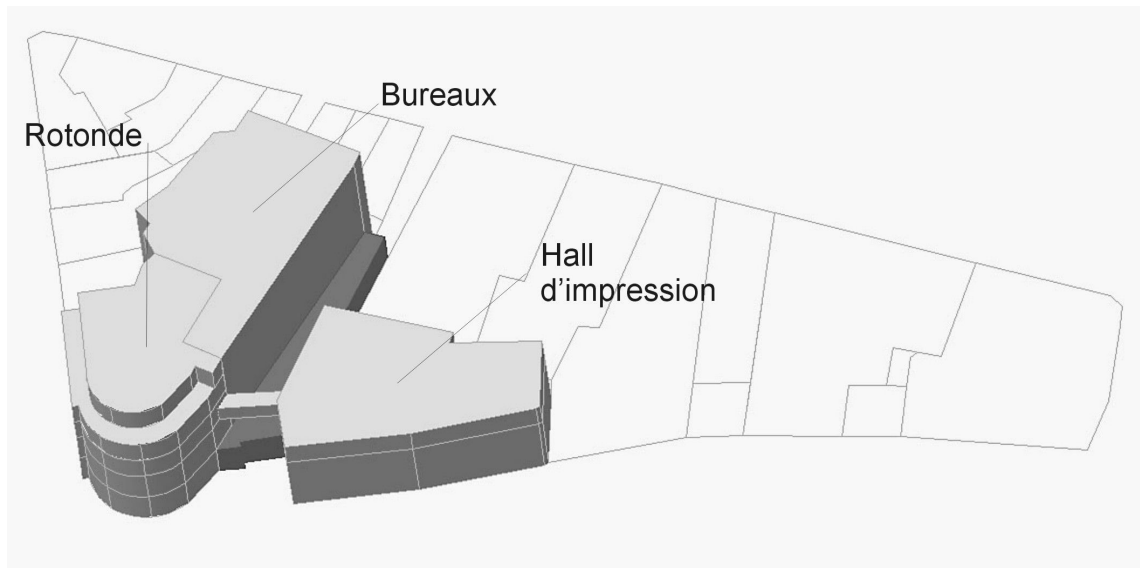
Pour réaliser cette simulation, nous sommes tenu de poser, à certains moments, des choix arbitraires ou des hypothèses de travail. Lorsque nous évaluons un paramètre du diagnostic, cette évaluation n'est qu'indicative et sert à faire «tourner» la simulation. Nous n'avons pas souhaité pousser la simulation jusqu'à la phase d'agrégation (et donc de ce fait à l'usage de logiciels de type ELECTRE) pour nous concentrer sur l'évaluation de la démarche.

### 8.1 Choix du cas d'étude:

Nous proposons de prendre le cas de l'immeuble de « La Wallonie » pour évaluer notre démarche. La décision de sa réaffectation n'est pas encore prise (Août 2003), la question est donc d'actualité. De plus, différentes possibilités d'affectation ont effectivement été proposées.

Le bâtiment est ici présenté succinctement par des photos, un plan de situation ainsi qu'une description des volumes et des surfaces.





La parcelle se situe dans une zone dédiée à l'habitat et d'intérêt culturel et historique. Cette appellation comprend également des fonctions de bureaux, horeca et PME. Le bâtiment possède des sous-sols s'étendant sur la quasi-totalité de la parcelle. Il se divise en trois zones: la rotonde (**R**), le hall des rotatives (**H**) et les bureaux arrières (**B**).

Surfaces par zones:

- Sous-sol=1100m<sup>2</sup> sur 1 niveau
- **R**=1300m<sup>2</sup> sur 5 niveaux
- **H**=660m<sup>2</sup> sur 2 niveaux
- **B**=1200m<sup>2</sup> sur 4 niveaux

## 8.2 Définition de l'objet de l'étude:

A l'échelle du quartier, on observe que l'îlot voisin est constitué essentiellement de deux parcelles, l'une servant de parking, l'autre étant occupée totalement par l'ancien grand poste de Liège aujourd'hui désaffectée. Une extension du sujet de l'étude peut être envisageable, principalement concernant les synergies sur l'usage de la parcelle vide.

A l'échelle de l'îlot, on peut dire que le fait que celui-ci soit constitué essentiellement de bâtiments mono façade diminue fortement la qualité des espaces (ensoleillement, lumière naturelle, ventilation...). Interroger les autres propriétaires sur leurs intentions futures peut conduire à reconsidérer l'objet de l'étude.

