

Gérer et valoriser les espaces bâtis existants dans une perspective de développement durable : l'enjeu est important ; il concerne l'ensemble du territoire wallon, qu'il soit urbain ou rural.

Alors que, durant des décennies, les noyaux bâtis traditionnels ont été délaissés au profit de la périphérie, il devient urgent aujourd'hui de rendre leur vitalité aux quartiers centraux, parfois fortement dégradés.

« Reconstruire la ville sur la ville » plutôt que consommer de nouveaux espaces, telle est la préoccupation. Passer d'une culture de la croissance urbaine à une pratique de gestion de l'existant, considérer l'espace bâti comme un bien à valoriser et non comme un handicap... Ces démarches nécessitent souvent une petite révolution culturelle à laquelle entend participer cette plaquette.

Comment gérer les espaces bâtis ? Que conserver et réhabiliter ? Que démolir et reconstruire ? Comment faire du patrimoine bâti un atout pour l'amélioration du cadre de vie ? Partant de la question de la réutilisation des espaces bâtis existants, les auteurs développent d'abord une réflexion générale sur l'utilité de gérer, entretenir et valoriser ces espaces.

Ensuite, des pistes méthodologiques sont proposées pour permettre de distinguer les différents contextes, d'identifier les problèmes et d'envisager des réponses à apporter en fonction des outils mis à disposition par la Région.

Enfin l'ouvrage montre, exemples à l'appui, comment différents acteurs – décideurs locaux, opérateurs publics ou privés, habitants – ont répondu de façon pertinente, et parfois inventive, à la question complexe et multiforme de la requalification des espaces bâtis.

Cette plaquette a été réalisée dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT-Thème « Reconstruire la ville sur la ville – Recyclage des espaces dégradés »).

Elle constitue le deuxième numéro d'une nouvelle collection dont l'objet est le Développement territorial, et qui est éditée par le Ministère de la Région wallonne.

Direction scientifique :

Claire Billen (GUIDE-ULB), Pierre Govaerts (CREAT-UCL) et Jean-Marie Halleux (LEPUR-ULg)

Auteurs :

Lucia Gaiardo, Xavier Georges, Anne Timmermans, Tanguy Vanloqueren, avec la participation de Véronique Rousseaux

Editeur responsable : Danielle Sarlet, Directrice générale, MRW-DGATLP

Dépôt légal : D/2003/5322/67

ISBN : 2/87401/157/6

Prix : 5 €

Ministère de la Région wallonne

Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine

Service de diffusion des publications

Rue des Brigades d'Irlande, 1

B – 5100 Namur

Tél. : +32 (0) 81.33.21.03

Fax : +32 (0) 81.33.21.12

E-mail : p.molina@mrw.wallonie.be



Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie

Les auteurs :

Lucia GAIARDO (GUIDe-ULB)

Xavier GEORGES (CREAT-UCL)

Anne TIMMERMANS (CREAT-UCL)

Tanguy VANLOQUEREN (CREAT-UCL)

Avec la participation de

Véronique ROUSSEaux (CREAT-UCL)

Direction scientifique :

Claire BILLEN (GUIDe-ULB)

Pierre GOVAERTS (CREAT-UCL)

Jean-Marie HALLEUX (LEPUR-ULg)

Photographie de couverture : CPDT

Editorial

Cette publication est le fruit de travaux menés dans le cadre de la Conférence Permanente du Développement Territorial (CPDT)¹. Instaurée en 1998 par le Gouvernement wallon, la CPDT constitue un outil de recherche appliquée au domaine du développement territorial, dans une optique globale, multisectorielle et transversale. Elle s'intéresse à l'ensemble des secteurs qui ont une implication spatiale : aménagement du territoire, environnement, économie, logement, patrimoine, agriculture,...

Pour ce faire, la CPDT réunit les compétences de trois centres de recherches interdisciplinaires appartenant aux trois grandes universités francophones (UCL, ULB et ULg)². Sur base d'un programme fixé par le Gouvernement wallon et d'une subvention allouée annuellement, elle développe des recherches appliquées à moyen terme portant sur des thèmes transversaux.

Conçue comme un outil d'aide à la décision pour les gestionnaires publics ayant en charge les questions de développement territorial, la CPDT s'appuie sur un potentiel d'une cinquantaine de chercheurs de profils très diversifiés (économistes, géographes, architectes, urbanistes, politologues, sociologues, historiens, juristes, agronomes,...) assistés par des task forces appelées «comités d'accompagnement» réunissant les représentants des ministres, des administrations (12 départements sont impliqués), d'institutions publiques et d'organismes de conseil ou d'avis concernés.

Les objectifs de la CPDT concernent différents domaines et services. Parmi ceux-ci, on relève, notamment, l'amélioration de la diffusion et du transfert des résultats des recherches auprès des administrations ainsi qu'auprès des opérateurs politiques, économiques et sociaux.

¹ Voir à cet effet : <http://cpdt.wallonie.be/>

² Les trois centres de recherche sont :

- le Centre d'Études en Aménagement du Territoire (CREAT), pour l'UCL ;
- le Groupe Universitaire Interdisciplinaire de Développement Urbain et Rural (GUIDe), pour l'ULB ;
- le Laboratoire d'Étude et de Planification Urbaine et Rurale (LEPUR), pour l'ULg.

La présente publication répond à cet objectif en diffusant les résultats de travaux entamés dans le cadre du thème de recherche «Le patrimoine bâti, outil de développement territorial» du programme 2001-2002, intégrés par la suite au thème «Reconstruire la ville sur la ville - Recyclage des espaces dégradés».

Ce programme de recherche s'est penché sur la problématique de la valorisation des espaces bâtis dans une optique globale de développement territorial durable. Au travers de la présentation de projets concrets favorisant la réutilisation des espaces bâtis existants en lieu et place de la consommation de nouveaux espaces, cette plaquette s'adresse aux acteurs locaux du développement territorial. L'ambition est de toucher un large public : les décideurs locaux comme les acteurs publics et privés qui, par leurs actions et interventions, interfèrent à différentes échelles dans le développement territorial et l'amélioration du cadre de vie de nos concitoyens.

Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie

Introduction

Pendant des siècles, les villes se sont reconstruites «sur elles-mêmes». Depuis une cinquantaine d'années, cependant, les noyaux bâtis traditionnels perdent de leur vitalité. Les centres et les quartiers qui les entourent sont délaissés au profit de la périphérie, où viennent s'installer l'habitat et les activités économiques. C'est ce que l'on appelle la désurbanisation³. Ses conséquences pour les villes sont la dégradation du cadre de vie, la paupérisation, la concentration de populations marginalisées dans certains quartiers, l'insécurité croissante... Certes, des politiques de rénovation et de requalification ont été mises en place dès les années 1970. Elles ont permis la revitalisation de certains quartiers, mais le déclin global des villes se poursuit et atteint aujourd'hui même les villes moyennes à petites.

Comme l'a montré une récente étude de la CPDT⁴, l'étalement urbain engendre d'importants coûts collectifs à long terme et a des impacts non négligeables sur l'environnement, le cadre de vie et les paysages. La culture de la croissance urbaine, héritée des décennies antérieures, devra évoluer vers une culture de gestion de l'existant. Il faut apprendre à considérer l'espace bâti* comme un bien à valoriser et non comme un handicap.

Le recyclage de l'espace bâti existant n'est qu'une des facettes du renouveau des centres urbanisés. La question est bien plus vaste et englobe de très nombreux aspects sociaux, culturels, économiques, sécuritaires, etc.

³ Les termes et acronymes accompagnés d'un astérisque renvoient au glossaire.

⁴ CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.



Le recyclage des espaces bâtis concerne tout le territoire wallon, urbain ou rural

Mais qu'elles soient urbaines ou rurales, toutes les communes sont confrontées à la question de la réhabilitation* et du recyclage des espaces bâtis. Que l'on songe aux fermes ou granges abandonnées, aux anciennes maisons communales, aux gares rurales, aux nombreux bâtiments industriels désaffectés ou encore aux commerces qui restent vides...

Ces espaces bâtis constituent un potentiel, un «patrimoine»* qui ne peut qu'intéresser les gestionnaires communaux.

S'inscrire dans une démarche de gestion active et vigilante de l'espace bâti permet non seulement de résoudre les problèmes existants, mais surtout de prévenir la dégradation et l'abandon de ces espaces. Il existe une série d'outils régionaux pour intervenir dans des situations dégradées qui demandent de gros moyens financiers et humains. Mais au-delà de ces outils, il est aussi possible, en coordonnant les moyens disponibles au niveau local, d'assurer une gestion courante du territoire communal permettant à terme d'améliorer le cadre de vie, et donc la satisfaction des citoyens, et d'éviter les surcoûts inhérents à toute opération de réhabilitation.

Si les moyens financiers constituent bien entendu le nerf de la guerre, d'autres éléments ne doivent pas être négligés pour assurer la réussite d'une telle démarche :

- la commune doit avoir une bonne connaissance de son espace bâti ;
- elle doit avoir conscience de l'importance de son rôle de gestionnaire actif de cet espace et de sa réelle capacité à redynamiser un centre ancien ou un quartier ;
- elle doit conserver sa détermination et sa conviction tout au long du projet.

Cette plaquette n'a évidemment pas la prétention d'apporter une réponse à tous les problèmes liés à la régénération urbaine. Elle ne prétend pas non plus présenter des «recettes miracles» reproductibles telles quelles dans tous les cas.

Partant du principe que les communes et les acteurs locaux sont responsables de la gestion de leur territoire, elle présente des réalisations concrètes, analyse ce qui leur a permis d'aboutir et montre que des moyens parfois simples peuvent amener des changements durables.

Cette présentation se fait en trois parties.

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

La deuxième partie envisage la question des espaces bâtis sous l'angle d'une démarche dynamique de gestion. A travers une brève approche historique, on tente tout d'abord de distinguer les différents contextes et de voir si le passé peut orienter les réponses à donner aux problèmes d'aujourd'hui. Une démarche plus méthodologique est ensuite proposée : observation de l'espace bâti, identification des problèmes, clés de compréhension (causes, conséquences), pistes de solutions.

La troisième partie présente différentes actions menées en Wallonie, qui participent à la réhabilitation et à la rénovation de l'espace bâti. Les démarches évoquées ne prétendent évidemment pas représenter tous les cas de figure possibles, mais elles ont été choisies pour montrer la diversité des situations et des réponses en fonction du contexte local. Chaque expérience comporte des aspects intéressants, qu'il s'agisse des actions décidées, des «outils» utilisés, des partenariats développés, etc.

1

Espace bâti et développement territorial

- **Un héritage à transmettre**
- **Abandonner ou recycler?**

UN HÉRITAGE À TRANSMETTRE

■ L'ESPACE BÂTI EST UN PATRIMOINE

L'espace bâti est-il un «patrimoine»? C'est bien ce qu'affirme l'article premier du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine* (CWATUP), selon lequel «*le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants*»⁵. Dans ce contexte, le mot patrimoine est pris dans son sens courant : «*ensemble des biens hérités du père ou de la mère ; biens de famille ; bien, héritage commun d'une collectivité, d'un groupe humain*»⁶.

Quand on parle de patrimoine bâti, toutefois, on ne peut s'empêcher d'évoquer des bâtiments particulièrement remarquables, souvent couverts par un statut de protection. Ce second sens du mot est également présent dans le CWATUP, qui précise que «*par patrimoine, il faut entendre l'ensemble des biens immobiliers dont la protection se justifie en raison de leur intérêt historique, archéologique, scientifique, artistique, social, technique ou paysager*»⁷.

Depuis le début des années 1960, avec la prise de conscience des dégradations subies par certains espaces bâtis soumis à des transformations radicales allant parfois jusqu'à l'arasement, la notion de patrimoine a connu une évolution constante. On est passé de l'objet isolé à protéger à celle d'un ensemble lié à un espace, ou encore d'un cadre de vie dont la qualité justifie qu'on le transmette aux générations futures.

⁵ CWATUP, art. 1, coordination officielle du 18 juillet 2002.

⁶ Petit Larousse illustré (1996).

⁷ CWATUP, art. 185, coordination officielle du 18 juillet 2002.

La définition suivante⁸ illustre bien cette vision élargie. Par patrimoine, il faut entendre un «ensemble des biens immeubles et des structures qui y sont liées, urbanistiques et paysagères, constituant le cadre de vie d'une population urbaine, périurbaine ou rurale, dont la conservation (le maintien), la réhabilitation*, la réaffectation* ou la restauration sont justifiées, tant pour des raisons de gestion parcimonieuse de l'espace, de développement durable, que de qualité intrinsèque actuelle ou potentielle, et dont la transmission aux générations futures est souhaitable (ou jugée utile). Ce patrimoine peut comprendre des biens ponctuels comme des ensembles urbanistiques, des zones bâties d'intérêt morphologique, des bâtiments-repères comme des constructions ordinaires, tous expression de fonctions et de cultures diverses».

On a évolué aussi d'une conception passive et passéiste (le patrimoine reçu, hérité) à une conception active et tournée vers l'avenir (le patrimoine à léguer aux générations futures). En fait, «le patrimoine n'a pas de réalité objective, il n'a que la signification que nous lui donnons, la mémoire que nous y introduisons et la continuité que nous voulons produire pour les générations qui nous suivent»⁹.



Des ensembles ordinaires qui font «la chair de nos villes» (Marchienne-au-Pont)

Lorsqu'on considère l'espace bâti comme un patrimoine, c'est aux deux sens du mot que l'on fait référence : l'espace bâti est formé de biens qui constituent un potentiel de développement, mais il a aussi une valeur de mémoire et de symbole.

⁸ Définition proposée par Th. Cortembos dans une note du 12 juin 2002.

⁹ LOYER F. (dir.) (2001), *Villes d'hier et d'aujourd'hui en Europe*, série «Entretiens du patrimoine», Fayard, Paris, p.491.

■ LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Un autre concept qui demande une définition préalable est celui de «développement durable». Son origine est liée aux travaux de la Commission des Nations-Unies sur l'environnement et le développement en 1987. Le rapport issu de ces travaux (souvent appelé «rapport Brundtland», du nom de la présidente de la Commission) insiste sur notre responsabilité face aux générations futures. Il affirme aussi la nécessité de concilier, dans tout projet de développement, des objectifs sociaux, économiques et environnementaux.

Le «rapport Brundtland» (1987) donnait du développement durable la définition suivante : *«le développement axé sur la satisfaction des besoins actuels sans compromettre celle des besoins des générations futures, et dont la réalisation nécessite un processus de changement adaptant l'utilisation des ressources, l'affectation des investissements, le ciblage du développement technologique et les structures institutionnelles aux besoins tant actuels que futurs»*¹⁰.



Valorisation du bâti existant et des espaces publics... Un attrait pour les habitants, les visiteurs, les investisseurs (Marche-en-Famenne)

Quand on parle de «ville durable»*, on évoque à la fois le cadre de vie et ses qualités esthétiques, l'agrément des espaces publics, les possibilités culturelles offertes par le milieu urbain... Le bâti est un agent important de l'attractivité de la ville. Combiné à des espaces publics de qualité, il lui donne une identité et une image qui peuvent plaire aux habitants aussi bien qu'aux investisseurs et à certains types d'entreprises, voire aux touristes.

La notion de «viabilité culturelle de la ville» a été introduite dans les objectifs primordiaux de l'Union européenne depuis son V^e Programme «Environnement» adopté en février 1993. Une des

¹⁰ SERVICES FÉDÉRAUX POUR LES AFFAIRES ENVIRONNEMENTALES (2000), *Développement durable*, Service Études et Coordination, Bruxelles, p.2.

principales recommandations de ce programme porte en effet sur la mise en œuvre d'une politique volontariste de rénovation urbaine*.

Même si elle vise le long terme, la «durabilité» n'exclut pas de garder une certaine souplesse en matière d'affectation. Il ne faut pas nécessairement être fermé aux solutions transitoires ou précaires : une affectation temporaire est en effet toujours préférable à l'abandon, générateur de vandalisme, de dégradation du paysage et de sentiment d'insécurité. Il faut aussi développer une conception flexible des projets de réaménagement (d'un immeuble comme d'un quartier) afin de permettre l'adaptation à l'évolution des besoins.

■ LE PAYSAGE URBAIN

La plupart des espaces bâtis wallons n'ont pas été épargnés par les logiques du profit rapide et du «tout à l'automobile». Dans de nombreux cas, le paysage urbain en a profondément souffert.



L'«espace-rue», élément structurant du paysage urbain (Le Roeulx)

Le paysage urbain se caractérise par une dualité forte entre les volumes creux (les rues, les places, les squares...) et les volumes pleins (bâtiments, monuments, végétaux...). Ces deux dimensions se rejoignent dans «l'espace-rue», lieu de passage, d'échange et de convivialité, multiple et en perpétuelle mutation. L'espace-rue symbolise la conjonction de l'espace privé et de l'espace public.

Il constitue un élément essentiel dans la problématique du recyclage urbain, et mérite à ce titre une attention toute particulière.

L'élargissement du concept de patrimoine que l'on a évoqué plus haut s'est répercuté dans les outils créés par la Région wallonne pour gérer l'espace bâti. La notion de «patrimoine paysager» a fait son apparition. Les *Atlas des centres anciens protégés*, par exemple, intègrent la notion d'ensemble bâti et de relation entre le bâti et le paysage, tout en accordant une appréciation spécifique à chaque bâtiment ou espace public.

Cette approche tend à s'élargir encore dans les projets d'*Atlas du cadre de vie*, qui mettent l'accent sur la qualité esthétique globale. En s'intéressant à la «qualité d'atmosphère», ils visent à conserver à la fois des témoins architecturaux et des ambiances urbaines et à les réhabiliter dans le cadre d'une politique de conservation intégrée*. Cette approche permet de prêter attention à des bâtiments modestes qui participent à la qualité d'ambiance d'un quartier.

■ RÉHABILITATION ET RÉAFFECTATION

Les bâtiments anciens n'ont que très rarement conservé la fonction pour laquelle ils avaient été construits à l'origine. Leur réaffectation* éventuelle demande une réflexion approfondie : que faut-il conserver, que vaut-il mieux démolir, sur la base de quels critères décider ? Que faut-il réaffecter et à quoi ? Quel sera l'impact de cette réaffectation sur le paysage urbain ? Quels moyens faut-il mettre en œuvre pour assurer cette réaffectation ?

Chaque intervention pose aussi un problème d'échelle : quel rôle la réaffectation ou le recyclage d'une friche peuvent-ils jouer dans l'ensemble du paysage urbain ?



Donner à un cadre bâti un nouvel usage sans le déstructurer : ancienne machine à eau transformée en centre d'exposition et de spectacle (Mons)

Malgré la multiplication des expériences, surtout au cours des années 1990, on connaît encore mal les effets de la réaffectation sur la valeur des immeubles et de l'espace bâti en général. Il est cependant clair que dans les milieux urbains très déstructurés, malgré la valeur de l'exemple, la réhabilitation* et la réaffectation de bâtiments ne suffisent pas, à elles seules, pour produire un effet d'entraînement. Il faut aussi des mesures de valorisation des espaces publics et une politique d'accompagnement social. Une démarche globale s'impose donc pour recréer une dynamique positive en partant de ce qui existe, en le transformant, ou même en le réinventant si nécessaire.

ABANDONNER OU RECYCLER ?

Comment choisir entre l'urbanisation de nouveaux espaces et le recyclage d'espaces déjà urbanisés ? Quel intérêt y a-t-il à privilégier le recyclage ? Quels effets peut-il avoir pour les collectivités locales et pour les individus ? Pourquoi certains espaces sont-ils progressivement abandonnés ?

Ce chapitre compare tout d'abord les effets du recyclage et ceux de la consommation d'espace libre, en évoquant aussi bien les principes du Schéma de développement de l'espace régional* (SDER) que les impacts environnementaux, les aspects financiers, les coûts collectifs... Sont abordées ensuite les raisons qui peuvent être à l'origine de l'abandon des espaces bâtis. Différents types de problèmes sont identifiés. Ils touchent à plusieurs domaines et se posent à des échelles variables. Ils peuvent entrer en interaction pour influencer la dynamique du quartier.

■ CONSOMMATION D'ESPACE ET RECYCLAGE

La population wallonne étant relativement stable, il n'est pas nécessaire a priori d'urbaniser de nouveaux espaces. On constate pourtant la poursuite de l'urbanisation à la périphérie des villes et en dehors des agglomérations. N'est-il pas préférable de recycler les espaces déjà urbanisés ? Le choix de l'une ou l'autre orientation a des implications environnementales, économiques et sociales. Ce qui peut paraître positif d'un point de vue privé ou à court terme peut s'avérer négatif à long terme ou pour la collectivité.

La réflexion qui suit est globale et théorique. Elle ne repose pas sur la comparaison de sites concrets. La réalité de terrain étant souvent bien plus complexe, il faudrait certainement apporter des nuances pour adapter l'analyse aux situations rencontrées.

L'usage parcimonieux du sol

La réutilisation ou la densification des espaces déjà urbanisés permet de limiter la consommation de nouveaux espaces. En prenant soin du bâti existant et en cherchant à le réutiliser, on applique le principe de «l'usage parcimonieux du sol». Ce principe est inscrit à l'article premier du CWATUP* ainsi que dans le SDER*. Il s'oppose à la consommation excessive de nouveaux espaces, consommation liée notamment au modèle de la villa quatre façades à la campagne, qui reste encore très ancré dans notre culture.

La réutilisation des espaces bâtis contribue aussi à renforcer et à développer la structure spatiale existante, ce qui est également un principe préconisé par le SDER. La structure spatiale est la manière dont tous les éléments nécessaires (logements, équipements, activités économiques, etc.) sont disposés sur le territoire et mis en relation. A l'inverse, la consommation anarchique d'espace peut être à l'origine d'une déstructuration du territoire finalement nuisible pour tout le monde.

Les paysages et l'environnement

La recherche d'un environnement naturel préservé, calme et aéré, ainsi que la qualité du paysage font souvent partie des raisons qui poussent les ménages à s'installer dans les périphéries vertes ou en milieu rural. Paradoxalement, en s'installant dans de tels milieux, ils contribuent à les détériorer. Il n'est d'ailleurs pas rare de voir ces nouveaux habitants s'insurger contre des projets d'urbanisation qui touchent leur voisinage. Ces projets ne font pourtant que prolonger la tendance dont ils ont profité.



*La dispersion de villas quatre façades en périphérie des centres urbains...
au grand dam des paysages*

La réutilisation des espaces bâtis permet de réduire la pression exercée par l'urbanisation sur l'environnement et d'en limiter les effets négatifs directs ou indirects. De nombreux aspects sont concernés : la qualité de l'air, le climat, l'eau, les milieux naturels, l'énergie, le bruit, les déchets... En outre, la réutilisation d'un site abandonné ou en voie d'abandon est doublement positive pour le paysage : non seulement on améliore le paysage bâti en évitant la création d'un chancre, mais de plus on évite de dévaloriser un autre paysage en l'urbanisant.

Les aspects financiers

Il n'existe pas de règle générale permettant d'affirmer que la réutilisation de bâtiments est «rentable». La construction neuve, avec ou sans démolition préalable, présente probablement moins de risques techniques et financiers, ce qui explique qu'elle ait souvent la préférence des acteurs de la construction (maîtres d'ouvrage, entrepreneurs, etc.).



A l'initiative du Fonds du logement, trois nouveaux logements aménagés dans d'anciens ateliers de la SNCB. Coût total : 342.000 € (Salzines)

Toutefois, si on évite de se lancer à l'aveuglette, c'est-à-dire sans diagnostic valable ou sur la base d'un projet inadapté, la réhabilitation* peut présenter une économie importante par rapport à une construction neuve : *«le ratio investissement / gain de qualité est souvent supérieur dès lors qu'on l'interroge sur base de critères de qualité plus vastes que ceux des normes thermiques et acoustiques auxquels on les résume trop souvent aujourd'hui»¹¹.*

Malheureusement, les mécanismes des marchés fonciers et immobiliers poussent plutôt à l'abandon de zones urbanisées au profit de nouvelles zones.

Ils détournent les investissements et les ressources des lieux urbanisés, dont la qualité et l'attrait sont dès lors menacés.

¹¹ JOFFROY P. (1999), *La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, Le Moniteur, Paris, p.22.

Les équipements collectifs

La réutilisation de bâtiments existants ou leur démolition-reconstruction permet de bénéficier des infrastructures présentes et d'éviter les coûts de viabilisation que doivent assumer les pouvoirs publics en cas d'urbanisation nouvelle (réseau de voiries, de distribution, d'égouttage, etc.).



Grandes consommatrices d'espaces, les extensions en périphérie ont aussi un coût élevé et un impact social et environnemental...

La réutilisation des espaces bâtis permet également de mieux rentabiliser les équipements et services existants (écoles, commerces, centres sportifs, etc.) et de ne pas devoir en construire de nouveaux. En acceptant l'urbanisation de nouvelles zones, une commune s'engage – parfois sans en avoir bien conscience – à créer et entretenir de nouveaux équipements qui peuvent s'avérer très coûteux.



Repenser la mobilité en ville dans une optique multimodale améliore la qualité de vie dans les centres urbains

Enfin, la réutilisation d'un espace urbanisé permet de favoriser les modes de déplacement les plus respectueux de l'environnement. En ville, les activités sont suffisamment proches et variées pour que la marche à pied ou l'usage du vélo soient des solutions avantageuses. De plus, la densité de l'habitat rend possible l'organisation de transports en commun. La présence de trop nombreuses voitures (congestion, stationnement sauvage...) étant l'un des inconvénients des quartiers urbains, les autres modes de déplacement sont bien entendu à encourager.

La cohésion sociale et économique

L'urbanisation nouvelle a généralement des conséquences négatives sur la composition sociale de la ville, de la commune ou de la sous-région : elle accentue l'inégalité entre les quartiers en croissance et les quartiers en déclin. Le recyclage de l'habitat existant permet au contraire le maintien d'une plus grande diversité de populations dans un même quartier.

La réutilisation de l'espace bâti* permet aussi d'éviter certains effets économiques négatifs, comme la perte de surface agricole ou de ressources exploitables du sous-sol. Les centres-villes peuvent conserver ou accueillir non seulement des habitants, mais aussi des activités économiques telles que bureaux, commerces et services. Même si certaines activités économiques sont aujourd'hui amenées à quitter la ville pour diverses raisons, bon nombre d'entre elles ont intérêt à y rester ou à y revenir pour bénéficier des «économies d'agglomération» que permet la proximité.

Toutefois, il ne faut pas nier que le recyclage urbain pose souvent des problèmes pratiques qui n'existent pas dans les zones d'urbanisation nouvelle. Ces problèmes demandent une prise en compte globale et un partenariat efficace entre tous les acteurs concernés. Ils nécessitent également une bonne coordination verticale des décisions entre les différents niveaux de pouvoir. Pour répondre aux défis posés par le renouvellement urbain, les pouvoirs publics sont donc amenés à se remettre en question et à améliorer constamment leur efficacité.

■ CAUSES D'ABANDON DES ESPACES BÂTIS

L'abandon d'un espace bâti est rarement dû à une cause unique. Qu'il s'agisse d'un seul bâtiment ou d'un ensemble, d'une friche urbaine ou industrielle, il existe en général une multitude de raisons, souvent interdépendantes, qui peuvent expliquer leur dégradation ou leur abandon. Les problèmes se posent à l'échelle d'un bâtiment ou d'un site, mais leurs causes touchent souvent un espace plus vaste : l'ensemble du quartier, voire de la commune, ou même toute la région et au-delà.

Connaître les causes de l'abandon d'un espace bâti permet de mieux réfléchir aux solutions, même s'il n'est pas toujours possible d'agir directement sur certaines de ces causes. Dans ce chapitre, nous tentons de faire le tour des causes possibles d'abandon à différentes échelles et en fonction de cinq «entrées» : les acteurs, le cadre physique et environnemental, le contexte immobilier et foncier, la dynamique économique, et enfin le cadre social et démographique.

Les pages qui suivent commentent les différentes causes synthétisées dans le tableau ci-contre.

