

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 2000

Septembre 2001

THEME 5.2
LE PATRIMOINE BATI

**Université Catholique
de Louvain**
CREAT

**Université
Libre de Bruxelles**
GUIDE

THEMATIQUE 5.2. : LE PATRIMOINE BATI

Pilote : CREAT/U.C.L. – Prof. Bernard Declève

Institutions concernées :

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargés de recherche :

Lucia Gaiardo

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Xavier Georges

Anne Timmermans

Tanguy Vanloqueren

INTRODUCTION

1. OBJECTIFS

Le thème 5.2 de la CPDT s'intéresse à la problématique du patrimoine bâti, de sa réutilisation et de son utilisation comme « outil » ou support de développement.

Les deux objectifs principaux de ce thème sont :

- émettre des propositions de stratégies et de modalités d'actions, d'adaptation d'outils existants ou de nouveaux outils en vue de faciliter la réutilisation du patrimoine bâti ;
- élaboration d'un guide de montage de projets à l'attention des communes.

L'encadré ci-dessous rappelle la demande du programme de la CPDT.

Le développement territorial durable de la Région wallonne doit pouvoir davantage s'appuyer sur la richesse et la grande diversité de son patrimoine naturel, historique et bâti. Outre les qualités intrinsèques des sites (au sens large) nécessitant des modes de gestion actifs et d'entretien appropriés afin de les préserver, il convient de les (re)mettre en valeur par un contexte global adéquat (spatial, économique, juridique...) évitant ainsi leur éventuelle désaffectation ou favorisant au contraire leur réaffectation. La CPDT étudiera donc les stratégies et les moyens de valorisation intégrée dans le cadre de projets territoriaux mobilisant les opérateurs privés et publics et les autres acteurs concernés.

5.1. Le patrimoine naturel et les paysages (urbains et ruraux)

(...)

5.2. Quant au patrimoine bâti

Il s'agit ici du problème de l'utilisation ou de la réutilisation des bâtiments existants en lieu et place de la consommation d'espaces libres entraînant souvent la construction de nouvelles infrastructures. (...)

Une première phase de travail consisterait donc en collaboration avec la cellule « base de données », à recenser les études récentes relatives à cette problématique de façon à en retirer la « substantifique moelle ».

Le travail pourrait ensuite être structuré comme suit :

- Identification des causes de non-utilisation ou de non-réutilisation (mise au point d'une méthodologie).
- Evaluation des effets positifs et négatifs de la réutilisation ou de la non-réutilisation et développement d'un argumentaire destiné tant aux investisseurs qu'aux pouvoirs publics.
- Proposition de stratégies au niveau régional (en ce compris d'éventuelles dispositions réglementaires, incitants fiscaux, etc.).
- Elaboration d'un « guide de bonne pratique à l'attention des monteurs de projets ».

Source : Conférence Permanente de Développement Territorial. Programme de travail 2000/2001. Point 5. Le patrimoine naturel et construit, p. 11 à 13. Décision du Gouvernement wallon du 20/07/2000.

2. METHODOLOGIE

Globalement, l'étude s'appuie sur deux approches complémentaires : le recensement et le traitement de la littérature existante, et une approche empirique basée sur des études de cas concrets.

Dans un premier temps ces deux démarches ont été menées en parallèle et leurs résultats sont présentés indépendamment l'un de l'autre. Dans un second temps, nous visons la synthèse de leurs résultats respectifs, pour alimenter les propositions d'améliorations de stratégies, de modalités d'actions et d'adaptation d'outils existants au niveau régional, et le guide de montage de projets à l'attention des communes.

2.1 LE RECENSEMENT DE LA LITTERATURE

Cette approche a permis de traiter les aspects suivants :

- retracer l'évolution du concept de patrimoine bâti et préciser la définition retenue aujourd'hui dans le cadre de cette recherche ;
- synthétiser les enjeux, les objectifs et les outils de la Région wallonne par rapport au patrimoine bâti et sa réutilisation ;
- identifier les causes principales d'abandon du patrimoine bâti et proposer une grille d'analyse de ces causes permettant de les identifier ;
- comparer la politique de réutilisation du patrimoine bâti aux Pays-Bas, en Flandre et au Royaume-Uni.

2.2 L'APPROCHE EMPIRIQUE

Dans un premier temps, nous avons choisi d'étudier des lieux où l'on constate des difficultés de recyclage du patrimoine bâti, voire un abandon de ce patrimoine. Pour chaque lieu analysé, une même démarche a été adoptée. Il s'agit de poser un diagnostic de la non-réutilisation du patrimoine bâti, et de mettre en évidence les mécanismes qui ont mené à cette situation ainsi que les effets qui en découlent. Quatre études de cas ont été réalisées : Nivelles, Couvin, Marchienne et Seraing. La méthodologie utilisée pour la réalisation des études de cas est détaillée au chapitre 3.

Dans un second temps, en fonction des orientations données à la suite de la recherche, les analyses de cas seront étendues à des réussites particulières en matière de recyclage urbain.

La suite du travail devrait mettre l'accent sur la question du partenariat entre acteurs. La recherche offre en effet une opportunité de lancer progressivement ce type de dynamique partenariale sur des communes pilotes qui marqueraient leur intérêt, ou de manière plus ponctuelle sous forme de groupes de discussions. Dans cette perspective, les contacts et synergies avec les autres thèmes de la CPDT, et en particulier le thème du développement local, pourraient être renforcés.

3. CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport, outre l'introduction, est structuré en deux chapitres. Le premier relate les résultats de l'approche théorique du recensement et du traitement de la littérature et le second présente les études de cas.

Le premier chapitre est constitué des points suivants : après avoir introduit la notion de patrimoine (point 1*) nous présentons l'analyse des causes d'abandon du patrimoine bâti (point 2). Ce second point reprend la grille d'analyse détaillée des causes de non-réutilisation du patrimoine. La présentation des objectifs et outils d'intervention en Région wallonne (point 3*) est suivie des principaux enseignements du tour d'horizon des politiques mises en œuvre aux Pays-Bas, en Flandre et au Royaume-Uni en matière de rénovation urbaine (point 4).

Le second chapitre débute par une présentation de la méthodologie suivie pour réaliser les études de cas (point 1). Les principaux résultats des quatre études réalisées sont ensuite présentés (point 2).

Les annexes suivent la bibliographie. L'annexe 1* reprend la liste des outils publics et des acteurs permettant de favoriser la réutilisation du patrimoine bâti. L'analyse détaillée des dispositifs de lutte contre la dégradation du bâti aux Pays-bas, en Flandre et au Royaume-uni est proposée à l'annexe 2.

La table des matières est située en toute fin de volume.

* Textes présentés lors du précédent rapport intermédiaire.

CHAPITRE I : POLITIQUE PATRIMONIALE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL

1. L'ELARGISSEMENT DE LA NOTION DE PATRIMOINE

1.1 CONSTATS

L'Histoire récente témoigne de la rapidité avec laquelle, de la fin des années soixante à nos jours, le regard du public sur le patrimoine, les politiques qui le concernent et les investissements dont il est l'objet se sont d'une part élargis, ont d'autre part changé de signification.

D'un côté :

- Le champ du patrimoine s'est ouvert aux témoignages des époques les plus contemporaines et aux objets les plus divers.
- Les critères de la conservation ou de l'inventorisation se sont largement étendus.
- Les hiérarchies autrefois implicitement ou explicitement reconnues, ont été nivelées : une cathédrale vaut une tannerie (FOUCART, 2000).

De l'autre :

- La fonction du patrimoine n'est plus de témoigner des fondements historiques de la Nation. Sa valeur pédagogique s'estompe.
- Le patrimoine est en revanche fréquemment sollicité pour sa valeur documentaire, référant au passé quotidien et local.
- Le patrimoine est devenu un élément important de la valorisation du cadre de vie.
- Le patrimoine est aujourd'hui évalué et traité comme une ressource.

Ces phénomènes ont frappé tous les observateurs et ont donné lieu à une littérature abondante. Th. CORTEMBOS (1992) a reconstitué la périodisation, en quatre grandes phases décennales, des préoccupations relatives aux objets de mémoire : de la mise en évidence de l'érosion patrimoniale et de ses causes, dans les années soixante, à l'insertion de la défense du patrimoine dans les politiques environnementales au sens large, dans les années nonante.

Les grands textes internationaux, chartes européennes, conventions, recommandations ont largement balisé l'évolution et quelque fois même accéléré le mouvement. C'est ainsi, par exemple, que la Convention de l'UNESCO sur le Patrimoine mondial culturel et naturel (1972) a eu comme effet d'encourager fortement l'élargissement du spectre des témoins culturels à enregistrer comme patrimoine. Le propos était de soutenir les pays en voie de développement dans la protection de leur culture traditionnelle, c'est pourtant les pays occidentaux qui ont le plus massivement répondu à l'appel (BOUTCHENAKI & LEVI-STRAUSS, 1999).

1.2 UNE NOTION FLOUE ?

Le glissement des conceptions et des pratiques en matière de patrimoine a été rapide et certains auteurs récents ont tenté de clarifier ce qui apparaît aujourd'hui comme une *confusion monumentale*.

La démarche la plus notable est celle de R. DEBRAY (1999) qui a proposé une typologie des monuments, au sens d'objets patrimoniaux, répartissant ceux-ci en trois grandes catégories : les monuments-traces, les monuments-messages et les monuments-formes.

- Le monument-trace est un document du passé ordinaire ;
- le monument-message est intentionnellement conçu pour rappeler un événement, un personnage ou un pouvoir ;
- le monument-forme ne réfère qu'à lui même, il se signale par son aspect extérieur, ponctue un paysage ou s'y détache avec force.

Ces distinctions ne sont pas sans intérêt pour interpréter de façon différenciée l'évolution du stock patrimonial et la mutation des usages du patrimoine.

1.3 UNE FRINGALE DE PATRIMOINE

Parmi les facteurs de l'évolution de la notion de patrimoine, il faut accorder une place très importante à la demande sociale qui le concerne.

Prérogative des pouvoirs publics, champs d'action de l'Etat, secondé par les sociétés savantes, au XIXe et au début du XXe siècle, le patrimoine est revendiqué depuis les années septante par des groupes de citoyens de plus en plus variés et par des pouvoirs de plus en plus locaux. C'est ainsi que l'on passe de critères historiques et artistiques pour sélectionner ce qui est patrimonial à des critères qui prennent en compte le scientifique, le social, le technique et le paysager.

A. BOURDIN (1984) a magistralement analysé les dynamiques sociologiques profondes qui sont à l'œuvre dans cette évolution. Elles mettent la recherche d'authenticité et la construction de territoires spécifiques au cœur des démarches d'appropriation de l'espace par les classes moyennes. Le cadre de vie est désormais perçu ou voulu comme un miroir de soi, comme un référent nécessaire à une identité culturelle plus ou moins idéalisée. La réhabilitation des centres anciens, l'intérêt pour le patrimoine rural et industriel ont été portés par ce mouvement, qui a eu notamment comme conséquence de multiplier les *monuments-traces* et les *monuments-formes*, pour reprendre la terminologie de R. DEBRAY. Après avoir été le fait des citadins, l'engouement a gagné les collectivités locales.

Plusieurs interprétations peuvent être données de ce phénomène:

- Le souci de l'attractivité résidentielle joue sans doute son rôle auprès des élus. Les périphéries urbaines, sont de plus en plus étendues, les quartiers dortoirs de plus en plus éloignés des centres d'activité professionnelle. Quel élu peut longtemps résister à l'espoir d'accroissement des recettes fiscales entraîné par l'installation des « navetteurs » ?
- Plus récemment, la volonté de s'inscrire dans les réseaux de la fréquentation touristique a donné un élan nouveau à l'identification et à la demande de valorisation des objets patrimoniaux les plus variés, les plus humbles et les plus intimes des sociétés locales.

En Région Wallonne, les mesures concernant *le petit patrimoine populaire* répondent à cette volonté. On est forcé de reconnaître pourtant que, dans bien des cas, le tourisme n'est guère qu'un prétexte ou un rêve, sans réel engagement de la part de ceux qui seraient amenés normalement à l'animer sur place (ABSIL, 2001).

A travers l'inventaire du patrimoine que l'on dit vouloir exhiber aux autres, il y a la redécouverte enchantée d'appartenances et de spécificités. Banales, il y a encore vingt ou quinze ans, les voici vécues comme émouvantes et essentielles au bien être de la population autochtone. Paradoxalement, les sociétés locales, les associations de défense ou de protection qui naissent en son sein, expriment ainsi leur rupture avec le passé. *Conserver et mettre en scène c'est, en effet, une façon pour une collectivité de penser la disparition des activités qui structuraient la vie et l'espace, un moyen de reléguer le passé à sa place, sans l'oublier* (BERTHO-LAVENIR, 1999).

Ranger le passé, n'est-ce pas aussi ce qui est à la base des démarches locales de conservation du patrimoine industriel ? Dans ce cas, qui témoigne encore une fois des dimensions multiples de l'élargissement de la notion de patrimoine (elle concerne l'objet le plus petit ou le plus encombrant), l'aspiration locale ne peut être assumée par des groupes restreints. Les pouvoirs publics, au plus haut niveau et récemment au niveau supra national, sont chargés d'intervenir.

1.4 UNE PROFUSION A GERER

Bien qu'ils ne soient plus les seuls acteurs de la production patrimoniale, les pouvoirs publics restent en première ligne en ce qui concerne l'inventorisation, la protection, la valorisation matérielle et scientifique du patrimoine. Dans ce domaine, pour la partie francophone du pays et plus spécialement en Région wallonne, la distance parcourue depuis les premiers balbutiements du Plan Quinquennal de politique culturelle de P. WIGNY (1968) est impressionnante, elle l'est aussi depuis la rédaction du Livre Blanc de la Fondation Roi Baudouin qui, lui, n'a pas dix ans (1993).

Le fait majeur néanmoins consiste en la prise en charge de la politique du patrimoine bâti et naturel par l'Aménagement du Territoire. C'est la réponse logique à l'importance spatiale, foncière et paysagère du patrimoine, à la nécessité d'articuler sa protection et sa valorisation à la planification du développement territorial. Implicitement, c'est aussi la reconnaissance de l'atout que constitue le patrimoine et de la nécessité de s'en saisir comme d'une ressource.

Attractivité régionale et construction identitaire wallonne sont au centre de l'argumentation actuelle en faveur du patrimoine et des efforts budgétaires considérables qui sont consentis à son égard. Indirectement, ces deux objectifs visent le développement socio-économique de la Région, ils rejoignent des arguments plus clairement économiques comme la gestion parcimonieuse de l'espace, la revitalisation ou la création d'emplois spécialisés, le recours à des matières premières traditionnelles locales.

L'irruption du patrimoine sur la scène économique est un phénomène relativement récent. Quelques économistes se sont risqués à traiter du patrimoine comme valeur et à réfléchir sur les fondements économiques de l'intervention publique dans ce domaine : HENDON & al. (1983), LICHFIELD (1988), GREFFE (1990 et 1999), ALISON & al. (1996), BENHAMOU (1996 et 1999). L'évaluation de la valeur d'usage, le calcul de ce que l'on appelle les externalités positives et les effets induits ou multiplicateurs, l'identification des filières productives liées au patrimoine reposent encore actuellement sur des méthodes très imparfaites. La difficulté de la collecte des données de base est notamment un grand handicap pour les faire fonctionner. A vrai dire, une justification strictement économique et rationnelle de la protection du patrimoine est probablement illusoire.

Quelles que soient les justifications, l'élargissement continu du patrimoine ne permet pas d'envisager que les pouvoirs publics puissent jamais faire correspondre les budgets de ce secteur aux besoins réels. C'est ici qu'intervient la nécessité de sensibiliser et de responsabiliser tous les acteurs potentiels : particuliers, collectivités locales, associations, sociétés privées, dans une gestion à la fois respectueuse et inventive du patrimoine qui se trouve en leurs mains. Consacrer des moyens à la dynamisation et à l'accompagnement de projets, à la construction de synergies est évidemment la meilleure solution.

1.5 REAFFECTER, RECYCLER LE PATRIMOINE

La conservation du patrimoine n'est concevable, à long terme, que moyennant son usage et la valeur qu'on y accorde. La diversité du patrimoine ne permet cependant de dégager aucune recette généralisable, comme le confirme la littérature récente s'interrogeant sur la problématique de la réaffectation du patrimoine dans un contexte de rénovation urbaine (CHALINE, 1999).