A l'échelle du bâtiment seul, le hall d'impression (H) est effectivement inoccupé; les autres volumes sont loués. On peut donc s'interroger sur le bien-fondé de l'extension de l'étude à des bâtiments en activité. Une discussion avec les locaux permet de prendre en compte leur situation.

Le choix doit être repris par le décideur; pour cette simulation, nous nous alignons sur le choix du propriétaire de prendre en compte la totalité de son patrimoine. Nous retenons simplement comme information que:

- La proximité d'un terrain vierge est un atout.
- La densité de l'îlot nuit à l'ensemble des édifices.
- La présence de locataires est à prendre en compte.

### 8.3 Diagnostic de phase 1: Le bâti peut-il être maintenu totalement, partiellement, aucunement?

Nous évaluons les paramètres de veto:

Bâtiment	V	Stabilité	L'état des structures en béton est jugé parfait, les structures du hall d'impression peuvent supporter de fortes charges.
	V,D	Valeur patrimoniale	Pas de classement au patrimoine, mais la rampe et la passerelle, seuls éléments d'origine, peuvent être considérées comme faisant partie du patrimoine architectural belge (prémises du courant moderniste belge).

Ces deux diagnostics ne représentent pas de réelles difficultés vul'âge et le bon état du bâtiment. Sur base des deux premiers paramètres, il n'existe donc aucun veto qui oblige à conserver ou démolir le bâtiment. Nous pouvons donc poursuivre le diagnostic plus avant par l'évaluation des paramètres déterminants:

Bâtiment	V	Stabilité	L'état des structures en béton est jugé parfait. Les structures du hall d'impression peuvent supporter de fortes charges.
	D	Qualité constructive	Bonne qualité générale de l'ouvrage. Structures en béton, parements en briques et béton architectonique, toit en béton également.
	V,D	Valeur patrimoniale	Pas de classement au patrimoine, mais la rampe et la passerelle, seuls éléments d'origine, peuvent être considérées comme faisant partie du patrimoine architectural belge (prémises du courant moderniste belge). Ces éléments sont susceptibles de transformations.
Contexte Urbain	D	Densité	Le quartier est relativement dense mais dispose d'une vaste respiration due à la Meuse. L'îlot est extrêmement dense, la quasi totalité de la surface au sol est occupée. De nombreux bâtiments ne possèdent qu'une façade.
	D	Echelle	Les bâtiments constitutifs de l'îlot varient entre 3 et 5 niveaux. L'édifice proprement dit est parmi les plus élevés mais il ne dénote pas de l'ensemble. La rampe est un élément marquant de la lecture du quartier.
	D	Structure	Le maillage urbain est très serré, formant des îlots de petite taille. Une impasse et une rue traversaient à l'origine cet îlot (les venelles sont un composant typique du tissu liégeois).
	D	Réglementation	Parcelles situées en zone d'habitat à intérêt culturel et historique. Ce titre est recouvert également de affectations de type horéca, PME, bureaux.
Développement durable	D	Société	Perception Pas d'image négative du bâtiment, la façade du hall d'impression est relativement fermée. La rampe est bien ancrée dans le paysage de la rue de la Régence.
	I	Economie	Coût démolition / dépollution Structure en béton fortement armée pour le hall d'impression, pas de matières polluantes.
	I		Valeur patrimoniale Valeur ajoutée patrimoniale faible.
	I	Environnement	ressources / Matières Pas de matières polluantes, démontage sélectif de la rampe déjà réalisé.
	I		Nuisances Site facile d'accès et nombre de riverains faible. Démolition complexe et risquée sur les bâtiments voisins.
D	Microclimat Les bâtiments situés sur la face orientée au sud de l'îlot. Le rétrécissement de la venelle crée une accélération des masses d'air.		

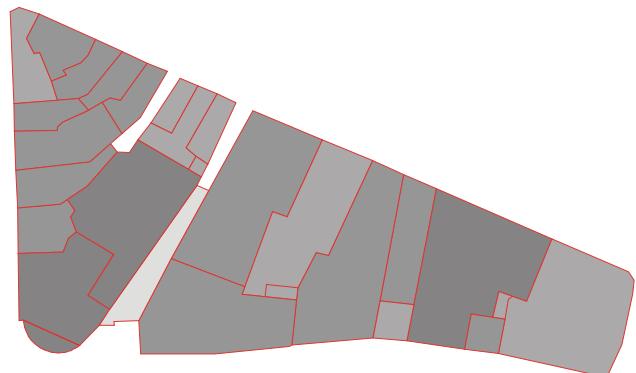


Ici nous pouvons constater que les paramètres mauvais état du contexte, dont le bâtiment étudié en contre-saffectation peut aider à améliorer les

*Densité et Structure* nous informent tous sur le 'est pas particulièrement responsable. Par situation.