	<i>Echelle du bâtiment ou du site</i>	<i>Echelle du quartier ou de la commune</i>	<i>Echelle régionale ou supra- régionale</i>
<i>Acteurs</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Responsabilité des propriétaires • Complexité de la gestion du projet 	<ul style="list-style-type: none"> • Rôles de la commune et des autres acteurs locaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Approche transversale et partenariat
<i>Cadre physique et environnemental</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Etat du bâti • Pollution du sol et du sous-sol • Fragmentation du parcellaire* 	<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilité • Cadre de vie et espaces publics 	<ul style="list-style-type: none"> • Disponibilité d'espace urbanisable
<i>Contexte foncier et immobilier</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise foncière 	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamique immobilière • Mixité des fonctions 	<ul style="list-style-type: none"> • Fiscalité • Spéculation foncière*
<i>Dynamique économique</i>	<ul style="list-style-type: none"> • Viabilité du projet 	<ul style="list-style-type: none"> • Dynamique économique locale 	<ul style="list-style-type: none"> • Conjoncture économique
<i>Cadre social et démographique</i>		<ul style="list-style-type: none"> • Image du quartier • Concentrations de populations fragilisées 	<ul style="list-style-type: none"> • Evolution de la structure familiale

A l'échelle du bâtiment ou du site

La responsabilité des propriétaires

Les propriétaires sont les premiers acteurs concernés par l'état des bâtiments et des sites qui leur appartiennent. La dégradation d'un immeuble ou son amélioration sont des conséquences directes de la manière dont il a été géré. Les options des propriétaires peuvent être diverses : gestion en bon père de famille, abandon par manque de moyens, abandon spéculatif ou dans l'attente d'une vente, exploitation de taudis...

La complexité de la gestion du projet

La complexité du montage des opérations urbaines est un facteur qui peut expliquer que certains sites restent longtemps à l'abandon. La présence d'un opérateur qui puisse remplir le rôle d'interface entre les acteurs de terrain, les administrations, les banques... est parfois indispensable.



Cet opérateur (ou chef de projet) doit créer un environnement de travail dans lequel l'information, la connaissance, les idées et les sentiments puissent être partagés par toutes les personnes concernées.

L'état du bâti

En ce qui concerne le cadre physique, c'est bien sûr l'état du bâti qui constitue le premier facteur de l'évolution (ou non) d'un site.

Réhabiliter ou démolir? Le choix doit tenir compte des potentialités offertes par le bâti existant (Nivelles, ancienne brasserie)

Le choix entre une réhabilitation et une démolition-reconstruction se basera sur trois types de considérations¹² :

- des considérations techniques : capacité des fondations et de la structure portante du bâtiment à être réutilisées, éléments récupérables, adaptation possible aux normes et aux règles actuelles ;
- des considérations fonctionnelles : surface offerte, dimensions, hauteur sous plafond, ouvertures ;
- des considérations qualitatives telles que la valeur patrimoniale et l'intérêt historique, architectural ou social du bâti.

Des considérations plus extérieures peuvent également intervenir, comme la limitation des déchets de construction et des nuisances dues au chantier.



La pollution du sol et du sous-sol entraîne des surcoûts importants dans l'assainissement de certains sites (Franière, ancienne boulonnerie)

La pollution du sol et du sous-sol

La pollution du sol et du sous-sol, qui touche régulièrement les sites d'activité économique désaffectés* (SAED), peut être un facteur d'abandon ou de non-réutilisation. En effet, elle entraîne des surcoûts importants pour leur assainissement ou leur rénovation et implique des difficultés supplémentaires, à la fois juridiques, techniques et économiques.

La fragmentation du parcellaire

Le parcellaire* joue un rôle central dans le montage de projets d'aménagement. La trame parcellaire fait partie de l'héritage urbain et est l'un des aspects qui confèrent à la ville une morphologie, un caractère et une qualité uniques.

¹² BAILLY F. (1998), Recycler aussi les bâtiments ? in *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, p.35.



Le parcellaire est l'une des composantes essentielles de l'identité urbaine. Tout remaniement impose la prise en compte de ses caractéristiques

Cependant, il arrive que le parcellaire fasse peser de telles contraintes qu'un aménagement de qualité devient irréalisable : le manque d'espace, le nombre de propriétaires, la taille et la forme des parcelles sont des données contraignantes qu'il est souvent ardu de modifier, même si des outils fonciers existent pour le faire.

La maîtrise foncière

La maîtrise foncière est un atout important lorsqu'une commune veut prendre en main son avenir urbanistique. Toutefois, il n'est pas forcément nécessaire d'acheter les bâtiments et les terrains concernés.

En poussant les propriétaires à prendre conscience du potentiel que constituent leurs biens et en les informant sur les possibilités d'aides, la commune peut créer une dynamique profitable pour tous. *«En ville, les terrains sont chers, les budgets publics limités et les coûts des emprunts tout à fait dissuasifs. Les terrains sont souvent bloqués dans un lent processus de dégradation. Pouvoirs publics et propriétaires fonciers ont donc intérêt à devenir partenaires, les premiers pour accueillir des populations et des emplois et les seconds pour réaliser ou revaloriser leur bien»*¹³.

La viabilité du projet

La possibilité ou non de rentabiliser un investissement est évidemment un facteur fondamental pour comprendre l'évolution d'un bâtiment ou d'un site. Les milieux urbains en déclin cumulent un certain nombre de handicaps qui compromettent l'investissement privé : foncier coûteux, surcoûts de démolition, contraintes juridiques, risques accrus d'opposition, etc. Dans un site en déclin, le partenariat public-privé est souvent incontournable, quand ce ne sont pas les pouvoirs publics eux-mêmes qui doivent se substituer au secteur privé pour le montage d'opérations.

¹³ SAUVEZ M. (1998), Associer les propriétaires fonciers. in *Reconstruire la ville sur la ville*. ADEF, pp.139-145.

A l'échelle du quartier ou de la commune

Les rôles de la commune et des autres acteurs locaux

Au niveau local, l'abandon de certains espaces bâtis peut avoir pour causes le manque de moyens, le découpage des compétences, l'absence de continuité dans la politique, voire le désintérêt pour l'urbanisme et le patrimoine bâti en général. Mais les autorités communales et leurs administrations ne sont pas seules concernées. L'attitude d'autres acteurs locaux (CPAS, sociétés de logement, intercommunales, mouvements associatifs, etc.) est également déterminante, ainsi que leur capacité à coordonner leurs efforts.

Le pouvoir communal a cependant un rôle central à jouer : il est en effet *«le seul acteur, dans sa commune, à pouvoir construire un projet urbain cohérent et global (...). Il importe donc que l'acteur communal soit l'acteur articulateur, qu'il agisse rapidement et communique clairement ses intentions par rapport à la réhabilitation d'un lieu, d'un quartier, afin d'éviter, au sens propre comme au sens figuré, le pourrissement»*. De plus, *«la réhabilitation urbaine demande du temps. Elle exige donc une volonté politique forte maintenue dans la durée»*¹⁴.

La commune doit aussi assurer une mission d'arbitrage entre différents types de projets car par rapport à la construction neuve, la réhabilitation et le recyclage peuvent, comme on l'a vu, présenter des difficultés supplémentaires.

¹⁴ SCHAUT C. (1997), *Patrimoine et développement urbain*, Études et Documents, Monuments et Sites 5, Urbanisme 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, p.61.

L'accessibilité

La banalisation de l'usage de la voiture rend l'ensemble du territoire très accessible, mais, dans le même temps, la congestion automobile nuit à la qualité de vie dans les centres urbains. Les conséquences de cet envahissement par la voiture (pollution, bruit, insécurité, etc.) font partie des causes de dégradation de nombreux quartiers, en particulier le long des axes routiers principaux.

Le cadre de vie et les espaces publics

La qualité du cadre dans lequel se situe le bien est également l'un des facteurs qui expliquent son évolution plus ou moins positive. Cette qualité résulte d'un ensemble d'éléments tels que la présence de nature, l'état du bâti, l'aménagement des espaces publics, la fluidité des trafics, le bruit, la sécurité, etc.

Le partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers est essentiel. Les paysages et les espaces publics, urbains comme ruraux, ont grandement souffert des aménagements basés sur les seuls critères de fluidité du trafic automobile. La qualité d'un espace public repose en outre sur la régularité et la permanence de son entretien.



*Accessibilité et traitement des espaces publics
vont souvent de pair
(Namur, Place d'Armes en 1995 et en 2003)*



La dynamique immobilière

Dans les quartiers en déclin, le manque d'investissements publics comme privés entraîne une dégradation progressive du cadre de vie, d'autant plus qu'en général les populations concernées n'ont pas les moyens d'être exigeantes vis-à-vis de leur environnement.

Peu à peu, le quartier devient «hors marché», car les opérations immobilières ne peuvent dégager suffisamment de valeur pour financer les coûts fonciers, qui sont par ailleurs très souvent surévalués.

La mixité des fonctions

La ville, et dans une certaine mesure les noyaux villageois, se caractérisent par la mixité et la densité des activités (ou fonctions) qui s'y côtoient. Cette mixité est aujourd'hui menacée, ce qui peut conduire à la dégradation de certains quartiers.

En effet, les activités qui génèrent des nuisances peuvent être amenées à quitter les centres pour des lieux mieux séparés de l'habitat, laissant parfois des friches. D'autre part, le principe moderniste du «zonage» (visant à séparer les fonctions) et les différences de rentabilités immobilières peuvent conduire à des quartiers monofonctionnels (quartiers de bureaux, quartiers commerçants,...) qui ne sont fréquentés qu'à certains moments de la journée et sont donc plus vulnérables aux dégradations. De plus, les acteurs de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, etc.) sont souvent peu enclins à investir en milieu dense par crainte de blocages ou de coûts plus élevés.



Une dynamique économique défavorable affecte l'aspect du quartier entier

La dynamique économique locale

L'évolution défavorable de la dynamique économique d'un quartier ou d'une commune (par exemple suite à la fermeture d'une entreprise importante) a de nombreux effets négatifs : diminution du pouvoir d'achat des habitants, départ de ceux qui retrouvent un emploi ailleurs, baisse du chiffre d'affaire des commerces, etc. Cette évolution se traduit bien entendu sur la dynamique immobilière (voir plus haut). Les logements et autres bâtiments abandonnés ne trouvent pas facilement repreneurs, et les investisseurs potentiels (à commencer par les propriétaires eux-mêmes) se détournent du quartier.

L'image du quartier

L'image d'un quartier est liée à son cadre de vie, à ses équipements, à sa population, à la qualité de son patrimoine, à son tissu associatif, etc. La dynamique de développement du quartier est un élément essentiel de son image. L'image d'un quartier en difficulté est souvent plus négative vue de l'extérieur que par ses habitants. Une image négative peut être une cause importante de désintérêt pour le quartier, qui risque dès lors de voir sa population diminuer.

La concentration de populations fragilisées

Dans les quartiers dégradés, des concentrations de population dites fragiles peuvent apparaître. Cette évolution s'accompagne d'une détérioration de l'image du quartier, d'un sentiment croissant d'insécurité et d'une érosion des valeurs immobilières.

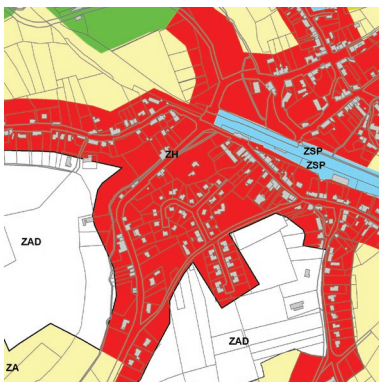
A l'échelle régionale ou supra-régionale

L'approche transversale et le partenariat

Lorsqu'on envisage une action d'une certaine envergure sur l'espace bâti existant, le nombre d'intervenants est généralement élevé. Les enjeux ne sont pas seulement urbanistiques, mais aussi sociaux, culturels et environnementaux. Les découpages administratifs et sectoriels des compétences peuvent créer des difficultés en raison de la diversité des procédures, des interlocuteurs, des sources de financement et de subsides.

Un partenariat efficace permet la coordination et l'intégration des politiques et des ressources entre les différents acteurs publics, le secteur privé et les mouvements associatifs. Il permet en outre de répondre plus efficacement aux caractéristiques et aux besoins locaux. La difficulté de monter de tels partenariats peut expliquer la lenteur de réalisation de certains projets.

La disponibilité d'espace urbanisable



Conçu dans une logique d'expansion économique et de forte croissance démographique, le plan de secteur a déterminé la naissance d'importantes zones d'habitat

Les dernières décennies ont été marquées par un dépeuplement des centres urbains au profit de périphéries de plus en plus éloignées. Ce phénomène de désurbanisation* s'explique à la fois par les demandes individuelles, par la facilité recherchée par les acteurs de l'immobilier et par l'importante disponibilité d'espace en Wallonie. En effet, le plan de secteur a été conçu pour répondre à une forte croissance économique et démographique qui n'est plus d'actualité. Dans de nombreux cas, les zones d'habitat ont été surdimensionnées. Aujourd'hui les enjeux de l'aménagement du territoire s'orientent progressivement vers la gestion de l'espace déjà urbanisé, et non plus de la croissance urbaine.

La fiscalité

La fiscalité influence l'évolution de l'espace bâti de plusieurs manières. D'une part, les biens immobiliers sont soumis à une série d'impôts et de taxes (TVA, droits d'enregistrement, etc.) qui pèsent sur le dynamisme des investissements et sur la mobilité résidentielle des ménages. D'autre part, les recettes communales sont largement influencées par l'arrivée de nouveaux habitants et par la construction résidentielle. Il y a donc une concurrence entre communes, et elle se conclut souvent au détriment des communes urbaines dont l'équilibre fiscal est mis en péril au profit de communes plus «vertes».

La spéculation foncière



La rétention foncière : une des causes de la dégradation des espaces bâtis*

La spéculation foncière* concerne les terrains à bâtir mais aussi les bâtiments dans les tissus urbains. Elle y est d'autant plus dommageable que les immeubles désaffectés se dégradent plus vite que les bâtiments occupés, qu'ils ternissent l'image du quartier et nuisent au sentiment de sécurité.

La spéculation peut être favorisée par des projets qui n'aboutissent pas, ou lorsqu'il existe des possibilités de modifications de règles.

La conjoncture économique

En Wallonie, certaines villes sont particulièrement touchées par les difficultés de redéploiement de leur secteur industriel. Elles ont du mal à se positionner dans un contexte de concurrence entre villes au niveau international, mais aussi au niveau régional. Ces concurrences peuvent s'avérer positives si elles stimulent le dynamisme et les initiatives.

Elles peuvent par contre avoir des effets négatifs : saupoudrage des aides émanant des pouvoirs publics, doubles emplois dans les nouvelles infrastructures, blocages à la réalisation de projets supra-locaux, etc. Les agglomérations urbaines importantes souffrent particulièrement de ces concurrences, car leur aire d'influence s'étend au-delà des frontières communales.

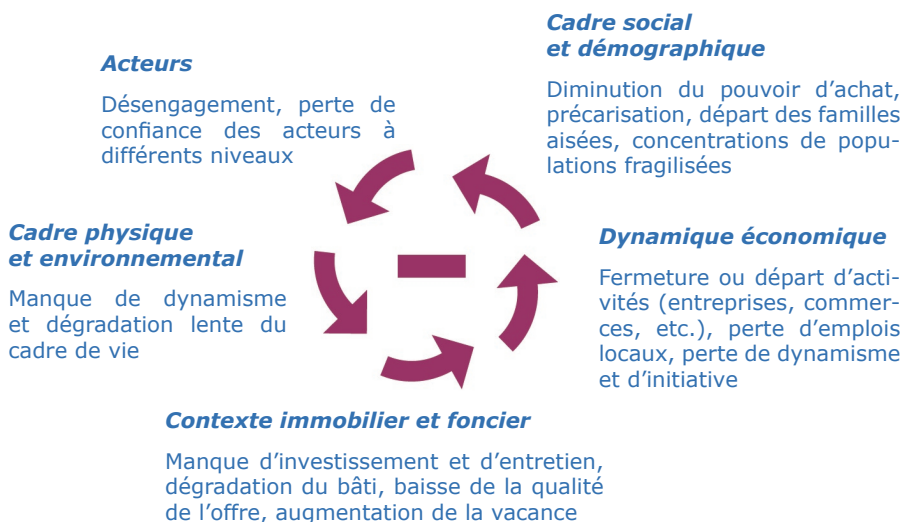
L'évolution de la structure familiale

La structure du noyau familial se modifie : la taille des ménages diminue et leur nombre augmente. Ces changements entraînent parfois des abandons car le bâti existant peut s'avérer inadapté face à la demande nouvelle (logements plus nombreux et plus petits). Toutefois, cette évolution peut aussi être favorable au renouveau des espaces bâtis, en y orientant de nouvelles demandes.

■ DYNAMIQUES DE QUARTIER

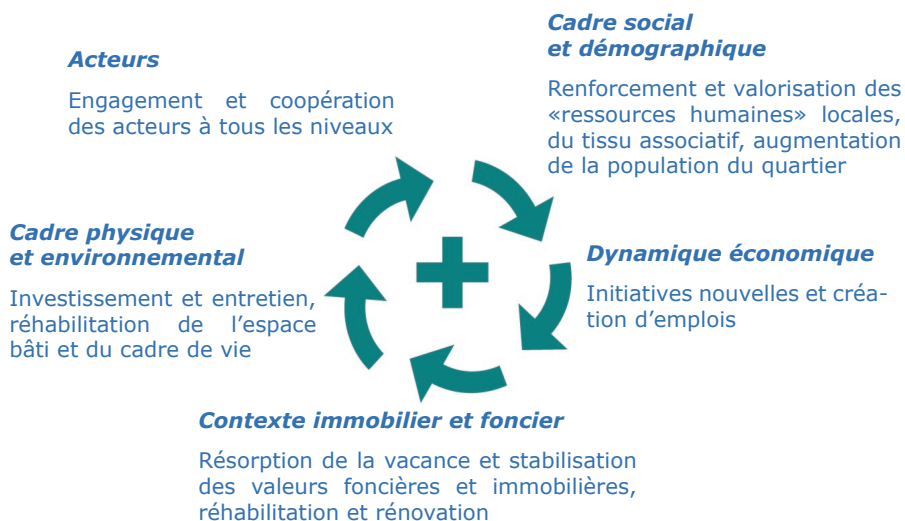
Les causes de dégradation et d'abandon d'un quartier que l'on vient d'évoquer peuvent s'additionner, se conjuguer avec un effet «boule de neige», en produisant des effets qui deviennent à leur tour des causes de déclin. On peut alors parler de «cercle vicieux». Il est utile de bien comprendre ce phénomène pour pouvoir analyser l'évolution d'un quartier.

CERCLE VICIEUX DE LA DÉGRADATION D'UN QUARTIER



Évoluer d'une situation dégradée vers une dynamique de développement positive n'est pas chose aisée. Cela nécessite une approche globale et concertée de manière à produire un effort suffisant dans chacun des domaines concernés. En effet, dans un quartier en difficulté, où l'ensemble des forces est négatif, modifier le sens d'une seule force, en agissant sur un seul domaine, ne suffit pas à renverser le sens du développement du quartier.

CERCLE VERTUEUX DU DÉVELOPPEMENT D'UN QUARTIER



De même, lorsque l'ensemble des forces est positif, un événement négatif qui touche un domaine particulier (ex. la fermeture d'une entreprise) ne suffit pas à engendrer une dynamique négative. Il faut cependant que les acteurs locaux aient pris conscience de ces forces et puissent s'en servir pour répondre au problème dans une dynamique de changement.

Dans la réalité, bien entendu, les situations concrètes sont rarement entièrement positives ou négatives.

■ CONCLUSION

L'abandon d'un espace bâti n'est jamais une solution souhaitable. C'est rarement un choix délibéré, mais plutôt la conséquence d'une série de problèmes et de contraintes auxquels les acteurs publics et privés n'ont pas pu répondre. L'abandon est la résultante d'un contexte difficile où le cercle vertueux du développement fait progressivement place au cercle vicieux de la dégradation. Les pouvoirs publics comme les acteurs privés perdent en quelque sorte le contrôle de la situation.

L'abandon des espaces bâtis engendre des coûts collectifs importants, auxquels s'ajoutent les coûts de l'étalement urbain. Le recyclage doit donc être promu et favorisé par l'ensemble des pouvoirs publics. Ceux-ci doivent se poser certaines questions de manière objective :

- quels sont les espaces bâtis menacés ? Quels sont les bâtiments partiellement ou totalement abandonnés qui peuvent faire l'objet d'une nouvelle affectation ?
- tel projet de nouvelle urbanisation risque-t-il de nuire à l'espace bâti existant, ou vient-il au contraire renforcer et compléter ce qui existe ?
- tel projet non encore localisé pourrait-il trouver place dans un espace bâti abandonné ?

La commune est l'acteur public le plus apte à répondre à ces questions. Dans un grand nombre de cas, cependant, elle devra évoluer d'une culture de la croissance urbaine, héritée des décennies antérieures, vers une culture de gestion de l'existant. Elle devra apprendre à considérer les espaces bâtis comme un bien à valoriser, et non comme un handicap. Elle devra également prendre conscience des coûts collectifs à long terme de l'étalement urbain et de ses inconvénients pour l'environnement, le cadre de vie et le paysage.

2

Espace bâti et dynamiques de quartiers

- **Petite histoire de l'espace bâti wallon**
- **Redynamiser les quartiers**

L'espace bâti* résulte d'une évolution lente et souvent complexe. Pour bien le gérer, et en particulier pour bien réaliser une opération de rénovation, il est important d'avoir une bonne connaissance des étapes qui ont conduit à la situation actuelle. C'est pourquoi on trouvera tout d'abord dans cette partie une approche historique de l'espace bâti wallon.

Le chapitre suivant expose une démarche simple, réalisable sans grands moyens, pour mettre en place la gestion courante des problèmes de l'espace bâti et la prévention de son abandon et de sa dégradation. Cette démarche se décompose en trois étapes : «observer», «comprendre» et «agir».

PETITE HISTOIRE DE L'ESPACE BÂTI WALLON

Ce chapitre consacré à l'histoire du bâti wallon s'intéresse surtout aux villes (de toutes tailles), qui concentrent la grande majorité des bâtiments et quartiers à réhabiliter.

La ville se définit généralement par quatre caractéristiques :

- une grande concentration de population ;
- le rassemblement de nombreuses activités et fonctions différentes et le large rayonnement spatial de celles-ci ;
- la diversité sociale des habitants ;
- un espace densément bâti.

Le concept de «hiérarchie urbaine» permet de classer les villes en différentes catégories selon le niveau des services offerts et selon l'intensité et l'étendue du rayonnement sur le territoire environnant. On distinguera ainsi la métropole (Liège), la grande ville (Charleroi), les villes régionales (Namur, Mons, Tournai, Arlon), les petites villes (Marche-en-Famenne, Ciney, Bastogne, Dinant...) et les bourgs ou villages-centres, ces derniers étant surtout présents dans les régions rurales comme l'Entre-Sambre-et-Meuse et l'Ardenne.

Plus près de la capitale fédérale, le Brabant wallon, peu urbanisé, a vu l'essor de petites villes (Waterloo, Wavre, Ottignies, Braine-l'Alleud), notamment grâce à l'exode d'une partie de la population bruxelloise.

■ LES PRINCIPALES CONDITIONS DE L'URBANISATION

De façon générale, trois éléments ont été particulièrement importants dans la formation des villes wallonnes :

- le site ;
- la prospérité économique ;
- les nécessités politiques.

Ces dernières expliquent surtout les villes médiévales fortifiées (Mons, Ath, Tournai, Couvin, Marche-en-Famenne, etc.) et les villes militaires fondées lors des guerres des XVe et XVIIe siècles pour jouer le rôle de places fortes.



La proximité de voies d'eau a déterminé la naissance de bien des villes wallonnes (Huy)

Le site a influencé le développement de la plupart des villes wallonnes et a souvent déterminé leur plan. La proximité de voies d'eau a favorisé l'apparition de concentrations urbaines tantôt sur des terres basses bordant la rivière, tantôt à un confluent, tantôt au creux d'un méandre. D'autres villes se sont développées sur une butte.

Beaucoup de cités d'origine médiévale ou plus anciennes ont gardé dans leur structure les traces d'une ou plusieurs enceintes, parfois successives en fonction de l'agrandissement de la ville.

L'enceinte symbolise la «frontière» entre la campagne et la ville. Cette dernière se distingue d'une part par le développement d'activités commerciales et artisanales, et d'autre part par l'octroi de privilèges à la population. Le bâti reflète la diversité des activités et des habitants : habitat bourgeois et populaire, édifices civils, militaires, scolaires, religieux, avec parfois la présence de bâtiments seigneuriaux.



La ville de Binche a su préserver une grande partie de ses fortifications médiévales

Depuis le moyen âge, les enceintes et la structure intérieure de la ville ont subi diverses transformations et démolitions. Au cours la seconde moitié du XIXe siècle, ces démolitions avaient principalement pour objectif la création de boulevards ouvrant la ville vers l'extérieur. Toutefois, dans de nombreuses villes wallonnes, les marques de l'ancien centre hérité de la cité médiévale sont encore bien visibles de nos jours, tant au niveau topographique (tracé des anciennes enceintes) qu'au niveau de l'espace bâti (réseau viaire tortueux et patrimoine bâti traditionnel).

Un autre élément fondamental dans la formation des centres urbains est le développement économique. Les activités commerciales, artisanales puis manufacturières caractérisent la ville pré-industrielle. Les ateliers s'installent au cœur même de la ville, se répartissant autour de grandes cours en intérieur d'îlot. A proximité de ces aires de production s'implantent des quartiers ouvriers où s'installe la main-d'œuvre. Le tissu urbain se densifie et les maisons modestes s'y multiplient.

■ LA RÉVOLUTION INDUSTRIELLE

Cette tendance à la densification ne fera que croître lors du puissant mouvement d'industrialisation du XIXe siècle, qui touchera à des degrés divers la plupart des villes wallonnes. Augmentation démographique et densification du bâti font «éclater» les villes médiévales au-delà des remparts démantelés et transformés en boulevards.

Durant la deuxième moitié du XIXe siècle, la population des villes wallonnes connaît une croissance rapide et généralisée. Ainsi, la population du bassin liégeois passe de 186.000 personnes en 1846 à 477.000 en 1910. Durant la même période, Seraing voit sa population quadrupler, et Verviers voit la sienne doubler. Le même constat de spectaculaire progression démographique peut être fait pour les autres villes du sillon Sambre-Haine-Meuse-Vesdre.

Dans la région du Centre, l'essor des industries charbonnières et sidérurgiques suscite le développement de cités industrielles au départ de modestes hameaux. D'abord simple dépendance de Saint-Vaast, La Louvière est une véritable «ville nouvelle» du XIXe siècle, passant de 1.200 habitants en 1850 à 7.075 en moins de vingt ans. Charleroi et sa région connaissent le même type de croissance...

La progression démographique se fait aussi sentir, mais de manière plus limitée, dans des villes plus modestes, comme Couvin, centre de poélerie, ou Marche-en-Famenne, ville à caractère commerçant avec une ancienne activité dentellière. Certains quartiers situés près de gares tirent profit d'un intense trafic quotidien de main-d'œuvre pour développer activités commerciales et cafés.

Malgré l'exode des populations attirées par les industries urbaines, les campagnes ont aussi, dans la plupart des cas, enregistré une hausse de population durant cette période, grâce notamment à une natalité élevée. Le développement du réseau ferroviaire et la diffusion de l'abonnement ouvrier à la fin du XIXe siècle favorisent les navettes ville-campagne et le maintien de la population des villages. Sur le plan du patrimoine bâti rural, cela se traduit par une diversification des fonctions, puisque l'habitat n'est plus nécessairement lié à une activité agricole.

La diffusion de l'habitat ouvrier



L'impasse de l'Ange, à Liège, aujourd'hui

Au sein de l'espace bâti urbain, l'essor industriel du XIXe siècle a favorisé le développement d'impasses et de courées destinées à accueillir la population ouvrière. Ce type d'implantation reflète une ségrégation sociale renforcée au sein même des villes. Surpeuplées et souvent insalubres, ces constructions en intérieur d'îlot ont fait ensuite l'objet d'assainissements drastiques dans le cadre d'opérations d'embellissement des villes, au fur et à mesure que se développaient des quartiers ouvriers ou bourgeois bien différenciés en périphérie des anciens centres urbains. La plupart des impasses et courées ont donc disparu. En Wallonie, il n'en subsiste que quelques traces, comme les impasses donnant sur Hors-Château à Liège.



Maisons de coron charbonnier (Mariemont)

Par contre, nombreux sont encore les coron et cités de logements construits à l'initiative de patrons, par souci de fixer la main-d'œuvre à proximité du lieu de travail (Carrés du Bois-du-Luc à Houdeng-Aimeries, Cité de l'Olive à Morlanwelz, Cité du Grand-Hornu à Boussu...). Malheureusement, la plupart de ces cités ont perdu leur caractère patrimonial d'ensembles suite à leur acquisition et leur transformation par des particuliers.