Pour une série de bâtiments prestigieux l'intervention directe des pouvoirs publics ou la prise en charge par des acteurs privés, soucieux de se constituer une image, restent des voies possibles. De grands bureaux d'architectes se spécialisent depuis les années quatre-vingts dans ce que l'on appelle l'architecture de transformation, soit l'intervention contemporaine dans le bâtiment ancien. Des réussites incontestables ont été produites qui stimulent de nouvelles tentatives.

La difficulté principale de la mise en œuvre d'une politique de réaffectation se manifeste dans le cas de grands sites à la fois bâtis et paysagers, comme les anciens complexes industriels et les ensembles urbains. Dans ces deux cas, l'inscription de la revitalisation dans des projets de développement à la fois économique, social et culturel est indispensable.

La pluriactivité devrait être généralement visée. Elle permet de diversifier les intervenants, donc les contributeurs et les moyens. Elle confère, en outre, une durabilité plus grande à l'opération. La reconversion de grands sites industriels en espaces muséaux ne peut se multiplier à l'infini. La transformation des centres urbains historiques en piétonniers commerciaux est destructrice pour le patrimoine et stérilisante pour la vie citadine.

1.6 LE BATI URBAIN COMME PATRIMOINE

L'élargissement de la notion de patrimoine a conduit certains auteurs à considérer le paysage urbain dans son ensemble comme un patrimoine (LOYER, 2000). Pour des raisons opérationnelles, liées au sujet qui nous a été proposé par la Région wallonne, traiter de la réaffectation, nous avons choisi d'adopter cette vision extrême, en l'adaptant à l'échelle des quartiers étudiés.

Ceci ne signifie pas que nous ne reconnaissons pas une valeur de sens particulière et irréductible au bâti qui réfère par son histoire, ses fonctions anciennes ou présentes, l'attachement local dont il est l'objet, sa symbolique ou ses qualités formelles à une singularité ou une appartenance. La fonction identitaire du patrimoine, son caractère "vécu", constituent par ailleurs de nouvelles pistes de réflexion (BEGHAIN, 1998).

De tels objets, s'ils méritent assurément un traitement précautionneux, accompagné d'un conseil spécialisé, ne peuvent être envisagés seuls, pour eux-mêmes. Au contraire, il s'agit de leur donner un rôle de moteur dans la requalification de secteurs urbains entiers, qu'ils soient ou non homogènes. Le bâtiment patrimonial au sens propre, par le surcroît de sens qu'il contient, constitue d'ailleurs un point d'accrochage excellent pour le démarrage d'un projet et pour la mise en route de collaborations unanimes.

2. LES CAUSES DE NON-REUTILISATION DU PATRIMOINE BATI

2.1 UN SYSTEME COMPLEXE

Les causes d'abandon du patrimoine bâti sont multiples. L'analyse que nous présentons ici est basée sur l'examen de la littérature spécialisée. Ce travail est appelé à être complété et enrichi, tant la littérature qui touche directement ou indirectement cette problématique est importante, puisqu'elle concerne l'ensemble des disciplines qui participent au développement urbain.

L'analyse est structurée de la manière suivante :

Les causes de non réutilisation du patrimoine bâti sont regroupées en **cinq domaines ou thématiques** : les acteurs concernés, la dynamique économique, le domaine social et démographique, le domaine physique et environnemental, et le domaine du logement, du foncier et de l'immobilier. Le but de ce regroupement en cinq domaines est de faciliter la lecture et la synthèse globale des causes. Ces cinq domaines ne sont pas hiérarchisés, et leur ordre de présentation n'est pas déterminant. De plus, aucun regroupement n'est parfait : la plupart des causes concernent plusieurs domaines, voir même la totalité. Aussi, positionner telle cause dans tel domaine est souvent en partie arbitraire et subjectif.

Notre analyse repose sur **trois niveaux d'observation**. Le premier s'intéresse aux causes globales qui affectent l'ensemble de la Région wallonne et même au-delà. Le deuxième niveau s'intéresse aux causes locales qui apparaissent à l'échelle de la commune ou du quartier. Le troisième niveau s'intéresse aux causes spécifiques à un bâtiment ou à un ensemble bâti particulier et ses abords directs : c'est ce que nous appelons le niveau du projet. En principe, plus les causes sont globales, plus il est difficile d'avoir prise sur elles.

La présentation de chaque cause est composée de deux volets. Le premier cherche à décrire brièvement la cause elle-même, les questions liées à cet aspect particulier, en quoi cette cause est susceptible d'empêcher ou de défavoriser la réutilisation du patrimoine bâti ? Le deuxième volet tente de tracer des pistes de réponses possibles, ou de stratégies à mettre en œuvre pour répondre à la cause considérée, l'éviter ou encore l'utiliser à son profit.

L'objectif de la grille d'analyse est d'offrir une vue d'ensemble des causes possibles de non-réutilisation du patrimoine bâti, permettant de les identifier, de les hiérarchiser et pour finir de prendre conscience des éléments de réponses possibles. Le tableau 1 regroupe les titres de l'ensemble des causes identifiées jusqu'à présent dans la littérature.

Tableau 1 : Synthèse des causes de non-réutilisation du patrimoine bâti

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

Auteur : Xavier GEORGES, UCL - CREAT, 2001

La grille d'analyse proprement dite est présentée ci-après. L'analyse de chaque cause est composée de deux volets : en quoi cette cause explique la non-réutilisation du bâti, et quelles sont les pistes de réponses possibles ?

Avertissement : Cette grille d'analyse est encore partielle. Le texte est bien sûr ouvert aux remarques, commentaires et précisions du comité d'accompagnement. D'autre part, un certain nombre de causes, dont le texte n'est pas finalisé, sont mentionnées pour mémoire avec la mention « à développer ».

I. Les acteurs concernés par la réutilisation du patrimoine		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU GLOBAL	<p><u>I.1 L'approche transversale et le partenariat</u></p> <p>La réutilisation du patrimoine bâti est liée à un large éventail de questions dans un grand nombre de domaines. Le renouveau urbain cherche à répondre à l'ensemble des forces et facteurs qui provoquent le déclin urbain et à préparer une réponse positive et durable conduisant à une amélioration constante de la qualité de vie.</p> <p>L'étendue des enjeux liés au patrimoine bâti fait qu'un grand nombre d'acteurs sont impliqués, tant publics que privés.</p> <p>Les découpages sectoriels et administratifs des compétences urbaines permettent-elles de définir une « vision globale cohérente » de la situation ?</p> <p>Un partenariat est-il possible entre les différents niveaux de pouvoir et entre les différentes compétences nécessaires à la définition d'une stratégie globale ?</p> <p>La diversité des sources de financements et de subsides, des procédures et des interlocuteurs permet-elle une mise en œuvre efficace ?</p>	<p>Pour aborder ces questions, il faut s'interroger sur le contexte institutionnel du développement urbain et du patrimoine.</p> <p>Nous vous renvoyons pour cela au chapitre qui aborde ces questions de manière spécifique, à travers la comparaison de contextes institutionnels étrangers et en Région wallonne.</p>
NIVEAU LOCAL	<p><u>I.2 Les rôles et pouvoirs de la commune</u></p> <p>La question de l'approche transversale se pose également au niveau local : les découpages des compétences urbaines permettent-elles de définir une « vision globale cohérente » de la situation, et de définir une stratégie globale ?</p> <p>La compétition entre les différentes tendances politiques locales permet-elle à l'ensemble des forces vives de la commune de travailler dans le même sens ? Est-il possible de conserver une certaine continuité dans la politique locale ?</p> <p>Les limites communales permettent-elles de répondre adéquatement aux problèmes identifiés ?</p> <p>Ces questions reposent sur la conviction que le pouvoir politique communal est le seul acteur, dans sa commune, à pouvoir construire un projet urbain cohérent et global qui prenne en compte les éléments patrimoniaux et qui les inscrive dans un plan d'ensemble¹.</p>	<p><i>Il importe donc, pour qu'une politique patrimoniale ambitieuse puisse se mener à bien, que l'acteur communal soit l'acteur articulatoire, 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. Il ne doit pas en être nécessairement l'instigateur, le catalyseur ou l'opérateur concret. Il importe tout autant que d'autres acteurs, privés ou parapublics, se mobilisent pour accompagner l'action communale et parfois la contraindre. Il n'est pas demandé à l'acteur politique de tout faire et de tout savoir, il lui est par contre demandé d'avoir un projet créatif sur sa ville, de lancer des initiatives ou de pouvoir les relayer quand elles ne viennent pas de lui².</i></p> <p>Pour aider la commune à « construire un projet urbain cohérent et global », il existe deux outils particuliers : le schéma de structure communal (SSC) et le programme communal de développement rural (PCDR).</p>

¹ Schaut C. (1997) Patrimoine et développement urbain. Etudes et documents. Ministère de la région wallonne, DGATLP, p. 60.

² Ibidem.

I. Les acteurs concernés par la réutilisation du patrimoine		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU DU PROJET	<p><u>I.3 La complexité du partenariat et la gestion de projet</u></p> <p>La complexité administrative nécessite d'être bien informé sur les législations en vigueur, les rouages administratifs pour monter des dossiers. <i>Les niveaux de pouvoirs et le nombre de compétences administratives intervenant dans le montage d'opérations se multiplient proportionnellement à l'ambition et à la complexité du projet.</i></p> <p><i>Celui-ci, lors de son montage et de sa concrétisation, requiert de plus en plus la présence d'un opérateur qui puisse, plus qu'avoir une connaissance approfondie des dispositions, remplir le rôle d'interface entre les initiatives, les acteurs de terrain, les administrations, les banques...³</i></p>	<p>Le succès d'un projet urbain repose en grande partie sur l'habileté de cet opérateur (ou chef de projet) à créer un environnement de travail dans lequel l'information, la connaissance, les idées et les sentiments puissent être partagés entre toutes les personnes concernées. Bien que toutes ces personnes ne peuvent prendre part au pilotage du projet, des structures et procédures adaptées peuvent assurer leur participation (dans des ateliers, commissions thématiques, etc.). Cela afin d'enrichir les informations et la compréhension du chef de projet, faire émerger de nouvelles idées et désamorcer les oppositions potentielles⁴.</p>

³ Schaut C. (1997) Patrimoine et développement urbain. Etudes et documents. Ministère de la région wallonne, DGATLP, p. 61.

⁴ Traduction libre du texte de D. Lichfield, Organisation and Management, tiré de Roberts P., Sykes H. (2000) Urban Regeneration. A Handbook. p. 252.

I. Les acteurs concernés par la réutilisation du patrimoine		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU DU PROJET	<p><u>I.4 La responsabilité des propriétaires</u></p> <p><u>Les propriétaires privés</u></p> <p>Dans le lent processus de dégradation d'un patrimoine bâti, l'attitude des propriétaires face à leur bien est un aspect essentiel.</p> <p>La dégradation et paupérisation d'un immeuble, ou au contraire son amélioration, est le fait de la gestion dont il est l'objet (affectation sociale, administration, entretien et conservation, équipement, etc.). Le choix du mode de gestion dépend étroitement du standing du quartier.</p> <p>Dans un quartier en difficulté, <i>l'habitat locatif est géré selon un mode que l'on qualifiera, faute de mieux, d'ultra-marchand. On ne cherche même pas à préserver la capacité du capital à produire un revenu et à reproduire sa valeur. L'entretien n'est pas fait. Le bien est proposé à qui peut payer. Le prix baisse à mesure que l'immeuble se dégrade. On n'hésite pas alors à faire payer un moindre prix par tête tout en augmentant la densité d'occupation afin que le revenu locatif se maintienne</i>⁵.</p> <p>Bien sûr, il existe aussi des propriétaires qui ne cherchent pas à spéculer, qui ne disposent pas des moyens pour assurer l'entretien et la maintenance de leur patrimoine, et qui ne trouvent pas de demandeurs pour occuper leur bien.</p> <p><u>Les propriétaires publics</u></p> <p>Le type de comportement évoqué ci-dessus n'est pas seulement le fait du privé. En effet, même si la démarche à long terme des propriétaires publics s'élabore dans un esprit de service public, à court terme, leur comportement peut être analogue à celui du privé⁶.</p> <p>Ils peuvent abandonner les bâtiments dont ils n'ont plus d'utilité, ou lors de leur mise en vente, sans aucune préoccupation de gestion ou de maintenance. Ils peuvent bloquer un processus de développement urbain en plaçant des exigences financières au même niveau spéculatif que le secteur privé...</p> <p>Les pistes de réponses évoquées ici (colonne de droite) sont plus limitées et complexes à mettre en œuvre dans le cas d'un propriétaire public défaillant ou de mauvaise volonté.</p> <p>Un service public peut-il se contenter de la pertinence de sa politique propre ? Ne doit-il pas se placer dans un contexte plus ample de recherche de solutions aux problèmes plus généraux ?</p>	<p>Pour palier à une mauvaise gestion de la part de propriétaires peu scrupuleux ou qui se trouvent dans l'incapacité d'agir, il existe un certain nombre de possibilités.</p> <p><u>Protéger</u></p> <p>Lorsqu'un bâtiment présente une valeur patrimoniale importante, son classement et éventuellement son inscription sur la liste de sauvegarde peut être envisagé.</p> <p><u>Aider</u></p> <p>Une série d'aides permettent d'inciter les locataires ou les propriétaires à agir en faveur de leur patrimoine (prime à la réhabilitation, prime à la création de logements conventionnés, prime à la restructuration...). Des aides sont spécialement destinées à des pouvoirs publics locaux (communes, CPAS, régies, sociétés agréées de logements sociaux, etc.).</p> <p><u>Contrôler et contraindre</u></p> <p>Différentes réglementations cherchent à exercer un plus grand contrôle sur la qualité de l'habitat, dont la définition de critères minimum de salubrité, le permis de location et la taxation des immeubles abandonnés.</p> <p><u>Se substituer</u></p> <p>Certaines aides destinées à des pouvoirs publics locaux sont spécifiques pour l'acquisition ou l'expropriation d'immeubles insalubres. La loi communale prévoit la possibilité de la réquisition d'immeubles abandonnés. Le code wallon du logement prévoit pour sa part un droit de gestion provisoire, qui a pour effet de suspendre temporairement, moyennant un juste dédommagement, l'usage d'un bien par son propriétaire⁷.</p> <p><u>Faciliter</u></p> <p>Les AIS, ou agences immobilières sociales, en tant qu'outils de médiation de marché, peuvent être un moyen de remise sur le marché de logements dégradés et de lutte pour l'amélioration de la qualité du parc de logement. Les régies de quartier sont également un moyen de lutte contre les dégradations des logements au sein des sociétés agréées de logement social.</p>

⁵ MASSIAH G., TRIBILLON J.-F. (2000) Le tiers habitat. in Etudes foncières, n°87, p. 26.

⁶ RALITE J., *La spéculation foncière et le blocage de l'aménagement*. ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. p. 147

I. Les acteurs concernés par la réutilisation du patrimoine		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU DU PROJET	<p><u>I.5 La participation des habitants</u></p> <p>Par rapport à la construction neuve, la réhabilitation et le recyclage de bâtiments existants peuvent présenter des obstacles supplémentaires : la présence d'occupants, la nécessité d'un relogement temporaire ou définitif, et la difficulté d'interrompre l'activité du bâtiment.</p> <p>D'une manière générale, la participation des habitants à une opération d'aménagement urbain ou de réhabilitation ne va pas de soit. Elle nécessite de la part des acteurs de l'acte de construire un état d'esprit nouveau, différent de celui qui règne lors d'une opération de construction neuve.</p> <p>Une opération d'aménagement urbain peut être perçue comme une démarche agressive à l'égard des habitants (qu'il s'agisse d'habitants directement concernés par les travaux ou d'habitants du quartier). L'opération envisagée implique des transformations, des aménagements, des améliorations, qui ne manqueront pas de modifier quelque peu leurs habitudes. De plus, les travaux provoqueront inévitablement quelques nuisances qui se répercuteront sur leur vie quotidienne. Pour finir, l'exécution de ces travaux entraînera peut-être une modification du niveau social du quartier, de son standing et des loyers qui y sont pratiqués⁸.</p> <p>La méfiance, l'opposition, la peur du changement, sont bien souvent l'attitude spontanément adoptée par les habitants face à un nouveau projet.</p>	<p>Pour répondre à cette méfiance légitime, l'information et la participation peuvent être déterminantes. Une participation réussie permet en effet d'atteindre les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • prendre en compte les demandes des habitants, ainsi que leurs connaissances propres des problèmes et atouts du quartier ; • sensibiliser les habitants aux problèmes auxquels sont confrontés les pouvoirs publics ; • favoriser une meilleure acceptation des nuisances du chantier ; • mobiliser un tissu associatif local et favoriser les contacts sociaux au sein du quartier ; • renforcer le sentiment de sécurité, d'appartenance au quartier, le respect des aménagements réalisés et la prévention des dégradations.