Sur la base de l'évaluation des paramètres déterminants, on peut donc difficilement imaginer une démolition totale du bâtiment. En revanche, une proposition de démolition partielle peut être analysée. Le diagnostic ayantrévé un problème de densité, et une modification de l'ancien tissu urbain.

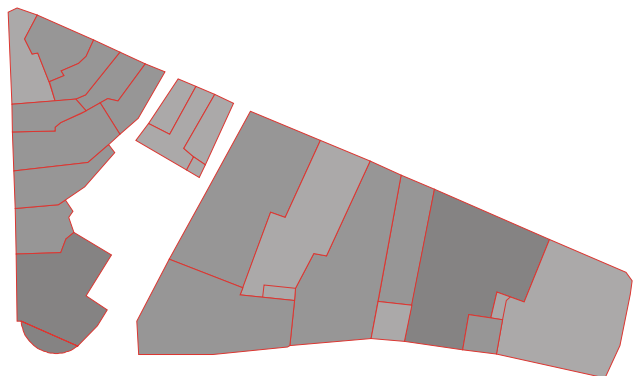
Nous imaginons donc la démolition du volume qui occupe le cœur de l'îlot pour le remplacer par une cour semi-privée, et la réouverture de la rue de l'Aite. Les deux parties restantes sont alors reliées par la passerelle au troisième niveau et par le vasteréseau sous-sol.



Scénario A  
Conservation totale des volumes bâtis.

Il va de soi que si le scénario B est choisi, l'espace laissé vacant ne sera pas reconstruit, cela représente donc une diminution sensible des surfaces réaffectables.

Cependant, l'intérêt d'une cour privée doit également être évalué, celle-ci peut être le prolongement extérieur d'une fonction (terrasse, parking, jardin...) De plus ce scénario profite inmanquablement aux immeubles voisins, mais la mise à nu des façades mitoyennes va entraîner des travaux pour eux également.



Scénario B  
Démolition du volume occupant le cœur de l'îlot.

Nous interrompons à ce stade la simulation.

**On peut tirer de cette première phase quelques enseignements pour la démarche:**

**ignements pour la démarche:**

Une solution intéressante apparaît alors que les in quelque démolitions sur ce site.

stigateurs n'ont jamais imaginé une

Les enjeux propres à la décision nécessitent d'être des immeubles voisins ainsi qu'aux services d'urban

dre le groupe de décideurs aux propriétaires is de la ville.

Pour la construction de ces deux scénarii, une étude de transformations successives du bâtiment est nécessaire. Cela peut permettre de proposer une démolition partielle préservant l'essentiel du bâti libérées et de l'apport dont elle pourrait bénéficier serait également utile pour évaluer le bien-fondé de cette solution.

e complémentaire sur l'historique des d'origine (1924). Une étude des façades

Ce constat fait apparaître l'éventualité du besoin d'une étude de faisabilité pour le scénario B. Cette étude devrait porter sur:

- Faisabilité technique de la démolition.
- Délimitation précise de celle-ci en fonction de la structure du bâtiment, son histoire et ses transformations.

- Gain en apports solaire, ventilation et lumière naturelle pour les édifices touchés.
- Coût de démolition et de traitement des façades mis à nu.
- Incidences sur la valeur foncière des édifices touchés.

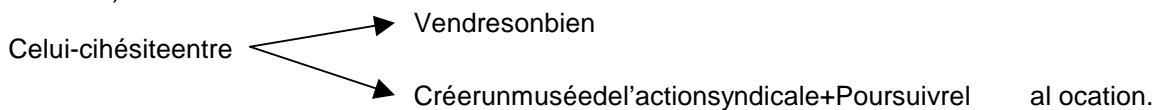
Une décision sur le choix entre les variantes A et B montre également le conflit entre les intérêts du propriétaire du bâtiment et ceux de la collectivité couplés à ceux (hypothétiques) des propriétaires voisins. On peut déjà à ce stade imaginer que les parties en présence autour de la table construisent un partenariat sur le financement du scénario B. Nous prenons cette possibilité comme hypothèse pour poursuivre la simulation.