À côté de ces grandes cités, beaucoup de maisons ouvrières se sont implantées le long des axes routiers. Elles forment souvent de petites unités de deux ou trois maisons, voire davantage, reconnaissables aux détails similaires décorant leur façade.

Un tissu urbain peu structuré

Dans le sillon industriel, si l'on excepte la densification des villages autour de leur noyau ancien, l'habitat s'est aggloméré en pleine campagne, près des puits charbonniers. Toutefois, un réseau de transport dense (chemins de fer, tramways vicinaux) empêchait l'isolement de ces agglomérations.



Paysage très courant dans le sillon industriel : une conurbation s'étirant de part et d'autre d'un axe, uniformisant les lieux et les espaces

Cette implantation particulière se marque encore de nos jours dans le paysage, où espaces urbains et ruraux se juxtaposent. Aujourd'hui, avec la disparition des industries minières et de leurs infrastructures, la logique de ces implantations est devenue incompréhensible. Ce dernier constat vaut aussi pour les constructions linéaires s'étirant le long des routes pour former les conurbations* si caractéristiques des cités industrielles du sillon Sambre-Haine-Meuse-Vesdre.

Bien que très présent en Wallonie, ce type d'espace bâti est souvent considéré actuellement comme banal, voire sans intérêt. Symboles d'une époque révolue de pauvreté et de déclin, ces ensembles ne sont généralement pas perçus comme un patrimoine bâti pouvant avoir une certaine valeur.

Par ailleurs, du fait de la disparition du réseau de transport desservant autrefois ces noyaux bâtis, ceux-ci se retrouvent dans une situation d'enclavement et d'isolement qui nuit à leur développement. Cela semble particulièrement avéré pour certaines agglomérations du Borinage ou du grand Charleroi.

L'extension de l'habitat ouvrier en périphérie, durant la seconde moitié du XIXe siècle et au début du XXe, se traduit notamment par l'apparition des cités-jardins. Cette expansion en périphérie profite surtout à une bourgeoisie en plein essor, désireuse de quitter les centres-villes surpeuplés pour des zones vertes et aérées où sont érigées des villas. L'occupation de ces nouveaux espaces n'est cependant pas uniforme, car elle permet d'encore mieux différencier les quartiers populaires et les quartiers plus aisés. L'entre-deux-guerres confirme ce mouvement d'extension urbaine : bien des villes wallonnes conservent des quartiers périphériques qui datent de cette époque.

■ ESPACE BÂTI : ENTRE DÉCLIN ET RENOUVEAU



Avec d'autres vestiges d'activités extractives, les anciens charbonnages forment les sites d'activité économique désaffectés les plus étendus (Cheratte, charbonnage du Hasard)

Le déclin de l'industrie wallonne, qui commence dans les années 1930 et culmine dans les années 1970, aura un impact énorme sur l'espace bâti. Les anciens établissements abandonnés, très variés par nature, superficie et localisation, forment aujourd'hui l'essentiel des sites d'activité économique désaffectés* (SAED) en attente d'un assainissement ou d'une rénovation permettant leur réaffectation*. A eux seuls, les anciens sites d'activités extractives (charbonnages et carrières) concernent 55% de la superficie de l'ensemble des SAED*.

En perdant leur fonction de lieu de transit, bien des quartiers commerciaux jadis très animés perdent leur clientèle. Les habitants les plus aisés quittent les quartiers en déclin au profit des périphéries vertes et sécurisantes. Les centres-villes se dépeuplent ou accueillent une population modeste ou marginalisée.

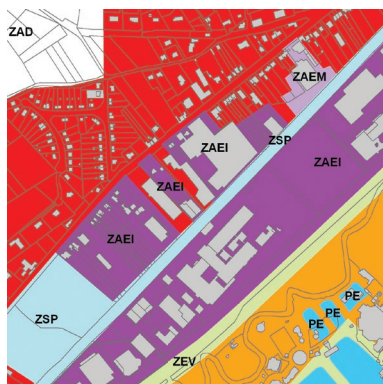


Logements multiples dans une maison unifamiliale

L'espace bâti des anciens quartiers urbains industriels se détériore lentement : rez commerciaux abandonnés, immeubles vides et dégradés, terrains vagues là où des immeubles ont été abattus... Même les immeubles bourgeois, témoins cossus de la prospérité passée et d'une certaine mixité sociale, sont délaissés par leurs propriétaires. Ils perdent leur fonction de maisons unifamiliales pour être transformés au mieux en maisons de retraite, au pire en logements multiples et précaires. Les quartiers les plus dégradés, dont certains ont été reconnus comme zones d'initiatives privilégiées*, nécessitent des interventions lourdes, coûteuses et

de longue haleine. La mise en œuvre d'opérations de rénovation urbaine* peut être un des moyens d'action dans de tels quartiers qui, par ailleurs, demandent aussi d'importantes mesures d'accompagnement social.

L'urbanisme fonctionnaliste



Le plan de secteur affecté à l'ensemble du territoire wallon des fonctions spécifiques accompagnées de prescriptions particulières

A partir des années 1950, mais surtout au cours des années 1960-70, la plupart des villes wallonnes sont marquées par l'urbanisme fonctionnaliste* se traduisant par la spécialisation fonctionnelle et la différenciation des espaces. Parallèlement, la banalisation de la voiture instaure de nouveaux modes de mobilité qui vont largement contribuer au phénomène de périurbanisation, c'est-à-dire la création, en dehors de l'agglomération urbaine, de nouveaux noyaux d'habitat symbolisés par les lotissements et les villas quatre façades, avec d'importantes répercussions en termes de coûts collectifs¹⁵.

¹⁵ Voir à ce propos : CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

De leur côté, les anciens centres, vidés de leurs habitants et de leurs activités traditionnelles, voient leur situation se dégrader du fait de la multiplication des friches, chancres, logements et commerces vides...

Un patrimoine à sauvegarder

Dans les centres anciens, l'urbanisme fonctionnaliste a eu notamment pour conséquence l'implantation de «buildings» se démarquant du bâti existant par leur gabarit, leurs matériaux, leur style. Cette évolution, qui n'a pas épargné les centres historiques, a souvent suscité la réaction des populations locales, soucieuses de protéger leur patrimoine. Ces réactions marquent l'ébauche de démarches participatives et ont fortement contribué à une meilleure prise en compte du patrimoine bâti dans les aménagements urbains.



A l'ombre d'un immeuble-tour, le quartier du Petit-Saint-Jacques à Nivelles, a été le cadre d'une mobilisation contre l'extension de ce type d'architecture fonctionnaliste

Le plus souvent circonscrits par le tracé de leurs anciens remparts, les centres historiques constituent des territoires compacts, clairement identifiés, souvent riches d'un patrimoine bâti assez homogène. En dépit des transformations qu'ils ont subies, ils constituent des zones privilégiées pour la bonne gestion du territoire communal. Les acteurs locaux doivent prendre conscience du rôle joué par l'espace bâti, et en particulier par le patrimoine bâti, comme levier de valorisation du territoire et de développement durable.

Cette prise de conscience est nécessaire quelle que soit l'échelle d'intervention sur l'espace bâti (quartier, îlot, rue, petites unités construites...) et quel que soit le lieu d'intervention (centre historique ou ancienne cité industrielle). D'autres éléments sont également nécessaires, comme une vision globale à long terme de l'espace bâti sur lequel on intervient, une bonne connaissance de son évolution et une grande volonté de porter à terme le projet. Même s'ils sont certainement améliorables, les outils régionaux existants (schéma de structure communal*, règlement communal d'urbanisme*, plan communal d'aménagement*) peuvent aider les acteurs locaux à aller dans ce sens.

REDYNAMISER LES QUARTIERS

L'espace bâti* dont on hérite est donc le résultat d'une histoire souvent complexe. Il présente des atouts, des potentialités, mais aussi des faiblesses et des problèmes. Dans la première partie de cette brochure, on a comparé les effets de l'abandon et du recyclage pour conclure que, du point de vue de la collectivité, l'abandon d'un espace bâti n'est jamais une solution souhaitable. En effet, il engendre dans différents domaines des coûts importants auxquels s'ajoutent les coûts de l'étalement urbain.

La réhabilitation* et la gestion des espaces bâtis permettent de résoudre les problèmes existants et de prévenir d'autres dégradations. Les objectifs à long terme sont d'éviter les surcoûts inhérents à toute opération de réhabilitation, d'améliorer le cadre de vie et d'augmenter la satisfaction des habitants par rapport à leur environnement bâti. Pour cela, la connaissance du territoire est essentielle et la vigilance doit être constante.

Des outils stratégiques tels que le schéma de structure communal* et des outils d'aménagement opérationnel comme la rénovation urbaine* (pour ne citer que ces exemples) sont une aide précieuse pour réaliser ces objectifs. Ils demandent cependant des moyens de mise en oeuvre importants, tant du point de vue humain que financier. A défaut de ces outils, ou de manière complémentaire, il est tout à fait possible, en coordonnant les moyens disponibles au niveau local, d'assurer la gestion courante de l'espace bâti et la prévention de son abandon et de sa dégradation.



Chancres et «dents creuses» : des espaces à rénover ou à réhabiliter

La démarche présentée ici se veut à la fois souple et simple à mettre en oeuvre. Elle se place dans une optique de gestion quotidienne, de compréhension et d'anticipation de l'évolution du territoire communal, tout en permettant éventuellement de planifier des opérations de plus grande envergure.

La démarche s'intéresse principalement à l'état et à l'occupation du bâti, aux espaces publics, ainsi qu'aux chancres et «dents creuses». Elle distingue trois grandes étapes : observer, comprendre et agir.

- **Observer** : l'observation permet d'identifier les problèmes et les lieux où ils se concentrent. Elle permet de repérer rapidement des situations problématiques spatialement limitées, mais qui risquent d'avoir un effet d'entraînement négatif sur leur environnement. Elle permet aussi de relever les atouts du territoire et les éléments sur lesquels appuyer une démarche de redynamisation.
- **Comprendre** : le diagnostic fournit des clés de lecture pour comprendre les raisons des problèmes observés et donc pour identifier les moyens d'action.
- **Agir** : en fonction de leur impact et de leur ampleur, différents types de solutions peuvent être mis en oeuvre, du projet global à l'action ponctuelle. Il s'agit donc de définir des priorités, d'élaborer une stratégie et de programmer les actions, les moyens et l'implication de partenaires.

■ OBSERVER

En observant le bâti depuis l'espace public (les rues, les places), on peut déjà rassembler un grand nombre d'informations utiles. Dans un premier temps, en effet, il s'agit essentiellement d'avoir une vue générale du territoire. Une connaissance approfondie de ses problèmes n'est pas encore nécessaire. La recherche d'informations plus complètes pourra se faire lors d'une étape ultérieure, au cas par cas, en fonction de la situation.

Des informations concernant l'état du bâti sont en principe déjà disponibles dans les communes dans le cadre de l'ancrage communal du logement et de la taxe sur les logements abandonnés.

- **Ancrage communal du logement** : conformément à l'art.188 du Code wallon du logement¹⁶, les pouvoirs locaux, en concertation avec l'ensemble des acteurs qui participent à la politique communale du logement, élaborent un programme triennal d'actions en matière de logement. Ce document doit notamment comporter une analyse de la situation de l'habitat sur le territoire communal.
- **Taxe sur les logements abandonnés** : l'arrêté du Gouvernement wallon du 6/12/2001 confie aux communes le soin d'établir le recensement des logements abandonnés dans le cadre de l'application de la taxe. La Division du logement, au sein de la DGATLP, propose à ce sujet une méthodologie pour la réalisation d'un recensement des logements soumis à la taxe sur les logements abandonnés, téléchargeable à partir de son site Internet¹⁷.

L'état des lieux passe nécessairement par un relevé de terrain, car toute une série d'informations échappent à un travail «en chambre». Cette visite de terrain, pour être à la fois rapide et efficace, doit être soigneusement préparée.

¹⁶ Code wallon du logement, Coordination officieuse, 15 mai 2003.

¹⁷ <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/accueil/Accueil.htm>

Il s'agit tout d'abord de discerner l'organisation générale et la structure du territoire, et de préparer du matériel et un «plan-ning». Ensuite, une fois sur le terrain, on repérera tous les indices de situation problématique de l'espace bâti.

Discerner la structure territoriale

L'échelle du territoire concerné peut varier en fonction des objectifs que se donne la commune selon sa propre taille, ses problèmes et leur densité. Dans certains cas, il sera judicieux de concentrer les efforts d'abord sur un îlot, un quartier, pour ensuite étendre progressivement la connaissance du terrain à d'autres portions du territoire. Dans d'autres cas, par contre, il sera préférable de mener la démarche sur l'ensemble du territoire dès le départ.

Pour appréhender un territoire donné (un quartier par exemple), il est intéressant de repérer cartographiquement les éléments-clés qui le structurent : les espaces publics de différents types et de différents usages (gare, axe routier, rue résidentielle, place du marché, espace vert...), les bâtiments publics culturels ou sportifs, écoles, hôpitaux, commerces, industries, etc. ainsi que les éléments du patrimoine monumental.

Prévoir le matériel



Une simple carte IGN permet déjà d'identifier certains éléments structurants

Une simple carte IGN permet déjà d'identifier certains de ces éléments structurants. Il est cependant plus intéressant d'utiliser un matériel cartographique plus précis, permettant d'identifier les parcelles et les bâtiments séparément. Une telle carte sera plus utile lors du relevé de terrain et lors de la transcription des éléments recensés.

Certaines communes disposent du cadastre informatisé et d'outils informatiques de gestion du territoire qui sont bien utiles pour ce genre de démarche. Au niveau régional, deux types de données cartographiques sont disponibles pour les pouvoirs locaux : le plan de localisation informatique (PLI) et le projet informatique de cartographie continue (PICC).

Le **PLI** comporte les parcelles cadastrales, le bâti et les voiries issus des planches cadastrales, vectorisées et calées sur les cartes topographiques 1:10.000^e de l'IGN. Chaque parcelle est liée, via un code unique basé sur le numéro cadastral, à une fiche d'information descriptive au sein de la base de données du PLI. Cette base de données contient notamment la nature de la parcelle cadastrale (+/- 90 natures différentes, ex. : maison, commerce, bâtiment de bureau, bâtiment administratif, plaine de jeux, parc,...). Le PLI est géré par la Division de l'observatoire de l'habitat, au sein de la DGATLP.

Le **PICC** est une base de référence géographique qui constitue un plan numérique vectoriel en 3 dimensions reprenant selon leurs coordonnées x, y, z, tous les éléments identifiables du territoire wallon (constructions, bâtiments publics, éléments de voirie, chemins de fer/métro/tram, limites, affectations du territoire...). Très détaillé et à très fine échelle (1:1000^e), il constitue un système d'information géographique* utilisable par les villes et communes par exemple pour la gestion des voiries, du réseau d'égouttage, du patrimoine communal,... Son utilisation va donc bien au-delà de l'usage proposé ici ; on peut toutefois utilement s'en servir comme fond de plan. Le PICC est géré par la Direction de la topographie et de la cartographie au sein du Ministère de l'équipement et des transports (MET).



La Région wallonne élabore des outils cartographiques très utiles pour une gestion efficace de l'espace bâti communal

(extraits du PLI, à gauche et du PICC, à droite)



Avant de se rendre sur le terrain, il est intéressant de préparer un itinéraire. Les fonds de plan correspondant aux rues ou portions de rues à visiter permettront le repérage géographique. Une grille d'analyse à compléter reprendra les différentes informations à collecter.

Enfin, le matériel d'observation devrait comporter un appareil photo.

Étudier le terrain

Lors de la visite de terrain, on repérera systématiquement :

- les bâtiments totalement ou partiellement inoccupés ;
- les bâtiments mal entretenus, fortement dégradés ou en ruine ;
- les dents creuses, les chancres ;
- les changements visibles de fonction des bâtiments ;
- les espaces publics dégradés ou mal entretenus ;
- etc.

On portera également une attention particulière à tous les éléments remarquables qui contribuent à donner au quartier ou à la commune un caractère particulier et qu'il s'agit de mettre en valeur car ils peuvent participer à l'amélioration générale du cadre de vie.

Pour l'état du bâti, les menuiseries extérieures, la toiture, les corniches, les pignons... seront examinés. Sur la base de ces observations, on pourra classer les bâtiments en plusieurs «niveaux» de dégradation : bâtiment nécessitant des travaux d'entretien mais pas de transformations majeures ; bâtiment fortement dégradé inoccupable sans transformations majeures ; bâtiment en ruine (préciser s'il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité*).

Les dents creuses et les chancres sont des terrains vierges ou comportant des bâtiments délabrés ou en ruine. Ils constituent des espaces vides mitant et déstructurant le tissu bâti. Il est intéressant de repérer leur utilisation, par exemple comme parking sauvage ou dépôt clandestin.

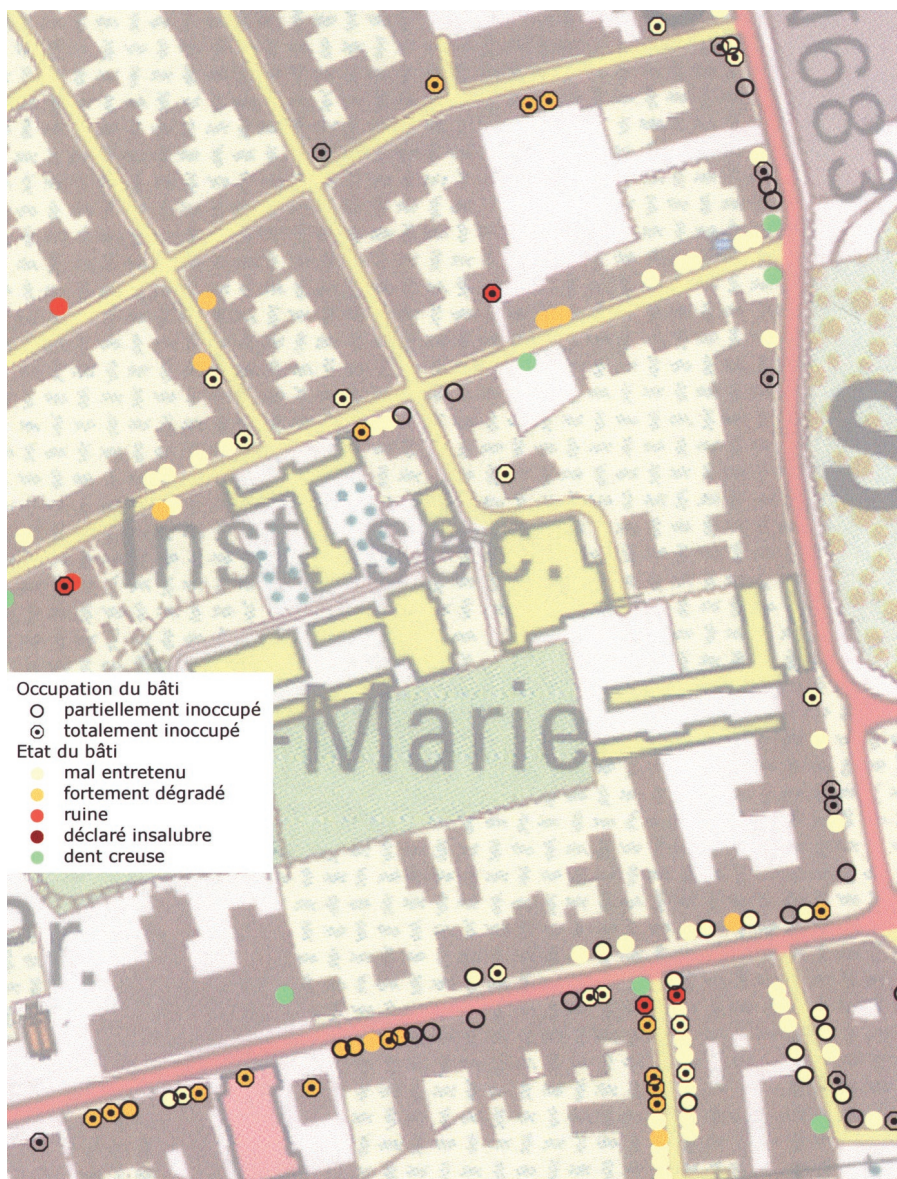
Les changements visibles d'affectation peuvent être des signes d'une modification de la dynamique économique du quartier. Exemples : rez commerciaux vides ou réoccupés par du logement (avec ou sans transformation), division d'anciennes maisons bourgeoises en plusieurs petits logements souvent précaires,...

Concernant les espaces publics, il est intéressant d'en observer l'entretien et l'état de dégradation, la convivialité, la fréquentation par différents usagers motorisés et non motorisés et d'autres éléments qui pourraient avoir un impact sur le bâti environnant.

Les photos prises lors du relevé de terrain fourniront une illustration des différents problèmes rencontrés et constitueront une aide pour l'analyse de ces problèmes. Elles permettront en outre de garder les traces de l'évolution du territoire.

Cartographier les problèmes

Les différentes informations récoltées sur le terrain seront ensuite reportées sur un fond de plan. Cette cartographie permettra d'analyser l'ampleur et la répartition géographique des problèmes rencontrés. Il pourrait par exemple être utile d'établir une carte de toutes les parcelles inoccupées, une autre illustrant l'état de dégradation du bâti, ... On voit ici l'intérêt de disposer d'un système d'information géographique* (SIG), qui permettra de produire facilement des cartes thématiques à différentes échelles, mais aussi d'analyser les résultats en les couplant avec d'autres types de données ou d'information. Un autre avantage du SIG est de faciliter la mise à jour des données et de pouvoir suivre ainsi l'évolution du territoire.



Repérer tous les problèmes sur le terrain et les cartographier

■ COMPRENDRE

La phase d'observation a permis d'identifier les différentes situations de dégradation de l'espace bâti. Il s'agit à présent de poser un diagnostic, c'est-à-dire d'aller au-delà de l'inventaire des problèmes rencontrés en identifiant les causes directes et indirectes qui ont engendré ces problèmes.

Quelles sont les clés de lecture utilisables pour établir ce diagnostic ?



Comprendre et analyser les causes de la dégradation

Comme on l'a vu dans la première partie, les causes d'abandon et de dégradation peuvent se répartir en cinq catégories : les acteurs, le cadre physique et environnemental, le contexte immobilier et foncier, la dynamique économique et le cadre social et démographique.

Il se peut que seule l'une ou l'autre de ces clés de lecture soit suffisante pour poser le diagnostic. Il est cependant recommandé de les passer toutes en revue, ne serait-ce que brièvement, afin de ne pas écarter trop rapidement des éléments qui pourraient contribuer à la compréhension du problème. Cette analyse tiendra compte des aspects historiques, qui peuvent souvent enrichir l'analyse et permettre une interprétation plus fine.

La «check-list» ci-dessous est donnée à titre d'exemple.

Les acteurs

Qui est propriétaire du bien ? Pourquoi ce(s) propriétaire(s) a-t-il (ont-ils) laissé le bien se dégrader ?

Les propriétaires peuvent être des personnes privées, publiques, des associations, des sociétés commerciales... Les raisons de l'abandon ou de la dégradation peuvent être multiples :

- difficulté de gérer le bien parce que le propriétaire est âgé ou habite à l'étranger ;
- bien en indivision ;
- menace d'expropriation ;

- attitude spéculative ;
- manque de moyens financiers pour intervenir...

Le cadre physique et environnemental

Le contexte a-t-il influencé la situation observée ?

Le cadre dans lequel se trouve le bâtiment peut être perturbé :

- par différentes formes de pollution au sens large : bruit, trafic intense, vibrations, poussières, odeurs... ;
- par des risques physiques tels que l'instabilité du sol ou du sous-sol ou des inondations répétées ;
- par une mixité inappropriée des fonctions (proximité d'activités incompatibles entre elles)...

Le contexte immobilier et foncier

L'état du marché foncier peut-il expliquer l'abandon ou la dégradation ?

- les bâtiments peuvent présenter des inadaptations fonctionnelles (ex. absence d'entrée séparée permettant d'aménager des logements au-dessus d'un commerce) ;
- la réhabilitation peut s'avérer trop onéreuse ;
- le marché peut être inactif (pas de demandes) et/ou les prix peuvent être excessivement élevés ;
- les taxes peuvent être trop élevées (non péréquation des revenus cadastraux) ;
- l'abandon peut être dû à une attitude spéculative...

La dynamique économique

*Constata-t-on un déclin ou un abandon d'activités économiques ?
Quelles en sont les raisons ?*

Le déclin économique peut être lié à :

- la fermeture d'une activité qui jouait un rôle «moteur» dans le quartier ;
- une inadaptation des bâtiments à l'évolution des activités ;
- une diminution de la clientèle de passage ;
- des difficultés de parpage...



La cessation définitive d'activités commerciales de proximité participe à la dégradation de l'espace bâti

Le cadre social et démographique

Les caractéristiques du contexte social peuvent-elles contribuer à dégrader l'espace bâti ?

Diverses situations peuvent se présenter :

- surpopulation des immeubles ;
- vieillissement de la population entraînant des insuffisances d'entretien des logements ;
- concentration de populations précarisées, éventuellement combinée à un sentiment d'insécurité...

Se fixer des objectifs

Avoir une vision stratégique globale à moyen, voire à long terme, et se fixer des objectifs clairs, telle est l'attitude recommandée lorsqu'on traite de requalification urbaine. Le schéma de structure communal* est actuellement l'outil le mieux adapté à cette démarche. Cependant, une approche globale n'est pas forcément nécessaire lorsque les problèmes à résoudre se présentent de façon ponctuelle. Il faut toutefois être toujours attentif au contexte global et à sa complexité, et éviter de prendre des mesures trop sectorielles.

Hierarchiser les problèmes

Les phases d'observation, d'analyse et de diagnostic font généralement apparaître des problèmes de types divers et d'échelles variées. Certains ont une ampleur limitée et ne demandent que des réponses ponctuelles, ne nécessitant que des moyens réduits. D'autres problèmes par contre sont beaucoup plus complexes, par exemple lorsqu'il s'agit de quartiers très dégradés, qui cumulent les difficultés (population précarisée, logements vétustes et délabrés, espaces publics détériorés...). Ces quartiers nécessitent des réponses globales et des moyens importants.

Il s'agit donc de faire une distinction entre la «gestion courante», ou approche «préventive», et l'approche «curative» d'un quartier¹⁸. La stratégie déployée, de même que les moyens mis en oeuvre, varieront en fonction de l'ampleur des problèmes constatés.

¹⁸ MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION, AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (1999), *Intervenir en quartiers anciens. Enjeux, démarches, outils*, Le Moniteur, Collections «Guides», Paris, p. 31.

Programmer les actions



Hiérarchiser les problèmes pour programmer les actions et choisir les outils (Arlon, revitalisation urbaine du Quartier Saint-Donat)

Une fois les orientations générales choisies, il faudra établir des priorités et échelonner les actions décidées, en particulier si on envisage des opérations d'une certaine ampleur.

Si on prévoit des interventions curatives importantes, le montage du projet est souvent laborieux car il faut régler les questions de procédures, d'opérateurs, de maîtrise d'ouvrage, de financement... Les opérations de rénovation ou revitalisation urbaine* et les réaffectations de SAED* sont des exemples de démarches complexes.

Si par contre les actions envisagées font simplement partie de la gestion courante des espaces bâtis (prévention des dégradations, amélioration de l'existant), les moyens à déployer ne sont pas nécessairement importants et le projet est beaucoup plus simple à monter. Même si elle demande parfois une certaine dose d'imagination, la gestion courante peut être organisée avec souplesse.

Utiliser les outils disponibles

Il existe au niveau régional toute une panoplie d'outils qui concernent de façon directe ou indirecte la gestion et la réhabilitation des espaces bâtis. Comme on l'a vu plus haut, l'aménagement du territoire et l'urbanisme ne sont pas les seules matières concernées. Il n'est pas question de faire ici l'inventaire de tous ces outils, pour la plupart bien connus des responsables locaux, mais bien de s'interroger sur la manière de les utiliser au mieux.

Certains acteurs sont très critiques par rapport aux outils mis à leur disposition, leur reprochant d'être lourds, porteurs de contraintes et de lenteurs administratives, et de freiner de ce fait le montage de projets. D'autres par contre estiment que les outils existants sont certes améliorables, mais suffisants si l'on a un projet global cohérent et bien défini.