⁷ THOLOME L. (1999) La problématique des immeubles abandonnés. in Les échos du logement. n°3. p. 64.

⁸ Inspiré de l'introduction de l'ouvrage de RAFFESTIN Y, DREIDEMIE F. et LEGER D. (1996) Réhabiliter en site occupé. 191 p.

II. La dynamique économique		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU GLOBAL	<p>II.1 L'évolution économique</p> <p>Le déclin économique des villes est du à un certain nombre de facteurs : les restructurations industrielles qui peuvent conduire à l'abandon de sites anciens, l'évolution des modes de production de plus en plus consommateurs d'espace qui rendent les localisations urbaines peu compétitives, la croissance de la mobilité qui met en concurrence les villes et leur périphérie, les exigences d'accessibilité (essentiellement routière), la globalisation des marchés qui engendre des mouvements de concentration et met en concurrence les villes au niveau international.</p> <p>Ces différents facteurs d'évolution sont globalement défavorables aux villes qui ont du mal à se positionner au niveau international. L'adaptation naturelle des tissus urbains est beaucoup plus lente que l'évolution des attentes et des nouvelles réalités économiques.</p> <p>En Région wallonne, les villes du sillon Sambre et Meuse sont particulièrement touchées par les difficultés de redéploiement économique de leurs tissus industriels.</p>	<p>La Région wallonne octroie des subventions pour l'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés (SAED).</p> <p>Le SDER souligne que restructurer ces espaces est devenu une nécessité. Il faut freiner la délocalisation des activités polarisatrices (commerces, services à la population et aux entreprises, équipements collectifs, etc.) vers les périphéries, et au contraire créer les conditions favorables au maintien, voire au redéploiement de ces fonctions dans les cœurs des villes et des villages.</p> <p>Les différents pôles devront progressivement se structurer, se rénover et être aménagés de manière à accroître leur attractivité pour les entreprises de transformation, de gestion et de décision et de commerce. Cela passe notamment par l'amélioration de la qualité du cadre bâti et des espaces publics; la prise en compte du problème du stationnement des véhicules de livraison; la mise en place d'associations de gestion ("city manager") et d'agences de développement local⁹.</p> <p>La politique économique, les réglementations et les outils qui s'y rapportent spécifiquement sortent du cadre de cette étude. Cependant, il est nécessaire de s'interroger sur le point de vue adopté par la politique économique et les liens de cette politique avec le recyclage des centres urbains.</p>

⁹ Gouvernement wallon (1999) Schéma de développement de l'espace régional, p. 185.

II. La dynamique économique		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU LOCAL	<p>II.2 La dynamique économique locale</p> <p>Une dynamique économique locale peut reposer sur un grand nombre de forces : le tourisme et l'Horeca, un certain nombre de grosses entreprises, un réseau de PME, du commerce, des services aux entreprises, des services publics, la présence d'une université, des activités et événements culturels, etc.</p> <p>Lorsque le tissu économique d'une commune ou d'un quartier est mis en difficulté (pertes d'emplois, entreprises qui disparaissent ou se délocalisent...), les effets d'entraînement sont nombreux (diminution du pouvoir d'achat des habitants, départ des habitants qui retrouvent un emploi ailleurs, diminution du chiffre d'affaire des commerces, etc.).</p> <p><u>Le commerce</u></p> <p>Le commerce est bien souvent le reflet du dynamisme économique et démographique d'un quartier ou d'une ville. Il contribue fortement à l'attractivité et à l'image positive de son environnement. A l'inverse, un commerce moribond marquera très négativement un quartier en difficulté.</p> <p>Les commerces situés dans des tissus urbains denses offrent une certaine mixité avec d'autres activités (logements, bureaux, etc.) et présentent une accessibilité reposant sur différents modes de transports.</p> <p>Dans les noyaux commerciaux des centres urbains les plus importants, les hyper centres, le commerce peut prendre tellement d'importance qu'il menace les autres fonctions, en particulier le logement.</p> <p>Les commerces situés dans des zones urbaines de la première périphérie ou dans des centres urbains secondaires, ont parfois beaucoup plus de difficultés. En effet, ils ne présentent pas la taille et l'attractivité des hyper centres, et subissent la concurrence directe des centres commerciaux périphériques.</p>	<p>Voici quelques-unes des « clefs » du renouveau économique urbain, qui est un aspect vital du processus de régénération urbaine¹⁰ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La régénération urbaine cherche à attirer et stimuler les investissements, créer des opportunités d'emplois et améliorer l'environnement urbain. • La fragmentation toujours latente des politiques urbaines confère un rôle croissant au développement d'une vision du futur et d'un contexte stratégique clairs, et partagés par l'ensemble des acteurs. • Le renouveau économique et urbain requiert un partenariat ouvert sur un large panel d'acteurs, impliquant les autorités politiques locales, régionales et nationales et les secteurs privé, public et associatif. • La politique économique urbaine doit rester dynamique, capable de répondre aux changements de conjonctures et aux opportunités. • Il est essentiel que la question du financement de la régénération urbaine soit posé dans un contexte large de prise en compte des coûts et bénéfices à un niveau régional voire supra régional, et dans la perspective d'un développement durable. <p>Deux outils permettant de favoriser le développement économique au niveau local ont été mis en place par la Région :</p> <p><i>La gestion de centre-ville (GCV) permet de rassembler les acteurs privés et publics, tant du monde économique et politique que du monde social, dans un projet commun, en suscitant le dialogue et la coopération. Elle apporte une nouvelle dynamique dans l'espace et favorise des actions ayant un impact direct ou indirect sur l'environnement urbain. La gestion centre-ville s'attache également à créer un espace urbain viable pour attirer de nouveaux habitants et développer l'activité économique en centre-ville¹¹.</i></p> <p>L'association du management de centre-ville (AMCV) est un outil de promotion, d'aide à la création, d'expertise, de mise en réseau, etc., d'expérience de gestion de centre-ville.</p> <p>Les agences de développement local (ADL), subventionnées par la Région, aident la commune à prendre une part active à la nouvelle dynamique de développement territorial que la Région tend à mettre en œuvre. Ses objectifs sont multiples, parmi lesquels le rassembler de toutes les forces vives de la commune autour d'un projet global de développement¹².</p>

II. La dynamique économique	
Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
<u>II.3 La viabilité économique du projet</u> (à développer)	(à développer)

III. Le domaine social et démographique	
Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
<p><u>III.1 La désurbanisation</u></p> <p>Les dernières décennies ont été marquées par des mouvements de population qui ont quitté les zones urbaines plus anciennes et les centres urbains en particulier, au profit des zones périphériques moins denses.</p> <p>Ce phénomène complexe de « désurbanisation » est causé par un grand nombre de facteurs : amélioration de l'accessibilité de l'ensemble du territoire grâce à la voiture, congestion des centres, disponibilité de terrains et logements moins chers, recherche d'une meilleure qualité de vie, image de la ville ternie par le bruit et la pollution, etc.</p> <p>Le phénomène de désurbanisation contribue à créer des disparités socio-économiques entre des espaces perdants et des espaces gagnants. En effet, ce sont les personnes qui en ont les moyens qui quittent les quartiers denses et en déclin des villes au profit de zones plus privilégiées.</p> <p>La Région wallonne est une région peu dense en comparaison des régions voisines, l'espace y est relativement abondant. Dans ce contexte, le maintien de la densité urbaine et le renforcement des cœurs des villes et des villages est difficile. Cela demande une volonté politique forte et cohérente sur l'ensemble du territoire.</p>	(à développer)
<p><u>III.2 L'évolution de la structure familiale</u></p> <p>(à développer)</p>	(à développer)
<p><u>III.3 La concentration de populations fragilisées</u></p> <p>(à développer)</p>	(à développer)
<p><u>III.4 L'image du quartier</u></p> <p>(à développer)</p>	(à développer)

¹⁰ Traduction libre de NOON D., SMITH-CANHAM J., EAGLAND M., Economic Regeneration and Funding, tiré de Roberts P., Sykes H. (2000) Urban Regeneration. A Handbook. p. 84.

¹¹ Association du management de centre-ville. Qu'est-ce que la gestion de centre-ville ? Brochure de présentation

¹² ACCS (1999) Le développement local facteur de citoyenneté. In les cahiers de l'éducation permanente. N°8. 170 p.

IV. Le domaine physique et environnemental		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
	<p><u>IV.1 La disponibilité d'espace urbanisable</u> (à développer)</p>	(à développer)
NIVEAU LOCAL	<p><u>IV.2 Le cadre de vie et les espaces publics</u></p> <p>La qualité du cadre de vie résulte d'un ensemble d'éléments tels que la présence de nature, la qualité des aménagements des espaces publics, la fluidité des trafics, le bruit, le sentiment de sécurité, etc.</p> <p>En ville, où l'espace est rare, un partage équilibré de l'espace public entre les différents usagers est essentiel. Nombre d'aménagements des années 60 et 70 sont basés sur les seuls critères de fluidité du trafic automobile. Les différents réseaux de transports sont <i>conçus et mis en place de manière autarcique et sans réelle volonté de les rendre complémentaires en vue d'optimiser les coûts d'investissement et de réduire leur effet pervers sur l'organisation de l'habitat et la qualité de l'environnement</i>¹³.</p> <p>Les paysages et les espaces publics urbains ont grandement souffert des ces aménagements, et les efforts qui sont fait actuellement pour rendre aux différents modes de transports leur juste place en ville ne sont pas encore terminés.</p>	<p>L'aménagement des espaces publics est un aspect essentiel qui permet d'améliorer sensiblement l'attractivité et la qualité de vie d'un quartier. Réaménager les espaces publics peut contribuer à atteindre un grand nombre d'objectifs : améliorer la convivialité, renforcer l'identité ou le caractère spécifique d'un lieu, améliorer le mobilier urbain, valoriser la présence de l'eau, mettre en valeur des points de vues et perspectives du paysage urbain, amener ou renforcer la présence de verdure, réduire les nuisances dues au trafic routier, valoriser des opportunités de stationnement et améliorer leur gestion, améliorer la desserte des transports en commun, favoriser la sécurité et les parcours piétons et cyclables, etc.</p> <p>De plus, les travaux d'aménagement des espaces publics peuvent être l'opportunité d'améliorations moins visibles mais tout aussi importantes par la mise en place ou la réparation d'impétrants (égouttage, eau, gaz, fibre optique, etc.).</p>
NIVEAU LOCAL	<p><u>IV.3 L'accessibilité</u></p> <p>La généralisation de l'usage de l'automobile rend une grande partie du territoire accessible, alors que dans le même temps, la congestion automobile enlève aux centres leur attrait.</p> <p>L'accessibilité automobile implique une considérable consommation d'espace, pour le trafic et le parking. Cette consommation d'espace handicape la ville dense où il est plus rare et plus cher.</p> <p>L'accessibilité des modes lents est, théoriquement, la plus forte en ville, où la densité des équipements et la mixité des fonctions autorisent des courtes distances de déplacements. Cependant, l'omniprésence de la voiture, l'insécurité routière et le manque d'infrastructures adaptées peuvent réduire considérablement l'attrait des modes lents en ville.</p> <p>L'accessibilité des transports en commun est également la meilleure en ville. Ici aussi, la présence de l'automobile vient amoindrir cet attrait, en réduisant la vitesse commerciale des transports de surface ou en obligeant les usagers à se déplacer sous terre (métro).</p>	<p>L'accessibilité d'un quartier peut être améliorée par un grand nombre de mesures (meilleure gestion des parkings, création de parkings, renforcer la desserte en transports en commun, améliorer le confort et la sécurité des circulations piétonnes et cyclables, créer des parkings de dissuasion à l'extérieur des zones congestionnées et les relier par une bonne desserte en transport en commun, etc.).</p> <p>Le plan communal de mobilité est un outil qui permet de planifier de manière cohérente l'ensemble de mesures qui peuvent être prises en ce domaine et d'impliquer l'ensemble des acteurs concernés.</p>

¹³ MET (1994). *Maîtriser la mobilité 1^{ère} partie, cahier du MET Collection Trafics, n°1, p. 4*

IV. Le domaine physique et environnemental		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU LOCAL	<p><u>IV.4 L'entretien de l'espace public et privé</u></p> <p>Le vieillissement d'un quartier n'explique pas à lui seul la perte d'image, de qualité ou d'attractivité. Tous les quartiers vieillissent. Cependant, La qualité d'un espace public repose sur la régularité et la permanence de son entretien.</p> <p>De la même manière que l'abandon d'un bâtiment se marque dans le paysage urbain et contribue à la dégradation de l'image du quartier, « l'abandon » de l'espace public entraîne rapidement une image négative.</p>	(à développer)

IV. Le domaine physique et environnemental		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU DU PROJET	<p>IV.5 L'état du patrimoine bâti¹⁴</p> <p>Les constructions existantes sur des terrains urbains à recycler doivent-elles être démolies ou au contraire réutilisées ? Bien souvent, les maîtres d'œuvre ou les maîtres d'ouvrage redoutent les incertitudes qui se rencontrent sur les chantiers de réhabilitation et de rénovation. Ils ont tendance à préférer construire des bâtiments neufs, par facilité ou pour minimiser les risques.</p> <p>Trois groupes de considérations peuvent guider le choix à faire entre une réhabilitation et une démolition - reconstruction :</p> <p><u>Les considérations qualitatives</u> : qualité patrimoniale, intérêt historique, architectural ou social du bâti.</p> <p><u>Les considérations techniques</u> : capacité des fondations et de la structure portante du bâtiment à être réutilisés, éléments de second œuvre récupérables, adaptation possible aux normes et aux règles de sécurité et d'accessibilité aux handicapés.</p> <p><u>Les considérations fonctionnelles</u> : surface offerte, dimensions, hauteurs sous plafond, rythme des ouvertures, etc.</p> <p>Dans bien des cas, ces trois groupes de considérations conduisent à des conclusions divergentes. Il faut alors privilégier un des facteurs et composer avec les autres.</p> <p>Si le coût de la réhabilitation ajouté à celui de l'acquisition est inférieur ou égal à celui d'une construction neuve sur un terrain présentant les mêmes caractéristiques, l'opération a toutes les chances de réussir. Bien souvent, c'est l'inverse, ne serait-ce que parce que moins il y a de travaux à réaliser, plus le vendeur fait monter les prix.</p> <p>Pourquoi alors payer de l'ancien réutilisé plus cher que du neuf et comment payer plus cher ?</p>	<p><u>Pourquoi réutiliser un patrimoine bâti ?</u></p> <p>Les motifs de réutilisation d'un bâtiment découlent de ses qualités patrimoniales : caractère exceptionnel, qualité architecturale, ancienneté, rareté, beauté, témoignage historique, appartenance à la vie sociale du quartier ou de la ville, appartenance à un ensemble bâti dont la cohérence doit être préservée, etc. D'autres motifs peuvent également être évoqués, tels que l'aspect environnemental (limitation des déchets de construction), limitation des nuisances lors du chantier, création d'un sentiment de continuité, d'évolution, plutôt que d'une rupture brutale avec le passé, etc.</p> <p>Lorsque l'intérêt des bâtiments n'est pas reconnu juridiquement (absence de classement), il faut qu'une volonté politique s'éveille, qu'elle provienne de représentants régionaux, locaux ou encore d'associations. Nombre de bâtiments non protégés méritent en effet d'être conservés, soit pour leur qualité propre, soit pour le caractère que l'on veut conserver au quartier dans lequel ils se trouvent. A l'inverse, lorsque le bâtiment est classé, la décision de le conserver a déjà été prise, parfois depuis longtemps. Dans ce cas, les aspects techniques et fonctionnels seront souvent plus difficiles à résoudre.</p> <p><u>Comment permettre la réutilisation ?</u></p> <p>Faire réaliser un diagnostic des qualités techniques du bâtiment permet de minimiser les inconnues et incertitudes liées à ce type d'opération. Le diagnostic comprend idéalement une analyse de l'état physique du bâti et des causes de sa dégradation, ainsi que de ses modes de gestion et d'entretien. Il examine les potentiels et les limites du bâti pour lui-même et dans son contexte et élabore plusieurs hypothèses de transformations. Il a pour but de permettre au maître d'ouvrage de décider s'il conserve ou non l'édifice, de hiérarchiser les priorités d'investissement, et de fixer le programme des travaux¹⁵.</p> <p>Rechercher des nouvelles fonctions compatibles avec les caractéristiques de l'existant permet également de faciliter la réutilisation.</p> <p>Rechercher les aides pour financer les surcoûts occasionnés par la réhabilitation. Divers outils d'aménagement actifs sont destinés à ce type d'aide : la rénovation urbaine, la revitalisation des centres urbains, les zones d'initiatives privilégiées (ZIP de type 2, 3 et 4)...</p>

