

la lettre de la CPDT

CONFERENCE PERMANENTE DU DEVELOPPEMENT TERRITORIAL
POUR LA REGION WALLONNE

Edito

Sommaire

Je rêve que la recherche soit à l'aménagement du territoire ce que l'oxygène est à la nature : il explique l'évolution, il baigne la vie présente, il est promesse d'avenir.

Le 18 juin 1998 – fallait-il y voir un "appel" d'un autre ordre ? –, le Gouvernement wallon jetait les bases de la Conférence permanente du développement territorial.

Réfutant l'image d'une Administration qui se complairait trop dans l'ornière de la routine, faisant le pari d'un monde académique qui se froterait au contexte démocratique et institutionnel qui le fait vivre, mais aussi confrontés aux reproches faits aux responsables politiques de ne viser trop souvent que le court terme, le Ministre-Président Robert COLLIGNON et mon prédécesseur Michel LEBRUN ont alors permis à la CPDT de naître, de croître et d'embellir.

Par le poids et la durée des décisions qu'il charrie, l'Aménagement du territoire s'apparente davantage à la conduite d'un paquebot qu'à celle d'une barque. Il méritait bien et mérite encore que, sous l'égide de la Présidence du Gouvernement, les compétences régionales en matière d'économie, de patrimoine, de logement, d'urbanisme, d'environnement et de ressources naturelles, d'agriculture et de transports s'unissent pour assurer la sérénité budgétaire que le long terme des études en la matière justifie amplement. La vivacité des équipes de recherches aujourd'hui en place illustre les bienfaits du décloisonnement et l'espoir de leur complicité en faveur du développement territorial de notre région est aujourd'hui devenu une réalité.

Véritable joyau de paysages, si variés pour une si petite superficie, la Wallonie reste marquée d'un tel destin industriel que l'équation à résoudre aujourd'hui emmêle une attractivité socio-économique à renouveler, un tissu urbain à revitaliser et des espaces ruraux à maîtriser.

Le territoire est un bien fini, donc un bien rare.

La population une réalité et son évolution une nécessité. Bref, la Wallonie n'est ni un "kleenex", ni une relique.

Au-delà de l'image et du parfum de contrainte que véhicule parfois le vocabulaire d'aménagement du territoire, voilà pourquoi je m'inscris résolument dans la démarche du développement territorial.

3 dossier

La dégradation que connaissent les centres urbains nécessite deux types de réponses : la complexité des problèmes appelle des réactions transversales intégrant architecture, environnement, économique, social et culturel, mais le "recyclage" des tissus bâtis constitue une problématique particulière qui réclame des outils et des moyens spécifiques. Tour d'horizon des pratiques wallonnes et étrangères.

10 zoom

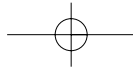
La CPDT et le Contrat d'avenir renouvelé : quelles convergences, quelles synergies ?

11 expresso

Petites infos en quelques mots.

12 votre avis

Dites-nous ce que vous aimez, ce que vous n'aimez pas, ce que vous aimeriez voir dans la Lettre...



N°09

2

LA LETTRE DE LA CPDT JANVIER 2005

Je salue la pertinence du thème choisi pour les quatrièmes rencontres de la CPDT.

J'y ai vu l'occasion de faire le point sur nos pratiques en matière de paysages, sur les cartographies dont nous disposons, sur les évolutions juridiques qui pourraient les conforter et révéler le contenu fécond de l'article 1er du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine. J'y vois tout l'intérêt de nous mesurer avec l'expérience que nos voisins plus ou moins éloignés nous font l'honneur de partager. J'espère y voir à quel point le paysage ne peut plus être regardé comme un cadre figé mais au contraire comme un extraordinaire défi qu'il revient à l'aménagement du territoire de relever sans tarder.

Comment mieux emboîter le pas à la Convention européenne du paysage faite à Florence le 20 octobre 2000 et dont la Belgique vient d'acter la ratification le 29 octobre dernier? Notre engagement est désormais incontournable : à nous de reconnaître juridiquement nos paysages en tant que composante du cadre de vie dont nous avons la charge, à nous d'élaborer des politiques originales de protection, de gestion et d'aménagement de nos paysages, à nous d'intégrer nos paysages dans nos outils d'aménagement et d'urbanisme. Les pierres de l'édifice sont là, les maçons sont à pied d'œuvre et je caresse l'espoir que les futurs travaux de la CPDT rencontreront une préoccupation essentielle : comment passer demain des périmètres juridiques des plans d'aménagement à l'expression de leurs limites dans le paysage? Car il s'agit bien de cela : assurer la protection des fonctions faibles du territoire et rendre cette protection tangible.

Je me tourne ici vers tous ceux, fonctionnaires délégués, fonctionnaires régionaux et fonctionnaires communaux, dont le quotidien est de se trouver tour à tour devant des projets de qualité, des esquisses à redresser ou des manœuvres de contrebandiers. Je leur rends hommage et je m'engage, avec l'aide de toute mon Administration, à leur assurer ces moments d'écoute réciproque et d'enthousiasmes partagés que l'on reconnaît à tout corps d'élite. L'évolution du paysage bâti et non bâti est au cœur de leurs préoccupations et, dans les petits comme dans les grands projets, la formation au paysage devient une aide précieuse à la décision.

En vous souhaitant de fructueux travaux, je me fais votre interprète pour remercier chaleureusement les organisateurs et, en particulier, le Secrétariat de la CPDT à qui nous devons la qualité de ces quatrièmes Rencontres.