Il apparaît de plus en plus clairement que ce n'est qu'après avoir pensé et structuré le projet global que l'usage d'un outil particulier, parmi tous ceux qui sont disponibles, permettra d'accomplir un nouveau pas vers la réalisation concrète des objectifs.

La question de base n'est donc pas «de quels outils dispose-t-on et que peut-on en faire sur le terrain ?» mais plutôt «pour réaliser tel projet ou telle opération, quels sont les outils les plus efficaces ?». Une bonne connaissance de l'ensemble des outils susceptibles de contribuer à l'amélioration ou à la bonne gestion de l'espace bâti est néanmoins indispensable pour faciliter les choix et pour envisager les synergies possibles.

Il va de soi que les outils utilisés varieront en fonction des projets. S'il s'agit d'opérations de rénovation, de revitalisation urbaine ou de réaffectation de sites d'activité économique désaffectés*, le recours aux outils existants impose des conditions spécifiques. S'il s'agit d'interventions plus ponctuelles, l'éventail d'outils s'élargit : taxe sur les logements inoccupés, agence immobilière sociale*, permis de location, régie foncière et immobilière*, règlement communal d'urbanisme*, etc.

En dehors des outils mis à leur disposition par la Région, les communes peuvent prendre des initiatives et créer des structures propres afin de soutenir les actions en faveur de la gestion et de la réhabilitation de l'espace bâti. On en trouvera des exemples dans la troisième partie de cette brochure.

Travailler avec les différents acteurs

Les acteurs privés comme publics ont un rôle fondamental à jouer dans la gestion et la réhabilitation de l'espace bâti, qu'ils soient initiateurs de projets, promoteurs immobiliers, maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, associations, habitants...

Les pouvoirs publics apparaissent souvent comme les principaux responsables de la gestion des espaces bâtis et acteurs de leur réhabilitation. Dans les faits cependant, et de plus en plus, les acteurs privés sont appelés à les relayer ou à agir en partenariat avec eux.

Le partenariat¹⁹ est une formule efficace et très convoitée, mais il n'est pas toujours facile à mettre en oeuvre. Qu'ils soient «public-public» ou «public-privé», les partenariats sont aussi variés que les projets qu'ils permettent de réaliser. Il s'agit donc, lorsque la commune est maître d'ouvrage, de bien identifier quels sont les partenaires potentiels les plus aptes à répondre aux objectifs fixés.

Au-delà des projets immobiliers, d'autres partenariats, avec d'autres acteurs, sont envisageables. Les habitants eux-mêmes, directement ou par le biais d'associations, sont concernés par la gestion et la réhabilitation* des espaces bâtis. Les particuliers qui rénovent leur propre bien, avec ou sans aide publique, peuvent grandement influencer la qualité des espaces bâtis. Les associations jouent parfois un rôle moteur dans la définition de projets de réhabilitation. Elles peuvent aussi être l'occasion d'impliquer les habitants par la concertation dès l'amont d'un projet. La réalisation d'opérations de terrain permet également de sensibiliser les acteurs et toutes les personnes concernées.

■ CONCLUSION

La démarche présentée ici, de façon très simplifiée, ne se veut ni exhaustive, ni reproductible de façon systématique, car chaque situation implique une approche spécifique. Il s'agit de l'adapter au contexte local, au matériel et aux «forces vives» disponibles au sein de la commune. De plus, elle n'est pas un aboutissement en soi. Elle est appelée à être réitérée, de façon à assurer une gestion courante efficace de l'espace bâti permettant d'identifier, à titre préventif, les problèmes qui pourraient apparaître. Enfin, elle devrait faire régulièrement l'objet d'une évaluation susceptible d'en mesurer les limites et d'en adapter le contenu en fonction de nouveaux besoins qui se feraient sentir.

¹⁹ Le site www.requalification.be, en cours d'élaboration, tend à favoriser le partenariat entre les responsables communaux et d'autres acteurs, privés ou publics.

3

Initiatives et projets

- **Gérer l'espace bâti au quotidien**
- **Réhabiliter, rénover pour...
du logement**
- **Réhabiliter, rénover pour...
du logement et des activités économiques**
- **Réhabiliter, rénover pour...
des activités économiques**
- **Réhabiliter, rénover pour...
transformer des espaces très dégradés**
- **La participation des habitants**

Cette troisième partie présente une série de réalisations concrètes, participant à la réhabilitation et à la rénovation de l'espace bâti en Wallonie. A travers l'évocation de ces différents cas, l'objectif est de suggérer la diversité des démarches et des outils qui peuvent être mis en œuvre, la diversité des acteurs qui peuvent intervenir, la diversité des projets possibles.

Le premier chapitre évoque des initiatives particulières à certaines communes, ainsi que des «structures» para-communales qui peuvent soutenir et participer à la gestion courante de l'espace bâti : régie foncière et immobilière*, agence immobilière sociale*, cellule de gestion centre-ville.

Les trois chapitres suivants concernent des projets ponctuels de rénovation ou de réaffectation de bâtiments et de friches urbaines. Ils sont regroupés en fonction de l'affectation finale des bâtiments rénovés ou reconstruits. On évoquera d'abord les projets destinés au logement, on présentera ensuite des projets mixtes, regroupant logement et activités économiques, pour terminer par des projets destinés à n'accueillir que des activités économiques. Différents acteurs participent à la réalisation de ces projets, seuls ou en partenariat. On retrouve ainsi des acteurs publics (communes, sociétés de logement de service public, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie, intercommunales), des acteurs purement privés (sociétés commerciales, promoteurs immobiliers, simples particuliers) et des acteurs du secteur associatif.

Le cinquième chapitre présente des opérations de plus grande envergure, destinées à réhabiliter des espaces dégradés, zone urbaine ou zone d'activité industrielle désaffectée, à l'aide des outils de l'aménagement opérationnel. La commune est l'acteur central de ce type de projet, qui s'étale en général sur plusieurs années et dans lequel d'importants moyens financiers sont injectés.

Enfin, le dernier chapitre est consacré à la présentation de réalisations ayant impliqué la participation des habitants. Ces opérations menées sur l'espace public montrent différentes manières d'associer la population à l'aménagement de son cadre de vie ou de lui permettre d'être elle-même initiatrice de projets.

Le choix de ces expériences ne prétend nullement leur conférer un caractère exemplaire, une fonction de modèle à suivre à la lettre. Les interventions sélectionnées ne sont, pour la plupart, ni les plus médiatiques ni les plus exceptionnelles. On n'y trouvera donc pas de grandes réalisations, notamment culturelles. En effet, celles-ci sont souvent remarquables, mais aussi très médiatisées²⁰. Les opérations, que l'on pourrait qualifier «d'ordinaires», présentées ici visent simplement à témoigner, parmi bien d'autres possibles, d'actions menées à diverses échelles, ainsi que de collaborations et de partenariats efficaces.

²⁰ Par exemple, par le biais des *Cahiers de l'Urbanisme* ou de publications spécifiques : à l'initiative de l'Institut du Patrimoine wallon (*Des idées pour le Patrimoine : la valeur de l'exemple*, 2001), de la Confédération Construction wallonne (*Les quartiers et les villes : un nouveau visage pour la Wallonie*, 1999), etc.

GÉRER L'ESPACE BÂTI AU QUOTIDIEN

Par ses compétences, ses moyens propres et les subsides régionaux qu'elle peut obtenir, la commune dispose de différentes possibilités pour intervenir directement sur l'espace bâti. Elle peut aussi décider de créer, seule ou avec la participation d'autres acteurs, de nouvelles structures participant à la gestion courante de cet espace.

Ces structures, plus spécialisées que les services traditionnels, peuvent être internes à la commune. Ainsi, la ville d'Ath a mis sur pied une cellule technique d'urbanisme qui rassemble l'échevin de l'urbanisme et des consultants extérieurs experts dans divers domaines. Cette cellule a un rôle de conseil auprès du collègue échevinal et un rôle de sensibilisation auprès des architectes. L'interdisciplinarité de l'équipe permet une meilleure cohérence des décisions. A Mons, c'est un organe de concertation regroupant les divers services de la ville qui a été mis sur pied. Son rôle est de remettre un avis sur les permis d'urbanisme et de suivre les dossiers en cours. Ce travail en commun permet notamment d'accélérer la procédure d'octroi des permis.

Ath a également réalisé plusieurs bases de données afin de contrôler l'état des logements collectifs, des «kots» et des logements inoccupés ou insalubres. Ces données sont collectées à diverses sources et confrontées à la situation sur le terrain. Elles fournissent une information essentielle pour les politiques communales préventives ou correctives et pour le suivi régulier de l'évolution de l'espace bâti. Autre exemple encore de démarche interne à la commune : Marche-en-Famenne a mis en œuvre, parmi d'autres initiatives, un règlement d'urbanisme sur les enseignes afin d'améliorer la qualité générale de l'espace bâti. En parallèle, elle octroie une prime aux commerçants qui installent une nouvelle enseigne conforme à ses exigences.

Parmi les exemples de structures externes – c'est-à-dire autonomes par rapport à l'administration communale – qui sont présentées dans ce chapitre, on peut citer la régie foncière et immobilière* de Braine-l'Alleud, qui intervient sur le marché immobilier dans l'intérêt collectif, ou encore l'asbl Gestion centre-ville de Mons, qui rassemble acteurs privés et publics au bénéfice d'une redynamisation du centre. La régie foncière et immobilière de Namur, quant à elle, a établi un inventaire des sites qui pourraient être reconnus comme sites d'activité économique désaffectés*, afin d'accélérer le montage de dossiers et d'éviter de passer à côté d'opportunités de reconversions de ces sites. L'agence immobilière sociale* est une autre structure intéressante dans une commune. Celle de Liège met à la disposition de locataires à faibles revenus des logements qu'elle rénove par le biais du programme «logements d'insertion» ou par la mise à disposition de petits prêts aux propriétaires.

■ ATH :

CELLULE D'URBANISME ET BASES DE DONNÉES



De nombreuses normes et réglementations wallonnes visent à assurer la qualité du bâti et des espaces publics. On peut par exemple citer les critères de salubrité prescrits par le Code wallon du logement, les règlements régionaux et les permis d'urbanisme auxquels sont soumis les travaux énumérés par le CWATUP*, ou encore les normes de sécurité incendie. De

plus, les communes peuvent édicter des règlements complémentaires en matière d'urbanisme, de sécurité et de salubrité.

Le suivi rigoureux de l'application de ces règles et normes contribue à la bonne gestion du bâti communal et à la prévention de sa dégradation. C'est dans cette optique que la commune d'Ath a mis sur pied une cellule technique d'urbanisme et a constitué des bases de données permettant de contrôler l'application de ces règles.

Les actions décrites ci-dessous s'intègrent dans une stratégie communale globale et à long terme dont les maîtres-mots sont : restructurer et aménager des espaces urbains favorisant la convivialité et la mobilité douce, améliorer le cadre de vie des citoyens, revaloriser les sites abandonnés, créer et réhabiliter des logements. Cette politique a certainement contribué à l'augmentation de la population de l'entité, qui a dépassé les 8% sur les dix dernières années.

La cellule technique d'urbanisme (CTU)

La CTU est mise en place à la fin des années 1980, suite à une décision du collègue des bourgmestre et échevins. A cette époque, la ville s'est dotée d'un volumineux plan de structure pour le centre historique d'Ath. La commission consultative communale d'aménagement du territoire* (CCAT) n'existe pas encore et les questions de permis de bâtir relèvent uniquement de l'échevin compétent et de son administration.

Composée de l'échevin de l'urbanisme et de consultants extérieurs experts en patrimoine, urbanisme, architecture et histoire, la CTU reçoit deux missions : d'une part l'analyse des permis d'urbanisme portant sur des projets importants ou délicats et la remise d'un avis consultatif au collège, et d'autre part des contacts et des actions de sensibilisation auprès des architectes.

Au début, cette deuxième mission s'avère ardue face à la réticence des architectes à accepter un avis extérieur, à leur crainte de voir leur créativité entravée ou encore à des pratiques héritées du fonctionnalisme. Il faut convaincre les architectes de l'importance d'une vision globale de la ville et du principe de l'intégration architecturale, ce qui nécessite la connaissance, le respect et la prise en compte du patrimoine bâti, de ses matériaux, gabarits, ouvertures, etc. L'intervention de la cellule a pour but cette intégration, mais n'exclut pas nécessairement la création. Peu à peu, le dialogue s'établit ; les rencontres avec les architectes permettent d'adapter les projets et de les enrichir.



La cellule technique d'urbanisme promeut l'usage de matériaux traditionnels, comme l'enduit (Grand-Place d'Ath au début du XXe siècle)

L'inscription de l'ensemble du centre-ville dans un périmètre de rénovation urbaine permet non seulement des interventions publiques cohérentes dans le centre ancien, mais ouvre aussi la possibilité de primes à la rénovation des façades. Sur ce point, la CTU multiplie ses interventions, notamment auprès de particuliers, afin de réintroduire certains matériaux comme l'enduit. L'une des tâches de la cellule consiste donc à trouver des compromis et des accords afin de réaliser des rénovations correctes tout en trouvant des formules économiques.

La CTU est aussi invitée à émettre un avis sur l'aménagement des espaces et bâtiments publics, comme ce fut le cas pour la Grand-Place, pour les anciens silos de la Dendre (en partie réaffectés, de façon très respectueuse sur le plan architectural, en bureaux du FOREM) et pour le projet (plus controversé) du Centre des Finances.

Le rôle de la CTU est maintenant connu et il n'est pas rare que des architectes ou des particuliers demandent à la consulter pour avis avant projet ou avant acquisition. Les interventions de la cellule se font cependant plus rares dans le centre historique, notamment parce que le personnel administratif est plus formé qu'auparavant. L'architecte communal a ainsi pu prendre le relais de la CTU dans certains dossiers. Toutefois, celle-ci continue à intervenir dans les projets importants ou difficiles et elle est amenée à examiner des permis d'urbanisme partout dans l'entité.

La base de données logements «collectifs»

En mars 2001 a commencé le recensement de l'ensemble des logements «collectifs» de la commune, c'est-à-dire des immeubles dans lesquels plusieurs boîtes aux lettres ou plusieurs chefs de ménage sont recensés à la même adresse. Ce relevé a été effectué sur la base des fichiers du service population de la commune. Il permet de s'assurer que les logements concernés sont en règle aussi bien au niveau des permis d'urbanisme que de la salubrité (essentiellement via le permis de location lorsqu'il s'applique) et de la sécurité incendie.

Le service logement de la commune, en collaboration avec les services d'urbanisme et incendie, a entrepris de contrôler systématiquement ces logements, après avoir éliminé les nouveaux appartements pour lesquels un permis d'urbanisme avait été délivré ainsi que les logements publics et les logements disposant déjà d'un permis de location. Les propriétaires sont identifiés grâce au fichier du cadastre et les logements sont visités par les trois services précités. Une fiche est dressée pour chaque bâtiment. Elle comprend l'adresse du bâtiment, une photo, les coordonnées du propriétaire, celles des locataires, une description de l'état extérieur du bâtiment et un commentaire précisant si l'immeuble est en ordre et s'il est soumis au permis de location.

Fin 2001, 96 permis de location concernant 183 logements recensés avaient été octroyés, et un nombre identique de demandes de permis devait encore être introduit dans la base de données.

La base de données «kots»

Dans le même objectif d'amélioration du niveau qualitatif de l'offre des logements de l'entité, le conseil communal a adopté en juillet 2002 un règlement de police sur les immeubles de logement collectif ou individuel loués et occupés par des personnes qui n'y sont pas domiciliées, règlement auquel est associée une taxe. Il s'agit ici aussi de vérifier que ces logements sont en ordre pour l'urbanisme, la salubrité et la sécurité incendie.

Le recensement des logements qui répondent à ces critères est cependant plus difficile, car il n'existe pas de données exhaustives sur lesquelles se baser étant donné que les locataires ne sont pas domiciliés dans leur «kot».

Les logements inoccupés

Suite à l'instauration de la taxe sur les logements abandonnés²¹, la commune a été chargée d'établir le recensement des logements abandonnés sur son territoire. Les données de population, de distribution d'eau et d'électricité ont été utilisées pour ce recensement, qui a été complété par des informations de terrain notamment récoltées par les conseillers communaux, mis à contribution pour l'occasion.

Environ 165 maisons ont ainsi été repérées. Un courrier a été envoyé aux propriétaires, les informant de la prochaine application de la taxe et leur demandant leurs intentions à propos de leur bâtiment. Le taux de réponse à ce courrier (lettre-type à compléter et à renvoyer au service logement) a été d'environ 70%.

Les bâtiments devront ensuite faire l'objet d'un constat d'abandon par des agents communaux, qui récolteront diverses informations concernant leur aspect extérieur et intérieur, leur environnement, etc.

²¹ Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés.

Les logements insalubres ou inhabitables



Repérer les logements vides et insalubres

La base de données des habitations insalubres et inhabitables existe depuis les années 1980. Elle est régulièrement mise à jour, soit à partir de plaintes reçues, soit sur la base de constats et d'informations fournis par les agents communaux qui sont actifs sur le territoire. Une visite des bâtiments est alors effectuée en présence des propriétaires et des locataires.

Selon les problèmes relevés, certains bâtiments sont déclarés, par arrêté* du bourgmestre, insalubres, inhabitables ou améliorables ; d'autres donnent lieu à des courriers mentionnant les travaux nécessaires à leur remise en état et à leur sauvegarde. Fin 2001, 669 dossiers avaient été répertoriés dans cette base de données.

Conclusions

Il est clair que la constitution des bases de données demande des moyens humains et financiers supplémentaires par rapport au fonctionnement général des services communaux. Pour certaines tâches, la commune a fait appel à des jobistes. La mise à jour régulière des données peut par contre être prise en charge par le personnel habituel.

La bonne communication entre les services communaux (logement, travaux, incendie, police, voirie, urbanisme et aménagement du territoire, population) permet de déceler immédiatement les problèmes de dégradation du bâti ainsi que tout ce qui pourrait constituer une tentative de louer des logements dans des conditions insuffisamment décentes.

■ MARCHE-EN-FAMENNE : UNE PRIME POUR AMÉLIORER LA QUALITÉ DES ENSEIGNES



«Nul ne peut, sans un permis d'urbanisme préalable écrit et exprès du collège des bourgmestre et échevins, placer une ou plusieurs enseignes ou un ou plusieurs dispositifs de publicité»²².

A Marche-en-Famenne, un règlement communal sur les enseignes a été adopté. Il vise à promouvoir la qualité, l'originalité et l'esthétique des enseignes commerciales, qui trop souvent agressent et défigurent l'espace bâti. En compensation de ce surcroît d'exigence, une prime est accordée par la commune lors du placement de nouvelles enseignes. Cette prime bénéficie d'une majoration pour les enseignes présentant un caractère artistique ou créatif particulier.



A Marche-en-Famenne, la qualité et l'intégration des enseignes contribuent à rehausser les qualités architecturales du centre ancien

Avec son centre ancien protégé, Marche-en-Famenne fait l'objet depuis une vingtaine d'années d'une politique volontariste visant à accroître son attractivité. Bénéficiant d'un tissu urbain de qualité, la ville mise notamment sur la réhabilitation de son patrimoine pour dynamiser son image. Le centre ancien, qui faisait déjà partie des premières opérations de rénovation urbaine, a fait l'objet d'une série de travaux qui mettent en valeur la qualité d'ensemble du tissu bâti.

Cette volonté politique porte ses fruits. La ville de Marche-en-Famenne présente aujourd'hui un attrait considérable, non seulement pour la population, mais également pour les investisseurs et les commerces. Mais l'attention portée à la cohérence et à la qualité urbanistique de l'environnement bâti ne s'arrête pas au centre ancien protégé. La ville entend appliquer la même politique générale à l'ensemble du territoire communal.

²² CWATUP, art. 84, §1, al. 2, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

Dans cette optique, le règlement sur les enseignes s'applique aussi bien aux anciens noyaux villageois qu'aux zones artisanales et de commerces.

Les principales exigences de ce règlement : l'enseigne doit être composée de lettres détachées, directement appliquées sur la façade ; il ne peut y avoir de caisson lumineux ni de panneau de fond. La ville cherche notamment à promouvoir les enseignes en fer forgé.

La pose de toute nouvelle enseigne nécessite l'introduction d'un dossier de demande de permis d'urbanisme. Avant d'être approuvé par le collège échevinal, ce dossier est soumis pour avis à la commission communale des enseignes, à la Commission royale des monuments, sites et fouilles si l'enseigne est située dans le centre ancien protégé et au Ministère de l'équipement et des transports (MET) si elle est située le long d'une voirie régionale. L'obtention du permis peut prendre jusqu'à 115 jours pour un dossier situé dans le périmètre du centre ancien protégé et 70 jours pour les autres (villages, parcs industriels, entrées de ville, etc.). Toutefois, la présentation préalable d'un avant-projet au service d'urbanisme peut permettre d'accélérer la procédure et d'éviter un refus de permis pour enseigne non conforme.



Malgré les réticences de départ, notamment auprès des grandes firmes, la formule préconisée par la commune fait maintenant l'unanimité

Mise en place depuis 1994, la prime a été attribuée à une centaine d'enseignes. Elle varie entre 250 à 1.000 € en fonction de la qualité de l'enseigne et est cumulable avec d'autres primes provinciales et régionales. Cette mesure communale a parfois donné lieu à d'âpres discussions et à des grincements de dents, notamment du côté des grandes sociétés internationales, mais elle a eu pour effet de sauvegarder l'harmonie du centre ancien et de participer à l'amélioration générale de l'environnement bâti.

■ BRAINE-L'ALLEUD : L'ACTION DE LA RÉGIE FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE



Dès 1962, la commune de Braine-l'Alleud a mis en place la première régie foncière et immobilière* (RFI) de Wallonie. Cette régie autonome permet de maintenir une certaine offre immobilière et foncière sous contrôle public, tout en disposant d'une souplesse de gestion beaucoup plus grande que les services de l'administration communale proprement dits.

En effet, la RFI dispose d'une capacité financière propre pour des opérations immobilières. Il n'y a donc pas besoin de recourir à des modifications du budget communal pour répondre aux opportunités du marché. La rapidité d'action est ainsi accrue.

Concrètement, la RFI de Braine-l'Alleud poursuit deux missions. En premier lieu, elle contribue à la diminution de la pression sur les loyers et les prix des terrains en développant de l'habitat à un niveau de prix inférieur à celui du secteur privé. Située dans une zone d'initiatives privilégiées* (ZIP) de type 1, c'est-à-dire de forte pression foncière, la commune, via sa régie foncière, agit surtout par la construction et la rénovation de logements, majoritairement voués à la location, dans le centre, et par la création de lotissements, destinés à la vente, en périphérie. Combiné à d'autres services, ce type d'intervention constitue le rôle social de la RFI. En second lieu, la régie participe au développement économique et commercial de la commune en acquérant des terrains afin d'étendre les zones d'activités économiques.

Contribution à la réhabilitation de l'espace bâti

Dès 1977, la commune de Braine-l'Alleud a bénéficié de subsides de la Région wallonne dans le cadre de la rénovation urbaine. Avec l'aide de sa RFI, la commune s'est lancée dans des opérations d'acquisition, de rénovation et de construction de logements, opérations pouvant être subsidiées à 75%. La régie a également à son actif des initiatives plus ponctuelles. Outre des logements, elle a ainsi mis sur le marché des commerces et des bureaux.

Au total, la régie a réalisé plus de 50 logements en centre-ville. La moitié d'entre eux environ a été rénovée, l'autre moitié reconstruite après démolition. Lorsque c'est possible, la rénovation est privilégiée, mais la décision finale est prise sur base de l'avis de trois architectes et après examen de la valeur architecturale et patrimoniale du bâtiment, de sa localisation et des aspects financiers liés à l'état de dégradation du bâtiment. C'est ainsi qu'un effort financier plus conséquent a été consenti pour la rénovation de bâtiments de la Grand-Place. Aux objectifs sociaux et économiques de la RFI s'ajoute aussi celui de préserver et rénover le patrimoine bâti.



*Sur la Grand-Place de Braine-l'Alleud,
un ensemble avant rénovation...
... et après rénovation
à l'initiative de la régie foncière*



Bien que la régie n'ait jamais fait l'objet d'une évaluation détaillée, son action positive est unanimement reconnue car, tout en étant globalement rentable, elle a développé une offre de logements et de terrains de qualité à un coût modéré et elle a permis à la commune de donner corps à sa politique urbanistique.

Par ailleurs, la régie joue un rôle préventif : elle réhabilite des espaces dégradés parfois délaissés par le privé lorsque le risque est jugé trop important, par exemple lors de la rénovation de bâtiments anciens ou lorsque les répercussions de la démolition d'un bâtiment mitoyen sur les constructions avoisinantes sont difficiles à évaluer.

Aspects économiques

Avec le temps, la RFI de Braine-l'Alleud a acquis une capacité d'autofinancement. La commune a apporté l'investissement de départ, mais actuellement, les recettes locatives compensent les charges (entretien du patrimoine, personnel, précompte immobilier, remboursement d'emprunts...) et génèrent des bénéfices qui sont réinvestis annuellement dans des opérations foncières et immobilières. De plus, conformément au Code wallon du logement²³, la régie peut solliciter des aides régionales pour l'achat, la réhabilitation ou la construction de logements sociaux ou moyens, ainsi que pour leur équipement. A moyen terme, une régie foncière et immobilière bien gérée peut donc être financièrement rentable.

²³ Code wallon du logement, art.29 et 44, Coordination officieuse, 15 mai 2003.

■ NAMUR : UN INVENTAIRE DES SITES DÉSFFECTÉS À L'INITIATIVE DE LA RÉGIE FONCIÈRE



La régie foncière de Namur a pris l'initiative, début 2003, d'établir un *inventaire de tous les sites du «grand Namur» qui pourraient potentiellement être reconnus comme sites d'activité économique désaffectés*. Cette initiative fait suite à une demande de la Région wallonne, plus ciblée, de réactualiser l'inventaire des SAED en 2000.

Objectifs de l'inventaire

L'objectif principal de l'inventaire est de ne plus risquer de passer à côté d'opportunités parce que les dossiers ne sont pas prêts à temps. Avec cet outil, il sera plus facile d'anticiper les interventions. La ville pourra éviter de travailler dans la précipitation. En fonction de ses moyens, de ses besoins particuliers et des opportunités du marché, la ville peut réaliser des opérations de réhabilitation de certains sites. Si par exemple elle cherche un bâtiment pour y entreposer des équipements du service des travaux, l'inventaire peut l'aider à le découvrir. Le premier repérage étant effectué, la régie peut aussi plus facilement proposer des projets à réaliser dans un laps de temps réduit. C'est intéressant pour le pouvoir communal, qui peut ainsi approuver un projet en ayant de bonnes chances de le voir concrétisé avant la fin de son mandat.

Dès le début, la Région wallonne a été associée à la démarche. L'intérêt mutuel est évident : la Région dispose ainsi des mêmes informations que la commune lors de l'attribution d'éventuels subsides. Elle peut également utiliser cet inventaire pour faire réaliser des études sur la pollution des sites répertoriés ou pour classer certains sites comme «d'intérêt régional*».



*Accélérer les montages de projets.
A Jambes, d'anciens moulins (à gauche)
ont été transformés par la ville en logements moyens
(à droite)*



Réalisation de l'inventaire

La réalisation de l'inventaire a nécessité le travail (à temps partiel) d'une personne pendant deux mois, sous la supervision régulière du responsable de la régie. Au total, 80 sites d'au moins 4 ares ont été étudiés.

Deux sources de données ont été utilisées : des données quantitatives fournies par la Région wallonne et des visites de terrain réalisées par la régie.

Chaque site inventorié est accompagné de photographies et d'une fiche descriptive avec la nature de l'ancienne activité (ou de l'activité en cours si le site n'est pas encore désaffecté), sa superficie totale, sa superficie bâtie, le nom du propriétaire, les données environnementales et les risques de contamination.

■ LIÈGE :

L'AGENCE IMMOBILIÈRE SOCIALE

LIÈGE LOGEMENT



L'agence immobilière sociale* (AIS) Liège Logement est une asbl constituée en 1994 à la demande de l'échevin du logement et d'autres acteurs du milieu social liégeois, notamment le CPAS. Son conseil d'administration rassemble des membres publics (toutes les représentations politiques de la ville de Liège) et privés ou semi-publics (sociétés d'habitations sociales, sociétés et syndicats de propriétaires, syndicats,...).