¹⁴ Inspiré du texte de Françoise BAILLY, *Recycler aussi les bâtiments ?* ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. p. 35

IV. Le domaine physique et environnemental	
Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
<u>IV.6 La pollution du sol</u> (à développer)	(à développer)
<u>IV.7 La morphologie urbaine et la fragmentation parcellaire</u> (à développer)	(à développer)

¹⁵ JOFFROY P. (1999). La réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements. P. 21

V. Le logement, l'immobilier et le foncier		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU GLOBAL	<p>V.1 La spéculation et la rétention foncière</p> <p><i>La spéculation foncière consiste à essayer de prévoir l'augmentation de la valeur foncière d'une région ou d'un terrain donné, de façon à en capter, par une opération d'achat à bas prix suivie d'une revente après augmentation, la différence de prix appelée plus-value. Quant à la rétention foncière, elle consiste à bloquer la vente des terrains en attendant que les prix montent¹⁶.</i></p> <p>Spéculation et rétention sont donc étroitement liés. Ils ne concernent pas seulement les terrains à bâtir mais également les bâtiments existants dans les tissus urbains.</p> <p>Ces deux comportements peuvent avoir certains effets négatifs sur l'espace urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ils diminuent artificiellement l'offre en terrains, ce qui fait monter les prix. En Région wallonne, l'indice des loyers progresse nettement plus vite que l'indice des prix à la consommation¹⁷. • Lorsque la plus-value est basée sur un changement d'affectation et/ou sur une démolition - reconstruction, la spéculation peut générer de la vacance dans les bâtiments existants. En effet, <i>la vacance des logements de plusieurs mois, ou même plus longtemps si nécessaire, ne saurait effrayer les propriétaires car, au pire, ils peuvent toujours récupérer la mise par la vente. Un logement vide se vendant mieux qu'un logement occupé¹⁸.</i> • Ils peuvent se traduire par l'abandon pur et simple du patrimoine bâti existant, voir même sa détérioration volontaire. Le patrimoine se dégrade, alors que le propriétaire espère une plus-value. C'est la négation même de la valeur de réutilisation du patrimoine. <p>La spéculation et la rétention foncière peuvent toucher la ville comme sa périphérie. Cependant, les conséquences sont nettement plus dommageables en ville, car il s'agit de bâtiments que l'on abandonne, alors qu'en périphérie il s'agit le plus souvent de terrains vierges qui ne se dégradent pas.</p> <p>Les immeubles abandonnés constituent en effet un grave handicap. Outre le fait qu'ils se dégradent plus vite que des immeubles occupés, ils ternissent l'image du quartier et nuisent au sentiment de sécurité.</p>	<p>D'une manière générale, pour éviter les phénomènes de spéculation, il faut souligner l'importance de la clarté et de la stabilité des « règles du jeu » de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. En effet, l'absence de politique claire, les changements de règles, la facilité d'obtenir des révisions partielles ou des dérogations à la règle de base sont des éléments qui favorisent la spéculation, par l'incertitude qu'ils créent sur l'affectation du sol.</p> <p>Ces incertitudes rendent également moins attractives les zones urbaines ou urbanisables (où il est possible de construire, mais plus cher) par rapport aux zones non-urbanisables (moins chères, et qui sont peut-être, avec un peu de chance, urbanisables).</p> <p>En plus des outils dont nous avons déjà mentionné l'existence (voir point I.4), il existe deux outils plus spécifiques qui permettent de lutter contre les phénomènes de spéculation et de rétention foncière.</p> <p>Les régies foncières et immobilières communales sont chargées de gérer le patrimoine foncier et immobilier d'une commune de façon à en assurer un bon usage urbanistique, social et économique, et à produire des bénéfices qui seront réinjectés au profit de la collectivité. La régie est habilitée à réaliser toute opération foncière ou immobilière par achat, vente, expropriation, location, etc. ainsi que les infrastructures techniques indispensables à la mise en œuvre du patrimoine de la commune. Son activité peut également comporter la lutte contre les taudis, et la rénovation urbaine ou rurale¹⁹.</p> <p>Les zones d'initiatives privilégiées de type 1, ou zones à forte pression foncière, sont des zones dans lesquelles l'accessibilité au logement est rendue difficile pour les catégories de population défavorisées en raison de la pression foncière qui s'y exerce. Les ZIP de type I entendent favoriser les actions visant à améliorer l'accès au logement locatif, public et privé²⁰.</p>

¹⁶ Maison de l'urbanisme du Brabant Wallon (1998) Le logement en Brabant wallon. p. 174.

¹⁷ JACQUES M. (1999) Secteur du logement et code wallon du logement. in Les échos du logement. n°3. p. 32.

¹⁸ LAPIERRE U. (2000) Logement et marché : le principe d'exclusion. in Etudes foncières, n°88, p. 18.

¹⁹ Maison de l'urbanisme du Brabant Wallon (1998) Le logement en Brabant wallon. p. 175.

²⁰ Maison de l'urbanisme du Brabant Wallon (1998) Le logement en Brabant wallon. p. 195.

V. Le logement, l'immobilier et le foncier		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU GLOBAL	<p>V.2 La fiscalité</p> <p>La fiscalité qui pèse sur le patrimoine bâti est importante. Les biens immobiliers des particuliers sont principalement soumis aux impôts et taxations suivantes²¹ :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la TVA lors de la construction ou la rénovation (les bâtiments de plus de 20 ans bénéficiant d'un taux réduit de 6% au lieu de 21%) ; • le précompte immobilier ; • les droits de succession ; • les droits d'enregistrement ; • l'imposition sur le revenu cadastral lors de la globalisation de l'impôt. <p>Il est indéniable que cette fiscalité pèse sur le dynamisme des investissements du secteur de la construction et de l'immobilier. Il est par contre plus difficile de savoir si cette fiscalité favorise ou non la réutilisation du patrimoine bâti et le recyclage urbain par rapport à la construction neuve.</p>	(à développer)

²¹ JACQUES M. (1999) Secteur du logement et code wallon du logement. in Les échos du logement. n°3. p. 32.

V. Le logement, l'immobilier et le foncier		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU LOCAL	<p><u>V.3 La dynamique locale du marché immobilier</u></p> <p><i>Les économistes qui ont une vision historique diront que le marché immobilier a toujours été dominé par la recherche de la rente, qui exige la rareté. Tout l'immobilier, comme pratique commerciale, ne serait donc qu'une savante organisation de la rareté au profit des propriétaires les plus avantagés dans l'occupation des sites urbains ou touristiques.</i></p> <p><i>(...) Pour réussir à organiser la pénurie, les acteurs de l'immobilier disposent surtout de l'arme des prix. Avec celle-ci, il suffit que la pénurie soit seulement relative aux logements bon marché aux endroits où se porte naturellement la demande pour des raisons de localisation des emplois. D'où ce phénomène étrange : les loyers ne baissent pratiquement jamais, même lorsque diminuent les prix d'autres services²².</i></p> <p>Dans les quartiers urbains en difficulté, la baisse du prix des terrains est fort lente, et il n'existe plus de demande solvable pour maintenir l'immobilier en vie. Ce sont les quartiers « hors marché ». Dans ces quartiers, les opérations immobilières ne peuvent dégager suffisamment de valeur pour financer les coûts du foncier et les surcoûts liés à la construction en milieu urbain dense. A l'autre extrême, en périphérie, la demande existe et une croissance rapide et importante des valeurs foncières est possible. La périphérie apparaît donc nettement plus attractive pour l'investissement.</p>	<p>Deux stratégies antagonistes sont souvent possibles pour mener à bien une stratégie de recyclage urbain sur un quartier, c'est-à-dire pour remettre ce quartier sur le marché²³ :</p> <p><u>Valoriser l'existant</u></p> <p>Cette stratégie consiste à valoriser l'existant, en restaurant l'image du quartier (amélioration de l'espace public) et en améliorant son accessibilité. L'objectif est de permettre une hausse suffisante des prix de l'immobilier, de ramener une demande sur le quartier, pour permettre le montage d'opérations de promotion qui, si tout se passe bien, conforteront le processus de valorisation.</p> <p><u>Transformer l'existant</u></p> <p>La seconde stratégie repose sur une transformation de l'existant qui conduit à accepter dans un premier temps sa dévalorisation afin de rendre économiquement possible son remplacement. Cette seconde stratégie est plus lourde que la première, mais permet d'envisager une restructuration du parcellaire, le renforcement des infrastructures, etc.</p> <p>Ces deux stratégies sont dans un premier temps incompatibles, le pire étant que deux autorités publiques se fassent concurrence sur le même quartier en adoptant deux stratégies différentes. Pendant que l'une tente par exemple d'acquérir un à un des terrains à restructurer, l'autre réalise un équipement de prestige qui aura pour effet de valoriser l'environnement et de rendre d'autant plus coûteuses les conditions des acquisitions par la première.</p>

²² LAPIERRE U. (2000) Logement et marché : le principe d'exclusion. in Etudes foncières, n°88, p. 17.

²³ Tiré de COMBY J. (2001) Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain. In Etudes foncières. n°89. p. 26-31.

V. Le logement, l'immobilier et le foncier		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU LOCAL	<p><u>V.4 La difficile mixité des fonctions</u></p> <p>La ville est caractérisée par la mixité et la densité des activités qui s'y côtoient. Trois causes principales menacent directement cette mixité.</p> <p><u>Les incompatibilités objectives</u></p> <p>Un certain nombre d'activités qui sont traditionnellement intégrées dans les tissus urbains produisent des nuisances (odeurs, pollution, bruit, poussière, circulation de poids lourds, stockage de produits dangereux, etc.). Les normes de sécurité et de pollution évoluent, mais également les exigences des habitants vis-à-vis de leur cadre de vie. Ainsi, ces activités, pour éviter de faire peser leurs nuisances sur la ville, sont amenées à quitter la ville, à se regrouper dans des lieux mieux séparés de l'habitat, ou à réduire les nuisances qu'elles produisent.</p> <p><u>Le syndrome Nimby</u></p> <p>La frilosité des acteurs de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, etc.) à investir en ville s'explique en partie par la plus grande complexité des opérations, la multiplicité des acteurs en présence, et les craintes de rejets de la population locale, porteurs d'exigences souvent en contradiction avec le souci de rentabilité maximale. Ces rejets sont parfois justifiés, parfois exagérés et en contradiction avec l'intérêt collectif d'un bon aménagement des lieux. Les risques de refus de permis, de contestations, de recours et de retards sont plus importants pour un projet caractérisé par une mixité d'usages ou qui s'insère dans un lieu dense et mixte.</p> <p><u>Les différences de rentabilité entre fonctions</u></p> <p>Une autre menace à la mixité est la différence de rentabilité entre fonctions, qui peut entraîner la prédominance d'une fonction dite « forte » sur les autres fonctions dites « faibles ». Les quartiers de bureaux et les rues commerçantes sont des exemples de ce type de dérive.</p>	(à développer)

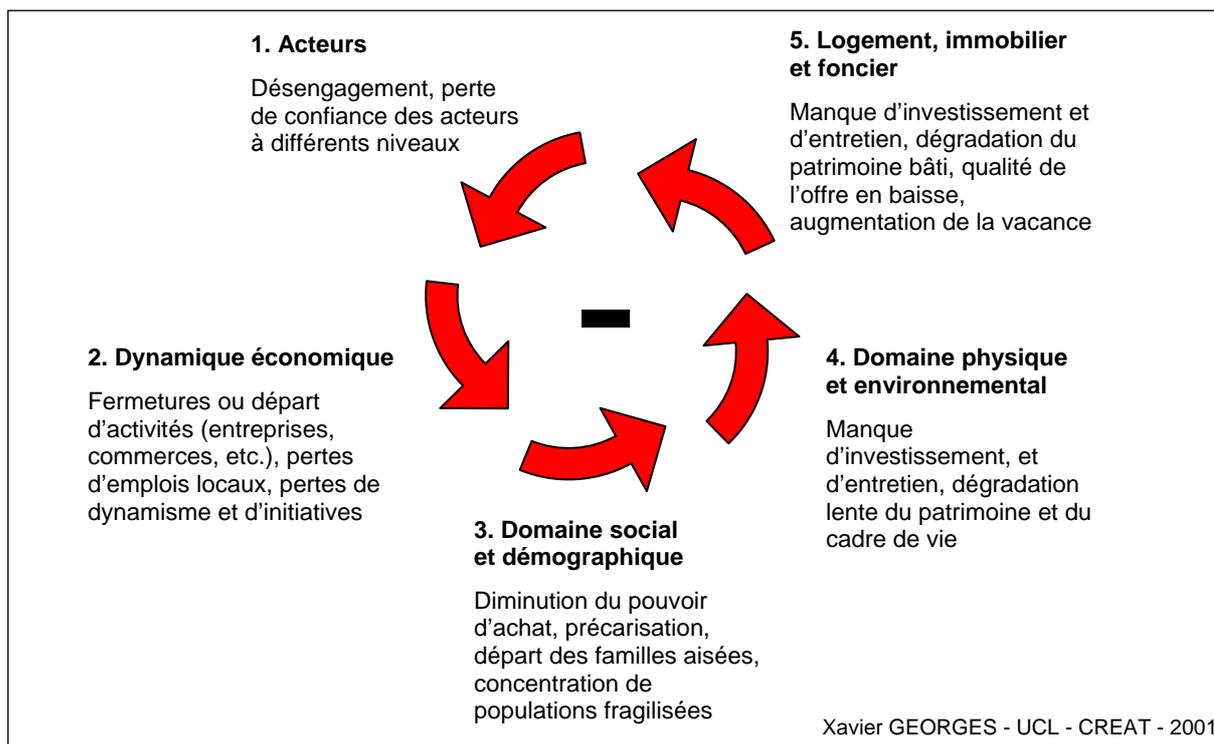
V. Le logement, l'immobilier et le foncier		
	Description des causes de non réutilisation	Pistes de réponses
NIVEAU DU PROJET	<p><u>V.5 L'absence de maîtrise foncière</u></p> <p>Lorsqu'une commune désire prendre en main son avenir urbanistique, la maîtrise foncière de son sol est un atout important. Cette maîtrise permet d'éviter de longues et pénibles négociations avec les autres propriétaires fonciers et de se réserver en fin de compte l'essentiel de la plus-value qui pourra résulter d'une opération réussie, quitte à en accorder une partie, par avance, aux propriétaires d'origine.</p> <p>Les terrains et leurs propriétaires, publics, parapublics ou privés, sont perçus comme des objets inertes dont on doit subir la présence préalable pour faire de l'aménagement, seulement préoccupés par l'obtention du meilleur prix pour leur bien. Pourtant, une telle attitude est bien souvent vouée à l'échec.</p>	<p>Pour traiter cette question de la maîtrise foncière, deux attitudes, qui peuvent être complémentaires, sont possibles :</p> <p><u>Développer une maîtrise foncière</u></p> <p>Une série d'outils peuvent aider au développement d'une réelle maîtrise foncière au niveau communal : les régies foncières, les aides régionales à l'acquisition de bâtiments et terrains, l'expropriation pour cause d'utilité publique, etc.</p> <p><u>Réaménager les terrains sans les acheter</u></p> <p>Pour réaménager, il n'est pas toujours nécessaire de maîtriser le foncier. <i>Sur base de ce postulat, le propriétaire foncier, hier encore un gêneur, deviendrait un acteur positif de l'opération d'aménagement : acteur civique au sens de citoyen et contribuable qui participe à l'élaboration ou simplement approuve la définition du projet ; et acteur économique, du fait de son droit de propriété, tant durant l'opération qu'à son issue. Il le deviendrait d'autant plus volontiers que la plus-value escomptée lui profiterait forcément²⁴.</i></p> <p>Mais comment associer les propriétaires fonciers ? Tout d'abord en prenant conscience de l'intérêt commun. 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 bien²⁵.</p> <p>Diverses possibilités existent pour concrétiser ce partenariat, tels que la dation en paiement, le bail emphytéotique, à construction et à réhabilitation.</p> <p><u>Le bail emphytéotique</u></p> <p>Le bail emphytéotique peut faciliter l'investissement immobilier. Ce type de bail est un contrat de longue durée (18 à 99 ans) par lequel le locataire du terrain jouit de la propriété des constructions qui reviendront au propriétaire du terrain à la fin du contrat. Ce type de bail présente certains avantages : il permet de remédier au faible pouvoir d'achat des investisseurs qui cherchent un terrain et favorise par-là la construction (le locataire ne paye qu'un loyer foncier et non la valeur vénale du terrain) ; il permet au bailleur de conserver la maîtrise de l'urbanisation actuelle et future des terrains qu'il loue ; pour finir, le régime fiscal des droits de mutation du bail emphytéotique n'est que de 2% (contre 12,5% pour les mutations en pleine propriété)²⁶.</p>

²⁴ Extrait du texte de LEMEE G., *Réaménager les terrains sans les acheter*, ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. p. 135

2.2 CONCLUSIONS

Dans une perspective systémique, les causes de non-réutilisation du patrimoine bâti peuvent être vues comme un ensemble de « forces » qui conduisent à l'abandon progressif puis à la dégradation complète de quartiers entiers. Ces forces se renforcent mutuellement pour créer un « effet boule de neige », elles produisent des effets qui deviennent à leur tour des causes de déclin. Le schéma 1 symbolise la dynamique négative qui peut se mettre en place et compromettre l'avenir d'un quartier.