André ANTOINE,
Ministre du Logement, des Transports et du Développement territorial
Extraits du discours d'ouverture des Quatrièmes Rencontres de la CPDT,
le 19 novembre 2004 à Liège

Le Secrétariat

MRW-DGATLP
Direction générale de
l'Aménagement du territoire,
du Logement et du Patrimoine
Rue des Brigades d'Irlandes 1
5100 Jambes
dgatlp.cpd@mrw.wallonie.be
Tél. 081 33 24 25
Coordination :
Ghislain GERON

Les équipes de recherche

ULB - GUIDE
Groupe universitaire
interdisciplinaire de
développement urbain et rural
Rue de Villers 227
6010 Charleroi
guide@ulb.ac.be
Tél. 071 60 02 70
Coordination :
Marie-Françoise GODART

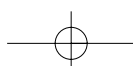
UCL - CREAT
Centre d'études en aménagement
du territoire
Place du Levant 1
1348 Louvain-la-Neuve
creat@urba.ucl.ac.be.
Tél. 010 47 21 27
Coordination : *Marie-Laurence*
DE KEERSMAECKER
et *Yves HANIN*

ULg - LEPUR - FUSAGX
Laboratoire d'étude en
planification urbaine et rurale
Rue de l'Aunaie 30-32 B38
4000 Sart-Tilman
lepur@ulg.ac.be
Tél. : 04 366 58 88
Coordination :
Bernadette MERENNE

La Lettre de la CPDT, éditée quatre fois par an, est disponible sur le site <http://cpdt.wallonie.be> ou par voie postale sur simple demande adressée au secrétariat.

Éditeur responsable :
Ghislain GERON (MRW - DGATLP)
Rédaction : Véronique ROUSSEAUX
Graphisme : Orange Bleu
Mise en page et impression :
Imprimerie Doneux & Fils

La Lettre n°10 paraîtra en mai 2005.



dossier N°8³

N°09

Reconstruire la ville sur la ville

LA LETTRE DE LA CPDT JANVIER 2005

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés : départ des activités économiques, migration périphérique des classes moyennes, délabrement du bâti, paupérisation, concentration de populations marginalisées, insécurité... Cette crise urbaine profonde appelle des solutions transversales intégrant les domaines architectural, environnemental, économique, social et culturel. Il s'agit là de la problématique globale du *renouvellement urbain*.

D'autre part, le développement durable des agglomérations nécessite le recyclage des terrains urbains : il faut reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de la laisser s'étendre à l'infini. Cette problématique est celle du *recyclage morphologique* des tissus bâtis. Elle vise notamment à éviter les surcoûts collectifs d'une extension périphérique inutile et trop souvent inorganisée.

Renouvellement urbain et recyclage morphologique sont les deux axes de travail de l'équipe thématique "Reconstruire la ville sur la ville – Recyclage des espaces dégradés" pilotée par Jean-Marie Halleux. Les travaux de cette équipe sont aujourd'hui assez avancés pour qu'on en donne un premier aperçu.

Quatre questions ont été considérées comme centrales. Les trois premières sont finalisées ou en voie de l'être. La quatrième faisant l'objet des travaux de cette année, nous en rendrons compte dans un numéro ultérieur.

- La réflexion sur le recyclage des terrains urbains, vu sous l'angle des mécanismes fonciers et immobiliers, conduit à la première question : comment réorienter les investissements privés (promoteurs professionnels et particuliers) vers les tissus urbains existants ?



- Complémentaire à la précédente, la seconde question porte sur les outils publics susceptibles de soutenir ce recyclage morphologique. En plus des dispositifs wallons, des expériences étrangères ont été analysées.

- La problématique transversale du développement urbain durable est abordée sous l'angle du montage de projet, qui permet d'analyser les relations entre le recyclage et les autres dimensions du renouvellement urbain.

- Enfin, la quatrième question concerne l'élaboration et l'évaluation de propositions visant à améliorer les outils et les pratiques actuelles, voire à créer de nouveaux outils. Cet aspect de la recherche, basé sur des études de cas, est encore en cours.

■ RÉHABILITER OU ET RECONSTRUIRE ?

Le recyclage des tissus bâtis comporte deux aspects complémentaires : la gestion des produits immobiliers existants et la création de nouveaux produits. Par gestion de produits existants, nous entendons à la fois la réhabilitation physique et la réaffectation des locaux vacants. Sans conteste, ces opérations visant à assurer la gestion du patrimoine bâti participent au renouvellement de la ville. Mais si l'on tient simultanément à dynamiser les villes, à soutenir la croissance économique et à accueillir le développement démographique (et en particulier l'augmentation du nombre de ménages), la réhabilitation et la réaffectation ne suffiront pas. Il faudra, en plus, accroître l'offre en positionnant les nouveaux projets immobiliers au sein de la trame urbaine. On le

N°09

4 Dossier

LA LETTRE DE LA CPDT JANVIER 2005

néglige encore trop souvent. L'analyse des données sur la production immobilière wallonne montre que, contrairement à certaines idées reçues, la réhabilitation bénéficie aux périphéries plutôt qu'aux villes. Elle montre également que les immeubles à appartements (un produit immobilier en expansion) sont de plus en plus souvent construits dans les espaces périurbains. Les espaces centraux, pourtant mieux accessibles par les modes de transport lents ou collectifs, restent donc à la traîne. Malheureusement, les moyens publics semblent faibles pour efficacement



Appartements en périphérie.

recycler la ville. Par exemple, pour la période 1996-2002, les opérateurs publics ne représentent que 4 % des permis pour la construction de nouveaux logements et 2,5 % pour la transformation de logements existants. Si l'on tient à régénérer les nombreux quartiers de nos villes qui le nécessitent, une meilleure mobilisation des moyens privés est donc indispensable.

Côté réhabilitation, il ne semble pas nécessaire de créer de nouveaux dispositifs, mais bien de mettre en place une meilleure modulation spatiale des outils actuels. Différentes suggestions ont déjà été faites à ce sujet, que ce soit dans le cadre de la politique fédérale des grandes villes ou dans celui de la réflexion wallonne sur les noyaux d'habitat et les aides au logement. La décision est donc actuellement entre les mains des responsables politiques, qui disposent d'avis techniques sur lesquels s'appuyer.