Les missions d'une Agence immobilière sociale

L'objectif principal d'une AIS est de mettre en relation des propriétaires (publics ou privés) n'ayant pas les moyens de louer eux-mêmes leur logement, et des locataires disposant de faibles revenus. S'il passe un contrat de gestion avec l'agence, le propriétaire ne doit plus se soucier de la gestion de son bien et a la garantie du paiement du loyer, même en cas de vide locatif. En contrepartie, le loyer reste modéré.

L'AIS est aussi un outil privilégié de mise en œuvre du logement d'insertion²⁴. Elle permet de conjuguer intégration sociale et requalification urbaine en rénovant des logements dont l'état d'abandon déprécie la qualité de vie dans les vieux quartiers urbains et en les proposant à des loyers très modérés.

L'agence propose également une réponse à la taxe régionale qui frappera dès 2004 les propriétaires de logements abandonnés.

²⁴ Code wallon du logement, art.1, al.7, Coordination officielle, 15 mai 2003.

Contribution à la réhabilitation de l'espace bâti

Lorsque l'état d'un immeuble, public ou privé, est jugé «insalubre améliorable» par l'administration régionale, l' AIS peut procéder à sa rénovation en logement dans le cadre du programme «logement d'insertion». Un des intérêts de ce type de logement réside dans la limitation stricte du montant du loyer à 20% des revenus des ménages en état de précarité. L'offre de logements salubres à loyer modeste est ainsi accrue.

L'agence engage les travaux en accord avec le propriétaire et la Région wallonne. Les propriétaires concernés n'ont souvent pas les moyens ou l'énergie de s'occuper eux-mêmes des travaux nécessaires pour rendre ces logements dégradés conformes aux normes locatives. En contrepartie, le propriétaire ne perçoit qu'un loyer très bas (de l'ordre de 100 € par mois garantis et indexés annuellement) et signe un bail d'une durée de 9 ans.

Les projets doivent être approuvés par la ville et par la Région, ce qui diminue le nombre de dossiers sélectionnés et rend moins souples les démarches auprès des propriétaires : l'agence ne peut pas prendre très rapidement d'engagements à leur égard, vu les incertitudes sur la possibilité d'effectuer des travaux et sur leur programmation.

Actuellement, l' AIS de Liège gère 131 logements, dont 34 logements d'insertion.



L' AIS Liège Logement participe à la réhabilitation de logements en ville (rue Vivegnies), y compris au-dessus de commerces (avenue Rogier)



Aspects économiques

La principale source de financement est la Région wallonne, qui subsidie à 90% le montant total des travaux. Si l'immeuble est situé dans une zone d'initiatives privilégiées ou dans un périmètre de rénovation urbaine, l'intervention monte à 100%. Le plafond de l'intervention régionale est de 40.000 € pour une maison et 35.000 € pour un appartement, avec également un seuil de 500 € HTVA par mètre carré de surface utile.

Le propriétaire intervient quant à lui pour les montants non couverts par la Région. Dans la pratique, il paie entre 10% (en ZIP) et 20% du montant total final des travaux. Après 9 ans, le propriétaire récupère les pleins droits sur son bien rénové.

L'AIS Liège Logement est également financée par la ville de Liège (locaux, chauffage, électricité, téléphone). Depuis 2000, l'asbl reçoit un complément financier de la ville (46.000 € pour les frais de fonctionnement et 53.000 € pour la rénovation).

La ville octroie également à l'AIS un fonds de roulement afin d'effectuer des prêts aux propriétaires. Plafonnés à 6.000 €²⁵ par appartement, ces prêts à court terme et sans intérêt pourront rapidement être remboursés grâce à une ponction sur le loyer perçu. Ils permettront à l'AIS de réaliser des rénovations légères dans le but final de mettre sur le marché des logements locatifs supplémentaires à un prix généralement modeste.

Le personnel s'est progressivement élargi jusqu'aux cinq personnes actuelles. Les petits travaux de peinture, plomberie, menuiserie... sont effectués en interne tandis que les travaux de rénovation plus lourds sont réalisés par des entreprises privées.

²⁵ Pour l'ensemble des expériences présentées, les chiffres mentionnés sont généralement arrondis et sont fournis à titre indicatif.

■ MONS : DES ACTIONS POUR REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE



En septembre 2003, un important complexe commercial a été inauguré sur le site des Grands Prés, à proximité du centre de Mons. Le risque est grand de voir le centre-ville dépérir suite à la concurrence engendrée par cette nouvelle implantation.

Dès lors, la ville de Mons a pris une série de mesures préalables visant à réduire les impacts négatifs et à promouvoir une complémentarité entre les deux pôles. Mise en place avant même le projet des Grands Prés, l'asbl Gestion centre-ville est un partenaire privilégié dans la politique des autorités communales pour la redynamisation du centre. La ville a également misé sur la transversalité pour améliorer la gestion des permis d'urbanisme, facilitant de ce fait l'investissement dans le centre urbain. Enfin, des fonds seront investis pour soutenir la dynamique immobilière et aider à l'installation de nouveaux commerçants et artisans dans le centre.

L'asbl Gestion centre-ville

L'asbl Gestion centre-ville de Mons existe depuis 1998. Elle a pour principal objectif d'assurer la redynamisation du centre, en rassemblant des acteurs privés et publics dans un projet commun. Agissant essentiellement sur le développement de l'activité économique et commerciale, elle vise aussi à créer un espace urbain agréable pour attirer de nouveaux habitants.

Pour ce faire, le gestionnaire de centre-ville est entouré d'une équipe de stewards urbains et d'une équipe technique d'intervention rapide composée d'ouvriers. La première mission des stewards est d'accueillir, de guider et d'informer les utilisateurs du centre-ville, d'aider les chalands, notamment les personnes à mobilité réduite, et de soutenir les activités des quartiers.

Par leur présence active sur le terrain, les stewards peuvent aussi récolter des informations utiles à la gestion du centre-ville et veiller à la qualité de l'environnement en constatant dégradations, graffitis, dépôts clandestins, etc.



Redynamiser le centre-ville et favoriser la complémentarité entre les pôles commerciaux

L'asbl rassemble également des données destinées à rendre compte de la vitalité économique du centre. Elle s'occupe par exemple du recensement des cellules commerciales vides. A la suite de la participation de Mons au projet Interreg II C «Vivre en ville», un groupe de réflexion s'est constitué sur la problématique de l'habitat et des biens immobiliers laissés à l'abandon.

A l'automne 2001, l'asbl Gestion centre-ville a entamé le recensement de tous les immeubles vides, ainsi que des étages vides au-dessus des commerces du centre. Les données récoltées lors de ce recensement ont permis de disposer d'un bon état des lieux pour anticiper l'installation des Grands Prés et pour aider à l'application de la taxe sur les logements abandonnés.

Le «G8»

A Mons, comme dans beaucoup d'autres villes, la lenteur des procédures et la lourdeur des dossiers de demande de permis d'urbanisme sont parfois un frein aux investissements dans le centre urbain. A la suite d'une étude visant à améliorer l'efficacité des services d'urbanisme finalisée en 2002, un organe de concertation, baptisé «G8», a été mis en place. Le «G8» regroupe les services de la ville qui ont un avis à donner sur les permis : le cabinet du bourgmestre, l'urbanisme, l'environnement, les pompiers, la police, la voirie, les affaires économiques et l'asbl Gestion centre-ville. Le «G8» se réunit environ une fois par mois pour examiner les nouveaux dossiers introduits et l'état d'avancement des dossiers en cours. Cette coordination permet à la fois de réduire les délais d'obtention de permis et d'éviter de passer à côté d'investissements potentiels dans le centre. En outre, elle engendre une meilleure compréhension des contraintes propres à chaque service et une prise en compte plus globale de chaque dossier.

Des investissements compensatoires pour le centre-ville

Pour compenser les pertes prévues pour le centre suite à l'installation du nouveau complexe commercial, deux fonds d'investissements ont été créés par la ville en partenariat avec l'investisseur et le promoteur des Grands Prés et avec l'intercommunale IDEA. Le premier fonds, géré par la régie communale autonome, est destiné à l'achat, la rénovation et la reconstruction d'immeubles du centre-ville pour y installer des activités économiques et commerciales et du logement. Le second aidera les PME (commerces, artisans et horeca) à réintégrer et rentabiliser ces quartiers en phase de revitalisation. L'investisseur des Grands Prés interviendra dans ces fonds à concurrence d'environ 8 millions d'euros. Toutefois, dans la cellule de concertation et de décision qu'est la régie communale autonome, le décideur public reste majoritaire.



Des simulations de rénovation de façades pour valoriser les atouts historiques et patrimoniaux de la ville



Enfin, la ville mise sur la complémentarité plutôt que sur la concurrence en encourageant l'installation de petits commerces spécialisés et d'artisans dans le centre-ville. Elle entend mettre en valeur ses atouts historiques et patrimoniaux pour créer une ambiance attrayante dans un environnement de qualité. A cet effet, un projet a été introduit dans le cadre du Phasing Out de l'Objectif 1 Hainaut (FEDER) pour rénover les façades de la Grand-Place et du périmètre commercial qui l'entoure. Un inventaire de toutes les façades à rénover a été réalisé ; 400 façades sont ainsi classées suivant le type d'intervention nécessaire.

RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DU LOGEMENT

La réhabilitation en logements de bâtiments existants, de «dents creuses» ou de chancre s'inscrit pleinement dans la perspective de gestion parcimonieuse du sol et de requalification des centres villageois ou urbains. Cette pratique, longtemps liée à des initiatives ponctuelles, est amenée à se développer à l'avenir. En effet, la création de logements dans des espaces déjà construits présente de nombreux avantages : elle permet d'éviter d'importants coûts d'équipement, elle favorise le retour d'habitants dans les quartiers délaissés et elle contribue à rétablir ou à maintenir une certaine mixité des populations et des activités.

Des acteurs publics (sociétés de logements sociaux, communes, CPAS) et des organismes d'intérêt public (Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie), faisant figure de pionniers, se sont résolument engagés dans la réhabilitation d'espaces bâtis en logements par le biais de la rénovation, de la réaffectation ou encore de la démolition-reconstruction. Quelques exemples.



*Tournai, ancien hôtel Crombez
accueillant des logements sociaux*

En 1978, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, la commune de Quaregnon rachète un ancien coron (82 maisons unifamiliales) et l'école attenante. Au terme de l'opération, toutes les maisons ont été rénovées et 10 logements ont été aménagés dans l'ancienne école. Toujours propriétaire de l'ensemble, la commune en a confié la gestion à sa régie foncière. En 1982, la société La Régionale verviétoise (actuelle s.c. Logivesdre) réaffecte en logements sociaux, en partenariat avec la ville de Verviers, l'ancienne usine textile Simonis, bâtiment remarquable laissé à l'abandon.

A Tournai, le CPAS a entamé dès le début des années 1980 une politique de réhabilitation de son patrimoine dans le centre-ville. Racheté en 1983, l'ancien séminaire de Choiseul, bel immeuble du XVII^e siècle, est transformé notamment en logements pour personnes âgées. A Liège, le CPAS a réaffecté des bâtiments du XVII^e siècle de la Cour des Prébendiers en logements d'insertion....

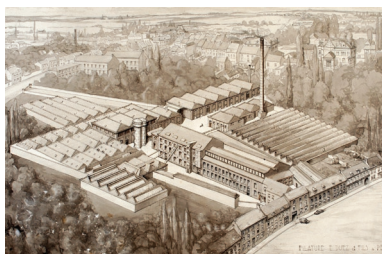
Depuis la mise en place de l'aide locative, en 1981, le Fonds du logement achète des immeubles, parfois des taudis, qu'il rénove ensuite pour les louer à des familles nombreuses. Le statut de droit privé du Fonds lui permet d'acquérir rapidement des bâtiments et offre une grande souplesse d'intervention. Le Fonds intervient sur de petits logements disséminés dans les noyaux urbains, et cela avec un double objectif : donner accès à des logements intégrés dans le tissu urbain à des familles nombreuses et contribuer à la réhabilitation des espaces bâtis. Le Fonds, auquel les communes peuvent céder des immeubles vides ou dégradés par bail emphytéotique à des fins de rénovation et réhabilitation en logements, a ainsi acquis 740 logements, pour l'essentiel des maisons unifamiliales, mais aussi des immeubles à appartements.

Comme on le voit, les opérations de réhabilitation ne concernent pas uniquement de grands immeubles ou ensembles. Elles portent aussi, de plus en plus, sur des petites unités disséminées dans le tissu urbain ou sur des sites à assainir et à reconstruire. Cette évolution est d'ailleurs encouragée par le nouveau Code wallon du logement.

■ PÉRUWELZ : UNE USINE TRANSFORMÉE EN LOGEMENTS SOCIAUX



A proximité immédiate de la Grand-Place de Péruwelz se situait depuis 1836 une usine lainière, les Laines Duez, société familiale qui avait occupé jusqu'à 200 ouvriers. Après la cessation des activités, les bâtiments furent vendus à une nouvelle entreprise qui fut déclarée en faillite en 1990. Les trois bâtiments donnant sur la Grand-Place, repris à l'*Inventaire du Patrimoine Monumental*, abritaient les bureaux de la direction. Au-delà de la porte cochère, le reste du site, sur 1 ha 15, était presque entièrement couvert d'ateliers et de bureaux.



L'usine Duez lors du centenaire de sa création

Face à ce vaste chancre, la ville intervient auprès des instances régionales dans le cadre de l'assainissement des sites d'activités économiques abandonnés. L'arrêté ministériel de désaffectation est adopté le 12 septembre 1991. La commune envisage aussi un premier projet, non abouti, comprenant des parkings, du logement et des surfaces commerciales.

Le projet

Début 1992, Le Foyer péruwelzien s'intéresse au site, dont il trouve la localisation particulièrement intéressante. Profitant d'une conjoncture favorable à la réhabilitation de bâtiments dans les tissus urbains, le Foyer élabore un avant-projet (en partie de rénovation, en partie de démolition - reconstruction) pour la réalisation de 60 logements sociaux, 4 petites cellules commerciales et 44 emplacements pour voitures.

L'avant-projet ayant obtenu l'accord et le soutien de l'organisme de tutelle, la Société wallonne du logement, et des autorités locales, le Foyer achète le site (pour près de 250.000 €) grâce à des subsides régionaux (pour la moitié) octroyés par convention le 18 juin 1993 dans le cadre de la rénovation des sites d'activité économique désaffectés.



Un intérieur d'îlot investi par un ensemble de constructions agréable et verdurisé

L'assainissement du site dure 6 mois. Vu leur mauvais état, la plupart des bâtiments doivent être démolis. La reconstruction se déroule en trois phases, entre 1995 et 2000, avec un architecte chargé de la construction, un autre pour la réhabilitation et un troisième pour les voiries et ses abords. Outre les bâtiments à front de rue, qui accueillent le siège de la société et des logements, deux anciens bâtiments sont gardés et réaffectés, le prix de leur réhabilitation s'étant révélé

plus avantageux que celui de la démolition-reconstruction : un bâtiment allongé, à l'entrée du site, où sont aménagés 6 logements, et un ancien hangar destiné à abriter les emplacements pour voitures.

Le site forme maintenant un ensemble agréable et verdurisé. Les logements d'une chambre, destinés notamment aux personnes âgées, se situent au rez-de-chaussée. Aux étages, on trouve des logements de 2 ou 3 chambres réservés aux familles.

Aspects économiques

La Région wallonne (Direction de l'aménagement opérationnel - SAED, Fonds Brunfaut* et Division du logement) a financé la rénovation du site, son équipement et son éclairage à hauteur de 760.000 € et la commune a contribué aux voiries et à l'éclairage pour 63.300 €. La part du Foyer péruwelzien s'est élevée à 4.140.000 €. En juin 2001, la Région wallonne a cédé les équipements du site à la commune qui en assure la gestion.

NAMUR : DES IMMEUBLES ANCIENS RÉHABILITÉS EN LOGEMENTS



Dans le centre ancien de Namur, autour d'un jardin intérieur joignant la rue Courtenay à la rue Ponty, se trouve un ensemble de quatre maisons construites entre 1650 et 1750. Ces bâtiments de style traditionnel mosan sont d'une indéniable qualité architecturale, ce qui leur a valu d'être relevés comme immeubles de grande valeur dans *l'Atlas des centres anciens protégés*. Au milieu des années 1980, l'ensemble, dans un état d'abandon et de délabrement avancés, constitue un véritable chancre dans le tissu urbain.

Le projet



L'ensemble de la rue Courtenay au moment de son acquisition par le Fonds du logement

En 1986, l'ensemble est acheté par le Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie qui se propose de le réhabiliter. Le but poursuivi est double : il est à la fois social, puisqu'il s'agit de mener une opération d'aide locative à destination d'une population peu aisée, et architectural par son souci affirmé d'une rénovation respectueuse d'un ensemble très dégradé mais encore fort homogène et de qualité.



Le même ensemble aujourd'hui

Les travaux se déroulent de 1988 à 1990. Les planchers, escaliers, châssis, toitures, plafonnages sont complètement renouvelés. Des éléments de valeur (cheminées de pierre bleue, charpentes de chêne, auges de pierre, etc.) sont démontés et remplacés. Les interventions nouvelles, comme l'ajout d'une annexe, sont réalisées dans des matériaux et des

gabarits respectueux de l'homogénéité de l'ensemble, sans exclure les apports contemporains (seuils et linteaux de béton, design moderne de la rampe d'escalier...).

L'ensemble rénové se compose de quatre logements (deux de 4 chambres, un de 3 chambres et un de 1 chambre). Les logements disposent de jardinets intérieurs.

Aspects économiques



Intervention en comblement à proximité de l'ensemble de la rue Courtenay

Ce projet a abouti à une rénovation en profondeur de grande qualité sans pour autant se perdre dans des dépenses excessives. Pour le Fonds du logement, il constituait une première, car l'importance des travaux a impliqué des surcoûts par rapport aux interventions plus légères pratiquées jusque là. La Fondation Roi Baudouin a compensé ce supplément en assurant le financement des travaux de rénovation extérieure, ce qui a permis de maintenir des loyers relativement réduits.

La part du Fonds du logement s'est élevée à 266.500 € et celle de la Fondation Roi Baudouin à 124.000 €.

Cette opération a été récemment complétée par une intervention en comblement grâce à la construction d'un bâtiment sur un terrain vague situé à l'arrière de la rue Ponty. Le Fonds du logement, propriétaire du terrain, y a érigé un immeuble accueillant un logement adapté (pour handicapé) de 3 ou 4 chambres, au rez, un logement de 1 chambre et un de 4 chambres, aux 1^{er} et 2^e étages. Le tout représente un investissement de 365.000 € à charge du Fonds du logement.

RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DU LOGEMENT ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Parmi les projets de renouvellement urbain, ceux qui visent à associer le logement à des activités économiques, notamment commerciales, occupent une place particulièrement intéressante. En effet, ils contribuent à revitaliser les centres touchés par la désaffectation en y assurant la rénovation du cadre de vie et le retour d'habitants et en y rétablissant une mixité de fonctions complémentaires. On verra ainsi qu'à Namur, un partenariat entre une chaîne de supermarchés et une société de logements sociaux a mené à la construction d'appartements au-dessus d'une grande surface.

Ce type d'intervention peut aussi concerner la réactivation de fonctions disparues, par exemple la réoccupation de logements au-dessus de commerces. Ce problème, que l'on rencontre dans la plupart des centres urbains, peut recevoir des solutions intéressantes. Par exemple, dans les centres de Charleroi et de Namur, des sociétés privées ont aménagé des logements aux étages des bâtiments investis par leur activité.

Le partenariat public-privé est un mécanisme qui favorise la réalisation de projets de renouvellement urbain. C'est à cette fin que la Région wallonne a conçu, au début des années 1990, l'outil revitalisation urbaine, qui permet de développer une démarche partenariale entre la commune et un ou plusieurs partenaires privés. Le principe en est le suivant : pour 1 € pris en charge par la Région pour l'aménagement du domaine public, le(s) partenaire(s) privé(s) s'engage(nt) à investir 2 € minimum dont au moins 1 dans une ou plusieurs opérations de transformation, d'amélioration voire de démolition-reconstruction ou de construction de logements. Deux opérations de revitalisation urbaine sont évoquées dans ce chapitre, l'une à Wanze et l'autre à Tournai.

L'initiative peut aussi émaner de simples particuliers, comme dans le cas de la réaffectation de l'ancien couvent des Ursulines à Liège.

NAMUR : UN SUPERMARCHÉ ET DU LOGEMENT



L'opération porte sur un terrain vierge dans le quartier de Plomcot à Namur, sur lequel la société Aldi souhaitait construire un supermarché. Situé à quelques centaines de mètres de la gare, au pied des coteaux de la Meuse, il est bordé par la rue de Balart et le boulevard d'Herbatte.

Le projet



Un partenariat original pour du logement au-dessus d'un supermarché

Lorsque la société Aldi introduit la demande de permis, elle se voit imposer la construction de logements au-dessus de la surface commerciale. La recherche d'un partenaire privé n'ayant rien donné, elle se tourne vers le Foyer namurois. Pour cette société de logement de service public, un tel partenariat constitue une première. L'expérience aboutira à la réalisation de 11 logements (9 appartements de 2 chambres et 2 appartements de 3 chambres). Tous les appartements

possèdent une belle terrasse dallée et de grandes baies vitrées. Dans certains d'entre eux, les chambres sont mansardées.

Le bâtiment utilise des matériaux traditionnels (briques rouges et ardoises naturelles). Baptisé «Les Arcades», il accueille le supermarché au rez-de-chaussée tandis que l'accès aux appartements se fait par un escalier extérieur. Le traitement architectural de l'ensemble vise à intégrer sa double fonction de commerce et de logement.

Le dossier a été monté et exécuté de manière rapide et efficace. Il a permis de répondre à un certain type de demande en logement, à proximité du centre de Namur, et de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle. Autre avantage : la présence de logements au-dessus du supermarché est un facteur de sécurisation intéressant pour la société Aldi.

Aspects économiques

Les 11 nouveaux logements sont des logements «moyens», c'est-à-dire destinés à des ménages dont les revenus se situent dans une fourchette définie légalement et qui ne sont pas propriétaires d'un autre logement. Les loyers de ces logements sont inférieurs à ceux pratiqués dans le privé, mais restent rentables pour les sociétés de logement ; ils constituent même une de leurs rares sources de rentrées financières. Ils sont subventionnés à 45% par la Région wallonne.

Dans le cas des Arcades, le complément a été financé par le Foyer namurois par le biais d'un crédit budgétaire. L'investissement total s'élève à un peu moins d'un million d'euros, soit environ 90.500 € par appartement. Pour la société Aldi, l'opération est neutre financièrement : tout ce qui a été avancé pour la construction a été récupéré par la vente des logements au Foyer namurois.



Chaque logement dispose d'une petite terrasse

■ CHARLEROI : DU LOGEMENT AU-DESSUS D'UN CAFÉ



L'opération porte sur deux cafés contigus situés avenue de l'Europe à Charleroi, en face de la place du Manège, à proximité immédiate du Palais des Beaux-Arts. Le bail de ces deux cafés, dont les étages étaient inoccupés, venait à expiration.

Le projet

La rénovation, menée par les brasseries Alken-Maes, visait un double objectif : d'une part, ouvrir un café qui corresponde aux critères d'exploitation actuels à cet endroit stratégique ; d'autre part, aménager des logements au-dessus des espaces réservés à l'exploitation commerciale.

La société était déjà propriétaire d'un des deux immeubles de l'avenue de l'Europe lorsque le café voisin a vu son bail arriver à expiration et que l'immeuble a été mis en vente. Il y avait là une occasion à ne pas rater, puisqu'il devenait possible à la fois d'étendre le café au rez-de-chaussée et d'aménager des logements aux étages grâce à la création d'une entrée privative sur le côté.



Les logements, complètement rénovés et équipés, ont été créés en fonction d'une étude de marché préliminaire. Ont ainsi été aménagés un appartement de 2 chambres, occupé par les tenanciers, et quatre studios dont le loyer est modeste. Les façades des deux immeubles, qui présentent les mêmes caractéristiques architecturales (ce qui rend le jumelage discret), ont été nettoyées.

Jumelage de deux cafés et restitution des étages au logement

Aspects économiques

L'opération, qui représente un investissement de 348.000 € à charge de la société, s'inscrit dans un contexte où les critères d'exploitation du secteur horeca se modifient et tendent à une augmentation de la superficie occupée, mais aussi dans une stratégie plus globale.

Depuis quelques années, le service immobilier de la société Alken-Maes a opté pour une politique de réhabilitation de logements aux étages des bâtiments dont elle est propriétaire et dont une partie est consacrée aux activités cafetières. Cette orientation se fonde sur la conviction qu'une politique de réoccupation des immeubles est payante, car elle permet de veiller sur le patrimoine immobilier et de le maintenir en état. Rétablir du logement aux étages est donc perçu comme un bon moyen de valoriser ce patrimoine.

Par ailleurs, la société mise sur le fait que cette stratégie portera des fruits à long terme, car il existe une volonté politique de plus en plus affirmée en faveur du réinvestissement des logements vides. Aussi des interventions similaires ont-elles été réalisées à Binche, à Saint-Ghislain... et d'autres projets sont en cours. Cette stratégie n'est pas isolée de celle qui concerne l'activité commerciale. L'évaluation préliminaire prend en compte un ensemble de critères : étude de marché, choix de la localisation, cadre général, opérations éventuelles de rénovation urbaine, possibilité d'aménager une terrasse devant le café, etc.

■ NAMUR : DU LOGEMENT AU-DESSUS D'UNE PARFUMERIE



Il s'agissait au départ de trois immeubles contigus (n° 3, 5 et 7) situés dans l'axe commercial de la rue de l'Ange à Namur, dans le périmètre du centre ancien protégé. Ces immeubles, repris à l'*Inventaire du Patrimoine Monumental*, disposaient chacun d'un rez commercial distinct. Seul le n° 3 avait une entrée séparée permettant d'accéder aux étages, aménagés en studios. Les deux autres bâtiments ne disposaient pas d'accès aux étages, qui étaient vides à l'exception d'un logement occupé par l'un des commerçants locataires qui atteignait son appartement en passant par le magasin.

Le projet



2001 : les trois magasins rue de l'Ange avant intervention

Dans de nombreux secteurs, les contraintes actuelles de rentabilité impliquent des cellules commerciales de 200 m² environ. La parfumerie Cloquet SA était à la recherche d'une telle surface dans le centre de Namur. Le bureau immobilier auquel elle s'adresse repère la possibilité d'établir un tel magasin aux rez des n° 3, 5 et 7 et entame les négociations avec les intéressés. Du côté des commerçants locataires, la situation est assez simple puisque le n° 3 s'est libéré et que les occupants des n° 5 et 7 se disent intéressés par la cession de leur surface. C'est plus compliqué du côté des propriétaires, notamment en raison d'une indivision.

Six mois de discussions sont nécessaires pour parvenir à une solution. Devenue locataire du rez du n° 3 et de l'ensemble des immeubles 5 et 7, la société peut se lancer dans les travaux. La ville de Namur impose l'aménagement de logements aux étages avec accès privatif. L'entrée existante au n° 3 sera donc maintenue, mais désaxée pour pouvoir desservir également les étages des deux autres immeubles.

Au rez-de-chaussée, l'aménagement de la surface commerciale a donné lieu à une opération de remembrement parcellaire puis-que, pour dégager la surface utile, les murs mitoyens ont été abattus. Par ailleurs, un institut de beauté a été installé au premier étage du n° 7, le bâtiment le plus profond.



2003 : le même ensemble après réaménagement et rénovation

Les étages restants des immeubles pris en location ont été rénovés et répartis en quatre studios de 50 à 60 m². Depuis l'unique entrée latérale du n° 3, un escalier et un couloir ont été aménagés de façon à permettre l'accès aux logements des deux autres bâtiments. Le propriétaire du n° 3 s'est engagé à laisser le passage aux locataires au moins pour la durée du bail commercial (27 ans).

En ce qui concerne la restauration de la façade, le parti pris s'est voulu respectueux de l'architecture d'origine (utilisation de la pierre, de pilastres et de colonnes) de façon à conserver le rythme des travées. Les murs ont été nettoyés et repeints. Les enseignes sont discrètes. Côté cour, les murs ont été décapés.

Aspects économiques

La particularité de ce projet est que la société, locataire, a pris en charge l'aménagement non seulement du magasin et de l'institut de beauté, mais aussi des quatre studios, pour un montant total de 620.000 €. L'opération s'est avérée très positive sur le plan commercial. Elle constitue en outre une plus-value immobilière importante pour les propriétaires, qui n'ont rien dû déboursier pour les travaux réalisés.