#### On peut en conclure que :

- Si la question patrimoniale n'a pas été caractérisée de manière polémique, l'essentiel de la décision tourne autour du contexte urbain et du renouvellement de la ville sur elle-même.
- La nécessité du dialogue entre acteurs et du développement de partenariat est bien présente.
- L'aspect progressif semble tenir la route. L'isolement de cette question permet l'apparition de solutions intermédiaires (démolition ou conservation partielle).
- L'étude de faisabilité se révèle aussi nécessaire en première phase lorsque l'on manque de garanties pour poursuivre le processus.

### 8.4 Diagnostic de phase 2: Quel programme convient le mieux au bâtiment et au contexte environnemental, socioculturel et économique?

Pour poursuivre la simulation, nous devons situer le point de vue du propriétaire (principal décideur).



Il admet être attentif à deux éléments, l'aspect financier et la prolongation de la vocation sociale et syndicale du bâtiment. Nous pouvons lui proposer comme attitude de compensation son projet de musée à d'autres scénarii de vente et réaffectation du bâtiment.

#### 8.4.1 Définition de scénarii ou ensemble d'actions :

La construction de scénarii peut se faire sur base de programmes types (logement, commerce, bureaux, ...) dont on connaît les besoins standards et qui correspondent ou non à une demande du marché immobilier. Une autre approche consiste à mettre en rapport le bâtiment avec un ou plusieurs « demandeur(s) » cherchant à implanter un projet. Cette solution permet de prendre en compte les initiatives locales.

Pour cette simulation, nous nous sommes basés sur la situation concrète que nous offrait ce cas d'étude à un moment donné.<sup>36</sup>

Nous savons que deux programmes ont été proposés. D'une part un **musée de l'action syndicale**, d'autre part, le **commissariat central de la ville de Liège**. Ces deux propositions peuvent constituer des scénarii valables.

De plus nous savons que le bâtiment est partiellement occupé par des services d'aide sociale. Nous proposons donc de relayer leur demande (hypothétique) de pouvoir se structurer en montant un **centre d'assistance et de réinsertion**.

<sup>36</sup> En effet, la problématique posée par ce bâtiment n'a cessé d'évoluer tout au long de l'étude en fonction du changement de propriétaire et de la nature de la question à laquelle il tentait de répondre.

Enfin, pour éprouver notre diagnostic nous allons introduire deux autres actions: le développement d'une activité productive de type artisanal par exemple **une brasserie** et la création de **logements** pour familles.

La construction de scénarii nécessite une définition plus précise des projets proposés. Chaque programme doit être détaillé succinctement. La connaissance de enjeux propres à la question nous pousse à inclure dans le descriptif les motivations du projet et une estimation de l'impact socio-économique.

#### **musée de l'action syndicale:**

- Descriptif de l'activité: Musée ouvert en après midi et WE, inclus dans le circuit des musées de la ville. 4 emplois créés, dont deux sans qualification particulière.
- Motivation principale: Maintien du bâtiment dans son caractère symbolique et son lien au mouvement social et syndical.
- Futur de l'activité: Besoin d'extension faible mais risque quant à la pérennité de l'activité.
- Surfaces nécessaires: 1200m<sup>2</sup>
  - Salles d'expositions: 400m<sup>2</sup>
  - Salle de projection: 100m<sup>2</sup>
  - Accueil: 100m<sup>2</sup>
  - Services: 100m<sup>2</sup>
  - Stockage: 200m<sup>2</sup>
  - Circulations: 150m<sup>2</sup>
  - Logement conciergerie: 150m<sup>2</sup>
- Parking: 10 places pour employés et visiteurs, occupation diurne.

#### **Commissariat de police:**

- Descriptif de l'activité: commissariat en activité 24h/24. Pas d'emplois créés.
- Motivation principale: Situation du site au cœur de la ville proche des quartiers difficiles.
- Futur de l'activité: Besoin d'extension probable dans l'avenir. Risque faible de disparition de la fonction.
- Surfaces nécessaires: 2900m<sup>2</sup>
  - Accueil: 200m<sup>2</sup>
  - Administration: 1400m<sup>2</sup>
  - Services: 200m<sup>2</sup>
  - Archives: 300m<sup>2</sup>
  - Circulations: 200m<sup>2</sup>
  - Garage véhicules: 400m<sup>2</sup>
  - Matériels: 200m<sup>2</sup>
- Parking: Garage fermé pour véhicules d'intervention. 15 places pour employés et visiteurs, occupation diurne et nocturne.

#### **Centres sociaux d'accueil et de réinsertion:**

- Descriptif de l'activité: centre d'accueil pour personnes en difficulté avec encadrement d'activités de réinsertion. Ouvert en après-midi et soirées. Création de 5 emplois spécialisés et 2 emplois non qualifiés.
- Motivation principale: Continuité de l'action auprès des populations fragiles habitant ou vivant dans le quartier.