La filière de l'auto-promotion (montage immobilier par des particuliers en vue d'une auto-occupation)

est largement dominante pour la réhabilitation. Par contre, la réalisation de nouveaux produits immobiliers en ville demande une expertise et des moyens qui sont plutôt ceux des promoteurs professionnels (montage immobilier en vue de la commercialisation). C'est donc l'action de ces opérateurs qu'il faut orienter vers ce but si l'on tient à dynamiser l'investissement immobilier au sein des espaces urbains traditionnels.

Philosophiquement et politiquement, la discrimination positive pour les promoteurs agissant en milieu urbain se justifie. En effet, la collectivité inciterait ainsi ces professionnels à monter des opérations qui, par rapport aux opérations de production sur site-support vierge, sont à la fois plus difficiles et collectivement souhaitables.

Pour orienter les promoteurs vers les centres, on peut évidemment interdire ou pénaliser les implantations périphériques ("le bâton") – mais il est peu probable qu'un consensus puisse être trouvé à ce sujet dans l'état actuel d'information et de conscientisation des décideurs wallons.

On peut au contraire favoriser les implantations centrales ("la carotte"). Mais l'analyse montre que si de tels incitatifs existent bien, ils sont (pour des raisons d'ordre historique) tournés vers les particuliers et non vers



Rénovation par "auto-promotion".



Le quartier Rachot à Mons, un exemple de revitalisation urbaine.

les promoteurs. Tel est en effet le cas des primes, des incitatifs fiscaux et des mécanismes favorisant l'accès aux prêts hypothécaires. Deux exceptions notables : l'action de la société Immocita (voir hors-texte) et la revitalisation urbaine.

Dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine, la commune prend en charge, grâce à un financement régional, certains travaux portant sur les espaces publics (voiries, espaces verts, égouttage, éclairage, équipements collectifs). Pour chaque euro qu'elle y consacre, ses partenaires privés doivent investir au moins deux euros, dont au moins un dans la construction ou l'amélioration de logements.

D'autres mécanismes de partenariats privé-public (PPP) pourraient être mis en place pour assurer la réalisation de nouveaux projets immobiliers urbains.

■ METTRE EN PLACE DE NOUVEAUX "PPP"

Pour savoir sur quels points précisément pourrait porter l'action publique au sein de ces "PPP", il est essentiel de bien identifier les difficultés (les blocages) que rencontrent les promoteurs en milieu urbain. On peut citer les problèmes suivants :

- la concurrence d'un sol vierge et moins coûteux en périphérie, où le parcellaire est également plus favorable (plus grandes parcelles) ;
- les difficultés liées à l'obtention des autorisations administratives en raison de la complexité des projets menés en centre urbain ;
- les faibles niveaux de commercialisation au sein de nombreux quartiers urbains dévalorisés, ce qui a pour conséquence une plus grande difficulté d'obtenir d'obtenir des crédits auprès des banques ;
- les surcoûts techniques en milieu

dossier

Dossier 5

bâti (destruction, dépollution, protection du patrimoine, etc.);

- la difficulté de coordonner les étapes du montage immobilier, les blocages qu'on vient de citer devant être levés de manière quasi-simultanée.

On notera que les promoteurs privés ne sont pas les seuls à rencontrer ces difficultés : c'est le cas également des intercommunales de développement économique, qui sont ainsi amenées à localiser leurs projets (par exemple de bureaux) en périphérie, au détriment des centres. Les expériences anglaises, allemandes, françaises et bruxelloises, présentées par ailleurs, constituent des sources d'idées nouvelles qui pourraient enrichir les pratiques wallonnes.

L'un des rôles majeurs des acteurs publics serait de faciliter l'acquisition des sites. En effet, seule la puissance publique dispose des outils fonciers nécessaires pour acquérir et remembrer les terrains pour des opérations importantes.

Les acteurs publics pourraient également agir en faveur des centres en y appliquant un dispositif comparable à celui du "gap-funding" anglais, qui permet de combler le manque à gagner dû à des surcoûts techniques ou au trop faible niveau de commercialisation des produits immobiliers situés dans des quartiers dévalorisés.

Pour faire face à la difficulté d'obtenir des financements, on pourrait s'inspirer des dispositifs mis en place par la Caisse des dépôts et consignations française : le co-financement, le prêt à taux avantageux et la disponibilité d'un fonds de garantie.

Enfin, plusieurs voies, sans doute complémentaires, s'offrent aux pouvoirs publics pour lever les lenteurs et difficultés pour l'obtention des autorisations administratives. Ainsi en Allemagne, la réalisation de documents de planification très précis permet de rendre plus facile l'obtention ultérieure des permis.

En parallèle, il serait intéressant d'étudier la possibilité de mettre en place des "voies rapides" administratives qui favoriseraient les opérations situées dans les noyaux urbains (noyaux dont la définition, cruciale pour les politiques de renouvellement urbain, est en principe en cours). Cela permettrait par exemple de réduire les délais officiels pour ces opéra-

tions, ou encore de mettre à la disposition des investisseurs un responsable unique (un assembleur) qui s'occuperait de lever les différents blocages.

■ OPTIMALISER LES OUTILS ACTUELS

Au fil de la recherche, certaines recommandations ont déjà été formulées quant à l'usage des outils publics actuels. Elles seront suivies d'autres propositions qui seront finalisées cette année.

Sur le plan fiscal, tout d'abord, on peut s'interroger sur les effets pervers de la réduction du précompte immobilier sur les immeubles inoccupés. Cette réduction devrait être limitée dans le temps de façon à ne pas contrecarrer les pressions sur l'occupation exercées par ailleurs (ex. taxe sur les bâtiments inoccupés). Les Régions flamande et de Bruxelles-Capitale ont déjà légiféré dans ce sens. Une deuxième proposition concrète est celle du financement de l'inventaire permanent des bâtiments vacants par les intercommunales de développement économique. Cette mesure permettrait d'améliorer l'information sur l'offre immobilière urbaine des entrepreneurs à la recherche de locaux pour leurs activités.