Une fois l'accord de ces derniers obtenu, l'opération a d'ailleurs pu être montée rapidement : les travaux ont débuté à l'été 2001, le magasin et l'institut ont été ouverts en décembre 2001 et les studios étaient achevés en août 2002.

■ LIÈGE : LA RÉAFFECTATION D'UN COUVENT



A Liège, le couvent des Ursulines se situait dans un complexe en L composé de trois bâtiments accolés en brique et pierre calcaire. Les parties les plus anciennes remonteraient au XVI^e siècle, mais l'essentiel date du XVII^e, époque à laquelle la communauté des Ursulines installa son couvent. Après avoir connu différents agrandissements et ajouts, les bâtiments (comme les autres biens religieux) sont confisqués en 1794 au profit de la République.

Devenus propriété communale, ils connaissent divers avatars, abritant successivement une gendarmerie puis une caserne de pompiers, ces changements d'affectation impliquant diverses démolitions et mutilations. En 1978, la caserne quitte les lieux. Après des travaux de réfection des toitures, les bâtiments sont vendus par la ville à des promoteurs immobiliers.

Bien que classés, les bâtiments, qui font l'objet de divers projets avortés, sont pillés, squattés... et subissent de profondes dégradations, au point de devenir un véritable chancre au milieu du tissu urbain.

Le projet



L'état de dégradation de l'ancien couvent des Ursulines a nécessité des travaux de grande ampleur...

Ce sont donc des bâtiments en très mauvais état que deux antiquaires, V. de Lange et J.-F. Taziaux, acquièrent en 1994 à une société immobilière dont le projet de complexe hôtelier avait échoué. Séduits par la qualité de l'ensemble et ses potentialités, les nouveaux propriétaires souhaitent en faire une véritable vitrine de leurs activités professionnelles. Un beau magasin dans un bâtiment patrimonial constitue en effet une «carte de visite» d'un incontestable attrait.

Pour des raisons de fonctionnalité et de couverture financière, le projet ne sera pas limité aux seules activités de commerce et de restauration d'antiquités. L'ampleur des bâtiments permet d'envisager l'installation de bureaux et de logements.



Après restauration, un ensemble avec commerce d'antiquité, atelier de restauration, logements et bureaux

Après la période nécessaire pour ficeler les budgets, réaliser les études préliminaires, recevoir les avis de la Commission royale des monuments, sites et fouilles, obtenir les permis de bâtir, etc., les travaux débutent en janvier 1996. Les interventions, respectueuses de l'architecture et de la structure des lieux, sont voulues très sobres, tout en intégrant des matériaux contemporains (châssis d'aluminium laqués de gris, béton). Elles visent à maintenir et à restaurer les éléments

architecturaux d'origine identifiables, notamment pour les baies et les rythmes horizontaux et verticaux des façades.

L'activité commerciale et l'atelier occupent le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol des bâtiments. Les étages des immeubles faisant face à l'entrée abritent 7 logements (appartements et studios) et les trois niveaux du bâtiment latéral ont été aménagés en plateaux de bureaux qui, tout comme les logements, sont loués.

Aspects économiques

Les propriétaires de l'immeuble sont convaincus que le classement dont il fait l'objet l'a protégé de la démolition, permettant ainsi le montage du projet qui leur tenait à cœur. La réussite de l'opération doit cependant beaucoup à sa rapidité d'exécution. Le chantier a fait l'objet d'un suivi budgétaire très strict et l'ensemble des travaux, effectués sans supplément de prix, ont été terminés fin 1996. L'opération s'est vu décerner le prix du public dans le cadre du prix de l'urbanisme 1996 de la ville de Liège.

Le financement privé s'est monté à 992.000 € et le financement public à 495.000 € (Région wallonne - Division du patrimoine pour l'essentiel, selon les taux prévus par la réglementation ; province et ville de Liège à hauteur de 10%).

■ WANZE : LA REVITALISATION DU «QUARTIER SAINT JEAN»



A quelques kilomètres de Huy, Wanze est une commune d'environ 12.000 habitants. Son centre dispose de services et de commerces variés. Le projet de revitalisation, baptisé «Quartier Saint-Jean», se situe précisément dans le centre de la commune, sur une ancienne pâture d'une quarantaine d'ares à côté de l'église, à une centaine de mètres à peine de la maison communale.

Le projet

En 1997, la société Mottet Agri, propriétaire de nombreux terrains dans le centre de Wanze, prend contact avec le service d'urbanisme de la commune afin de lui soumettre un projet de valorisation de ses terrains. Le projet, fort ambitieux, envisage la création de lotissements de villas quatre façades et d'un petit parc d'activité commerciale. Pour la commune, il faut revoir ce projet et procéder par étapes.



En plein centre de Wanze, une opération associant logements et activités commerciales

La commune voit cependant dans cette demande l'opportunité d'un partenariat avec le promoteur pour valoriser le terrain situé juste à côté de l'église. Ce partenariat aura l'avantage d'augmenter les chances de réussite d'un projet qui contribue à améliorer la qualité des espaces publics. De plus, le projet s'inscrit dans la volonté communale de poursuivre la redynamisation du centre de Wanze, déjà bénéficiaire de diverses rénovations. Ainsi, la place communale a été réaménagée en 1996 et rendue plus conviviale et attractive.

Le projet global prévoit la construction de plusieurs bâtiments disposés autour d'une voirie terminée par un rond-point. Le partenariat de revitalisation ne concerne cependant que la première phase, à savoir la construction de trois immeubles de trois étages comprenant au total 19 appartements de 1 à 3 chambres et 8 cellules commerciales. La seconde phase, qui consiste à «refermer» le site par un bâtiment en U, sera réalisée par le promoteur seul.

La convention entre la commune et le promoteur est signée à la fin de l'année 1998. L'espace public, soit environ 30 ares, est cédé à la commune, ainsi que les abords de l'église, qu'il convient de réaménager simultanément pour assurer la cohérence de l'ensemble. Le dossier de revitalisation urbaine est alors introduit à la Région.



Des espaces publics très soignés

Après avis favorable de la commission régionale de l'aménagement du territoire* (CRAT), de la cellule de coordination et de l'inspection des finances, l'arrêté ministériel fixant le périmètre de revitalisation et approuvant la subvention parvient à la commune en juin 1999. La signature de la convention entre la commune et la Région wallonne, début 2000, permet de commencer les travaux sur l'espace public. Entre-temps, la construction des bâtiments a démarré. Les premiers logements sont occupés en juin 2001, mais les travaux d'équipement ne sont terminés que quelques mois plus tard.

L'opération a permis d'accroître l'offre de logements moyens dans le centre de la commune et d'offrir de nouveaux espaces publics de qualité. Ces espaces publics, aménagés par le même auteur de projet que les bâtiments, ont été traités avec un soin particulier, notamment quant au choix des matériaux, des plantations et du mobilier urbain. Les logements ont très vite été vendus et loués ; par contre, l'occupation des commerces reste encore partielle.

Pour répondre aux délais du partenaire privé, le dossier a dû faire l'objet d'un montage rapide, malgré les nombreuses signatures et approbations à récolter. La qualité des contacts entre la commune et le promoteur, tout comme l'absence de difficultés majeures liées au montage du dossier, ont permis cette relative rapidité.

Aspects économiques

La subvention pour la revitalisation urbaine a pris en charge la construction de la voirie, l'aménagement de trottoirs, de parkings, d'espaces verts et du parvis de l'église. La convention prévoit une subvention régionale d'approximativement 620.000 € pour l'aménagement de ces espaces publics et un investissement du promoteur privé d'environ 2.700.000 €, dont 1.950.000 dans le logement.

■ **TOURNAI :** **LA REVITALISATION DU «FORT ROUGE»**



Le périmètre de revitalisation urbaine du «Fort Rouge» s'inscrit dans l'îlot des «XII Césars» à Tournai. Celui-ci se situe au cœur même de la ville, sur la Grand-Place, à proximité de l'église romane Saint-Quentin (classée). Il s'agit d'un site d'une quarantaine d'ares reliant l'axe rue Perdue - placette aux Oignons à la Grand-Place, laissé à l'état de chancre depuis

les bombardements de la Deuxième Guerre mondiale et pudiquement caché par un grand panneau. Couvert par un plan communal d'aménagement obsolète permettant une forte densité de constructions en hauteur, il a fait l'objet de divers projets qui n'ont jamais abouti.

L'îlot des XII Césars incluait des restes d'habitations délabrées que la ville, par mesure de sécurité, a dû faire démolir. Il comprenait aussi une tour, vestige de la première enceinte de la cité (XIe siècle), le Fort Rouge, édifice en ruines, classé mais méconnu des habitants car occulté et invisible depuis l'espace public.

Le projet

Au milieu des années 1990, la ville se lance dans une vaste opération de réaménagements urbains autour de son axe majeur qui va de la place de Lille aux rives de l'Escaut. Les principaux objectifs de cette opération sont la mise en valeur des qualités architecturales et urbaines, l'éradication des chancres et la réorganisation des déplacements, avec une attention particulière accordée aux piétons. C'est dans ce contexte qu'est conçu, en 1996, le dossier de revitalisation urbaine dite du «Fort Rouge». L'importance stratégique de ce chancre proche de la Grand-Place justifie son insertion dans l'opération globale de rénovation et d'embellissement de tout le centre-ville.

Une première étape est franchie lorsque, en 1997, la ville cède à l'entreprise Dherte un ensemble d'immeubles délabrés et abandonnés le long de la rue Perdue, avec pour objectif la démolition de ces bâtiments et la reconstruction d'une vingtaine de logements. À côté des constructions neuves, certains bâtiments, repris à l'*Inventaire du Patrimoine Monumental* sont maintenus et rénovés. Par la suite, l'entreprise rachète l'ensemble du site et le projet de revitalisation proprement dit peut être concrétisé.

Selon la convention liant la ville au promoteur, celui-ci est chargé de la démolition, transformation ou amélioration d'habitations insalubres pour y installer du logement, ainsi que de la construction d'immeubles essentiellement dévolus au logement mais aussi au commerce. Le promoteur est également chargé de la réalisation d'un parking souterrain privé à l'intérieur de l'îlot central. Toute construction en cœur d'îlot est cependant exclue pour faire place à un jardin public.



Le panneau masquant le chancre (à gauche) a fait place à deux immeubles de logements avec rez commerciaux (à droite)



Quant au Fort Rouge, il a fait l'objet d'une intervention particulière. Propriété de la ville, qui ne disposait pas des moyens nécessaires à sa restauration, il a été racheté pour le franc symbolique par le promoteur. Celui-ci l'a restauré dans le cadre d'un projet de conservation intégrée* avec l'aide de la Région wallonne (Division du patrimoine), finançant lui-même la part de 20% non subsidiée et rétrocédant ensuite le bâtiment à la ville pour le franc symbolique. Cette opération a reçu en 1999 le prix Caius, qui récompense les actions de mécénat culturel émanant d'entreprises privées.



Le Fort Rouge, objet d'une opération de conservation intégrée

Actuellement, la première phase des travaux de revitalisation urbaine est terminée. Elle a vu la réalisation de trois immeubles totalisant une cinquantaine de logements, quelques commerces et les locaux de la Maison du tourisme, ainsi que l'aménagement d'un parking souterrain de 80 places. Le promoteur a encore en projet la réalisation d'une résidence-services de 50 logements à destination des personnes âgées.

Une autre opération de revitalisation, réunissant les mêmes partenaires, est prévue sur le site de la caserne des pompiers, rue Perdue.

Aspects économiques

Au total, l'investissement privé, en tenant compte de la résidence-services, atteindra 14.260.000 €.

De son côté, la ville se chargera des travaux d'équipement et d'aménagement de la voirie, de l'éclairage, de l'égouttage, du mobilier urbain, de la signalisation, de l'agencement des abords et de la réalisation du jardin public central. Elle bénéficiera pour ces travaux de subsides régionaux de 2.180.000 €, dans le cadre de la revitalisation urbaine.

RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

La rénovation de bâtiments de caractère architectural et patrimonial pour y accueillir des activités n'est pas l'option qui vient la première à l'esprit des acteurs économiques. La rentabilité d'une telle opération est faible, le prix de revient d'une rénovation s'avérant souvent supérieur à celui d'une construction sur terrain vierge. Quant à la construction sur une friche urbaine, elle risque de pâtir de l'image négative du site et de son environnement.

Une manière de réduire les risques est, pour les investisseurs, de s'adresser aux autorités publiques pour obtenir des subsides. Cela leur permet d'acquérir et de rénover des immeubles à des conditions plus proches de celles du marché. La participation publique peut également se faire en nature en créant des conditions d'accès, d'environnement et d'équipement attractives.

A Tubize, une intercommunale rénove une ferme du XVIII^e siècle située au beau milieu de son nouveau parc d'activités. Plusieurs entreprises y sont actuellement hébergées dans un cadre particulièrement attrayant. A Monceau-sur-Sambre, un ancien site charbonnier est réhabilité en parc d'activités d'économie sociale. Dans la province de Liège, une intercommunale développe des structures d'accueil pour les PME intégrées dans des noyaux ruraux et urbains.

Ces exemples parmi d'autres témoignent de la possibilité de conjuguer, d'une part, les exigences propres aux activités économiques et, d'autre part, le souci de préserver un patrimoine, de réhabiliter des témoins architecturaux du passé ou de réinvestir un espace stigmatisé par l'abandon.

■ SAINTES (TUBIZE) : UNE FERME TRANSFORMÉE EN BUREAUX



La ferme des Landas se situe au milieu du parc d'activités de Saintes à Tubize. Construite principalement dans la seconde moitié du XVIII^e siècle, cette ferme en quadrilatère présente de nombreux aspects remarquables. L'ensemble des constructions est repris à *l'Inventaire du Patrimoine Monumental*.

Le projet

L'intercommunale du Brabant wallon (IBW) rachète la ferme en 1992. Son objectif initial est de la démolir, les travaux nécessaires pour la rénover s'annonçant très coûteux. L'administration du patrimoine intervient toutefois en faveur de la préservation du bâtiment. L'IBW analyse alors les différentes opportunités de subsides à la rénovation.

Une première version du projet est abandonnée, les subsides alloués par la Direction générale de l'économie et de l'emploi du Ministère de la Région wallonne (DGEE) s'avérant insuffisants. L'IBW fait alors appel à un financement européen via le programme RESIDER, pour lequel son projet est éligible.



Le projet final comporte trois entités distinctes : un bâtiment-relais, un centre d'entreprises et un atelier. Les travaux ont lieu entre 1995 et 2000. Les espaces de travail peuvent accueillir environ 70 personnes sur 1.500 m² de bureaux et 400 m² d'espaces mixtes (entrepôts et petits bureaux).

*Au cœur d'un parc d'activités flambant neuf...
une ferme du XVIII^e siècle réaffectée en
bureaux*

Les difficultés rencontrées n'ont pas été négligeables, d'une part parce que l'ergonomie du bâtiment ne facilitait pas sa reconversion (locaux peu spacieux sous les toits), d'autre part parce que les différentes administrations concernées ont chacune leur propre temporalité. Par ailleurs, la rentabilité d'un tel projet aurait probablement été meilleure en un autre lieu, plus proche encore de Bruxelles.

Malgré ces difficultés, le projet a permis la synthèse de deux logiques – économique et patrimoniale – souvent difficiles à concilier. L'avantage d'un tel projet pour l'intercommunale et pour les différentes entreprises présentes sur le site, c'est l'affirmation d'une image plus attractive sur le plan commercial.

Aspects économiques

Le coût d'acquisition était de 320.000 € et les travaux sont revenus à 2.975.000 €, TVA et honoraires compris. La DGEE* a apporté 750.000 € au titre de subsides à l'infrastructure des parcs d'activité économique. Le programme européen RESIDER a également contribué à hauteur de 600.000 €. Le solde a été payé par l'IBW.

■ MONCEAU-SUR-SAMBRE : UN CHARBONNAGE DEVENU «ZONING» D'ÉCONOMIE SOCIALE



Avant son abandon au début des années 1970, ce site de 2,5 ha accueillait, depuis plus d'un siècle, le siège central de l'un des charbonnages les plus importants de la région carolo-régienne : Monceau-Fontaine. Il comportait 4.500 m² de bâtiments qui abritaient des bureaux, des ateliers d'entretien de machines et une école pour les mineurs. A la faillite de

la société, le site est progressivement devenu un vaste chancre et a été repris dans un périmètre de site d'activité économique désaffecté.

Le centre de la commune de Monceau-sur-Sambre, à proximité du site, est constitué d'un tissu bâti assez dense, mêlant habitat (principalement ouvrier), commerces, services et industries. Comme dans beaucoup d'autres communes de la région, la disparition de l'exploitation du charbon et le déclin de la sidérurgie ont fortement marqué le paysage, laissant de nombreuses friches industrielles et entraînant la paupérisation de beaucoup de quartiers.

Le projet

En 1993, l'entreprise de formation par le travail Quelque chose à faire (QCAF), à l'étroit dans ses locaux, s'intéresse au site, qui est alors à vendre. Il est cependant fort grand par rapport à ses besoins. Aussi QCAF cherche-t-elle des partenaires parmi les associations avec lesquelles elle est régulièrement en contact. C'est ainsi que naît le projet commun de développement d'un site d'économie sociale. Une personne est engagée pour mener à bien ce projet, c'est-à-dire monter le dossier et trouver les financements nécessaires.



L'ampleur du site permet d'envisager une occupation partagée des lieux

En 1994, QCAF acquiert le site sur fonds propres pour 250.000 €. Le projet est de rénover l'ensemble pour y accueillir les partenaires et y créer une dynamique de gestion collective ouverte à d'autres associations et entreprises d'économie sociale. Le site est alors rebaptisé «Monceau-FontaiNES», les trois dernières lettres signifiant «Nouvelle Économie Sociale». Les entreprises qui s'y installent signent une charte reprenant des principes tels que la finalité sociale, l'autonomie de gestion, la démocratie interne, l'aide aux personnes peu qualifiées, le respect de l'environnement, la collaboration avec les autres partenaires, le pluralisme.

L'Objectif 1 Hainaut (FEDER 1994-1999) comprend une ligne budgétaire pour la réhabilitation de sites d'activité économique désaffectés, mais pour avoir accès à ces subsides, il faut une contrepartie financière d'un pouvoir public. La Région wallonne finance certains travaux à un taux préférentiel lorsque la demande est introduite par un organisme public ayant un droit réel sur le terrain. Des négociations sont alors menées avec l'intercommunale IGRETEC pour établir un partenariat sur la base duquel le projet sera introduit au FEDER et à la Région. IGRETEC passe, pour le franc symbolique, un bail emphytéotique de 27 ans avec QCAF, propriétaire du site. Ainsi pourvue d'un droit réel sur le site, l'intercommunale confie la gérance et la jouissance du site à l'asbl Monceau-FontaiNES.



Sur le site idéalement doté d'espaces verts, certains bâtiments de l'ancien charbonnage (à gauche) ont été transformés en bureaux et ateliers (à droite)



La procédure d'approbation prend du temps, et ce n'est qu'en 1997 que les travaux de réhabilitation commencent. Les premières entreprises s'installent sur le site début 2000. Les travaux sont terminés en 2001.

L'intégration du projet dans le quartier a fait l'objet d'une attention particulière. En effet, il était important de profiter de cette opération pour améliorer l'image du quartier et permettre aux habitants de s'approprier le projet. Suite à une campagne d'information, un comité de quartier s'est créé et a été invité à donner son avis sur le site. Différentes initiatives ont ensuite permis à la population d'investir périodiquement les lieux : distribution de sapins de Noël, journée «fleurs», brocante mensuelle, fêtes de quartier. Une partie du site a également été reprise dans le cadre d'une opération Quartier de Vie de la Fondation Roi Baudouin.

A ce jour, le site regroupe 16 partenaires occupant environ 200 personnes. Il dispose de 5.000 m² de locaux (bureaux et ateliers) entièrement rénovés sur un terrain équipé de voiries, d'éclairage, d'un réseau d'incendie et d'espaces verts.

Aspects économiques

Le coût global de la réhabilitation s'élève à 4.000.000 €. Il comprend la réhabilitation de quatre bâtiments, la démolition d'un autre et des travaux d'infrastructure (routes, égouts, éclairage). Il a été financé comme suit : 1.830.000 € ont été accordés par l'Union européenne, 1.410.000 € par la Région wallonne et 760.000 € viennent de l'asbl Monceau-FontaiNES (dons privés et prêts bancaires).

■ LIÈGE (PROVINCE) : DES «MINI-ZONES» EN MILIEU URBANISÉ



A l'instar d'autres intercommunales de développement, la SPI+, en province de Liège, mène diverses actions qui poursuivent toutes le même but : la création d'emploi. Son premier métier reste toutefois lié à l'immobilier à travers la promotion, la réalisation et la gestion de parcs d'activité économique. En général, ces parcs sont de grandes zones équipées

sur d'anciennes terres agricoles, à l'extérieur des noyaux urbains et à proximité des nœuds autoroutiers.

Depuis quelques années, cependant, la SPI+ développe de nouveaux projets, plus orientés vers les milieux urbanisés, en proposant des bâtiments-relais, des espaces-entreprises et des «mini-zones» d'activités économiques de proximité.



Projet d'espace-entreprise dans une ancienne école. (Modave)

Les bâtiments-relais sont de petits bâtiments industriels dont la superficie varie en général de 500 à 1.000 m² comprenant ateliers, bureaux et locaux sociaux, qui attirent le plus souvent des activités industrielles au sens large. Les espaces-entreprises sont des centres de bureaux avec locaux et services communs (zone d'accueil, réfectoire, salles de réunion, mobilier...) parfois complétés, lorsque la disposition des lieux le permet, de petits

ateliers. Ils sont destinés en priorité aux activités de services ou de recherche. Installés au départ au sein de zones d'activité économique pour accueillir des entreprises en création, en développement ou en démarrage, ces bâtiments ont évolué avec le temps aussi bien sur le plan de leur équipement technologique que sur celui de leur localisation.

Aujourd'hui, en effet, les bâtiments-relais et les espaces-entreprises sont de plus en plus souvent implantés «hors zone», dans des bâtiments achetés ou construits par la SPI+ en milieu urbanisé. Ils accueillent des activités compatibles avec l'habitat, essentiellement des PME d'artisanat ou de services.

Ainsi par exemple, à Waremme et à Huy, des bâtiments communaux, cédés par bail emphytéotique, ont été rénovés par la SPI+ pour les transformer en espaces-entreprises. D'autres espaces-entreprises ont été achetés et rénovés ou construits en milieu urbain à Verviers et à Liège, tandis qu'à Modave, c'est une ancienne école qui sera bientôt rénovée pour y établir un bâtiment-relais.

La SPI+ développe depuis peu un autre type de projets. Constatant, d'une part, les difficultés rencontrées par les PME situées en milieu urbain à obtenir un permis d'exploiter ou étendre leurs activités, et voulant, d'autre part, répondre à la demande de communes plus rurales qui ne disposent pas de zones pour accueillir des entreprises, l'intercommunale crée désormais des «mini-zones économiques». Il s'agit de poches d'activité économique insérées dans le milieu urbain ou rural, avec une attention particulière accordée à l'intégration paysagère et à l'esthétique des constructions.

La première réalisation de ce nouveau concept est le parc de Comblain-au-Pont. D'une superficie d'environ 1 ha et inséré dans le tissu urbain de la localité, il dispose d'un bâtiment-relais et accueille actuellement trois entreprises employant une dizaine de personnes. A Dalhem, c'est un site de 2 ha, au centre d'une zone d'habitat, qui est équipé pour recevoir des petites entreprises. En milieu urbain, différents projets sont en cours, notamment sur un site d'activité économique désaffecté dans le quartier Saint-Léonard à Liège.



Construction d'une «mini-zone» en milieu rural, avec un souci d'intégration architecturale et paysagère

Ces nouveaux espaces permettent d'accueillir des activités économiques de proximité (ex. : un atelier de menuiserie), qui ne nécessitent pas d'installation dans un grand parc d'activité économique. Ils participent à l'intégration des fonctions résidentielles et des fonctions économiques telles que services et commerces locaux. Ils permettent aussi de promouvoir le développement des zones plus rurales.

RÉHABILITER, RÉNOVER POUR... TRANSFORMER DES ESPACES TRÈS DÉGRADÉS

Dans de nombreux endroits en Wallonie, le déclin industriel, conjugué à d'autres facteurs brièvement évoqués dans les parties précédentes, a entraîné une dégradation du tissu urbain et laissé de nombreuses friches. Souvent, le «cercle vicieux» de la dégradation des quartiers est tel que seule une opération globale et de grande envergure permet d'inverser la tendance. De même, la reconversion des sites d'activité économique désaffectés* demande d'importants moyens que le secteur privé n'est pas prêt à engager.

Devant un tel constat, la Région wallonne a progressivement développé des outils d'aménagement opérationnel permettant aux communes d'entreprendre des opérations de réhabilitation de leurs espaces dégradés.

La rénovation urbaine est une action d'aménagement d'initiative communale, globale et concertée, qui vise à restructurer, assainir ou réhabiliter un périmètre urbain de manière à y favoriser le maintien ou le développement de la population locale, à promouvoir sa fonction sociale, économique et culturelle dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres, et à maintenir et améliorer l'habitat. La Région peut intervenir financièrement dans la réhabilitation* ou la construction de logements, la création ou l'amélioration d'équipements collectifs, d'espaces verts ou de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service²⁶.

La revitalisation urbaine consiste à mener, dans un périmètre fixé, des opérations visant l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par le biais de conventions associant la commune au secteur privé²⁷.

²⁶ CWATUP, art.173, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

²⁷ CWATUP, art.172, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

L'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés visent à remettre en état un site (bâti ou non bâti) ayant été le siège d'une activité économique, dont le maintien en l'état actuel est contraire à son bon aménagement, le but ultime étant de rendre une affectation au site²⁸.

La rénovation rurale, devenue programme communal de développement rural* (PCDR), est aussi une opération d'initiative communale, visant à redynamiser et développer une commune dans le respect de ses caractéristiques. L'objectif est d'améliorer les conditions de vie de ses habitants aux points de vue économique, social et culturel, par des actions visant l'emploi, les équipements publics, l'habitat, le cadre de vie, etc.²⁹.

Ces d'opérations, de grande envergure, participent activement au renouveau des espaces urbanisés. Répondre à des situations dégradées implique des dossiers complexes, des procédures de longue haleine et des moyens humains et financiers considérables. Selon le type d'intervention, le taux de subventions octroyé par la Région wallonne est de 60 ou 75%, en rénovation urbaine³⁰ et il est de 100% dans le cadre de l'assainissement d'un site d'activité économique désaffecté. En revitalisation urbaine, l'investissement public est limité au montant de l'investissement privé en logement et il ne peut excéder la moitié de l'investissement privé total. Dans des opérations de développement rural, le taux d'intervention de la Région s'élève à 80%.

²⁸ CWATUP, art.167, coordination officieuse du 18 juillet 2002.

²⁹ Décret du 6 juin 1991 relatif au développement rural.

³⁰ Il peut atteindre 90% pour des interventions en zones d'initiatives privilégiées.

■ QUAREGNON : RÉNOVATION ET REVITALISATION URBAINES DANS LE QUARTIER CARNOT



La commune de Quaregnon est très active dans le domaine de la rénovation urbaine* depuis 25 ans. Commune pilote dans le processus de décentralisation, Quaregnon s'est dotée d'un schéma de structure* adopté en 1994 et en cours de révision. Ce schéma a incontestablement été un outil fort utile pour établir une stratégie communale de développement territorial.

Une première opération de rénovation urbaine a débuté en 1978, avec la rénovation de la «Cité cosmopolite», ancien coron minier acheté par la commune à la société charbonnière. Le but était l'équipement et l'aménagement des abords ainsi que la rénovation des logements (82 maisons) et de l'ancienne école (création de 10 logements). Une fois l'opération terminée, en 1998, la commune a cédé l'ensemble à sa régie foncière.

Le projet

La deuxième opération de rénovation urbaine, qui nous intéresse plus particulièrement, démarre dès la fin des années 1970. Elle concerne le quartier Carnot, quartier central comportant de nombreux bâtiments insalubres, pour la plupart irrécupérables.



Le quartier Carnot concentrait des logements insalubres, pour la plupart irrécupérables...



La commune a tout d'abord réalisé, à travers les programmes triennaux d'investissements, les aménagements d'espaces publics. Elle a procédé à des travaux d'assainissement, d'équipement, d'égouttage et de voirie (les rues du quartier étaient encore revêtues de schiste). Cette initiative a eu un effet d'entraînement immédiat sur le bâti épargné par la démolition : certains propriétaires ont fait rénover leur façade.