- Futur de l'activité: Besoin d'extension probable dans l'avenir. Risque moyen de disparition de la fonction.
- Surfaces nécessaires: 1300m<sup>2</sup>
  - Accueil: 100m<sup>2</sup>
  - Administration: 400m<sup>2</sup>
  - Services: 100m<sup>2</sup>
  - Archives: 100m<sup>2</sup>
  - Circulations: 100m<sup>2</sup>
  - Ateliers et classes: 400m<sup>2</sup>
  - Matériels: 100m<sup>2</sup>
- Parking: 10 places pour employés et visiteurs, occupation diurne et en soirée.

#### **Activité productive: Brasserie.**

- Descriptif de l'activité: Brasserie artisanale développée en partenariat avec un centre de formation et un groupe financier. Point de vente et café associés pour la promotion des produits. Ouvert en journée et soirée. Création de 5 emplois spécialisés et 10 emplois non qualifiés.
- Motivation principale: Redéploiement au cœur de Liège d'une activité artisanale à potentiel touristique.
- Futur de l'activité: Besoin d'extension faible dans l'avenir. Risque faible de disparition de la fonction.
- Surfaces nécessaires: 1800m<sup>2</sup>
  - Production: 800m<sup>2</sup>
  - Administration: 100m<sup>2</sup>
  - Services: 200m<sup>2</sup>
  - Stockage: 400m<sup>2</sup>
  - Point de vente-café: 200m<sup>2</sup>
  - Terrasse: 100m<sup>2</sup>
- Parking: 10 places pour employés + petit camion de livraison, occupation diurne et en soirée.

#### **Logements+commerces.**

- Descriptif de l'activité: Locaux commerciaux au rez-de-chaussée, logements de 2 à 4 chambres. Activité des commerces en journée et soirée.
- Motivation principale: Renforcement de l'habitat au centre de Liège.
- Futur de l'activité: Besoin d'extension nul. Risque faible de disparition de la fonction.
- Surfaces nécessaires: 1600m<sup>2</sup>
  - Commerces: 600m<sup>2</sup>
  - Logements: 5x200m<sup>2</sup>
- Parking: 5 places pour les logements, occupation nocturne. + 6 places pour les commerces, occupation diurne.

Les surfaces nécessaires pour les différents programmes ne sont pas identiques. L'occupation des 1000m<sup>2</sup> de sous-sol est une donnée importante. Les m<sup>2</sup> non utilisés doivent trouver une affectation ou être maintenus en réserve pour une extension future.

### 8.4.2 Construction de la décision

La décision du choix d'affectation se construit sur critères formulés par le groupe de décideurs (nous critères élaborée au §7.3).

Les scénarii sont alors analysés par des experts qui reconnaissent la compétence. Les critères sont présentés aux experts et les enjeux de la décision sont rappelés.

Une fois cette étape franchie chaque expert évalue attribué. Si ce critère est issu de l'agrégation de évaluation pour chacun d'eux. Pour finir, l'expert chaque scénario et les classes du plus favorable au préférence.

base des scénarii définis et d'une grille de utiliserons pour cette simulation la grille de

oisis par le groupe de décideurs et dont ils entés aux experts et les enjeux de la

lesscénariien regard du critère qui lui est plusieurs sous-critères, il effectue une remet un commentaire synthétique pour plus défavorable, en précisant son degré de

Nous présentons ici un tableau comparatif des scénarii en fonction des critères.