Une autre piste de réflexion trop peu souvent prise en compte est la qualité de l'environnement urbain vu sous l'angle des besoins des familles avec enfants. Il s'agit plus particulièrement des "équipements verts", un besoin clairement exprimé par les familles (et, de plus en plus, par toutes les catégories d'habitants) mais trop souvent pris en compte par les autorités publiques wallonnes.

Notons enfin que la nécessité de définir des aires appelant des discriminations positives est un constat qui revient souvent sous la plume des chercheurs, qu'il s'agisse de réclamer la définition des noyaux d'habitat ou de suggérer de distinguer les quartiers où le recyclage s'opère spontanément, ceux au contraire où la dégradation est tellement avancée que seule la puissance publique est à même d'intervenir (situation actuelle de nombreuses ZIP), et, entre ces deux extrêmes, les quartiers où des partenariats privé-public pourraient attirer de nouveaux investissements.

■ SUBSIDIER LES SURCOÛTS TECHNIQUES COÛT DU "RECYCLAGE"

Une partie importante des travaux de l'équipe de recherche a porté sur l'évaluation financière des surcoûts techniques liés à la réhabilitation. Les comptes d'une trentaine d'opérations publiques de production de logement de standing homogène ont été dépouillés de manière détaillée et comparés. Les résultats (utilisables dans une optique de négociation entre partenaires publics et privés) sont les suivants :

- 1303 € / m² pour la construction neuve en terre vierge;
- 1322 € / m² pour la réhabilitation;
- 1672 € / m² pour la démolition-reconstruction.

La comparaison de ces chiffres fait apparaître que les promoteurs n'ont aucun avantage, du point de vue des coûts techniques, à réhabiliter plutôt qu'à construire sur terrain vierge.

Par contre, l'analyse montre que, comme on pouvait s'y attendre, les "mauvaises surprises" en tous genres sont beaucoup plus fréquentes en cas de réhabilitation qu'en cas de construction neuve. Une partie de ces problèmes auraient pu être évités en

Logements sociaux à Grez-Doiceau (Moulin d'Archennes)



N°09

6 Dossier

LA LETTRE DE LA CPDT JANVIER 2005

planifiant mieux les études nécessaires avant le début des travaux (rapport incendie, essais de sol, etc.). La démolition-reconstruction est de loin la plus coûteuse des solutions. Elle représente un surcoût moyen de 30 % par rapport à la réhabilitation ou à la construction sur site vierge. Si l'on veut reconstruire la ville sur elle-même en y attirant des promoteurs, il faudra trouver les moyens de combler cette différence...

■ LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION

Diverses enquêtes ont permis de mieux comprendre les causes de l'important phénomène de l'inoccupation des logements.

L'âge avancé du propriétaire est apparu comme un facteur très important pour expliquer non seulement la vacance des logements, mais aussi leur mauvais entretien. Par ailleurs, les propriétaires de logements vides disposent souvent de revenus moins élevés que la moyenne des propriétaires-bailleurs, ce qui leur rend plus difficile la remise aux normes de leur bien. La dégradation des logements est à la fois une cause et une conséquence de leur inoccupation. La moitié des logements inoccupés seraient dans un état de délabrement avancé.

D'autres facteurs d'inoccupation sont les problèmes administratifs lors de certaines successions ou encore les désaccords entre copropriétaires. Les problèmes locatifs expliquent aussi la réticence de certains propriétaires. Ces problèmes semblent plus aigus en Wallonie qu'en France, probablement parce que les locataires français se recrutent dans des couches de population plus variées et en moyenne plus aisées que les locataires wallons. En effet, depuis plusieurs décennies, le marché locatif wallon se réduit et se contracte sur des populations peu favorisées, ce qui conduit inévitablement à complexifier la tâche des bailleurs et à diminuer la rentabilité des placements immobiliers.

La problématique des logements vides aux étages des commerces ne répond que partiellement aux mêmes explications. Le manque de moyens financiers du propriétaire ou les complications consécutives à son décès ne jouent ici qu'un rôle mineur.



Par contre, le manque de rentabilité de l'investissement et les soucis liés à la location sont des facteurs importants. En moyenne, la durée d'inoccupation s'élève à 20 ans. L'état de dégradation des locaux est souvent très avancé. L'absence d'accès séparé aux étages est pratiquement toujours synonyme d'inoccupation, mais l'inverse n'est pas vrai : il existe de nombreux logements avec accès séparé qui ne sont pas occupés. Notons enfin que la portée du bail est un élément important : on constate que lorsque les logements sont occupés, ils ne sont généralement pas couverts par le bail commercial.

L'enquête s'est également intéressée aux outils permettant de lutter contre l'inoccupation et à leur bonne connaissance ou non par les propriétaires. Par exemple, seuls 20 % des propriétaires interrogés ont une connaissance suffisante du dispositif des AIS (agences immobilières sociales, dont le rôle est de réintroduire des logements salubres sur le marché locatif au bénéfice de ménages à revenus modestes et de servir d'intermédiaire entre le propriétaire-bailleur et le locataire). Sans conteste, des actions d'information supplémentaires devraient donc être organisées. Le budget des AIS devrait aussi être augmenté, de façon à ce qu'elles puissent entreprendre plus d'actions de remise sur le marché de biens faiblement dégradés.

La taxe sur les logements inoccupés a poussé certains propriétaires à remettre leur bien sur le marché. Tel est sans doute le principal bénéfice

qu'il faut attendre de cette taxe, plutôt que des rentrées fiscales qui s'avèreront sans doute assez maigres.

Signalons qu'une partie importante des logements inoccupés aux étages des commerces rentrent dans les conditions d'application de la taxe, mais que leur repérage est difficile.