Assainir et équiper la voirie encore revêtue de schiste (à gauche) : une priorité pour la commune (à droite, après intervention)



Convaincue de l'importance d'une politique foncière volontaire, la commune se lance dans une série d'opérations d'achat d'immeubles défectueux, de réhabilitation ou de démolition-reconstruction de logements. Une première phase de rénovation urbaine portera sur la démolition d'immeubles insalubres et sur la construction d'un immeuble de 8 appartements qui sera lui aussi cédé à la régie foncière.

D'autres immeubles, dont une ancienne ferme, seront démolis dans le noyau central du quartier. A leur place, un commissariat de police, un ensemble de 12 appartements et 6 maisons unifamiliales d'un certain standing seront construits.

La place de la Charte, créée au cœur du quartier assaini, est aménagée dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine. Avant sa mise en œuvre, ce projet a fait l'objet de multiples contacts et négociations avec des investisseurs potentiels, jusqu'à ce que la commune décide de mettre le terrain en vente publique assortie de conditions d'urbanisation.



Une rénovation qui fait la part belle au logement... et au cadre de vie

Le bien a été acquis par un investisseur et les conventions de revitalisation urbaine ont été signées. L'opération concerne un espace d'environ 50 ares libéré suite à la démolition de taudis. Autour de la nouvelle place publique entièrement rénovée, un ensemble de quatre blocs d'immeubles, comportant 55 logements de type moyen et des surfaces commerciales aux rez-de-chaussée, sera réalisé.

Hors périmètre de rénovation urbaine, le quartier Carnot comprend deux petits sites d'activité économique désaffectés* qui feront l'objet d'un assainissement grâce à des fonds européens (Phasing Out ou phase de transition du programme FEDER de l'Objectif 1 Hainaut). Propriétaire de ces sites, la commune projette notamment d'y créer du logement, après assainissement.

Aspects économiques

La plupart des interventions de rénovation et de revitalisation urbaines du quartier Carnot sont terminées ou en voie d'achèvement. Les opérations menées montrent cependant toute la complexité des opérations de renouveau urbain dans des espaces bâtis très dégradés, du fait des moyens financiers nécessaires, des acteurs et des outils mobilisés, du temps qu'il faut avant de voir les projets concrétisés... Autant de contraintes qui demandent à la commune constance et détermination dans la réalisation d'un projet clair, global et cohérent.

Pour les opérations de rénovation urbaine, la part de la Région wallonne (aménagement opérationnel - rénovation urbaine) s'élèvera à 2.700.000 € et celle de la commune à 675.000 €. L'investissement privé prévu dans l'opération de revitalisation urbaine de la place de la Charte est de 4.400.000 € pour un financement public de 1.030.000 € (aménagement opérationnel - revitalisation urbaine). Quant à l'assainissement des deux sites d'activité économique désaffectés, il représentera un investissement public de 650.000 € (financé pour moitié par l'aménagement opérationnel - SAED et pour moitié par les fonds Phasing Out de l'Objectif 1 Hainaut).

■ OPPREBAIS (INCOURT) : LA RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE CARRIÈRE



Active depuis le XIXe siècle, l'ancienne carrière de pierre d'Opprebaix, connaît son heure de gloire dans les années 1960 avec l'approvisionnement de chantiers routiers. Elle cesse définitivement ses activités en 1975. Le site reste alors à l'abandon, vaste chancre industriel formé d'imposantes structures d'exploitation (bascule, silo, concasseur), de terrains

vagues et d'une excavation. Celle-ci, progressivement, se transforme en plan d'eau (10 ha sur les 19 que compte le site) dont les berges sont colonisées par une flore qui lui confère un intérêt naturel particulier.

Bien que non sécurisé, et en dépit de l'interdiction d'accès, le site est fort fréquenté par des plongeurs, des pique-niqueurs, des touristes d'un jour, etc. Il sert aussi, à l'occasion, de dépôt clandestin de déchets.

Le projet



Vue aérienne du site de l'ancienne carrière, avec ses équipements industriels

A la fin des années 1970, la commune d'Incourt entame une opération-pilote de rénovation rurale. Parmi les objectifs énoncés dans son schéma directeur de rénovation rurale («ancêtre» du programme communal de développement rural*), on trouve la création de maisons de village, l'aménagement d'espaces publics, l'ébauche d'une approche environnementale de l'espace rural... et le projet d'aménagement de la carrière d'Opprebaix.

Le site appartient alors à la société d'exploitation de carrières Gralex, de Quenast, à l'exception du plan d'eau, propriété de la Société nationale de distribution d'eau, district de Leuven (depuis la régionalisation, la Vlaamse Maatschappij voor Watervoorziening).

Grâce aux subsides liés au développement rural, la commune acquiert, en 1992, les terrains de l'ancienne carrière. Avec l'aide de la Fondation rurale de Wallonie, elle met sur pied un projet de réhabilitation du site. Une étude de faisabilité est réalisée. Sont prévus l'assainissement et la sécurisation du site, la réalisation de terrains de football et de tennis, la construction de logements à loyer modéré, d'une maison de village et d'une maison de la nature, qui sera le point de départ de circuits à caractère didactique autour du plan d'eau.



Un projet multifonctionnel et ambitieux en milieu rural

Le projet connaît une accélération après la désaffectation de la carrière en 1995, dans le cadre de la procédure SAED*. Les travaux d'assainissement (nivellement du terrain, démolition des infrastructures, etc.) sont suivis d'une deuxième phase opérationnelle, qui voit la réalisation d'infrastructures sportives (deux terrains de football et trois terrains de tennis dont un couvert, deux cafétérias et des locaux pour les sportifs), la construction par la société d'habitations sociales Roman País de 12 logements intergénérationnels à loyer modéré pour personnes âgées (au

rez-de-chaussée) et pour jeunes couples (aux étages) ainsi que l'aménagement et l'équipement de la voirie. L'ensemble de ces travaux est achevé en septembre 2000.

Une troisième phase de travaux débouchera sur la construction, au milieu du site, de la maison de village. Dans le même temps, la maison du garde, seul édifice conservé de l'ancienne carrière, sera transformée en maison de la nature. Celle-ci intégrera des énergies renouvelables dans un but didactique. Les abords du site, et particulièrement du plan d'eau, seront aménagés. On y créera un sentier-promenade et une aire d'accueil avec parking ainsi qu'une place publique. Une dizaine d'autres logements intergénérationnels sont également prévus ; ils feront le lien entre le site de l'ancienne carrière et le village.

Aspects économiques



Des logements intergénérationnels pour favoriser la mixité sociale

L'aspect multifonctionnel des réalisations et la grande cohérence de ce projet, très ambitieux en milieu rural, ont été des atouts qui ont favorisé la transversalité, puisque le projet impliquait plusieurs départements de la Région wallonne. De plus, la concertation avec les habitants a été permanente aux différents stades du projet, notamment par le biais de la commission locale de développement rural.

La participation de la Région wallonne - développement rural, aménagement opérationnel, logement, Fonds Brunfaut, pouvoirs locaux (Infrasport) - a été de 4.900.000 €. Celle de la commune s'est élevée à 1.240.000 €.

■ COURT-SAINT-ETIENNE : LA RÉHABILITATION D'UNE ANCIENNE USINE (HENRICOT 1)



Jusqu'en 1984, les usines Henricot, produisant des pièces en fonte, en fer forgé puis divers types d'aciers, rythmèrent la vie de Court-Saint-Etienne. Suite à leur faillite, les bâtiments furent abandonnés, laissant deux vastes chancres. Le premier site, dit «Henricot 1», s'étend sur presque 2 ha et se situe au centre de la commune. Le second site de plus

de 16 ha, «Henricot 2», est proche du premier et sa réhabilitation, plus récente, est moins avancée.

La fermeture des usines et la baisse des activités économiques qui y étaient liées ont progressivement fait passer Court-Saint-Etienne du statut de centre industriel à celui de commune tertiaire et résidentielle. Cette fermeture a également fort affaibli les finances communales en diminuant ses recettes tout en accroissant ses dépenses, notamment celles du CPAS.

Le projet

C'est au départ d'un travail d'étudiants que le conseil communal prend conscience des potentialités du site sur lequel la Région wallonne détermine, en 1987, un périmètre de site d'activité économique désaffecté. Deux ans plus tard, la commune achète les terrains. Différents projets sont élaborés et suscitent une réflexion sur le devenir de l'ensemble du centre.



Une réhabilitation avec des logements mais aussi des commerces et des bureaux

Historiquement, le premier objectif est de supprimer le chancre constitué par les anciennes usines. Le second est de créer un vrai centre, perceptible en tant que tel par la population, ce qui manquait à Court-Saint-Etienne.

D'autres objectifs se sont ensuite ajoutés aux précédents : accueillir de nouveaux habitants dans le centre, le redynamiser en donnant la priorité aux activités et à la création d'emplois tout en favorisant la mixité de fonctions, requalifier l'espace public et, enfin, améliorer l'accessibilité du centre.

Le projet prévoit 140 logements : des maisons et des appartements, à vendre ou à louer, le tout avec un souci de mixité sociale et d'intégration urbanistique et architecturale. De plus, le site accueillera une quarantaine de commerces et de bureaux. Ceux-ci devront cependant être conçus de façon à être facilement reconvertis en logements. Enfin, le projet prévoit l'installation d'une moyenne surface, de bâtiments de services publics et d'équipements communautaires (maison communale et ses dépendances), l'aménagement d'une place arborée à l'intérieur du quartier, de nouvelles voiries et infrastructures en matériaux de qualité, des espaces de parcage, etc.



La Thyle a été remise à ciel ouvert et ses berges ont été verdurisées

La Thyle, qui longe le site, sera remise à ciel ouvert et ses berges seront verdurisées. Il s'agit donc d'un projet ambitieux et complexe.

Le plan communal d'aménagement* (PCA), requis pour la réalisation du projet, déroge au plan de secteur puisque l'affectation industrielle est convertie en affectations résidentielles et autres activités. Commencé en 1989, il n'est approuvé qu'en 1997.

La réalisation de ce projet a nécessité une collaboration longue et étroite entre la commune et plusieurs services de la Région wallonne (la DGATLP* pour la démolition des bâtiments désaffectés, la dépollution du site et son réaménagement, la DGPL* pour les travaux subsidiés, le MET* pour les voies hydrauliques).

Quoique avec retard, le projet Henricot 1 remplit ses objectifs de création de logements, commerces et bureaux, et surtout de structuration de la commune par la création d'un vrai centre. Plusieurs promoteurs privés ont construit logements et petits commerces. Du logement moyen a également été bâti par la société de logement social Roman Païs (transféré par la suite à la L'Habitation moderne) et une grande surface Intermarché s'est installée.



Le hall n°11, dernier vestige de l'usine Henricot 1, attend une réaffectation

Suite à ces différentes opérations et par effet d'entraînement, plusieurs façades en dehors du périmètre SAED ont également été restaurées. Dernier vestige de l'usine, le hall n°11 reste encore à rénover. Classé en 1995 suite à une mobilisation d'habitants, il s'agit d'un vaste édifice abîmé et ouvert à tous vents dont la réaffectation n'est pas encore définie.

D'un point de vue financier, l'opération sera sans doute à terme positive pour la commune, grâce aux nouveaux habitants qu'elle attirera.

Aspects économiques

La démolition du chancre a permis aux habitants et aux promoteurs de découvrir de nouvelles perspectives. Son assainissement était un préalable nécessaire à tout investissement privé, vu le coût de semblable opération. Il restait cependant le risque de rencontrer encore des fondations importantes en béton qui auraient pu gêner les travaux et auraient dû être démolies à grands frais. Enfin, la présence de la nappe phréatique à deux mètres de profondeur seulement rendait plus onéreux certains aménagements. Tout cela faisait de l'opération un projet difficile, peu attirant a priori pour les investisseurs.

Cependant, le lieu présentait également des avantages. Le site était central et il disposait d'un espace vert avec les berges de la Thyle. D'autres atouts étaient pointés par les partenaires privés, notamment des lots de terrains suffisamment étendus et surtout la volonté communale de collaborer et de faire aboutir le projet malgré ses difficultés. La commune a joué un rôle d'incitateur par rapport à l'investissement privé. Elle a par exemple organisé une réunion d'information sur les possibilités offertes par le site à l'intention des promoteurs immobiliers. En outre, elle s'est montrée relativement souple et ouverte aux propositions des partenaires privés.

Les pouvoirs publics ont investi un peu plus de 6.000.000 € dans la réhabilitation du site sur l'ensemble de la période, dont environ 40% à charge de la commune. L'investissement privé, y compris les derniers développements qui restent à réaliser, atteindrait 20 à 25.000.000 €.

LA PARTICIPATION DES HABITANTS

Au fil des dernières décennies, les habitants ont de plus en plus exprimé le souhait de s'impliquer dans la prise en charge de leur cadre de vie. Actuellement, il apparaît que consulter la population le plus en amont possible dans la conception d'un aménagement permet de limiter les sources de conflits. On augmente ainsi les chances de voir la population prendre soin des aménagements réalisés et de mieux intégrer les projets à la vie du quartier et à son fonctionnement.

La participation des habitants aux projets d'aménagement, telle qu'elle a été expérimentée dans les cas décrits ci-dessous, s'avère donc une démarche très utile. Le pouvoir politique peut y faire appel sans risque de le regretter : si elle part d'une démarche sincère, la participation est un réel outil de développement local.

Plusieurs niveaux de participation sont possibles. De façon schématique, on distingue l'information (préalable toujours nécessaire), la consultation (recueil des avis des citoyens sur des questions et projets présentés par les pouvoirs publics), la concertation (qui suppose des négociations, et donc un rapport plus égalitaire entre les parties) et la coproduction (la conception collective du projet s'élabore dès le départ avec les différents acteurs).

La participation des habitants est prévue par la législation dans le cadre de certains subsides de la Région wallonne : c'est le cas dans les opérations de rénovation urbaine et de développement rural. En rénovation urbaine, l'élaboration du projet de quartier requiert la consultation de la population via une enquête sur ses souhaits et préoccupations concernant le cadre bâti du quartier. La population est en outre appelée à participer tout au long de l'opération par le biais de la commission locale de rénovation urbaine.

Celle-ci accompagne le projet de quartier et est composée de représentants de la commune, de la CCAT*, d'autorités publiques telles que la DGATLP*, de sociétés d'habitations sociales, d'associations ainsi que d'habitants intéressés. Dans la pratique, cet organe peut dépasser le stade de la concertation et permettre la coproduction si la commune choisit cette voie³¹.

A Mariembourg (Couvin) et à Ath, la commune décide d'organiser une consultation populaire sur des projets de réaménagement de la place principale, présentés par différents bureaux d'études. Cette consultation, menée après une campagne d'information, a été un succès dans les deux cas, puisque plus de la moitié des votants potentiels se sont mobilisés. A Ath, l'opération a également permis de sensibiliser les commerçants à la qualité de leurs enseignes et du mobilier de terrasse.

Les opérations Quartier de Vie de la Fondation Roi Baudouin visent à encourager la participation des citoyens au développement de leur quartier en soutenant financièrement et en accompagnant des projets concrets, menés en partenariat avec les habitants, les entreprises et les pouvoirs publics. Le Quartier de Vie de la Brouchettere (Charleroi) soutient une expérience de coproduction entre un nombre limité d'acteurs, couplée avec la consultation d'un public plus large. Le Quartier de Vie de Peissant (Estinnes) a quant à lui été initié par les habitants.

L'objectif de ces opérations est d'améliorer la qualité de vie tout en favorisant la citoyenneté responsable. Un espace d'information et de consultation de la population est créé par l'organisation de réunions régulières et par la diffusion fréquente de tracts d'information. Un partenariat de gestion composé de représentants des acteurs concernés constitue l'organe exécutif du projet et se réunit mensuellement. La Fondation Roi Baudouin soutient le partenariat par une aide de fonctionnement d'environ 1.200 € et par une aide financière pour les aménagements. Le pouvoir public n'est pas nécessairement l'initiateur de la démarche ni le gestionnaire du projet. Il est l'un des partenaires, sur pied d'égalité avec les autres.

³¹ Voir à ce propos le cas de la ZIP-QI Sainte-Marguerite à Liège, présenté dans *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, CPDT collection «Plaquettes», à paraître (2003).

Les différentes formes de participation augmentent généralement la satisfaction des habitants par rapport aux nouveaux aménagements et diminuent les réclamations qui pourraient survenir pendant les travaux, car les gens sont mieux informés.

Dans les cas de concertation et de coproduction, le rassemblement systématique des acteurs permet la prise en compte par chacun des besoins, contraintes et enjeux des autres, et facilite la coordination des interventions. La gestion concertée du projet est aussi l'occasion d'un apprentissage des fonctionnements politiques et administratifs. Les habitants abandonnent progressivement une attitude passive et revendicatrice pour une attitude active et constructive. En dépit de la difficulté de concilier des intérêts contradictoires, la participation permet souvent aux habitants d'apporter des idées originales et intéressantes.

Considéré comme un interlocuteur du représentant politique, le citoyen est amené à étendre progressivement sa participation à divers domaines de la gestion de la vie collective. La dynamique enclenchée par un petit nombre peut se révéler contagieuse et stimuler d'autres personnes et d'autres groupes à s'associer au mouvement. Elle contribue enfin au développement de la communication et d'une relation de qualité entre habitants.

Les expériences de concertation ou coproduction permettent également de mesurer les limites et les difficultés de la participation au quotidien, qui est rarement le fait de la majorité. Souvent, elle est portée par un noyau de convaincus qui s'efforcent d'associer l'ensemble des habitants aux décisions, par l'information régulière et la consultation. Une nouvelle culture politique peut émerger progressivement au sein des pouvoirs locaux concernés et donner une nouvelle légitimité à ces derniers.

■ MARIEMBOURG (COUVIN) : UNE CONSULTATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE



A Mariembourg, dans l'entité de Couvin, la place Marie de Hongrie, où aboutissent huit rues, constitue l'élément central du plan de cette ancienne place-forte. Avant son réaménagement, l'espace y était divisé en deux zones : l'une était entièrement macadamisée et essentiellement vouée au parking ; l'autre, plantée de tilleuls, abritait un terrain de basket-ball.



La place Marie de Hongrie en 1995

Après avoir longtemps été abandonnés à l'automobile, les espaces publics bénéficient à l'heure actuelle d'une prise de conscience, tant pour leurs enjeux urbanistiques et sociaux que pour leur rôle de porteurs d'image de marque d'une ville. L'espace public fait désormais l'objet d'un regain d'intérêt et devient support de la vie sociale. Cette évolution a mené en 1996 à la création d'un subside spécial aux communes pour l'aménagement d'espaces de convivialité.

C'est à cette époque que la commune de Couvin décide de réaménager la place de Mariembourg afin de la rendre plus attractive et conviviale, non seulement pour les habitants, mais aussi pour les visiteurs fréquentant les attractions touristiques locales. Dans le souci d'associer les habitants au projet, l'organisation d'une consultation populaire est décidée par le collège échevinal. Les habitants de Mariembourg sont invités à voter pour l'un des projets présentés par différents bureaux d'étude.

La consultation populaire a lieu en juin 1997. Six projets sont soumis au vote de la population. Ils ont fait l'objet d'une campagne d'information préalable avec la distribution de toutes-boîtes et une exposition de panneaux explicatifs. La consultation, à caractère non obligatoire, a remporté un franc succès puisque près de 800 personnes, sur environ 1.500 «électeurs» potentiels, ont exprimé leur vote. Un projet est sorti du lot et a donné lieu à une convention entre le bureau d'études sélectionné et la commune.



La même place après réaménagement : tout contribue à une convivialité renforcée

Ce projet prévoit de transformer l'espace initialement macadamisé de la place, en une esplanade de pierres naturelles entièrement vouée aux piétons et aux activités temporaires (marché hebdomadaire, festivités, brocantes...), tandis que le terrain de basket-ball est maintenu et l'espace qui l'entoure réaménagé avec du nouveau mobilier. Le stationnement est réorganisé sur le pourtour de la place et partiellement déplacé dans les rues voisines. Les trottoirs sont élargis, la pompe est remise en valeur et éclairée, des lampadaires structurent et éclairent l'esplanade. Le parvis de l'église est surélevé et forme un plateau qui ralentit le trafic tout en mettant l'église en valeur.

■ ATH : UNE CONSULTATION ET DES GROUPES DE TRAVAIL



La rénovation de la Grand-Place d'Ath a pu être réalisée dans le cadre des projets cofinancés par les crédits européens FEDER de l'Objectif 1 Hainaut (1994-1999) en matière de renforcement de l'attractivité et de développement du secteur touristique. Ce projet concernait le réaménagement en profondeur de la Grand-Place et des trois placettes attenantes.

Dès le départ, les autorités communales avaient prévu une large consultation de tous les acteurs concernés, parmi lesquels les commerçants et la population au sens large. En effet, la réussite d'un programme de rénovation de la Grand-Place nécessitait l'adhésion des commerçants.

A l'initiative des autorités communales, des représentants d'associations de commerce ont été conviés, avec des élus locaux, des responsables socio-économiques, des membres de la CCAT*... à visiter les places réaménagées de Charleville-Mézières et de Péronne. Ces aménagements n'étaient bien entendu pas transposables tels quels à Ath, mais les visites ont permis de mettre en place des groupes de travail avec les commerçants et de les sensibiliser au fait que le développement d'une ville comporte aussi des aspects culturels et touristiques.

Pour les autorités communales, la Grand-Place appartenait à tous les habitants de l'entité et pas seulement à ceux du centre-ville. Aussi, une vaste campagne d'information a-t-elle été organisée en vue d'une consultation populaire, sur la base de trois variantes d'un projet d'aménagement. Une cassette vidéo réalisée par la télévision communautaire locale présentait ces variantes et les échevins ont participé à des réunions dans les différents villages afin de les expliquer aux habitants. Ceux-ci ont bien répondu, montrant par là qu'ils se sentaient concernés par le projet, même s'il ne se situait pas dans leur village.



Avec l'adhésion des habitants, la Grand-Place d'Ath mise en valeur par un éclairage efficace

En octobre 1995, une consultation populaire libre était organisée dans les bureaux utilisés habituellement lors des élections. Cette consultation connut un beau succès, avec environ 65% de participation. Le projet sélectionné prévoyait notamment l'abaissement du centre de la place afin de réduire l'impact visuel des voitures en stationnement, le développement de lieux de convivialité (terrasses) grâce à l'élargissement de trottoirs, la présence de fontaines, un mobilier urbain

contemporain mais discret, un éclairage efficace et la plantation d'arbres.

Les discussions avec les commerçants ont également porté leurs fruits puisqu'ils ont accepté de modifier leurs enseignes, d'ôter les éléments proéminents des façades (caissons, marquises...) et d'adopter un mobilier de terrasse homogène et de qualité.

La population, venue en masse lors de l'inauguration, est très satisfaite du résultat, même si elle déplore l'absence de végétation, les arbres du projet initial ayant été sacrifiés aux desiderata des commerçants.

■ PEISSANT (ESTINNES) : RÉHABILITATION D'ESPACES PUBLICS DANS UN QUARTIER DE VIE



Plusieurs rues de Peissant, village d'un peu moins de 600 habitants de l'entité d'Estinnes, étaient en mauvais état. Les habitants déploieraient aussi bien le manque d'entretien des caniveaux que l'excès de vitesse des véhicules et éprouvaient globalement un sentiment d'abandon de leur village. Une procédure permanente de participation existait cependant et réunissait habitants, élus locaux et fonctionnaires communaux.

L'existence de cette sensibilité communale à l'approche participative a certainement influencé la réussite de ce projet.

Le projet

En mai 1997, les habitants soumettent une pétition à la commune. En réponse, le collège échevinal leur propose de se structurer et de former un comité d'habitants, qui jouera un rôle de relais entre la commune et la population. Le «Comité bénévole pour la redynamisation de la qualité de vie à Peissant» se constitue et rassemble principalement des habitants originaires de la ville, notamment des cadres, qui défendent le caractère villageois de Peissant. Ce qui les réunit n'est pas seulement leur objectif, mais aussi le plaisir de se retrouver ensemble.

Ce comité est informé par la commune d'une opportunité de subsidiation : la campagne Quartier de Vie de la Fondation Roi Baudouin. Le comité élabore alors un projet avec l'assistance technique de la commune. Ce projet comprend quatre volets : l'aménagement et l'animation de la place, l'aménagement d'un petit parc, la valorisation du patrimoine, l'entretien et la réparation des rues. Il revêt en outre une dimension sociale par la création de liens entre les habitants des quartiers résidentiels et les villageois de souche.

Quelques acteurs privés se joignent au partenariat, notamment le Lion's Club et des chefs d'entreprises habitant la localité. Une des conditions imposées par la Fondation Roi Baudouin est en effet d'impliquer des entreprises dans le partenariat.

Le projet technique de réfection des espaces publics naturels et bâtis s'élabore grâce aux compétences des membres du comité d'habitants. Soumis à consultation, il est ensuite amendé de manière à tenir compte des souhaits de l'ensemble de la population. Après avoir reçu l'aval des autorités communales, il fait l'objet de recherche de subventions par les habitants eux-mêmes, avec l'objectif de réaliser l'ensemble des aménagements souhaités.



*Des habitants impliqués et un projet Quartier de Vie...
de quoi changer radicalement les espaces publics
de la petite entité de Peissant*



Par ses réalisations, par le rôle de relais qu'il a joué et par son souci de diffuser l'information (toutes-boîtes explicatifs, expositions sur les projets), le comité d'habitants a acquis une légitimité et une reconnaissance de la part de la population. Il a également servi d'exemple : la commune, soucieuse de développer la démarche participative, encourage les habitants d'autres villages à se structurer pour la réalisation de projets. Le conseil communal a réglementé le partenariat avec les associations d'habitants et va poursuivre la contractualisation relative à d'autres projets.

L'impact du projet est donc à la fois l'amélioration du cadre de vie et le développement de la démocratie locale, et cela malgré les réelles difficultés rencontrées. Le problème de la représentativité s'est toutefois posé car il reste difficile d'associer à ce type de projet les populations de milieux socio-culturels moins favorisés.

Aspects économiques

Le coût global du projet a été supporté par une variété de partenaires : le Ministère de l'équipement et des transports (1.260.000 €), la Fondation Roi Baudouin (12.000 €), l'Union Européenne, via le fonds Leader II (42.000 €), les TEC (5.000 €), des entrepreneurs locaux privés et le Lyon's Club (3.000 € chacun). La commune a participé à hauteur de 5.000 € et a fourni la main-d'œuvre nécessaire à la réalisation du projet.

■ CHARLEROI : DES ESPACES VERTS POUR UN QUARTIER DE VIE



Le quartier de la Broucheterre est situé dans une zone périurbaine du nord de Charleroi. L'habitat social y est bien implanté et le logement privé est en partie vétuste. Ce quartier comporte des friches à l'abandon depuis fort longtemps, des rues insuffisamment arborées, peu d'espaces verts ou de lieux de rencontre accessibles au public.

Le projet

En 2000, un partenariat se met en place, comprenant des comités de quartier, des habitants, des associations, des représentants de la commune et des entreprises. L'objectif général d'amélioration du cadre de vie est précisé lors d'une consultation réalisée en collaboration avec l'association d'habitants «Solidarité Broucheterre» : la demande porte sur l'embellissement du quartier et l'aménagement d'espaces verts.



Entre béton et bitume, un petit espace laissé en friche...

En collaboration avec d'autres partenaires, le Centre de ressources communautaires (créé dans le cadre du contrat de prévention et de sécurité³² et intégré à l'administration de la ville de Charleroi) et Solidarité Broucheterre décident d'introduire un projet de Quartier de Vie pour l'aménagement d'espaces verts. Le souhait est de créer de nouveaux espaces verts accessibles à tous et entretenus régulièrement, d'embellir les façades et d'aménager des lieux favorisant la rencontre et le dialogue entre les habitants.

³² En 1992, le Ministre fédéral de l'Intérieur, la Région wallonne et les autorités urbaines de Charleroi sont convenus de regrouper leurs ressources afin de mettre en place un programme intégré contre l'insécurité urbaine. Ce type de contrat concerne plusieurs entités urbaines belges.

L'idée est également de sensibiliser plusieurs publics-cibles à la nature et à l'environnement.