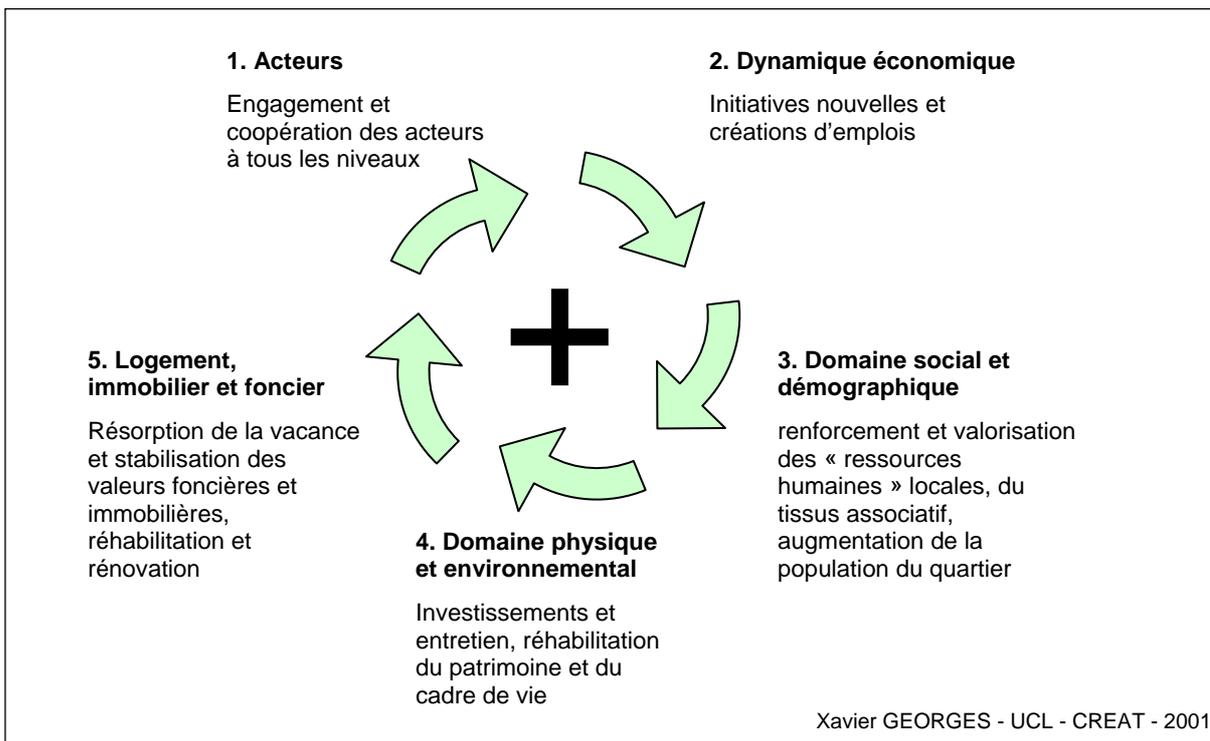
Schéma 1 : Cercle vicieux de la dégradation d'un quartier



A l'inverse, dans une dynamique positive, les « forces » deviennent des atouts qui conduisent au développement ou au redéveloppement du tissu urbain. Le schéma 2 symbolise la dynamique positive qui peut être insufflée, moyennant des efforts suffisants dans chacun des domaines.

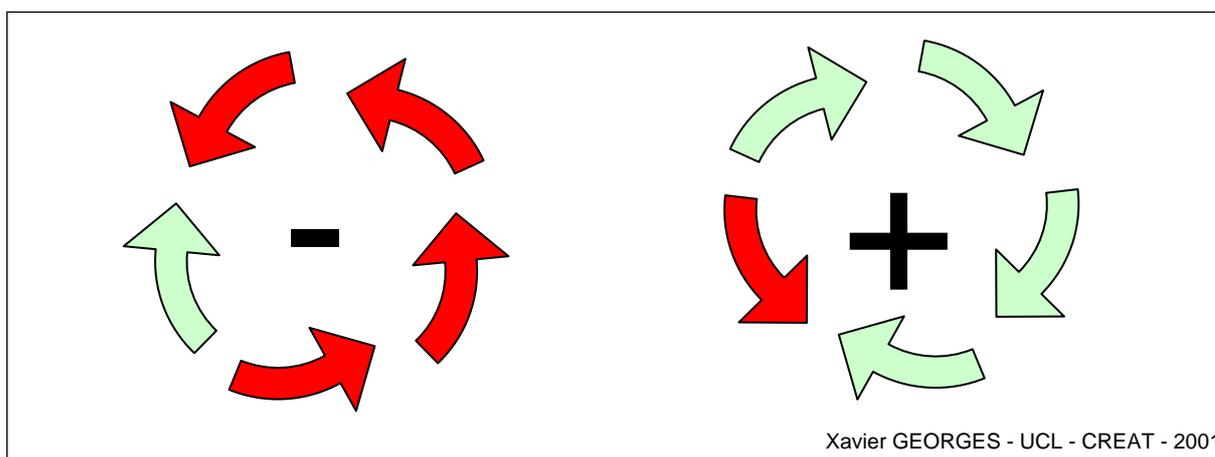
²⁵ Tiré du texte de SAUVEZ M., *Associer les propriétaires fonciers*, ADEF (1998) Reconstruire la ville sur la ville. p. 139-145.

²⁶ Tiré de DELEGLISE C. (1996) Louer le terrain pour construire. in *Etudes Foncières*. n°71. p. 31-35

Schéma 2 : Cercle vertueux du développement d'un quartier

Les schémas 3 et 4 permettent de bien comprendre l'importance d'une approche globale d'un quartier, dans le but d'atteindre une dynamique positive et durable. En effet, dans un quartier en difficulté, où l'ensemble des forces sont négatives, modifier le sens d'une seule force, en agissant sur un seul domaine, ne suffit pas à renverser le sens du développement du quartier (schéma 3). L'enfermement du cercle vicieux est trop important. Ainsi, par exemple, investir dans une rénovation de l'espace public ne suffit pas, si cette politique est menée isolément, à entraîner l'ensemble des composantes du quartier dans une dynamique positive.

A l'inverse, lorsque l'ensemble des forces sont positives, un événement négatif qui touche un domaine particulier, comme la fermeture d'une entreprise locale, ne suffit pas à engendrer une dynamique négative d'ensemble, pour autant que les acteurs locaux aient conscience de ces forces et puissent s'appuyer dessus pour répondre au problème dans une dynamique de changement (schéma 4).

Schémas 3 et 4 : Difficulté de sortir du cercle vicieux et robustesse du cercle vertueux

Une situation réelle particulière est rarement exclusivement positive ou négative. L'interdépendance des causes de déclin nécessite de pouvoir aller chercher les réponses à un problème au-delà des limites sectorielles de ce problème précis. Ainsi, par exemple, l'argent public investi dans la conservation, la restauration ou la rénovation du patrimoine devrait pouvoir s'appuyer sur une politique d'aménagement du territoire qui favorise la ville existante et limite l'urbanisation nouvelle.

Certaines causes étant globales, il est difficile d'avoir suffisamment de prises, au niveau local, pour en modifier le sens. C'est pourquoi la cohérence des politiques des différents niveaux de pouvoir est également d'une grande importance.

3. LES OBJECTIFS ET LES OUTILS D'INTERVENTION EN REGION WALLONNE²⁷

3.1 INTRODUCTION

Le patrimoine bâti est un objet de recherche vaste et complexe, qui présente de multiples facettes et de multiples enjeux. Pour aborder ce thème, il paraît nécessaire de le situer dans l'ensemble des objectifs que cherche à atteindre la Région wallonne.

Ce point a donc pour but de synthétiser les enjeux et les objectifs de la Région wallonne par rapport au patrimoine bâti et sa réutilisation. Les documents à caractère stratégique ou légal ont été analysés: le SDER, le Contrat d'Avenir et le CWATUP.

Une liste des « outils » publics et des acteurs permettant de favoriser la réutilisation du bâti est présentée en annexe.

3.2 LES PRINCIPES GENERAUX ET FONDATEURS

Les principes fondateurs qui sous-tendent toute action en aménagement du territoire se trouvent essentiellement exposés dans l'article 1^{er} du CWATUP:

"Le territoire de la Région Wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de ses compétences et en coordination avec la Région, sont gestionnaires et garants de l'aménagement du territoire. Elles rencontrent de manière durable les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité par la gestion qualitative du cadre de vie, par l'utilisation parcimonieuse du sol et de ses ressources et par la conservation et le développement du patrimoine culturel, naturel et paysager. "

On peut donc en retirer comme principes:

- Le *développement durable* implique notamment que l'on tienne compte des effets à longue durée des diverses affectations spatiales, que l'on "recycle" les espaces abandonnés et que l'on rénove les espaces dégradés plutôt que d'en utiliser de nouveaux (SDER, p.10).
- *L'utilisation parcimonieuse du sol* et de ses ressources (SDER, p.10).
- Le souci de la *qualité*, notamment dans la gestion du cadre de vie (SDER, p.9; 1^{er} principe commun d'action du Contrat d'Avenir, p.5).
- La *conservation*, mais aussi le *développement* du patrimoine culturel, naturel et paysager. Il ne s'agit donc pas de gérer la Wallonie de manière passéiste, mais au contraire d'être tourné vers l'avenir (SDER, p.9).
- La recherche d'une meilleure *cohésion sociale et économique* (SDER, p.10; objectif fondamental poursuivi par le Gouvernement wallon, Contrat d'Avenir, p.4).

²⁷ Ce texte a déjà été présenté dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2001.

3.3 LES CONSTATS ET OBJECTIFS PLUS SPECIFIQUES AU PATRIMOINE BATI

3.3.1 Constats

a) Ce qu'on entend par patrimoine bâti

Le *patrimoine bâti* de la Wallonie est constitué de l'ensemble des constructions, monuments, installations, ouvrages d'art ou vestiges qui en raison de leur *intérêt collectif* contribuent à l'*identité régionale*. Parmi ceux-ci, certains ont une valeur historique, archéologique, scientifique, artistique, sociale ou technique spécifique; reconnus par les autorités, ils constituent le patrimoine classé de la Région (SDER, p.94).

b) Les carences du patrimoine et les difficultés de sa conservation

On peut relever un certain nombre de faiblesses concernant le patrimoine bâti :

- Difficultés techniques et économiques inhérentes à la conservation d'ouvrages d'un autre âge et à l'inadaptation des bâtiments aux besoins actuels.
- Dégradations dues à la pollution en milieu urbain.
- Négligence, manque d'entretien, voire abandon volontaire de certains bâtiments.
- Réoccupations peu respectueuses des qualités du bâti.
- Mauvaise intégration ou ignorance des éléments anciens avec des constructions ou aménagements plus récents (SDER, p.94).

3.3.2 Enjeux

La valorisation, la rénovation et la réaffectation du patrimoine au sens large (y compris les sites d'activités économiques) ont, entre autres, pour effets :

- L'amélioration de la qualité du *cadre de vie*, qui peut être un facteur de stabilisation pour les habitants et pour les activités économiques (SDER, p.211; Contrat d'Avenir, p.95).
- Le renforcement de l'*attractivité* et la construction d'une *image positive* de la Wallonie (SDER, p.9; Contrat d'Avenir, p.4 et 95).
- La redynamisation des *zones en déclin* (SDER, p.97).
- La construction d'une *identité collective* wallonne (SDER, p. 94; Contrat d'Avenir, p.95).
- La création d'*emplois* et la valorisation de *savoir-faire* (SDER, p.211; Contrat d'Avenir, p.95).

Ces facteurs conjugués concourent au développement économique, culturel et touristique de la Wallonie.

3.3.3 Objectifs

La valorisation du patrimoine (et la protection des ressources) fait partie des huit objectifs principaux établis dans le SDER. Parmi les options prises dans le cadre de cet objectif, on relève "**Mettre en valeur et enrichir le patrimoine bâti**" (p.210-211).

D'une manière générale, la protection et la conservation du patrimoine, intégrées à la législation de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire depuis le décret du 18 juillet 1991, visent à *assurer la pérennité du patrimoine immobilier, son maintien dans le cadre d'un environnement approprié, son affectation et son adaptation aux besoins de la société*. En d'autres termes, il s'agit d'intégrer le patrimoine dans le cadre de vie de la société contemporaine (SDER, p.96; CWATUP, art.185).

Parmi les objectifs exprimés concernant le patrimoine, on peut relever:

- La *prévention des altérations du patrimoine* (inventaires, classement, fiches d'état sanitaire, procédures d'urgence et aide à l'entretien, mesures normatives) (SDER, p.210-211; Contrat d'Avenir, p.96; CWATUP, art.211 à 214).
- La préservation globale de la *structure ancienne des centres urbains* (centres anciens protégés et règlements communaux d'urbanisme) et de certaines *typologies rurales* caractéristiques des villages wallons (règlement général sur les bâtisses en site rural) (SDER, p.96).
- La valorisation des éléments patrimoniaux par une *réaffectation adéquate et durable*. La *conservation intégrée* est apparue comme une nécessité pour assurer le maintien à long terme des éléments du passé. Ainsi, la réaffectation du patrimoine permettra de répondre à des demandes qui s'expriment à différents niveaux. Certains types *d'équipements publics*, d'administrations, de services sociaux, de services à la population et aux entreprises requièrent une localisation dans des lieux attractifs et qui véhiculent une image positive. Les *entreprises* demandent de plus en plus souvent de localiser leurs activités tertiaires, notamment le tertiaire de décision, dans des lieux présentant des qualités urbanistiques et patrimoniales, comme les bâtiments anciens de prestige. Les besoins en *logements* et en *services annexes* peuvent trouver une réponse dans la réaffectation du patrimoine à des fins résidentielles. Une nouvelle qualité de vie urbaine peut en résulter (SDER, p.96 et 211-212; Contrat d'Avenir, p.95-96; CWATUP, art. 185-186 et 218-219).
- La *protection avec économie*. Parmi toutes les actions de valorisation à entreprendre, il est nécessaire de se fixer des priorités. On renforcera par exemple la protection et l'aide aux biens patrimoniaux qui pourraient *soutenir le développement touristique* (SDER, p.96 et 211).
- Le développement de l'*information* et de moyens de *sensibilisation, d'assistance et de conseils* pour l'ensemble des acteurs publics et privés. La politique menée en matière de prévention et de restauration des monuments classés tendra à associer les *partenaires privés* à l'effort de mise en valeur du patrimoine. De même, les diverses publications et les manifestations comme les Journées du patrimoine contribuent à la *sensibilisation et à la responsabilisation du citoyen*, premier agent de la protection et de la conservation de ce patrimoine. Ce type d'action sera développé, l'accent sera notamment mis sur les jeunes (à travers des activités destinées aux groupes scolaires) (SDER, p.96-97 et 211; Contrat d'Avenir, p.33 et 95-96).
- La *formation et la valorisation des savoir-faire* en matière de restauration, de conservation et de mise en valeur du patrimoine bâti (ce qui est aussi en lien avec l'objectif de la contribution à la création d'emplois et de richesses) (SDER, p.97 et 195; Contrat d'Avenir, p.96; CWATUP, art.218 et 220).
- Le développement des *synergies* avec toutes les matières connexes telles que l'aménagement du territoire, le logement, les travaux publics, le RAVEL, l'environnement, la culture, le tourisme... (Contrat d'Avenir, p.95).