Divers outils pourraient favoriser ou accélérer la remise sur le marché locatif ou acquisitif des logements abandonnés, qu'ils se situent ou non au-dessus de commerces. Accentuer ces politiques répondrait non seulement aux principes de la "durabilité" des villes et de l'occupation parcimonieuse du sol, mais aussi au souci d'une part importante de la population urbaine. Ce souci, sans doute trop négligé par les décideurs, est par exemple très clairement apparu comme largement partagé lors de la récente enquête relative au Projet de Ville 2003-2010 de Liège.

■ PUBLICATIONS

L'équipe de recherche a publié en 2003 une plaquette de 156 pp. intitulée *Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie* (voir présentation dans le numéro 5 de la *Lettre*). Cette publication (prix de vente : 5 €) peut être commandée à P. Molina, tél. 081 33 22 70, e-mail P.Molina@mrw.wallonie.be.



WALLONIE : LA SOCIÉTÉ IMMOCITA

Immocita est une filiale de la SRIW (Société régionale d'investissement). Ses capitaux sont publics, mais elle a la forme d'une société anonyme de droit privé. Depuis 1998, sa mission est de promouvoir l'offre en logement moyen via le soutien de projets du secteur privé en qualité de co-promoteur. De manière concrète, l'action d'Immocita se traduit par une prise de participation (en général minoritaire) au sein de sociétés filiales établies en vue de la réalisation de projets immobiliers. De 1998 à 2000, l'intervention d'Immocita a permis la création d'approximativement 200 logements, souvent des appartements. En outre, depuis 2001 Immocita peut aussi intervenir en tant que partenaire "privé" dans les opérations de revitalisation.

Par rapport aux difficultés rencontrées par les promoteurs, c'est au niveau du blocage relatif à l'obtention des financements que l'intervention d'Immocita s'avère particulièrement efficace. En effet, sa présence en tant qu'acteur public, contribue à diminuer le risque associé au projet aux yeux des banques et, de ce fait, facilite l'octroi de crédits.

Si on établit une comparaison (toutes proportions gardées !) avec la Caisse des dépôts et consignations française (voir le hors-texte consacré à la France), les activités d'Immocita pourraient se diversifier en prenant en charge deux autres rôles importants pour le déblocage des financements : la mise en place d'un fonds de garantie et l'octroi de prêts à taux avantageux pour les opérations situées dans les zones urbaines dégradées.

ANGLETERRE : LE "GAP FUNDING"

Le gap funding est un mécanisme de partenariat privé-public consistant dans le versement de subsides publics à des promoteurs privés. En Angleterre, ce dispositif, qui a conduit à des résultats convaincants, est principalement utilisé afin d'assurer la rentabilité d'opérations immobilières de régénération des tissus urbains traditionnels.

Les facteurs nécessaires à son succès sont une vision stratégique des partenaires publics concernés (autorités locales et pouvoirs subsidiaires), de bonnes compétences technico-financières chez les experts immobiliers travaillant pour les partenaires publics et l'acceptation de la transparence par les partenaires privés. En effet, lorsqu'un promoteur anglais désire bénéficier d'une aide via le gap funding, il ouvre ses livres de comptes aux partenaires publics. Cette transparence, jointe à l'expertise des partenaires publics, permet une évaluation précise du "gap", c'est-à-dire du manque à gagner que les aides publiques vont combler.

Précisons toutefois que le gap funding ne peut constituer une solution que là où une certaine demande potentielle existe ou peut être recréée. En Angleterre, la concentration des moyens sur certaines aires urbaines précises a laissé les quartiers les plus dégradés à l'abandon.

Si l'on compare le gap funding à cet autre mécanisme de PPP qu'est notre revitalisation urbaine, on observe notamment que la démarche prospective visant à développer une stratégie d'investissements et à concentrer les moyens est, par rapport à l'Angleterre, bien peu présente en Wallonie. Transposée chez nous, la politique anglaise se traduirait probablement par une concentration des opérations sur les quartiers centraux des grandes villes, où l'on rencontre à la fois les plus grands besoins et une demande potentielle suffisante pour réussir le basculement vers la rentabilité.

Mais le hiatus le plus important est peut-être la méfiance réciproque entre les partenaires publics et privés. En Wallonie, les premiers auraient sans doute beaucoup de mal à admettre que des moyens publics soient directement alloués à des réalisations immobilières à vocation purement privée, même si le calcul du "gap" est précis et permet d'éviter les profits abusifs. Les seconds, de leur côté, n'accepteraient que très difficilement d'ouvrir leurs comptes, surtout lorsqu'il s'agit de petites entreprises peu habituées à la transparence.

Une autre difficulté majeure à lever si l'on veut transposer chez nous le mécanisme du gap funding est l'expertise technico-financière à développer au sein des administrations régionale et/ou communales. Il en va de même pour ce qu'on pourrait appeler l'expertise stratégique : l'analyse des opérations de revitalisation démontre que ce mécanisme de PPP est trop souvent considéré par les décideurs locaux comme une possibilité intéressante de bénéficier de subsides régionaux plutôt que comme un dispositif à intégrer dans un projet global et à long terme de renouvellement urbain. Or, si l'on tient à aider certains promoteurs privés, il faudra que cela se réalise au profit d'un projet public clairement défini et exprimé.

Une réalisation permise par le "gap funding" à Nottingham.



FRANCE : LA TRADITION CENTRALISTE

En matière de politique de la ville et plus particulièrement de renouvellement urbain, le “modèle français” demeure héritier d’un certain “capitalisme d’Etat”. Cela se traduit notamment par les moyens considérables que la Caisse de dépôts et consignations (CDC) alloue à la politique de la ville, moyens qui proviennent des dépôts que les particuliers réalisent en caisse d’épargne et, parallèlement, d’investissements lucratifs en actions dans le capital de grandes entreprises françaises.

Pour les promoteurs qui souhaitent monter des opérations en trame urbaine, l’action de la CDC permet de lever le blocage de l’accès au financement, et cela grâce à trois outils : les prêts qu’elle accorde, les cautionnements qu’elle assure et les co-investissements qu’elle réalise en partenariat avec d’autres institutions publiques ou privées.