		Musée	Commisariat	Centre social	Brasserie artisanale	Logements+ Commerces
<b>ARCHITECTURE</b>	Faisabilité technique	Bonne faisabilité	Surface légèrement insuffisante	Bonne faisabilité	Bonne faisabilité	Difficulté d'adaptation aux normes
	Faisabilité financière	Financement risqué, subsides possibles	Faisable	Financement risqué, subsides possibles	Faisable	Coût de transformation élevé, location risquée
	Adéquation spatiale et symbolique	prolongation de l'histoire du bâtiment	Bonne visibilité de la rotonde, image positive et ouverte de la fonction	Bâtiment trop peu discret. Espace intérieur problème d'intimité et d'anonymat	Adéquation spatiale presque parfaite. Bon usage de l'image	Difficulté de cloisonnement de la rotonde. Faible usage des sous-sols
<b>CONTEXTE URBAIN</b>	Adéquation au site	Bonne localisation sur les parcours touristiques piétons	Demande de permis pour garage. Localisation idéale	Conforme au Plan de secteur. Proximité des populations visées	Demande de permis pour activité. Parking problématique	Conforme au Plan de secteur. Parking problématique
	Relation à l'espace public	Amélioration de la relation du hall avec l'espace public	Hall industriel converti en garage	Demande de relation avec la rue discrète	Bon contact avec la rue si activité visible. Odeurs!	Relation avec la rue dépendant du type de commerces
<b>DEVELOPPEMENT DURABLE</b>	Développement social et culturel	Possibilité de maintenir une partie des locaux	Preise en compte du caractère insécurisant du quartier	Preise en compte des occupants, prise en compte des problèmes de délinquances	Image dynamique et populaire. Possibilité de maintenir une partie des locaux	Renforcement du logement en centre ville
	Développement économique	Création d'emploi limitée	Pas de création d'emploi	Création d'emploi social.	Création d'emploi qualifié, partenariat avec centre de formation	Revenus fiscaux
	Ressources et énergies	URE médiocre, transformation moyenne	URE bonne, transformation lourde	URE correcte, transformation lourde	URE bonne, peu de transformation nécessaire	URE bonne, transformation très lourde

Dans ce tableau, nous avons illustré par un commentaire ce que l'analyse de chaque scénario au regard des critères peut apporter comme information. Il va de soi que les décideurs reçoivent des experts une information plus détaillée de leur travail.

Le travail de l'expert peut aller jusqu'au classement des actions en catégorie, par exemple:

A=Acceptable

I=Incertain

R=rejeté

La dimension qualitative des critères rend parfois difficile la comparaison et donc le classement.

A ce stade, les évaluations des experts doivent permettre au groupe de décideurs d'effectuer une synthèse et de finaliser un choix. Dans certains cas, le recours à des méthodes d'agrégation est nécessaire (outils informatiques de type ELECTRE).

L'objectif de cette étude n'étant pas d'éprouver une méthode d'aide à la décision, nous arrêtons ici l'exercice de simulation pour nous concentrer sur le fonctionnement de la démarche et du diagnostic.

#### **On peut tirer de cette seconde phase quelques enseignements:**

Certains critères comme *adéquation au site* agissent parfois avec des conséquences parfois fort éloignées, entraînant dans certains cas une *incomparabilité* entre actions. Cela implique un réel travail de synthèse de la part des experts, d'une part, et des décideurs, d'autre part, pour formuler les résultats et en tirer les relations de préférence (faible ou forte), d'indifférence ou d'incomparabilité.

Au moment d'aborder le critère *Développement social et culturel*, l'évaluation de la prise en compte des besoins du quartier relève de la compétence du service d'ordre et prend en charge et réinsère, le débat est ouvert. La question est bien politique mais elle devrait avoir lieu lors de la définition des critères pour rejeter la polémique avant le comparatif entre actions.

Les trois critères architecturaux sont relativement indissociables, ils devraient donc être pris en charge par le même expert. L'outil d'évaluation du critère *adéquation spatiale et symbolique* sert de point de départ pour l'évaluation des deux autres critères architecturaux.

L'aspect énergétique est relativement étouffé. Nous estimons cependant que si le choix a été pris de conserver le bâtiment et si le scénario n'est pas performant au regard du critère *ressources et énergie*, le cahier de charges à établir pour la mission d'auteur de projet peut mettre en avant cette préoccupation.

#### **On peut en conclure que:**

- Les enjeux semblent effectivement rencontrés mais la mise au point des familles de critères par les acteurs de la décision semble essentielle au bon déroulement du processus, et ce, aussi bien en termes de compréhension de chaque critère qu'en termes de rencontre du problème et des enjeux.
- Dans la grille de critères proposée, la définition exacte des critères, du travail de l'expert ainsi que des outils d'évaluation qu'il doit mettre en œuvre doit être poussée plus loin.
- La simulation n'a pas fondamentalement remis en cause la démarche. Cependant elle nous oblige à faire l'impasse sur le travail de dialogue

nécessaire au bon déroulement des étapes. La définition des questions, l'acceptation des enjeux, le travail sur les critères...

- Nous avons constaté qu'une définition des scénarii élargie, incluant les motivations du projet et l'impact socio-économique est essentielle à la valeur du comparatif.
- Le bon déroulement de la démarche passe par la désignation d'un chef de projet, il doit être capable, tout en maintenant un certain rigueur, d'assouplir la démarche pour intégrer des cas de figures non prévus.