- *Générer un patrimoine contemporain de qualité.* Par les exemples produits ou subventionnés par les pouvoirs publics, il faut promouvoir la qualité architecturale et urbanistique des constructions neuves et des aménagements d'espaces publics, surtout dans les périmètres sensibles des centres. Il s'agit de contribuer par là à la création d'un patrimoine de qualité pour les générations futures (SDER, p.212).

De façon générale, deux écueils sont à éviter : la réaffectation du bâti ancien ne peut vouloir dire repli sur le passé, localisme exacerbé ou refus de la nouveauté; elle ne peut pas non plus susciter des images banalisées dans leur forme (façadisme, pastiches pseudo-régionaux, espaces urbains standardisés, rejet de l'architecture contemporaine) ou dans leur fonction (pré-dominance du commerce de détail et du secteur HORECA).

Il s'agit également de valoriser l'habitat historique des quartiers centraux, et d'en améliorer les conditions d'habitabilité dans le respect des qualités esthétiques. Pour préserver le patrimoine bâti, il faut susciter la prise de conscience de la nécessité de traiter les problèmes patrimoniaux dans leur globalité et dans leur transversalité. Par conséquent, il faut réaliser des opérations rassemblant différents services et différents partenaires (SDER, p.212).

3.4 LES AUTRES OBJECTIFS ET OPTIONS EN RAPPORT AVEC LE PATRIMOINE ET/OU LA REUTILISATION DES BATIMENTS

3.4.1 Structurer l'espace wallon

a) *Constat : les conséquences de l'absence de structure spatiale*

Le facteur premier du délabrement et du délaissement progressif à l'échelle d'un quartier est souvent la *délocalisation, la faillite ou la fermeture d'une entreprise*. L'abandon du site économique provoque la mise en place d'un processus de dégradation de plus en plus large. Dans un tel contexte, une réaction souvent observée est *d'accepter sans discernement n'importe quelle proposition d'implantation ou de réaffectation*, qu'elle soit ou non adaptée au site et aux caractéristiques du quartier. Les conséquences de telles décisions précipitées peuvent, à terme, s'avérer négatives à la fois pour la nouvelle activité elle-même et pour son cadre.

Par ailleurs, on investit de *nouveaux lieux*, généralement situés en dehors des agglomérations, considérés comme plus attirants en raison de leur qualité paysagère, de leur bonne accessibilité, de la surface de terrain disponible, du coût foncier, de l'absence de contraintes dues à des éléments préexistants, etc. Dans ces nouveaux lieux, l'implantation d'activités économiques peut n'être en fait qu'une relocalisation, un transfert d'activités et d'emplois qui se fait *au détriment de la vitalité des quartiers urbains*. Ce problème est encore plus manifeste en ce qui concerne l'habitat, puisque les zones agglomérées existantes suffisent largement à répondre aux besoins en logement et en équipements et services de proximité, du moins sur le plan quantitatif.

Le *manque de structuration de l'espace* et de maîtrise concernant les délocalisations et les relocalisations est ainsi source de *nombreux problèmes* :

- Un coût élevé sur le plan humain par l'*exclusion* économique et sociale, la marginalisation, la formation de "ghettos".
- Des difficultés accrues et des *coûts de rénovation* de plus en plus importants.
- Un report de ces coûts sur la *collectivité* alors que, parallèlement, des aides sont accordées pour certaines relocalisations.

- Des phénomènes d'emballlement ou d'effondrement des *prix immobiliers* et de spéculation foncière.
- Le *gaspillage du patrimoine* foncier et immobilier (politique de la "terre brûlée", invasion et usage anarchique des espaces libres).
- La *dévalorisation du cadre de vie* rural.
- L'accroissement des *déplacements*.
- Des répercussions importantes sur les *coûts collectifs* liés à l'accroissement des zones urbanisées à gérer.
- La *dégradation de l'image* de certains quartiers, voire de certaines villes ou sous-régions, et en fin de compte de l'image de la Wallonie elle-même (SDER, p.116).

b) Options

Structurer les villes et les villages

Les mesures suivantes y contribueront :

Renforcer la centralité

Il faut *freiner la délocalisation* de certaines activités polarisatrices (entre autres les commerces, les services à la population et aux entreprises, les équipements collectifs) vers les périphéries, et au contraire *créer les conditions favorables au maintien*, voire au redéploiement de ces fonctions dans les cœurs des villes et des villages. On veillera notamment à protéger les fonctions faibles par rapport aux fonctions fortes; assurer de bonnes conditions d'accessibilité et améliorer l'aménité des espaces publics (SDER, p.152).

Densifier l'urbanisation

Le territoire doit être structuré de manière à concentrer les activités et les logements dans les lieux suffisamment denses, tout en respectant les caractéristiques urbanistiques des centres anciens.

La densification concerne aussi la fonction résidentielle. Différents moyens seront mis en oeuvre pour accroître les possibilités de logement dans les centres, entre autres la construction sur des terrains non encore bâtis, la réduction de la taille des parcelles, la réoccupation de logements vides, la réaffectation de bâtiments désaffectés, la requalification des chancres et des friches urbaines. Cette densification ne peut cependant nuire à la qualité de vie, notamment en ce qui concerne les intérieurs d'îlots (SDER, p. 153).

Encourager la mixité raisonnée des activités

La mixité se trouve au centre de la réflexion sur la structuration de l'espace parce qu'elle apparaît comme une condition nécessaire à la vitalité des noyaux d'habitat tout en n'étant pas exempte de nuisances.

Dans les centres, on privilégiera une *mixité sélective* des activités en assurant leur compatibilité et, de préférence, leur complémentarité. En particulier, on favorisera la mixité des activités économiques et des logements tant publics que privés en veillant à assurer à chacune de ces fonctions des conditions de développement satisfaisantes. On favorisera aussi la présence d'équipements culturels de proximité (salles de quartier, maisons de village, foyers culturels, etc.) au sein de l'habitat.

Dans certains cas, on préférera la constitution de *petites zones spécialisées* pour éviter les nuisances (quartiers de bureaux, d'administration, d'activité économique, etc.); mais celles-ci resteront de petite taille et seront intégrées dans la structure afin qu'une mixité soit recréée à une échelle spatiale supérieure au sein de secteurs urbains (SDER, p.153).

Apporter des solutions adaptées aux situations dégradées

Restructurer les zones fortement dégradées

On vise ici les quartiers urbains fortement dégradés et les grandes zones d'activité économique désaffectées nécessitant une restructuration en profondeur.

• Zones urbaines fortement dégradées

Une priorité sera accordée aux *zones d'initiatives privilégiées* de types 2, 3 et 4 visées par le § 3 de l'article 174 du CWATUP.

Il s'agit des zones nécessitant une requalification des noyaux d'habitat; des zones nécessitant un développement global du quartier, où doivent être menées des politiques intégrées de revitalisation; des zones de cités sociales à requalifier abritant une population posant des problèmes sur le plan social.

Les critères de définition de ces zones d'initiatives privilégiées seront régulièrement revus et adaptés afin de répondre à l'évolution du contexte local. Les opérations de réhabilitation et de restructuration entamées depuis quelques années seront poursuivies et intensifiées en fonction des possibilités financières de la Région; une programmation dans le temps sera établie.

D'autres zones urbaines ou noyaux d'habitat, qui n'entrent pas dans les critères de définition des zones d'initiatives privilégiées, présentent un aspect fortement dégradé ou sont pratiquement à l'état d'abandon (rue commerçante délaissée, îlot coupé ou entouré par de grandes infrastructures routières, quartier proche de sources de forte pollution, etc.).

Des *actions appropriées* seront menées dans ces quartiers, en tenant compte de leur localisation et de leur état de dégradation. Il pourra s'agir d'un arasement et de la réalisation de plantations, d'une démolition suivie d'une reconstruction, d'une opération de rénovation ou de revitalisation urbaine, etc.

On établira un *inventaire de ces zones dégradées ou presque abandonnées* et on définira une *stratégie globale d'assainissement* et une programmation des opérations dans le temps. Priorité sera donnée aux zones insérées dans le tissu urbain et entraînant des effets néfastes sur la structure urbaine (SDER, p.158).

Le Gouvernement fixera des priorités pour émarger aux crédits en matière de rénovation et de revitalisation urbaines. Il préservera et développera prioritairement les principaux centres urbains existants. La relance des centres villes sera une priorité. La requalification systématique des espaces publics urbains et la hiérarchisation affirmée des voiries devront traduire clairement la priorité nouvelle accordée aux piétons, cyclistes et transports en commun les moins polluants (Contrat d'Avenir, p.121).

Pour le Gouvernement l'apport de partenaires privés est une donnée essentielle au développement socio-économique des projets. L'attrait de ces investisseurs sera donc assuré par des projets viables et de qualité. Le Gouvernement privilégiera les opérations de rénovation entraînant un élan de dynamisme des forces vives locales afin que ces projets soient le vecteur d'autres initiatives (Contrat d'Avenir, p.121).

- **Sites d'activité économique désaffectés**

L'assainissement et la rénovation des sites d'activité économique désaffectés doivent être poursuivis, notamment par le biais des *sites d'intérêt régional* tel que prévu à l'article 182 du CWATUP. Dans ce cadre, le Gouvernement wallon a reconnu une soixantaine de sites pour lesquels des opérations d'assainissement et de reverdurisation sont entreprises. Les mesures d'intervention prévues dans ce cas représentent un progrès notable par rapport à la législation antérieure.

A certains endroits, l'abandon d'un site d'activité économique a entraîné, par un effet "boule de neige", le déclin de zones d'habitat qui s'étaient édifiées à proximité et le départ d'activités telles que commerces, HORECA, activités économiques et services divers. Cela s'est produit par exemple lors de la fermeture de certains charbonnages ou d'entreprises occupant une main-d'œuvre nombreuse. Certaines zones sont ainsi fortement sinistrées et doivent faire l'objet d'une *restructuration profonde*.

Une fois ces zones identifiées, les opérations d'assainissement et de rénovation des sites d'activité économique doivent largement *déborder leur périmètre*. Après avoir bien cerné les différents problèmes qui se posent et défini un *projet de restructuration global*, il faudra mener des opérations de grande ampleur, comme cela se pratique dans certains pays, visant à remodeler complètement la zone et à la revaloriser. De telles opérations nécessitent la collaboration de nombreux acteurs publics et privés et des interventions transversales. C'est une manière d'enrayer la pratique de la "terre brûlée" et de rehausser l'image de certaines parties de la Wallonie.

A court terme, une ou plusieurs opérations-pilotes seront menées pour mettre au point la meilleure manière de pratiquer, notamment sur le plan foncier et pour ce qui concerne la mobilisation des moyens humains et financiers (SDER, p.158-159).

Eliminer systématiquement les chancre pour valoriser l'image de la Wallonie

L'accélération de la *résorption des friches* industrielles fait partie des moyens à mettre en œuvre pour renforcer l'attractivité de la Wallonie.

La Wallonie se caractérise à certains endroits par des chancre de nature diversifiée : petits sites d'activité économique désaffectés, carrières abandonnées, immeubles vides ou délabrés, caravanes et cabanons délaissés, installations techniques inutilisées, etc. Ces chancre altèrent considérablement le cadre de vie des habitants et donnent une image particulièrement négative de la région.

Des actions radicales seront menées pour les éliminer ou les réaffecter. Les pouvoirs publics ont à *donner l'exemple* en s'occupant tout d'abord des sites dont ils sont propriétaires et en exigeant la même attitude des organismes sur lesquels ils ont autorité.

Différents *moyens* seront mis en œuvre pour éliminer ces sites lorsqu'ils appartiennent à des propriétaires privés :

- après une mise en demeure d'éliminer ces chancre, recourir aux mécanismes de taxation prévus à cet effet par les dispositions décrétales;
- faire procéder davantage à des démolitions pour cause d'insalubrité;
- procéder à des expropriations pour cause d'utilité publique;
- faire appliquer les dispositions de remise en état prévues dans les permis d'exploiter;
- appliquer les différentes réglementations avec plus de fermeté;
- mener des actions de sensibilisation auprès des propriétaires.

Les revenus provenant de taxes qui seront levées par la Région wallonne alimenteront le *fonds d'aménagement opérationnel* prévu par l'article 183 du CWATUP (SDER, p.159; Contrat d'Avenir, p.123).

3.4.2 Répondre aux besoins primordiaux

a) Options

Assurer un cadre de vie épanouissant

Quotidiennement, des actes d'aménagement et des travaux (entretenir, construire, transformer, démolir, etc.) font évoluer l'environnement bâti. La Région et les pouvoirs locaux entendent contribuer, dans la mesure de leurs compétences, à l'amélioration du cadre de vie, principalement par les mesures suivantes :

Mener des actions d'envergure dans les zones les plus dégradées pour améliorer les situations matérielles et sociales

Dans les zones les plus dégradées, telles qu'évoquées précédemment, il faudra mettre en place des *programmes d'intervention intégrant de manière transversale différentes politiques* (urbanisme, logement, environnement, aide sociale, action culturelle, etc.) et favoriser *l'intégration* entre les diverses composantes de la population pour développer les *solidarités locales* (SDER, p.172).

Développer des lieux de socialisation dans les zones qui en sont dépourvues

L'effort actuellement initié doit être maintenu en vue de rencontrer le besoin de lieux communautaires, d'équipements d'accueil (crèches ou maisons de jeunes par exemple), d'espaces de rencontre (places publiques, espaces verts à vocation sociale, terrains de jeux), etc. (SDER, p.40).

Aménager de réels quartiers d'habitat

Trop souvent, les nouveaux quartiers d'habitation sont de simples zones de résidence. Il faut au contraire susciter des formes d'habitat présentant une ambiance urbaine où peut se tisser un réseau de relations sociales (SDER, p.172-173).

Développer une culture architecturale

L'intégration urbanistique des différents éléments de l'habitat n'est pas toujours correctement assurée, ce qui tend à banaliser et à dévaloriser le tissu bâti. La qualité du cadre de vie quotidien de tout un chacun passe nécessairement par la qualité de l'architecture qui l'entoure, et cela est vrai tant pour les traitements extérieurs qu'intérieurs des bâtiments et des logements. Il est essentiel de promouvoir et de développer en Wallonie une culture architecturale qui, dans une démarche d'intégration, permette une saine émulation et un attrait nouveau pour les investisseurs locaux et étrangers (SDER, p.36 et 172-173).

Répondre aux besoins en logement

b) Constat

Les besoins en logement englobent la demande des ménages mais aussi les nécessités résultant du remplacement de logements qui deviendront inadaptés ou insalubres. Pour répondre à l'ensemble des besoins, il sera nécessaire de diviser des logements devenus trop grands pour faire face à la demande en petits logements (en veillant à ne pas procéder de façon anarchique), d'accroître la rénovation, l'entretien et la modernisation des logements et de favoriser l'auto-rénovation, déjà largement pratiquée (SDER, p.37-38).

c) Options

Assurer à tous un logement décent

Il s'agit de répondre à la fois aux besoins d'*insertion* (situations d'urgence : personnes sans logement ou occupant un logement précaire et insalubre); aux besoins *sociaux* (accentuer les politiques sociales en matière de logement) et aux besoins *spécifiques* (personnes âgées et handicapées) (SDER, p.174; Contrat d'Avenir, p.155).

Agir prioritairement dans les quartiers les plus dégradés

Les efforts d'amélioration du parc de logement wallon qui ont été entrepris doivent être poursuivis puisque près du tiers des logements nécessitent un assainissement moyen ou lourd. Cette moyenne est nettement dépassée dans certaines sous-régions et villes, et les problèmes se concentrent en particulier dans certains quartiers urbains hennuyers et liégeois. L'objectif est de maintenir la population dans ces quartiers en y améliorant la qualité du logement et du cadre de vie.