Les pratiques françaises sont également riches en enseignements quant aux dispositifs instaurés en vue de dynamiser le logement locatif privé. Comparée à la Wallonie, où l’accent continue à être mis sur l’aide aux propriétaires-occupants, la politique française s’avère beaucoup plus attentive aux attentes des propriétaires-bailleurs. Rappelons à ce propos que c’est dans les centres urbains que se concentrent les logements locatifs, et que c’est dans ce type de logements qu’on rencontre la qualité la plus faible. Le soutien au secteur locatif privé conditionné au respect de règles relatives au montant des loyers et à la qualité des logements apparaît donc comme un pas vers le renouvellement urbain.

L’ensemble des dispositifs français mis en place dans le cadre de la politique de la ville s’inscrivent dans des périmètres préalablement circonscrits. Plusieurs types de périmètres, qui peuvent se chevaucher, ont été définis en fonction des solutions à apporter : zones de redynamisation urbaine, zones urbaines sensibles, etc. Cette spatialisation répond à un besoin d’efficacité et de concentration des moyens.

BRUXELLES : UN “ESPACE RENFORCÉ”

La politique de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de revitalisation urbaine est formalisée dans un document stratégique, le Plan régional de développement (PRD). Le PRD préconise une concentration des moyens dans les quartiers péri-centraux afin d’y (ré)attirer les classes moyennes. Le périmètre concerné a été clairement identifié et nommé “espace renforcé du logement et de la rénovation” (ERLR).

Un des objectifs du PRD est de dynamiser la production de logements. Dans ce but, la Région mobilise à la fois les communes et sa société de développement, la Société de développement de la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), en vue de conclure des partenariats avec des promoteurs privés.

Dans le cadre des contrats de quartier, la commune peut proposer à un promoteur privé des terrains constructibles à un prix inférieur à leur valeur sur le marché, de façon à attirer des investissements dans les zones les plus dégradées. L’objectif est d’y construire des logements moyens. De plus en plus souvent, les communes mettent en place des asbl de coordination ou des cellules de contrats de quartier. Ces structures nouvelles sont relativement affranchies des procédures administratives classiques et visent à acquérir l’expertise nécessaire au montage d’opérations.

De son côté, la SDRB conclut des partenariats avec des promoteurs privés, sous forme de sociétés commerciales dans lesquelles les deux opérateurs participent financièrement. Les terrains mis en oeuvre sont préalablement achetés par la SDRB. Ces partenariats efficaces proposent au promoteur une sorte de “gap funding” qui permet d’assurer la rentabilité du projet.

L’investissement des promoteurs privés reste faible dans les quartiers les plus dégradés (ex. Schaerbeek). Les quartiers les plus attractifs au sein de l’ERLR sont spontanément privilégiés. Un zonage plus fin, instaurant des différenciations au sein même de l’ERLR, serait dès lors peut-être souhaitable, en identifiant les quartiers où il est irréaliste d’attendre des investissements privés, même en partenariat avec le public.

Appartements sur une ancienne friche industrielle à Koekelberg (photo SDRB).



ALLEMAGNE : ENVIRONNEMENT ET RIGUEUR

La tradition allemande en matière de recyclage urbain met l'accent sur les valeurs environnementales, la planification stricte et la forte implication de la puissance publique.

Le cas de l'IBA-Emscher Park est emblématique de la sensibilité environnementale allemande. C'est en effet sur la base d'une image de forte qualité environnementale que cette très célèbre exposition internationale d'architecture a permis d'améliorer

l'image de la Rhur. Une autre manifestation de la sensibilité environnementale des aménageurs allemands correspond à la volonté de développer de nouveaux produits immobiliers dans les quartiers de gare, avec l'objectif de favoriser le report de mode vers le réseau ferré. De même, la prégnance des valeurs environnementales explique l'attention portée en Allemagne à l'usage parcimonieux de la ressource naturelle "sol", et donc à la gestion foncière.

En matière de planification spatiale, la tradition allemande est d'établir des plans stricts et détaillés, ce qui a pour avantage de

rendre très rapide l'obtention d'un permis et de diminuer l'incertitude juridique pour le demandeur. Cette idée nous renvoie au constat que réussir le pari du recyclage urbain oblige la puissance publique à clairement définir un projet de renouvellement. A l'échelle du quartier, ce projet peut prendre la forme d'un PCA.

C'est également la rigueur de la planification qui explique que la désurbanisation soit un problème moins prégnant en Allemagne qu'en Wallonie. Les zones vierges ouvertes à l'urbanisation étant proportionnellement moins importantes Outre-Rhin, c'est au sein des périmètres urbains ou dans leur contiguïté directe que la nouvelle offre immobilière est mise en oeuvre.

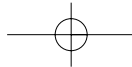
Une caractéristique majeure commune aux projets de l'IBA-Emscher Park est la faible implication du secteur privé et la forte dominance de la puissance publique. Le Land et la collectivité locale sont les principaux acteurs de la plupart des projets. Lorsque des sociétés privées y participent également, ce sont le plus souvent des filiales du secteur public. L'investissement privé reste rare, à la différence par exemple du contexte anglais.

En pratique, ces caractéristiques se traduisent par des politiques et des outils qui peuvent inspirer les décideurs wallons en matière de renouvellement urbain. Quelques idées :

- pour mettre en place une réelle politique foncière au service de la reconversion économique de la Ruhr, création d'un fonds foncier qui correspondrait en Wallonie à une régie foncière régionale. Son rôle est d'acquérir un maximum de friches industrielles et de les valoriser au fur et à mesure des besoins et en fonction de leur localisation ;
- création d'une société associant le Land de Rhénanie-Westphalie et la Deutsche Bundesbahn (société des chemins de fer allemands). Objectif : valoriser les friches ferroviaires ;
- dans le même but de favoriser le report de mode, modulation spatiale des aides au logement en fonction de l'accessibilité par chemin de fer ;
- mise en place de structures de pilotage spécifiques (ensemblers) qui prennent en charge les projets de leur conception à leur réalisation en passant par la recherche de financement, avec pour avantage un gain de temps appréciable. Les régies communales ou les intercommunales wallonnes pourraient jouer ce rôle à condition d'accroître leur expertise.