# Conclusion

Notre hypothèse de départ était que les bâtiments à l'abandon au cœur des villes représentaient un potentiel mal exploité voire inexploité; nous ressentions qu'il était possible, moyennant une démarche raisonnée de développer ce potentiel dans l'optique d'un développement durable des villes.

Nous avons centré notre étude sur le contenu et l'organisation d'un diagnostic spécifique aux opérations de réaffectation, dans le but de répondre au questionnaire initial: **comment rencontrer les enjeux du développement durable lors qu'on est amené à réaffecter un bâtiment abandonné?**

Notre proposition a pris la forme d'un diagnostic progressif à l'aide duquel nous pouvons évaluer pas à pas, le bien fondé de décisions concernant la réaffectation d'un site. Pour chaque étape de questionnaire nous avons révélé une série d'enjeux et formalisé des diagnostics partiels.

Lors du développement de la proposition, le caractère re progressif du diagnostic nous a conduit à remettre en question certaines pratiques: l'étude de faisabilité, la comparaison globale entre un projet de réaffectation et un projet de démolition /reconstruction, l'esquisse de faisabilité...

L'aspect progressif en phases a, en outre, permis d'aborder tous les enjeux liés au développement durable des villes: à savoir le renouvellement de la ville sur elle-même, l'amélioration de la qualité de vie, l'équilibre de la population et des activités.

Par la question sur le maintien du bâti, on se donne la possibilité de travailler sur le tissu urbain, avec comme objectif de l'assainir ou de le faire vivre.

Par la question sur le choix de l'affectation, on ouvre deux possibilités: d'une part, réfléchir sur la distribution des activités dans la ville, sur le redéploiement de l'activité, et sur la promotion des initiatives locales. D'autre part offrir la meilleure garantie pour le bâtiment d'être réaffecté avec pertinence et respect.

Cette attitude raisonnée permet de dépasser les positions dogmatiques et les phénomènes de mode qui s'attachent aux opérations de réaffectation.

## Un démarche à développer

La démarche s'adresse aux propriétaires de bâtiments abandonnés et surtout aux communes qui ont sur leur territoire des édifices à l'abandon. Elle a pour but de leur faire prendre conscience de leur rôle et responsabilité dans la gestion de ces biens.

La plus grande difficulté reste de convaincre le propriétaire d'un bien de suivre notre raisonnement. Ce rôle peut être joué par un pouvoir public qui place le propriétaire devant ses responsabilités et lui propose un partenariat.

Le diagramme de diagnostic progressif doit donc d'abord être lu comme un outil pédagogique qui, par une lecture de la progression logique du questionnaire, permet d'appréhender la complexité du problème. Pour mieux atteindre cet objectif il devrait également proposer une synthèse de ses enjeux.

Le développement d'une méthode nous semble relativement illusoire, et l'usage d'outils informatiques doit être parcimonieux s'il n'y a pas qu'il tourne très vite au gadget. Cependant, notre souhait est grand de pouvoir développer plus avant cette démarche, cela ne peut se faire que par son application répétée dans des situations réelles.



## Les limites

Notre proposition ne permet pas de résoudre tous les différents tentatives, des blocages financiers mais dans un état d'abandon. Dans certains cas, la fonction au point de cette idée dépasse les délais « politiques » soit telle que peu de fonctions unitaires peuvent y prendre place.

Pour sortir de ces impasses, rien n'est de propos de figure nécessitent un « marketing actif » pour être résolu. Il nous semble que la piste entrouverte par la DDV : des démarches proactives auprès des propriétaires et l'organisation des bourses d'achats collectifs, soit une voie sûre. Celle-ci peut être développée à travers de véritables « événements » qui mettent en scène le bâtiment, le valorisent et en augmentent l'attrait.

**Prospectives:** Réflexions sur une **gestion globale de la réaffectation** au niveau de l'entité urbaine.

Aujourd'hui les villes ne peuvent continuer à s'étendre avec peu de regards sur elles-mêmes. Elles ne peuvent subir les transformations socio-culturelles et économiques de plus en plus rapides et sur lesquelles elles sont de moins en moins d'emprise, sans les anticiper.

Il revient au pouvoir gestionnaire des villes de jouer un rôle actif pour promouvoir un renouvellement harmonieux de la ville elle-même. Ce renouvellement, s'il se fait en fonction des uniques contraintes économiques et conjoncturelles, a peu de chance d'aboutir à l'amélioration globale de la qualité de vie en ville pour ses habitants.