On réservera *prioritairement* les mesures opérationnelles du logement et de l'aménagement du territoire (primes et subventions, revitalisation et rénovation urbaines, rénovation des sites d'activité économique désaffectés) aux quartiers qui nécessitent des actions énergiques (SDER, p.175; Contrat d'Avenir, p.155).

Produire des logements adaptés

- Développer les outils d'observation et d'analyse de l'habitat.
- Adapter les logements existants et nouveaux aux caractéristiques de la demande.

Différents moyens devront être mis en oeuvre pour répondre à la diversité de la demande :

- accorder des *primes à la réhabilitation et à la restructuration* pour réhabiliter le parc existant et diviser des logements devenus trop grands;
- appliquer avec rigueur la *taxe sur les logements vacants* et développer des outils fiscaux tant positifs que dissuasifs;
- renforcer le rôle des *Agences immobilières sociales* en leur donnant les moyens d'assurer des rénovations lourdes; une bonne part des logements vacants nécessite en effet ce type d'intervention (Contrat d'Avenir, p.155);
- accroître le *parc locatif social* ; les nouveaux logements sociaux seront intégrés par petites unités aux quartiers afin d'éviter la constitution de ghettos;
- soutenir la production de *logements moyens* notamment dans certains quartiers d'habitat social, ce qui permettra d'en diversifier la population;

- promouvoir des *formules de financement mixtes* pour la création de logements moyens, destinés surtout à la location (SDER, p.175).

Les nouveaux logements doivent être implantés dans les centres, les quartiers péri-centraux et les friches urbaines assainies et réhabilitées. L'objectif est non seulement de revitaliser les villes, et donc d'intégrer la politique du logement à celle de l'aménagement du territoire, mais aussi de mieux répondre aux besoins en services et équipements de proximité des personnes auxquelles seront principalement destinés ces logements (ménages à faibles revenus, familles monoparentales, personnes seules, personnes âgées, situations de transit, etc.). Dans cette optique, on veillera à localiser ces logements dans des lieux accessibles en transports en commun (SDER, p.175-176).

- Promouvoir l'innovation, la qualité et les économies d'énergie.

Outre le fait d'assurer le droit pour chacun d'occuper un logement décent et d'assurer le bien-être du citoyen, la politique de logement doit aussi s'inscrire dans le renforcement positif de l'image de la Région wallonne et essentiellement dans ses grands centres urbains, sans pour autant négliger l'ensemble des zones agglomérées et le milieu rural (Contrat d'Avenir, p.154).

Répondre aux besoins en commerces, équipements et services

d) Constat

Si le dynamisme commercial n'est pas maîtrisé, il peut aussi générer des effets négatifs: accroissement de la circulation, congestion, saturation du parcage, dégradation des espaces publics, nuisances pour les habitants, pression foncière accrue, etc. Il faut aussi être attentif à l'inoccupation parfois généralisée des étages des immeubles commerciaux. La compatibilité des activités commerciales et des logements devrait être mieux organisée, en particulier dans les centres-villes (SDER, p.42).

Il faut veiller à programmer et réaliser en temps voulu la reconversion de bâtiments (par exemple scolaires ou sportifs) ou de certains sites (par exemple militaires) qui, une fois inutilisés, deviennent rapidement des friches ou des chancres (SDER, p.43).

Un certain nombre d'équipements comme les hôtels de ville, les musées, les théâtres, etc. ont en outre une valeur patrimoniale au sens du patrimoine collectif ou social. Ils véhiculent aux yeux de la population un sentiment d'appartenance, surtout s'ils occupent des bâtiments remarquables sur le plan architectural. La valorisation de ce patrimoine est un aspect positif de la requalification des villes, des quartiers et des villages. Des actions sont cependant encore souvent nécessaires pour améliorer la qualité et la convivialité des espaces publics proches (SDER, p.44).

e) Options

Permettre à tous un accès aisé aux commerces

Programmer les équipements et les services publics et assurer leur accessibilité

Promouvoir des équipements récréatifs et sportifs, principalement en milieu urbain et dans les zones d'habitat dense

3.4.3 Contribuer à la création d'emplois et de richesses

Développer les atouts spécifiques de la Wallonie par rapport au contexte suprarégional

a) Constat

Le parc logistique est loin de résoudre tous les problèmes qui se posent à la production. Certaines activités industrielles ont intérêt à se localiser dans ou à proximité d'un milieu urbain dense. Elles y trouvent un bassin de main d'œuvre, des services divers, des locaux à bon prix, soit un ensemble d'économies externes d'agglomération qui les aident à se développer. D'autres recherchent en plus des contacts spécifiques quotidiens avec des agents innovateurs : universités, centres de recherche, services de pointe. La ville, surtout lorsqu'elle est importante, est un milieu favorable à l'innovation. Toutes ces activités ne devraient pas être expulsées du tissu urbain, pour autant qu'elles adoptent des technologies propres et soient compatibles avec l'habitat voisin, notamment du point de vue du trafic qu'elles génèrent (SDER, p.66).

L'absence de révision des plans de secteur a figé ces zones et n'a pas favorisé leur adaptation aux changements économiques. Certains sites désaffectés ou peu accessibles ont été délaissés notamment en raison des obstacles juridiques et environnementaux qui ont empêché leur exploitation, les agents économiques, en particulier les intercommunales de développement, préférant le plus souvent une implantation dans des parcs industriels en site neuf. Le nouveau CWATUP adopté par le Parlement wallon en 1997 facilite les procédures et encourage de nouvelles pratiques (SDER, p.67).

b) Options

Tirer parti des flux de personnes et de marchandises qui traversent la Wallonie, ainsi que de ses bons réseaux de communication

Profiter de la fluidité des déplacements et de l'espace d'accueil destiné aux entreprises

L'assainissement des friches industrielles et urbaines permettra d'accroître l'offre de terrains pour les entreprises. Cependant, il est nécessaire *d'évaluer avec soin les potentialités de reconversion* des différents sites afin de leur choisir une nouvelle affectation réaliste qui présente toutes les chances de réussite.

L'évaluation portera notamment sur :

- l'*accessibilité* du site et/ou sa centralité (par rapport à une ville, une région);
- l'*image* globale du quartier, son état socio-économique et l'usage du sol qui y prédomine;
- la *concurrence* éventuelle de zones d'activité économique neuves;
- les *reconversions* possibles en fonction de la taille du site, de sa divisibilité, de sa disponibilité, de l'état du sol et du sous-sol;
- les possibilités de *réaffectation des bâtiments* en fonction de leur état de conservation et de leur structure;
- la *qualité architecturale* de certains bâtiments, qui peut influencer favorablement un repreneur potentiel (SDER, p.184-185).

Tirer parti d'un patrimoine et de paysages de qualité

Parmi les atouts spécifiques de la région, l'intérêt de son patrimoine bâti ou naturel et la qualité de ses paysages participent à son attrait. Tout en garantissant leur protection et leur sauvegarde, on peut également les considérer comme des facteurs de développement économique. La qualité du cadre de vie est un élément d'attrait pour la *localisation des entreprises* (SDER, p.185).

Conforter et développer des filières d'activités économiques*Organiser les filières dans la construction et la gestion du cadre de vie*

- Développer les filières de la rénovation et de la restauration du patrimoine

Au sein du secteur de la construction, le domaine lié à la rénovation et à la sauvegarde du patrimoine est potentiellement créateur de richesses et d'emplois. On sait par exemple qu'un investissement de 1 milliard de francs (1995) dans le logement induit en moyenne 500 à 515 emplois, la rénovation induisant davantage d'emplois que la construction.

Les mesures qui suivent seront prises :

- *développer les secteurs de la rénovation et de la maintenance* dans les domaines de la construction et du génie civil; soutenir financièrement leur mise en oeuvre (rénovation urbaine, développement rural, gestion du patrimoine public, etc.);
- *développer une politique de sauvegarde et d'entretien systématique* du patrimoine;
- conserver et valoriser par les commandes publiques les *savoir-faire traditionnels*: taille de pierre, charpenterie, ardoiserie, pose de pavés, etc. (SDER, p.195).

Valoriser et structurer le secteur du tourisme

- Valoriser le patrimoine touristique wallon et renforcer l'attrait des pôles et points d'appui touristiques (SDER, p.196).

3.5 CONCLUSION

Il ressort de cette synthèse que la rénovation et la réutilisation du bâti, qu'il s'agisse de patrimoine au sens strict ou au sens large, est un des enjeux et des objectifs majeurs de la Région wallonne pour les années à venir. Que l'on se place dans une optique de développement du patrimoine proprement dit, ou dans une optique de revalorisation des espaces dégradés, il s'agit toujours d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité de la Wallonie, ainsi que de répondre aux besoins primordiaux de sa population. Les enjeux en sont multiples; aussi bien économiques que sociaux et environnementaux.

Le programme de travail que nous avons élaboré à la suite de la demande du Gouvernement wallon s'inscrit dans la poursuite des grands objectifs exposés ci-dessus.

4. TOUR D'HORIZON DES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE AUX PAYS-BAS, EN FLANDRE ET AU ROYAUME-UNI EN MATIERE DE RENOVATION URBAINE

4.1 INTRODUCTION

Afin d'élargir notre vision, nous avons souhaité étudier d'autres systèmes de rénovation urbaine : d'autres pays disposent-ils d'une politique de redéveloppement urbain stratégique ? Sous quelles modalités ? Quels sont leurs principaux outils de rénovation urbaine et leurs interrelations ? Comment et au travers de quels acteurs sont-ils mis en œuvre ?

Notre choix s'est porté sur la Flandre et sur deux pays voisins de la Belgique : les Pays-Bas et le Royaume-Uni. Nous étendrons éventuellement l'analyse au cas français (Nord-Pas-de-Calais).

Par le caractère récent des programmes étudiés, il nous est difficile de juger des qualités et défauts des différents systèmes mis en œuvre dans les pays/régions analysés (bien que certaines informations soient néanmoins disponibles et renseignées dans la mesure du possible dans ce rapport). Plus que les éléments « porteurs de succès », ce sont ceux les plus innovants que nous mettrons donc ici en exergue.

Les éléments produits dans ce rapport intermédiaire concernent les systèmes de rénovation urbaine mis en place au niveau national ou régional. Notre intention est cependant de poursuivre l'analyse par des cas concrets illustrant plus en détails la mise en œuvre sur le terrain de ces initiatives de redéveloppement urbain.

Ci-dessous sont repris les principaux enseignements que l'on peut tirer de l'analyse des trois systèmes évoqués. L'analyse détaillée est quant à elle portée en annexe.

4.2 QUELS OBJECTIFS ?

Quels sont les objectifs poursuivis par les systèmes de rénovation urbaine ? Tant les systèmes néerlandais, flamand que britannique de rénovation urbaine s'attachent à améliorer la qualité de vie des quartiers en difficulté. La Flandre et le Royaume-Uni entendent explicitement lutter ainsi contre la pauvreté, tandis que les Pays-Bas insistent beaucoup sur le (re-) développement de la ville et de son attractivité afin de lutter contre la périurbanisation. L'originalité de ces approches ne réside pas tellement dans un changement quantitatif de moyens, mais dans un changement qualitatif d'attribution de ceux-ci.

Dans les trois pays, pour des motifs avoués semblables (efficacité, décentralisation et rapprochement des citoyens, légitimité démocratique, participation des habitants), l'autonomie du pouvoir communal se trouve étendue.

4.3 QUELLE APPROCHE SPATIALE ?

4.3.1 Niveau spatial approprié

Les principes de discrimination positive appliqués à certains territoires et de développement local sous-tendent le concept d'approche territoriale. Ce concept n'est pas neuf, cependant le niveau spatial auquel la rénovation urbaine est pensée est en constante évolution.

L'objet spatial d'action des politiques de rénovation urbaine est celui du quartier ou du voisinage. Cependant, la tendance est de plus en plus à la réflexion stratégique à un niveau plus large car il est admis que, historiquement, les principaux problèmes des quartiers dégradés ne sont pas endogènes mais bien subis. Le niveau considéré est alors, selon les cas, celui de la commune, de la ville ou de l'agglomération – avec ou sans ses relations avec sa campagne environnante.

En ce qui concerne les institutions, le mouvement de décentralisation (de délégation de certains pouvoirs aux autorités locales par le pouvoir central) a d'abord bénéficié aux communes. Celles-ci ont joué, et jouent encore le plus souvent, le rôle de coordination au niveau local de la politique de rénovation urbaine.

Cependant, deux évolutions commencent à se faire sentir :

- *infra-communale* : délégation de certaines compétences, services ou fonctionnaires vers le quartier ou même le « voisinage » en rénovation concerné (avec parfois création de bureaux de quartier). Ce mouvement est le plus fréquent dans les communes les plus peuplées),
- *supra-communale* : délégation par la commune de certaines de ses compétences à une instance intercommunale chargée de mettre en œuvre un projet de renouvellement urbain conjoint à plusieurs communes limitrophes partageant un même problème. Par ailleurs, la mise en commun d'expériences similaires entre communes non limitrophes, sous la forme de réseau, est aussi encouragée, le but étant le partage de connaissances. Le pouvoir central peut également jouer un rôle dans la diffusion de l'information.

-

4.3.2 Risque de « gentrification »

Le risque de gentrification ²⁸ n'est pas clairement évoqué dans les politiques de rénovation urbaine étudiées, pour ne pas parler de l'absence de mesures concrètes préventives...

Le processus de « gentrification » est un phénomène physique, économique, social et culturel impliquant l'appropriation par les classes sociales aux revenus moyens ou élevés de quartiers ouvriers, et par conséquent la migration (d'une partie) de la population initiale ne pouvant plus se permettre les loyers élevés. Celle-ci est alors obligée de trouver à se reloger ailleurs. Le processus de gentrification peut être initié suite à une opération de remise en valeur du bâti et/ou de l'image d'un quartier telle qu'une opération de rénovation urbaine.

Ainsi, les investissements réalisés sur un quartier dégradé peuvent paradoxalement, potentiellement, ne pas bénéficier aux habitants (les plus démunis) de ce quartier. Ce constat amène la question suivante, cruciale : la rénovation urbaine a-t-elle pour mission de rénover le lieu (bâti, image, rayonnement économique, etc.) ou d'améliorer les conditions des habitants qui y résident ?

Ch. Kesteloot (2001 ²⁹) distingue ainsi les politiques s'adressant à des groupes-cibles sur un territoire donné de celles visant à changer les éléments de l'environnement bâti. Ainsi, si une politique vise à améliorer le sort de groupes territoriaux, elle doit prendre en compte la mobilité résidentielle des plus démunis en les protégeant des changements sur les marchés du logement et du commerce et/ou en leur permettant l'accès à de nouvelles ressources (financières). Certaines stratégies pour minimiser le risque de gentrification existent, bien qu'elles ne soient jamais infaillibles :

²⁸ Le terme vient de « gentry », signifiant « petite noblesse » en anglais, et se traduit approximativement en français par « embourgeoisement ».

²⁹ Kesteloot Ch. (2001), Political lessons from Urbex, Institute for Social and Economic Geography, Katholieke Universiteit Leuven

- Implication de la population à la rénovation du quartier : les habitants sont mieux à même de définir quels sont les éléments de leur environnement bâti physique qu'ils souhaitent voir amélioré. Même si cela entraîne un glissement de l'embellissement, de l'esthétique, vers le confort intérieur au logement. Cependant, la participation active de toutes les catégories de citoyens d'un quartier – et non d'une certaine « élite » – est un processus lent et donc coûteux ;
- Accroissement de l'hétérogénéité, de la diversité de l'offre de logements : encourager la mixité sociale ³⁰ ;
- Echelle d'analyse : replacer le quartier dans le contexte de la communauté urbaine permet de mieux appréhender certains facteurs d'exclusion. On peut aussi relier entre elles (par des organismes spécifiques) différentes zones désavantagées pour leur permettre de mieux faire valoir leurs intérêts auprès des pouvoirs publics ;
- Outils juridiques interdisant pour une période donnée la hausse du loyer lorsque celle-ci est rendue possible par l'appréciation de la valeur du logement due à des subsides publics.
-

4.4 QUEL OBJET POUR LA RENOVATION URBAINE ?

4.4.1 De la rénovation du bâti à la rénovation intégrale

L'évolution historique des politiques de rénovation urbaine conduit, au départ de politiques sectorielles séparées et essentiellement tournées vers la rénovation du bâti, à traiter simultanément les différents domaines intervenant dans le redéveloppement urbain dans les zones les plus dégradées : économique, social, logement, espaces publics, etc.