Extension d'une cité-jardin à Gelsenkirchen (vue du terril)





N°09

10 Zoom

LA LETTRE DE LA CPDT JANVIER 2005

La CPDT et le Contrat d'avenir

Le Contrat d'avenir pour les Wallons (souvent appelé "renouvelé") devrait être finalisé en janvier ou février 2005, soit à peu près au moment où paraîtront ces lignes. C'est donc sur le projet de Contrat d'avenir qu'est basé l'exercice suivant. Il consiste à examiner comment la CPDT a répondu (dans ses travaux passés et actuels) et pourra répondre (dans son programme futur) aux priorités stratégiques du Gouvernement wallon telles qu'elles sont exprimées dans ce document. Les 7 objectifs stratégiques du projet de Contrat d'avenir sont ainsi passés en revue.

1. Une politique économique créatrice d'activités innovantes et d'emplois

De nombreux travaux de la CPDT ont abordé cette problématique : optimisation des grandes infrastructures, optimisation de l'impact économique de l'agrandissement de l'aéroport de Liège-Bierset, propositions pour une politique aéroportuaire wallonne, le paysage comme ressource touristique, l'impact de l'agenda 2000 et de la PAC sur le monde agricole, etc.

Plusieurs des objectifs opérationnels proposés dans le projet de Contrat d'avenir pourraient utilement bénéficier des compétences et de l'expérience acquise par la CPDT dans les différents domaines qui, dans une approche systémique, font partie de l'environnement relationnel de la problématique de création d'activités durables et d'emplois de qualité.

2. Une politique fiscale et des techniques budgétaires au service du développement wallon

L'impact de la fiscalité sur le développement territorial a déjà fait l'objet de travaux intéressants de la CPDT (voir notamment les travaux de Jean-Marie Halleux et Olivier Dubois). Par ailleurs, de nombreux travaux portant sur des thématiques diverses ont mis en évidence l'impact (et souvent les effets imprévus) de la fiscalité sur des matières qui, a priori, leur semblaient totalement étrangères.

L'expérience acquise par la CPDT dans ces domaines pourrait éclairer utilement le Gouvernement sur les effets directs et indirects, voulus et non voulus des politiques fiscales.

3. L'enseignement et la formation comme socles du développement régional

Certes, les universités n'ont pas le monopole de la formation qualifiante. Toutefois, plusieurs services spécialisés en matière de formation, de formation de formateurs et de pédagogie possèdent à la fois compétence et expérience dans ce domaine.

Sans constituer un axe de recherche en soi, la CPDT pourrait valoriser ces centres de compétences en ajoutant un éclairage supplémentaire sur les thématiques abordées.

4. L'intégration comme premier facteur de cohésion sociale

Optimiser les structures d'intégration sociale (en ce compris le secteur du logement et ses politiques dérivées telles que régies de quartiers, agences immobilières sociales, etc.) constitue une priorité du projet de Contrat d'avenir renouvelé. Il en est de même pour le secteur de la santé.

Au travers du thème "Besoin et offre sociale et sanitaire" du programme de travail 2002-2005, la CPDT a amorcé la constitution d'un pôle de compétences fort prometteur en ces matières. Il pourrait être valorisé dans le sillage du Contrat d'avenir.

5. Le cadre de vie comme source de bien-être et d'attractivité

S'il est bien un domaine dans lequel la CPDT peut prétendre à l'excellence, c'est celui qui constitue la colonne vertébrale de ce cinquième objectif stratégique. Qu'il s'agisse de la dynamique territoriale, de l'assainissement et de la réaffectation des SAED, du logement durable, de la revitalisation des centres urbains, de la valorisation du monde rural, de la gestion de la mobilité, de la politique aéroportuaire ou de la protection de l'environnement, la CPDT constitue à ces égards un pôle de compétences qui, sans conteste, se positionne comme le plus efficace et le plus transversal de la Belgique francophone.

Incontestablement, la CPDT peut, dans le cadre de ces matières et de leur approche globale et systémique en particulier, apporter une aide efficace au Gouvernement dans sa volonté d'utiliser la politique de développement territorial comme un axe majeur de sa stratégie globale.

6. Proximité et participation au service de l'implication citoyenne

Depuis sa constitution en 1998, la CPDT s'est attachée au rôle que peuvent jouer les pouvoirs locaux et particulièrement les communes dans une politique de développement territorial cohérente et coordonnée. Un des thèmes développés dans le cadre du programme 2002-2005 s'articule d'ailleurs directement sur la problématique de l'Agenda 21 local, de la gouvernance locale et de la participation citoyenne.

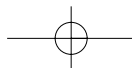
La compétence et l'expérience acquises en ces domaines pourront certes être valorisées dans le cadre de cette sixième priorité du contrat d'avenir.

7. L'administration comme premier partenaire

Un des objectifs opérationnels visant la mise en oeuvre de cet objectif stratégique est la simplification administrative. Plusieurs travaux de la CPDT ont déjà porté sur ce thème, notamment la recherche sur la rationalisation des outils de développement local.

Sans conteste, la CPDT pourrait également valoriser son potentiel de compétences et son expérience dans le cadre de ce septième objectif.

*Ir Ghislain Geron,
Inspecteur général*



Echos du colloque

Le 19 novembre 2004, les quatrièmes rencontres de la CPDT, consacrées à la thématique « Territoire, urbanisation et paysages », ont attiré 583 personnes au palais des congrès de Liège, contre 529 l'an passé. Parmi les publics représentés, le secteur public et politique représentait 59 % des participants, le milieu de l'enseignement 28 % et le secteur privé 13 %.