Il ne s'agit pas de proposer un système autoritaire de gestion, mais bien plutôt un organe d'aide et d'accompagnement. Cet organe peut prendre l'aspect d'une plate-forme d'échange d'informations sur les biens immobiliers en « jachère ». Cette plate-forme doit être reliée à différents services de gestion ou de promotion selon les secteurs, pour faire le lien entre l'offre et la demande. C'est comme un outil au service de cette plate-forme que la démarche proposée prend tout son sens.

Pour finir, imaginons un parallèle entre le tissu urbain et un corps vivant. À la manière de ce corps qui a besoin de tous ses organes pour fonctionner, la ville, pour évoluer durablement et harmonieusement, doit maintenir une diversité de fonctions en son sein. Pour garantir ce fonctionnement, ce corps a aussi besoin d'un cerveau qui relaye l'information et le guide; les villes doivent mettre en place de tels outils de gestion et de projection, elles doivent déployer leur énergie à construire avec ce qu'elles sont.

**Se développer durablement c'est mieux gérer ce que l'on a, et développer ce que l'on est.**

# Bibliographie

- § **Agence de développement et d'urbanisme de Lille Métropole**, Groupe de Travail sur la Régénération Urbaine dans l'Europe du Nord-Ouest--Rapport final, janvier 2002
- § **BAILLY Fr.**, «Recycler aussi les bâtiments?» ADEF (1998) Recherche pour reconstruire la ville sur la ville
- § **CAHIER DEL'ASPAN-SO**, «La gestion du bâti vide», No.3-5 novembre 1997 97
- § **CHST – ULG**: «Sites et bâtiments industriels de Wallonie», Ministère de la région Wallonne, inventaire thématiques, Editions du Perron, Liège, 1995.
- § **CREAT/UCL**: CPDT rapport final de la subvention 2001-2002. Thème 5.2 Le patrimoine bâti, outil de développement territorial, Louvain-la-neuve septembre 2002
- § **DEMANET M.**, Réhabilitation de sites industriels au centre de Bruxelles, acte du symposium européen d'architecture écologique 2002
- § **FLOURENTZOU F.**, Constructivisme piagetien dans l'aide à la décision. Contribution au développement durable en architecture. Lausanne EPFL 2001
- § **GEA: Vallotton J-M, Chanard T.**, Batpower, conseil en valorisation immobilière, présentation générale, Lausanne février 1995
- § **GEA: Vallotton J-M, Chanard T.**, Commune de Mont-sur-Lausanne, évaluation qualitative du bien-fonds, route de Rionzi 61, Lausanne octobre 1997
- § **JOFFROY P.**, «La réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements», Edition du Moniteur 1999
- § **KROLL L.**, «Tout est paysage», édition Sens & Tonka 2001
- § **LES ECHOS DU LOGEMENT** - N°5 — Décembre 2000 «L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone» - Ministère de la Région Wallonne DGATLP
- § **LESO**, Etat de Vaud DINF – Service des bâtiments – Projet DDA1: Rapport première étape EPFL, janvier 2002
- § **MICHIELS M.**, «Bruxelles est malade mais son cœur bat», Edition Le Livre 1996
- § **NOTRE AVENIR A TOUS** «Rapport BRUNDTLAND» à la commission mondiale sur l'environnement et le développement des Nations Unies, édition du Fleuve Montréal 1989
- § **NORMAN A.**, «L'architecture sans fin», Le centre culturel de Brabant Wallon – Maison de l'urbanisme, 2000

- § **PAQUAY V.**, Patrimoine industriel et ré-affectation, Mémoire de fin d'étude ISA Lambert Lombard 2001
- § **REICHEN B.**, (1998). Les leçons de la reconversion. Actes du colloque «Constructions d'hier, usages d'aujourd'hui»
- § **ROY B.**, « Méthodologie Multicritère d'Aide à la Décision» , édition Economica 1985
- § **SAMSON J-L .**, Les Bains de la Sauvenière-Montage d'opération. Université de Liège, juin 1998
- § **SCHAUT C.** (1997) «Patrimoine et développement urbain». Etudes et document, Ministère de la Région Wallonne – DGATLP.
- § **SIMON F., HAUGLUSTAINÉ J.-M.**, La rénovation et l'énergie, Guide pratique pour les architectes, avril 2002, Ministère de la Région Wallonne – DGATLP.
- § **Vadémécum: 5<sup>ème</sup> bourse d'achat collectif d'immeuble**, 23 juin 2002. Ville de Bruxelles, Département d'urbanisme, Délégation au développement de la ville.