L'association Espace Environnement est chargée par la ville de mettre en œuvre un processus participatif, suivant plusieurs étapes : tout d'abord la récolte des attentes et craintes des habitants, puis la conception et le montage du projet et enfin sa réalisation sur le terrain. Espace Environnement est encore actuellement en train de mener dans ce cadre diverses consultations auprès des habitants et acteurs locaux.

Les autres partenaires apportent des aides financières ou en nature : expertises variées, aide à l'aménagement, aide au fonctionnement du partenariat, prêt de salles, organisation de banquets...

Au stade actuel, un petit terrain privé laissé en friche depuis 20 ans a été cédé à la collectivité, assaini, nivelé et planté. Un architecte, membre du partenariat, en a réalisé les plans. Il s'agit d'une première action visant avant tout la visibilité. Le propriétaire y trouve son compte car cela permet l'accès à un parking souterrain tout en améliorant l'image des lieux. Les tentatives précédentes de la ville pour assainir ce terrain avaient pourtant échoué. C'est l'implication d'autres interlocuteurs dans la dynamique du Quartier de Vie qui a permis de débloquer le dossier de manière non conflictuelle.



Une petite oasis verdurisée, point de ralliement pour les fêtes de quartier

Les habitants et les copropriétaires de l'immeuble qui jouxte le terrain assurent son entretien. Plusieurs idées sont en gestation, comme cultiver des plantes aromatiques avec des enfants, peindre une fresque sur la façade aveugle de l'immeuble... D'autres projets sont encore prévus dans le cadre de l'opération Quartier de Vie : aménagement d'un autre terrain appartenant à la ville, traitement paysager et urbanistique des rues du quartier..

Aspects économiques

Plusieurs partenaires ont investi dans l'opération de la Brouche-terre : la ville de Charleroi par le financement de l'intervention de l'association Espace Environnement (9.000 €), la Fondation Roi Baudouin, pour un montant identique, des entreprises privées et publiques (Glaverbel, Coca-Cola, Aquasambre, TEC) avec un engagement de 4.000 €. Certains entrepreneurs ont aussi offert des aides en nature non négligeables pour la réhabilitation du site, grâce à l'apport de fournitures ou à des travaux de nivellement, remblaiement, etc.

Conclusions

Maîtriser l'expansion de l'urbanisation, stopper la dégradation du bâti et l'abandon des centres urbains : ces enjeux sont importants pour l'ensemble des pouvoirs publics. Ce sont cependant les acteurs communaux qui sont les mieux placés pour enclencher des dynamiques locales de réhabilitation, de recyclage et de rénovation, et pour ensuite les organiser, en soutenir la continuité et en assurer la cohérence. L'élargissement des compétences des communes avec l'ancrage communal du logement renforce encore cette responsabilité.

La Région wallonne a créé une grande diversité d'outils réglementaires et opérationnels qui peuvent être utilisés dans le but de remédier à la déprise urbaine. Certains sont de grande ampleur, d'autres sont plus légers. Des partenaires institutionnels publics et parapublics sont prêts à épauler les opérateurs locaux dans leurs projets.

Dans cette matière comme dans d'autres, c'est souvent le premier pas qui est le plus difficile. Il faut d'abord prendre conscience des problèmes. Il faut ensuite élaborer une politique communale volontaire et structurée, qui constituera le meilleur moyen de convaincre des partenaires éventuels, de susciter des initiatives privées, de stimuler la participation citoyenne, d'attirer l'attention des investisseurs potentiels.

Analyser le territoire communal et faire l'inventaire des espaces dégradés ou fragiles est une opération peu coûteuse, mais elle est essentielle. Elle permet d'orienter les efforts, de mieux assurer la gestion quotidienne du bâti, d'anticiper les difficultés à venir. De nombreuses opérations présentées dans cette brochure montrent l'importance de cette étape. Elle permet de préparer le diagnostic, qui lui-même servira de base au choix d'une stratégie d'action. Cette stratégie pourra s'exprimer au travers d'un schéma de structure*, mais ce ne sera pas toujours nécessaire, surtout lorsque les problèmes sont très localisés et peu importants.

Pour rendre effective et efficace la gestion courante du bâti, la mise en place d'une structure propre (permanente ou temporaire) est souhaitable. Cette «cellule technique d'urbanisme» ou «cellule de gestion urbaine» aura notamment pour rôle d'assurer une coordination transversale entre les différents services communaux concernés. Elle aura la souplesse nécessaire pour contacter des propriétaires ou autres acteurs privés et pour négocier avec eux. Elle assurera la collecte et la conservation des informations utiles et participera à la formation et à la sensibilisation du personnel administratif en place.

L'un des obstacles principaux dans la gestion d'un parc immobilier est l'absence de maîtrise foncière. Plusieurs communes dont les réalisations sont présentées ici ont considérablement développé leur capacité d'action en créant une régie foncière et immobilière* et/ou une agence immobilière sociale*. De telles structures peuvent obtenir d'importantes subventions et réaliser des projets dans des quartiers délaissés par les investisseurs privés.

Certains quartiers nécessitent cependant des opérations d'envergure. La disparition des activités industrielles et extractives en Wallonie a laissé dans certains cas des cicatrices d'une telle profondeur qu'elles ne peuvent être effacées que par des actions curatives de grande ampleur comme la rénovation urbaine* ou l'assainissement de sites d'activité économique désaffectés*.

Dans ce type d'opérations, l'acteur communal n'agit plus seul, tant les moyens à mobiliser sont importants. S'il reste généralement à l'initiative du projet, son rôle est ensuite surtout celui d'un coordinateur : il assure le montage du dossier en étroite collaboration avec la Région wallonne, avec des opérateurs publics et parapublics et – de plus en plus – avec des intervenants privés.

Les expériences développées ici montrent la variété et l'intérêt des possibilités ouvertes par la récupération de vastes espaces assainis : recomposition du territoire communal, nouveaux lieux et locaux pour des activités culturelles, sociales, économiques, modification de l'image du quartier (voire de la commune) tant aux yeux des habitants que pour l'extérieur, crédibilité accrue des démarches auprès des investisseurs.

Chacun des témoignages recueillis dans cette brochure, qu'il soit modeste ou qu'il rende compte d'une politique ambitieuse, donne l'envie d'agir. Toutes les communes y trouveront des idées à développer et à adapter pour améliorer la gestion de leurs espaces bâtis, quels que soient leurs moyens humains et budgétaires et quelles que soient les orientations qu'elles ont déjà prises.

Les cas présentés démontrent aussi que le patrimoine bâti – prestigieux ou ordinaire, dégradé ou sain, résidentiel ou industriel... – constitue un «gisement» formidable pour redéployer de façon inventive les équipements ou les activités d'une commune. La gestion et la récupération de ce patrimoine débouchent dans tous les cas sur la mise en route d'une nouvelle dynamique, faite d'espoir et de succès, qui concerne et revivifie tous les secteurs de la vie locale.



Pensée dans un projet global et durable, la valorisation d'espaces bâtis négligés ou dégradés participe à l'amélioration du cadre de vie



Glossaire

Agence immobilière sociale (AIS)

Structure dont la mission principale est de gérer des logements privés et de les insérer, grâce à de contrats de gestion, dans le circuit du logement pour les personnes démunies. Pour ce faire, l'agence opère comme interface entre des propriétaires qui ne peuvent ou ne veulent plus gérer leur bien immobilier, et des ménages n'ayant pas les moyens de louer un logement dans le marché locatif traditionnel.

Arrêté d'insalubrité ou d'inhabitabilité

Dispositif juridique permettant au bourgmestre, lorsqu'il estime qu'une habitation ne répond pas aux critères minimaux de salubrité, d'en interdire l'occupation tant que des travaux de restauration n'ont pas été accomplis. Un arrêté d'inhabitabilité peut être également pris en cas de surpeuplement d'un logement, indépendamment de son état de salubrité.

CCAT

Voir : Commission consultative communale d'aménagement du territoire

Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP)

Code rassemblant de façon coordonnée les dispositions décrétales et réglementaires qui concernent les matières précitées.

Commission consultative communale d'aménagement du territoire (CCAT)

Instituée par le Gouvernement wallon sur proposition du Conseil communal, elle est composée d'un président et d'un nombre variable de membres, selon la taille de la commune. Elle est habilitée à rendre des avis dans le cadre de procédures prévues par le CWATUP. Elle peut aussi donner des avis d'initiative sur les sujets qu'elle estime pertinents. (art.7 du CWATUP)

Commission régionale de l'aménagement du territoire (CRAT)

Structure dont le président et les membres sont nommés par le Gouvernement. D'initiative ou à la demande du Gouvernement, elle formule des propositions et rend des avis en matière d'aménagement du territoire et d'urbanisme. Elle dispose aussi d'une compétence consultative générale en cette matière. (art.5 et 6 du CWATUP)

Conservation intégrée

«Par conservation intégrée [du patrimoine], il faut entendre l'ensemble des mesures qui ont pour finalité d'assurer la pérennité de ce patrimoine, de veiller à son maintien dans le cadre d'un environnement approprié, bâti ou naturel, ainsi qu'à son affectation et son adaptation aux besoins de la société.» (art.185 du CWATUP)

Conurbation

Terme s'appliquant aux régions urbanisées lors de la révolution industrielle pour caractériser des espaces bâtis très peu hiérarchisés, sans plan d'ensemble et souvent soudés les uns aux autres.

CRAT

Voir : Commission régionale de l'aménagement du territoire

CWATUP

Voir : Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine

Désurbanisation

Perte des caractéristiques fonctionnelles et morphologiques des tissus urbains existants au profit de nouveaux modes d'occupation du sol de type monofonctionnel et de faible densité. Ce phénomène est lié à la déconcentration des activités et des populations, soit par desserrement (mouvement du centre de l'agglomération vers la périphérie), soit par décentralisation (mouvement qui s'opère d'une ville ou d'une région vers une autre).

Développement durable

Voir la définition proposée dans le chapitre «Le développement durable» (p.10)

DGA

Direction générale de l'agriculture - Ministère de la Région wallonne

DGATLP

Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine - Ministère de la Région wallonne

DGEE

Direction générale de l'économie et de l'emploi - Ministère de la Région wallonne

DGPL

Direction générale des pouvoirs locaux - Ministère de la Région wallonne

Espace bâti

Territoire urbanisé, incluant l'ensemble des biens immobiliers et des espaces publics.

Fonds Brunfaut

Fonds regroupant les subventions pour les travaux d'équipement et d'infrastructure lors de la réalisation d'un ensemble d'habitations sociales, moyennes ou assimilées. Depuis 1999, le service offert par le Fonds Brunfaut a été scindé entre, d'une part, la Société wallonne du Logement, qui octroie les subventions pour la réalisation d'équipements aux sociétés de logement de service public et, d'autre part, la DGATLP - Direction des subventions aux organismes publics et privés qui accordent ces subventions aux communes, aux CPAS et à quelques autres acteurs.

MET

Ministère wallon de l'équipement et des transports

Parcellaire

Division du territoire en parcelles et sa représentation cartographique. Ce terme désigne généralement tout partage du sol et l'ensemble des lots qui le constituent, quelles que soient les dimensions et les formes de ces lots.

Patrimoine

Voir la définition proposée dans le chapitre «L'espace bâti est un patrimoine» (p.9)

Plan communal d'aménagement (PCA)

Dispositif réglementaire qui précise, en le complétant, le plan de secteur, selon les prescriptions prévues par le CWATUP. Le plan communal d'aménagement est élaboré après examen du schéma de structure communal s'il existe. Pour autant que soient réunies simultanément certaines conditions, il peut, au besoin et moyennant due motivation, déroger au plan de secteur. (art.47 et 48 du CWATUP)

Programme communal de développement rural (PCDR)

Document qui synthétise une opération de développement rural, celle-ci consistant en un ensemble coordonné d'actions de développement, d'aménagement et de réaménagement entreprises ou conduites en milieu rural par une commune, dans le but de sa revitalisation et de sa restauration, dans le respect de ses caractères propres et de manière à améliorer les conditions de vie de ses habitants au point de vue économique, social et culturel.

Réaffectation

Opération visant à modifier l'affectation d'une parcelle de terrain ou d'un bâtiment notamment suite à la perte ou à l'abandon de son affectation antérieure.

Régie foncière et immobilière (RFI)

Structure communale autonome chargée de gérer le patrimoine foncier et immobilier d'une commune suivant des méthodes commerciales. Habilitée à réaliser toute opération foncière et immobilière ainsi que les infrastructures nécessaires à la valorisation du patrimoine communal, la régie foncière peut aussi intervenir dans la lutte contre les taudis et opérer dans le cadre de la rénovation urbaine ou rurale.

Règlement communal d'urbanisme (RCU)

Etabli à l'initiative du conseil communal, il complète, sans y déroger, les règlements régionaux d'urbanisme. Il contient pour tout ou partie du territoire communal des prescriptions concernant les bâtiments ainsi que la voirie et les espaces publics. (art.78 et 79 du CWATUP)

Réhabilitation

Ensemble des travaux visant la remise en état d'un immeuble, d'un ensemble ou d'un quartier tout en conservant ses caractéristiques architecturales ou urbanistiques majeures.

Rénovation urbaine

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

Rétention foncière

Fait de ne pas mettre à disposition du marché un bien foncier pourtant inutilisé, par exemple dans un but de spéculation foncière.

Revitalisation urbaine

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

Schéma de développement de l'espace régional (SDER)

Document de nature stratégique et indicative procurant une perspective de développement territorial pour l'ensemble de la Wallonie.

Schéma de structure communal (SSC)

«Le schéma de structure communal est un document d'orientation, de gestion et de programmation du développement de l'ensemble du territoire communal.» (art.16 du CWATUP)

SDER

Voir : schéma de développement de l'espace régional

Site d'activité économique désaffecté (SAED)

«Ensemble de biens, principalement des immeubles bâtis ou non bâtis, qui ont été le siège d'une activité économique et dont le maintien dans leur état actuel est contraire au bon aménagement du site. Est prise en considération toute activité industrielle, artisanale, de commerce, de services ou autre, pour autant qu'elle soit de nature économique. Le site est délimité par un périmètre comprenant l'ensemble des biens qualifiés ci-dessus.» (art.167, §1 du CWATUP)

Site d'intérêt régional (SIR)

Site d'activité économique désaffecté dont l'assainissement a été reconnu d'intérêt régional par le Gouvernement et qui bénéficie dès lors d'une procédure particulière : «le Gouvernement arrête qu'il est désaffecté et doit être assaini, en fixe le périmètre, en décrète d'utilité publique l'expropriation visée à l'art.181 et prend à sa charge son acquisition et les travaux d'assainissement.» (art.182, §1 du CWATUP)

Spéculation foncière

Opération commerciale dont l'objet est de tirer un bénéfice du seul fait de la variation des cours d'un bien foncier.

Système d'information géographique (SIG ou GIS)

Système informatique rassemblant diverses sources d'informations repérées dans l'espace, structuré de façon à pouvoir les combiner et en extraire des synthèses utiles à la décision.

Urbanisme fonctionnaliste

Pratique visant le traitement des espaces urbains selon des fonctions spécifiques, ce qui se traduit par la spécialisation et la différenciation des secteurs concernés.

Ville durable

Agglomération dont le fonctionnement social et biophysique, les projets et l'évolution, s'inscrivent dans les perspectives ouvertes par le développement durable.

Zone d'initiative privilégiée (ZIP)

Zone dont le périmètre est délimité par le Gouvernement «dans le but de permettre des aides spécifiques et l'adaptation des aides existantes dans certaines zones géographiques déterminées.» (art.174, §1 du CWATUP)

Bibliographie

ADEF (ASSOCIATION DES ÉTUDES FONCIÈRES) (1998), *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, Paris.

CENTRE DE DOCUMENTATION DE L'URBANISME (2001), *La Réhabilitation urbaine. Dossier documentaire*, Ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement, Direction générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction, Paris.

CHALINE C. (1999), *La régénération urbaine*, PUF, Paris.

CONFÉDÉRATION CONSTRUCTION WALLONNE (1999), *Les quartiers et les villes : un nouveau visage pour la Wallonie*, collection «Les Cahiers de la Confédération Construction wallonne : Construire ou rénover en Région wallonne (II)», Bruxelles.

CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Les coûts de la désurbanisation*, Études et Documents, CPDT 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (2002), *Révision des plans de secteur et mécanismes fonciers en Wallonie : objectifs politiques, outils juridiques et mise en oeuvre*, Études et Documents, CPDT 2, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

CONFÉRENCE PERMANENTE DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (à paraître 2003), *La participation des citoyens à la vie communale : enjeux et pratiques*, collection «Plaquettes», Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

CORTEMBOS Th. (1992), «Patrimoine et société : évolution du «regard» à travers les documents internationaux.», in : *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°10, automne 1992, pp. 12-34.

CORTEMBOS Th. (2000), «Le nouvel inventaire du patrimoine architectural en Région wallonne : un outil de connaissance pour les collectivités locales.» in : *Les Cahiers de l'Urbanisme*, n°32, décembre 2000, pp. 64-71.

DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À LA VILLE, DIRECTION GÉNÉRALE DE L'URBANISME, DE L'HABITAT ET DE LA CONSTRUCTION (2002), *Marchés de définition : une démarche de projet urbain*, Les éditions de la DIV, Paris.

GOSSELAIN P. (2001), «L'apport de l'aménagement du territoire.»
In : *La gestion des espaces publics*. Atelier du projet Interreg IIC
TOCEMA, Liège, 10 et 11 septembre 2001.

GOUVERNEMENT WALLON (1999), *Schéma de Développement de l'Espace Régional*, document adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999.

GOUVERNEMENT WALLON (2000), *Contrat d'Avenir pour la Wallonie*, document définitif adopté par le Gouvernement wallon le 20 janvier 2000.

INSTITUT DU PATRIMOINE WALLON (2001), *Des Idées pour le Patrimoine : la valeur de l'exemple*, avec la collaboration de la Direction générale de l'Aménagement du territoire, du Logement et du Patrimoine, Namur.

JOFFROY P. (1999), *La réhabilitation des bâtiments : conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*, Le Moniteur, Paris.

LOYER F. (dir.) (2001), *Villes d'hier et d'aujourd'hui en Europe*, série Entretiens du patrimoine, Fayard, Paris.

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS ET DU LOGEMENT, MINISTÈRE DE LA CULTURE ET DE LA COMMUNICATION, AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (1999), *Intervenir en quartiers anciens. Enjeux, démarches, outils*, Le Moniteur, Collections Guides, Paris.

SCHAUT C. (1997), *Patrimoine et développement urbain*, Études et Documents, Monuments et Sites 5, Urbanisme 1, Ministère de la Région wallonne, DGATLP.

SERVICES FÉDÉRAUX POUR LES AFFAIRES ENVIRONNEMENTALES (2000), *Développement durable*, Service Études et Coordination, Bruxelles.

Adresses utiles

Association du Management de Centre-Ville

avenue de Waterloo, 54

6000 Charleroi

Tél. : 071/ 70 24 22 - fax : 071/ 30 14 50

Site : www.amcv.be

Direction générale de l'agriculture

avenue Prince de Liège, 7

5100 Namur

Tél. : 081/ 33 50 50 - fax : 081/ 33 53 44

Site : mrw.wallonie.be/dga

Direction générale de l'aménagement du territoire, du logement et du patrimoine

rue des Brigades d'Irlande, 1

5100 Namur

Tél. : 081/ 33 21 11 - fax : 081/ 33 21 10

Site : mrw.wallonie.be/dgatlp

Direction générale de l'économie et de l'emploi

place de Wallonie, 1

5100 Namur

Tél. : 081/ 33 37 00 - fax : 081/ 33 38 88

Site : mrw.wallonie.be/dgee

Direction générale des pouvoirs locaux

rue Van Opré, 91

5100 Namur

Tél. : 081/ 33 37 11 - fax : 081/ 30 90 93

Site : mrw.wallonie.be/dgpl

Espace Environnement

rue de Montigny, 29
6000 Charleroi
Tél. : 071/ 300.300 - fax : 071/ 509.678
Site : www.espace-environnement.be

Fondation Roi Baudouin

rue Brederode, 21
1000 Bruxelles
Tél. : 02/ 511 18 40 – fax : 02/ 511 52 21
Site : www.kbs-frb.be

Fondation rurale de Wallonie

avenue Reine Astrid, 14
5000 Namur
Tél. : 081/ 26 18 82 - fax : 081/ 22 45 77
Site : www.frw.be

Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie

rue de Brabant, 1
6000 Charleroi
Tél. : 071 / 20 78 58 – fax : 071 / 20 77 52
Site : www.flw.be

Ministère wallon de l'équipement et des transports

boulevard du Nord, 8
5000 Namur
Tél. : 081/ 77 20 00 - fax : 081/ 77 38 39
Site : met.wallonie.be

Société wallonne du logement

rue de l'Écluse, 21
6000 Charleroi
Tél. : 071 / 20 02 11 – fax : 071 / 30 27 75
Site : www.swl.be

Remerciements

Les auteurs remercient les membres du comité d'accompagnement sous la présidence de Madame Martine ANDRÉ. Ils tiennent aussi à remercier très chaleureusement pour leur disponibilité, les renseignements fournis et leur relecture attentive :

Michel BAUDOUR, Responsable des services travaux et urbanisme, ville de Quaregnon ; Jean-Claude BEAUMONT, Architecte d'intérieur ; Christian BRANCHE, Responsable, régie foncière et immobilière de Braine-l'Alleud ; Jean-Claude CARPENTIER, Échevin du logement, de l'urbanisme et de la mobilité, ville de Mons ; Bernadette CORNET, Service d'urbanisme, ville de Marche-en-Famenne ; Jean-François COUTELIER, Ancien agent de développement du projet Monceau-Fontaines ; Michel DACHOUFFE, Directeur, Direction de l'aménagement opérationnel, DGATLP ; Christian DEBLOCCQ, Secrétaire communal, ville de Court-Saint-Etienne ; Francis DEFOSSE, Responsable, régie foncière de Namur ; Vincent DE LANGE et Jean-François TAZIAUX, Antiquaires, «Le Couvent des Ursulines» ; André DHERTE, Administrateur délégué, Entreprises générales Dherte SA ; Jean-Pierre DUCASTELLE, Historien et archiviste, ville d'Ath ; Marc DUVIVIER, Secrétaire communal, ville d'Ath ; Jean FÉLIX, Conducteur des travaux, ville de Péruwelz ; Pierre FRANCIS, Directeur exécutif, Association du Management de Centre-Ville ; Pierre GAUCET, Directeur-adjoint, IBW ; Michel GENOT, Architecte, directeur technique, le Foyer namurois ; Yves KONEN, Gestionnaire, agence immobilière sociale Liège Logement ; Dominique LOVENS, Service d'urbanisme, ville de Wanze ; Emmanuel MAINIL, Premier attaché, Direction de l'aménagement opérationnel, DGATLP ; Pol MIRABELLE, Gestionnaire de centre-ville, ville de Mons ; Michel PIÉRARD, Service de l'urbanisme, ville de Court-Saint-Etienne ; Claude PILET, Agent de développement, Fondation rurale de Wallonie ; Jean PIPART, Chef de division technique, ville de Tournai ; François PIRON, Secrétaire de cabinet de l'échevin du logement, de l'urbanisme et de la mobilité, ville de Mons ; Jean-Alexandre POULEUR, Conseiller en architecture, Espace Environnement ; Anne QUÉVIT, Directrice, Fonds du logement des familles nombreuses de Wallonie ; Frédéric RASSE, Service administratif des travaux, ville d'Ath ; Betty RICHELET, Secrétaire communale, ville d'Estinnes ; Martine RIDIAUX, Attachée, Direction de l'aménagement opérationnel, DGATLP ; Philippe ROGIER, Gérant, Courneuve s.p.r.l. ; Najia SAKHI, Centre de ressources communautaires de la Brouchette, ville de Charleroi ; Bernard SPINOIT, Directeur, Quelque chose à faire a.s.b.l. ; Nicole TASSIAUX, Direction équipement, SPI+ ; Lambert VANDEBERGH, Manager Immo & Concepten, Alken-Maes ; José VANDEWEYER, Chef de service administratif, ville de Couvin ; Freddy VANHEE, Directeur-gérant, le Foyer péruwelzien.

Crédits photographiques

Sauf mention contraire (ci-dessous), les photographies sont des auteurs.

Administration communale de Quaregnon : pp. 116, 117 ; *Administration communale d'Ath* : pp. 66, 131 ; *Administration communale d'Estinnes* : p. 133 (g) ; *Administration communale d'Incourt* : pp. 119, 120 ; *Agence immobilière et sociale Liège Logement* : p. 78 ; *Association d'architectes Renaud et Cricart, Micciche, Delaisse et ville de Mons* : p. 82 ; *Centre de ressources communautaires de la Broucheterre* : pp. 135, 136 ; *Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie* : pp. 15, 88 (h) ; *Foyer Péruwelzien* : p. 86 ; *M. Fabrice Dor, DGATLP, Division de l'observatoire de l'habitat* : pp. 11, 21, 56, 85, 101, 105, 122, 123, 140 (g) ; *M. Guy Focant, DGATLP, Division du patrimoine* : pp. 10, 12, 37, 38, 39, 41, 99, 124 ; *M. Jean-Claude Beaumont* : p. 96 ; *MM. Vincent de Lange et Jean-François Taziaux* : p. 98 ; *Quelque chose à faire a.s.b.l.* : p. 110 (g) ; *Régie foncière de Braine-l'Alleud* : p. 73 ; *Régie foncière de Namur* : p. 76 (g) ; *SPI +* : pp. 112, 113.

(g) = gauche, (h) = haut

Table des matières

Editorial	2
Introduction	4
Espace bâti et développement territorial	7
Un héritage à transmettre	8
L'espace bâti est un patrimoine	8
Le développement durable	10
Le paysage urbain	11
Réhabilitation et réaffectation	12
Abandonner ou recycler ?	13
Consommation d'espace et recyclage	13
Causes d'abandon des espaces bâtis	18
<i>A l'échelle du bâtiment ou du site</i>	20
<i>A l'échelle du quartier ou de la commune</i>	23
<i>A l'échelle régionale ou supra-régionale</i>	27
Dynamiques de quartier	30
Conclusion	32
Espace bâti et dynamiques de quartiers	34
Petite histoire de l'espace bâti wallon	36
Les principales conditions de l'urbanisation	37
La révolution industrielle	38
Espace bâti : entre déclin et renouveau	41
Redynamiser les quartiers	44
Observer	46
Comprendre	52
Agir	55
Conclusion	59

Initiatives et projets	60
Gérer l'espace bâti au quotidien	63
Ath	
Cellule d'urbanisme et bases de données	65
Marche-en-Famenne	
Une prime pour améliorer la qualité des enseignes	70
Braine-l'Alleud	
L'action de la régie foncière et immobilière	72
Namur	
Un inventaire des sites désaffectés à l'initiative de la régie foncière	75
Liège	
L'agence immobilière sociale Liège Logement	77
Mons	
Des actions pour redynamiser le centre-ville	80
Réhabiliter, rénover pour... du logement	84
Péruwelz	
Une usine transformée en logements sociaux	86
Namur	
Des immeubles anciens réhabilités en logements	88
Réhabiliter, rénover pour... du logement et des activités économiques	91
Namur	
Un supermarché et du logement	92
Charleroi	
Du logement au-dessus d'un café	94
Namur	
Du logement au-dessus d'une parfumerie	96
Liège	
La réaffectation d'un couvent	98
Wanze	
La revitalisation du «Quartier Saint Jean»	100
Tournai	
La revitalisation du «Fort Rouge»	103

Réhabiliter, rénover pour... des activités économiques	106
Saintes (Tubize)	
Une ferme transformée en bureaux	107
Monceau-sur-Sambre	
Un charbonnage devenu «zoning» d'économie sociale	109
Liège (province)	
Des «mini-zones» en milieu urbanisé	112
Réhabiliter, rénover pour... transformer des espaces très dégradés	114
Quaregnon	
Rénovation et revitalisation urbaines dans le quartier Carnot	116
Opprebais (Incourt)	
La réhabilitation d'une ancienne carrière	119
Court-Saint-Etienne	
La réhabilitation d'une ancienne usine (Henricot 1)	122
La participation des habitants	125
Mariembourg (Couvin)	
Une consultation pour l'aménagement de la place	128
Ath	
Une consultation et des groupes de travail	130
Peissant (Estinnes)	
Réhabilitation d'espaces publics dans un Quartier de Vie	132
Charleroi	
Des espaces verts pour un Quartier de Vie	135
Conclusions	138
Glossaire	142
Bibliographie	148
Adresses utiles	150
Remerciements	152
Crédits photographiques	153