Tandis que la matinée, introduite par le ministre André Antoine, a permis de présenter les concepts et actions relatifs aux paysages et à leur gestion à différentes échelles, l'après-midi a été organisée autour de 9 ateliers permettant ainsi d'aborder en petit groupe des questions plus concrètes et de susciter davantage le débat. L'évaluation, que près d'un quart des participants ont eu l'amabilité de remplir, met en évidence que le colloque a répondu

aux attentes (87 % des participants en sont satisfaits et très satisfaits). D'un point de vue professionnel, le colloque sera utile pour 80 % d'entre eux ; pour les autres, il ne sera pas directement dans la pratique mais plus pour alimenter les débats et la réflexion personnelle. Les exposés du matin ont été très largement appréciés (85 % de personnes positives) ainsi que ceux des ateliers (80 %). Cependant, les salles de l'après-midi n'ont pas fait l'unanimité : salles froides, pas très propres, mal agencées pour visionner une présentation et très difficiles à trouver. L'éternelle frustration reste de ne pas pouvoir assister à plusieurs ateliers. Certains souhaiteraient donc que le colloque s'articule principalement autour des ateliers, offrant ainsi la possibilité de suivre un atelier le matin et un autre l'après-midi. D'autres nous suggèrent d'étaler le

colloque sur 2 jours.

Si vous avez, vous aussi, des suggestions, n'hésitez pas à nous les transmettre au secrétariat de la CPDT :

cpdt.dgatlp@mrw.wallonie.be.

L'ensemble des participants sont ravis de l'accueil, des belles publications qu'ils ont reçues et de la qualité du repas même si le fait de servir 580 personnes a fortement retardé le début des ateliers. Vous avez été très nombreux à nous soumettre des propositions de thème pour l'an prochain. Dans le courant du mois de juin à venir, vous recevrez les actes de ce colloque ainsi que l'annonce du thème choisi pour la prochaine édition.

Bertrand Regniers

Nouvelles publications

La liste des publications de la CPDT s'est enrichie de trois nouveaux ouvrages ces derniers mois.

Ces ouvrages peuvent être commandés à Pascal Molina :

Tél. 081 33 22 70 - E-mail P.Molina@mrw.wallonie.be.

Un catalogue (gratuit) de toutes les publications de la CPDT peut être demandé au secrétariat de la CPDT : Tél. 081 33 24 25



Gestion de l'espace rural, nature et paysages en Wallonie

L'espace rural est l'héritage d'une longue histoire naturelle et humaine. Nous en sommes à la fois les dépositaires et les acteurs. Comment associer production, nature et paysages ? Comment gérer un espace semi-naturel ? L'ouvrage propose des réponses à travers :

- une meilleure connaissance de l'espace rural et de ses liens avec la nature et le paysage ;
- des aspects techniques de gestion ;
- une rencontre d'acteurs, pour comprendre leurs spécificités et les actes qu'ils posent.

Sorti à l'occasion du colloque de novembre dernier, cet ouvrage (le n° 5 de la collection "Etudes et documents – série CPDT") compte 195 pages. Il est le résultat des travaux de Nathalie Feremans. Prix de vente : 10 €.



Protocole de Kyoto : aménagement du territoire, mobilité et urbanisme

Comment réduire les émissions de gaz à effet de serre pour respecter les accords de Kyoto ? Cette vaste question est abordée ici selon deux angles originaux :

- les mesures d'aménagement du territoire permettant de limiter la mobilité voiture ;
- les mesures urbanistiques améliorant les performances énergétiques.

En outre, l'ouvrage aborde les mesures à prendre pour limiter les effets des modifications des régimes hydriques (inondations).

Coordonné par Marie-Laurence De Keersmaeker, cet ouvrage (collection "Etudes et Documents – série CPDT" n°6) sera vendu au prix de 10 € à partir d'avril 2005.

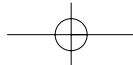


L'occupation du sol en Wallonie

Comment les principales occupations du sol se répartissent-elles en Wallonie ? Quelle a été leur évolution ces 15 dernières années ? Quelles sont les perspectives pour l'avenir ? Sur la base des données du Cadastre et de l'INS, cinq grandes thématiques sont abordées :

- agriculture,
- forêt et nature,
- résidence,
- activités économiques et loisirs,
- équipements publics et infrastructures de communication.

Cet ouvrage, à paraître en mars 2005, est le n°5 de la collection "Plaquettes". Il pourra notamment être utile aux professeurs de géographie. Prix : 5 €.



N°09

12 Votre avis sur la Lettre

Enquête

Pour nous permettre d'améliorer les parutions suivantes de la Lettre de la CPDT, nous aimerions connaître votre avis sur la formule actuelle et vos suggestions. Merci de renvoyer la grille d'évaluation ci-dessous (ou sa photocopie) au secrétariat de la CPDT, rue des Brigades d'Irlande, 1, 5100 Jambes, fax : 081 33 23 82.

Je suis :

- fonctionnaire région commune
 mandataire politique région commune
 bureau d'études, architecte, urbaniste...
 universitaire et étudiant dans le domaine du développement territorial
 autre :

- Je suis abonné à la Lettre
 Je lis la Lettre dans un centre de documentation, au bureau...

D'habitude,

- je feuillette rapidement la Lettre
 je feuillette l'ensemble et je lis les articles qui m'intéressent
 je lis toute la revue

Mon avis sur la Lettre :



- les sujets abordés sont intéressants :
 - sur le plan professionnel
 - de manière générale

les articles sont clairs et compréhensibles

la mise en page est agréable

la périodicité est adéquate

Précisions, suggestions ou autres remarques :

.....

.....

.....

.....

.....

Facultatif

- Je souhaite recevoir la Lettre
 Je souhaite ne plus recevoir la Lettre

Nom

Adresse