En effet, une approche intégrée est à préférer à une approche purement immobilière vouée dans la plupart des cas à l'échec et qui consiste à parachuter de nouveaux développements immobiliers ou rénovations du bâti existant dans les zones en difficulté. Le *défi* est aussi de créer une nouvelle base économique urbaine pour remplacer celle partiellement ou totalement perdue, recréer des communautés actuellement brisées, fournir la formation appropriée aux jeunes des quartiers pour leur rendre un nouvel espoir...

L'approche intégrée consiste en deux volets :

- *intégration horizontale* (transversalité) : harmonisation des politiques relatives aux différents domaines d'intervention de la rénovation urbaine (physique, social et économique). Cette harmonisation des politiques urbaines suppose également une rencontre des protagonistes de ces politiques qui, si elle intègre le domaine privé, débouche sur la notion de gouvernance (voir point suivant) ;
- *intégration verticale* : harmonisation des politiques des différents niveaux de pouvoirs publics.

Au niveau de l'intégration horizontale, on peut distinguer différentes formes de rénovation urbaine, mêlant intégrations horizontale et verticale, qu'il est le plus souvent opportun de combiner dans la mesure du possible ³¹:

³⁰ La mixité sociale, dans ce but-ci, ne sera bien sûr jamais aussi efficace que l'accroissement des revenus des plus démunis. Une politique de mixité sociale ne doit pas servir d'alibi pour écarter des questions plus essentielles, celles concernant la lutte contre la pauvreté. Il ne faut pas non plus oublier que les politiques territoriales ne sont pas les plus pertinentes pour tous les problèmes et que des stratégies non-territoriales peuvent parfois se révéler plus efficaces (emploi, revenu minimum, etc.).

<i>composante « contenu »</i>	<i>composante « processus »</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation des espaces physiques (urbanistiques, architecturaux, écologiques) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation des processus ou des manières de travailler
<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation des fonctions (d'une ville, d'un quartier, d'un bâtiment) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation de l'organisation, de la structure ou culturelle
<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation de l'image (city marketing) 	
<ul style="list-style-type: none"> ▪ rénovation des technologies, qui changent la manière de fonctionner des villes 	

Les exemples étrangers nous indiquent un glissement progressif de l'accent principal de la rénovation urbaine, partant de la rénovation des espaces physiques vers celle de l'image (attirer à nouveau les investisseurs) ou des fonctions, et de la rénovation du « contenu » vers celle des processus organisationnels : communication, participation, contractualisation, partenariats public-privé, etc.

4.4.2 Prise en compte de la dimension du patrimoine

Comme expliqué précédemment, l'objet de la politique du patrimoine s'est graduellement élargi. En schématisant, il s'est élargi du « monument monumental isolé » à l'« ensemble ordinaire à valeur patrimoniale » se rapprochant ainsi de certains des objets de la rénovation urbaine : le bâti du quartier et son image. En effet, la rénovation urbaine accorde un intérêt croissant pour ce qui renforce l'identité et l'image du lieu, et donc pour le patrimoine, cela au moins tant pour contribuer à l'amélioration du climat d'investissement qu'à destination des habitants. Cette convergence de fait des objets devrait logiquement déboucher sur une coopération renforcée sur le terrain entre les politiques de ces deux champs de préoccupation. Qu'en est-il chez nos voisins ?

Les Pays-Bas ont, et de loin, la politique la plus aboutie en la matière et ce bien qu'elle soit encore récente et relativement limitée. Ni la Flandre, ni le Royaume-Uni n'ont développé d'outils législatif, institutionnel et financier cohérents en la matière. Brièvement, la politique Belvedere est un outil rédigé conjointement par quatre ministères dans le but d'orienter la politique du patrimoine vers le développement de celui-ci et non plus uniquement sa protection, d'où le concept-clef de « conservation par le développement ». En offrant ainsi un cadre commun et une vision plus dynamique de la politique du patrimoine, le rapport Belvedere vise à promouvoir le patrimoine plus comme une source d'inspiration qu'un frein pour donner forme aux nouveaux développements. Les premiers projets furent subsidiés en 2000 et les initiatives réussies qui ont abouti sont utilisées comme argument pour démontrer l'utilité et la faisabilité du concept « protéger en développant ». Malgré cette initiative, la politique nationale d'aménagement du territoire (5^{ème} Rapport sur la Planification Territoriale, fin 2000) fait encore trop peu allusion au patrimoine et à la politique Belvedere.

³¹ Nationale Raad voor Landbouwkundig Onderzoek (1999), *Kennis in stedelijke vernieuwing*, NRLO-rapport 99/15, Den Haag, p. 7.

4.5 QUEL PROCESSUS DE MISE EN ŒUVRE ?

4.5.1 Modèles de gouvernance

D'un point de vue politique, la rénovation urbaine peut être « dirigée » de trois manières, qui conviennent à des circonstances différentes :

- *Hiérarchique* (top-down) : une instance centrale prend l'initiative. Les outils privilégiés sont les permis et règlements (contrainte), qui fondent certaines pratiques de rénovation urbaine. Ce modèle est justifié lorsqu'il s'agit de biens collectifs étendus ou d'intérêts supralocaux (ex : centres des grandes villes) ;
- *Direction autonome* (marché) : les différents intéressés (privés) prennent chacun l'initiative. Le rôle des acteurs politiques est alors de faciliter, stimuler, poser des normes... C'est un des plus anciens modèles de la rénovation urbaine (ex : primes à la rénovation) ;
- *Direction en réseau* (pluricentrique) : l'initiative provient d'acteurs politiques, locaux ou du monde de l'entreprise, qui ensemble se lient par contrat. Ces liens peuvent être de type réglementaire (codes de conduite), économique (partenariat public-privé) et de, plus en plus, sociaux (consensus, méthodes participatives et communicatives). Ce modèle est encouragé par la décentralisation des tâches publiques et la baisse des subsides.

Ces trois modèles de gouvernance de la rénovation urbaine sont simultanément présents, cependant le mode en réseau est de plus en plus prisé, ce dont rend compte l'analyse des systèmes étrangers de rénovation urbaine. Il convient en effet mieux à nos sociétés actuelles où les problèmes sont complexes et où pratiquement aucun acteur ne dispose à lui seul des moyens, connaissances et pouvoirs pour atteindre ses objectifs.

Réflexion sur les notions de gouvernance et de légitimité

La notion de gouvernance fait référence à la participation d'acteurs privés (non élus) au processus politique. Quel type de gouvernance serait à poursuivre et quelle légitimité offrirait-il, par rapport à la démocratie représentative ? Quels avantages et inconvénients, quels changements en termes d'efficacité et de démocratie ?

Les mesures de rénovation urbaine sont selon Gilsing (1994 ³²) de quatre types, distinguant d'une part les mesures à caractère politique ou fourniture de services, et d'autre part leur caractère direct ou non.

	directes (contacts entre citoyens et autorité locale)	indirectes (fonctionnement interne à l'autorité locale ; dans le cas ou celle-ci influence les relations entre citoyens et autorité)
politique (personnes = citoyens, participant à la prise de décision ; gouvernement = organe politique)	1. politique directe (démocratie directe, co-production)	2. politique indirecte (démocratie représentative)
fourniture de services (personnes = clients, utilisateurs de services ; gouvernement = fournisseur de services)	3. fourniture de services directe (clientéliste)	4. fourniture de services indirecte (administrative)

³² Gilsing R. (1994), *Lokale bestuurlijke vernieuwing in Nederland*, Acta Politica, I, p. 3-36.

Selon Denayer et Saey (2001³³), les autorités locales essaient d'augmenter leur légitimité en améliorant les relations clientélistes et administratives (cadrants 3 et 4), bien que les problèmes se situent en grande partie au niveau de la relation démocratique directe : les citoyens sont insuffisamment impliqués aux politiques (cadrant 1).

Selon Gilsing, la démocratie locale doit être améliorée en élargissant la participation dans les commissions consultatives et autres comités, en améliorant l'information sur la politique de rénovation, etc. La « gouvernance », telle qu'elle se pratique dans les faits – cf. les études de cas d'Amin et Graham (1997³⁴) – apporte souvent des améliorations d'efficacité, mais affaiblit les possibilités de processus de décision démocratique au profit de certaines « élites » non élues, aux intérêts particulièrement privés. Elle rend les acteurs puissants encore plus forts. Ces évolutions empiriques contredisent les discours habituels, mais ces constatations ne sont nullement figées. Selon Amin et Graham, *la gouvernance peut améliorer l'efficacité du processus politique sans affaiblir simultanément sa légitimité démocratique si quatre conditions sont remplies* :

1. il doit y avoir des acteurs variés (tels qu'autorités locales, associations, syndicats, entreprises, etc.)
2. qui travaillent intensivement ensemble
3. pour promouvoir un réseau et une représentation collective
4. en développant un agenda commun qui soit légitime et démocratique.

En conclusion, la gouvernance urbaine au sens restreint augmente l'innovation et la productivité mais provoque une perte de contrôle démocratique sur les politiques publiques. Cependant, on peut pallier ce défaut en incluant dans le système un contrôle démocratique : la redistribution des ressources est alors plus efficace et permet à des ressources privées de créer des bénéfices également publics³⁵.

Si les pouvoirs publics veulent susciter, encourager des réseaux d'acteurs autour de la question de la rénovation urbaine, plusieurs éléments doivent retenir son attention (et sont abordés ci-dessous) :

- transparence et communication,
- coopérations horizontale et verticale : partenariats, tant au niveau local (partenariats entre les acteurs concernés et question de la participation des habitants) qu'au niveau régional/national (cellules interministérielles),
- contractualisation, culture de projet, vision à long terme,
- leviers financiers.

4.5.2 Transparence et communication

Transparence et communication sont les préalables à un climat de confiance mutuel au sein du partenariat local, ainsi qu'entre niveaux de pouvoirs publics. Les programmes étudiés incitent fortement ou obligent dans certains cas les différents acteurs à rendre public leurs objectifs, plans et évaluations parfois avant même la fin de leurs conceptions.

³³ cf. Denayer W. & Saey P. (2001), *Stedelijke 'governance' en ruimtelijke herschalingen*, Agora, 17 (1), pp. 21-23.

³⁴ Amin A. & Graham S. (1997), *The ordinary city*, Transactions, 22, pp. 411-429.

³⁵ Kesteloot Ch. (2001), *Political lessons from Urbex*, Institute for Social and Economic Geography, Katholieke Universiteit Leuven.

4.5.3 Coopération horizontale : partenariats locaux et participation des habitants

Pour diverses raisons (manque de moyens car diminution des dépenses publiques, efficacité du marché...) l'Etat ne peut ni ne désire soutenir seul les communes financièrement dans la réalisation de la politique de rénovation urbaine intégrée. La coopération est donc le credo : avec les habitants, leurs représentants mais aussi les entreprises. En pratique, il y a bien un danger si les rapports de force entre partenaires bénéficient à ces dernières. Les entreprises sont en effet d'abord intéressées de profiter des meilleures possibilités permises par l'intervention publique, bien avant de traiter des problèmes spécifiques³⁶. On déplace parfois plus facilement les gens que l'on ne résout leurs problèmes...

Partenariat

Le terme « partenariat » se réfère à une diversité d'arrangements inter-organisationnels et types de travail en commun, généralement au niveau local. Ces structures signifient pour la commune, qui remplit généralement le rôle de la coordination des projets locaux, qu'elle se dessaisisse temporairement de certains pouvoirs au profit d'une structure juridique spécifique associant l'ensemble des acteurs, y compris les habitants. Différentes dimensions doivent être considérées lorsque l'on définit le partenariat le plus approprié à une situation donnée.

- *Composition* : La représentativité des partenaires doit être prise en compte : comment les partenaires vont-ils représenter les intérêts de ceux qu'ils affirment représenter ? Différentes combinaisons sont possibles parmi les représentation des intérêts des habitants, du secteur public dont l'autorité locale, des syndicats, des employeurs, des éventuelles sociétés de logement, etc. Le choix des représentants peut être celui d'une nomination (ex : cas des entreprises) ou d'une élection (ex : cas des habitants). Une réunion générale périodique (ex : annuelle) peut élargir l'implication à un plus large public tandis que les membres permanents siègent dans des comités de travail. Et des personnes concernées extérieures peuvent former une commission consultative.
- *Fonction* : il y a une distinction entre ceux qui planifient des politiques de rénovation urbaine et ceux qui les mettent en œuvre, les premiers voulant explicitement influencer ces politiques.
- *Degré/profondeur du partenariat* : une simple représentation dans une structure de partenariat n'est pas une garantie de participation effective. Certains partenariats mettent en œuvre des mesures afin d'assurer un accès égal et une participation soutenue au processus.

³⁶ Loopmans M. & Uitermark J. (2000), Het gevarieerde bestaan van de integrale aanpak: van dekmantel tot dogma, Agora, p. 24-28.

4.5.4 Coordination verticale et cellules interministérielles

Les expériences étrangères montrent que l'Etat ou la région a à cœur de se présenter vis-à-vis des communes comme partenaire (conseiller...) plus que comme un contrôleur. Ainsi, l'évaluation des programmes communaux et de leurs résultats est vue comme un instrument permettant tant de perfectionner la politique locale que comme un outil permettant la sélection des meilleures pratiques ou de celles les plus innovantes et de faire profiter les autres collectivités locales de ces expériences. C'est particulièrement frappant au Royaume-Uni où, jusqu'au début des années nonante, le gouvernement conservateur usait de ses moyens de contrôle pour restreindre la marge d'action des communes. La coordination verticale requiert souvent de mettre sur pied des structures institutionnelles nouvelles reposant sur la coopération entre divers organismes.

Des structures spécifiques, qui peuvent être les mêmes que celles qui sont en contact avec les communes, se chargent de renforcer la coordination entre les ministères concernés par la politique de rénovation urbaine.

4.5.5 Contractualisation, culture de projet, vision à long terme

De nouvelles pratiques organisationnelles, si pas culturelles, apparaissent avec la mise en place des partenariats divers, de la décentralisation des moyens financiers et de l'initiative. La culture de projet est de plus en plus répandue. Elle implique une définition claire (dans un contrat qui lie les différentes parties) d'objectifs réalistes, la mise au point d'outils d'évaluation. Afin de ne pas verser dans une tendance trop pragmatique, l'instance subsidiaire s'engage à la stabilité des recettes (sur base de résultats obtenus) définies dès le départ pour plusieurs années, ce qui permet le développement d'une politique de rénovation à long terme.

4.5.6 Leviers financiers

Les programmes néerlandais et britanniques comportent tous deux des systèmes de levier : le pouvoir central conditionne l'octroi de subsides à la rénovation urbaine à la participation plus ou moins élevée du secteur privé.

4.6 QUELS APPRENTISSAGES ?

4.6.1 Evaluation

Les différents outils de rénovation urbaine étudiés sont des outils impliquant, souvent pour la première fois, une variété impressionnante d'acteurs qui se méconnaissent. Les principales bases de ces systèmes (idée de partenariat entre administrations, avec le privé, puis plus tard avec les habitants) remontent à la fin des années 1980 et ont évolué sur base du principe d' « essais et erreurs ». De plus en plus, parfois sous l'influence du programme européen URBAN, l'idée de capitaliser les enseignements tirés des succès ou échecs a fait son chemin. Les notions d'évaluation (tant des plans et résultats des partenariats locaux que du programme général de rénovation urbaine lui-même) et de sélection de « meilleures pratiques » se sont développés.

4.6.2 Projets pilotes

Plus prospectif, le gouvernement néerlandais a mis au point un programme et des fonds sur mesure pour susciter des projets pilotes, sélectionnés d'abord en fonction de leur caractère innovant. Ces programmes concernant la rénovation urbaine sont également fort liés à d'autres thèmes d'actualité en matière d'aménagement du territoire aux Pays-Bas : usage du sol intensif et plurifonctionnel et construction en sous-sol. Le gouvernement entend tirer profit des enseignements de ces programmes pilotes pour réorienter sa politique générale de rénovation urbaine.

4.7 CONCLUSIONS

Le tour d'horizon des principaux éléments qui ressortent de l'étude des systèmes de rénovation urbaine aux Pays-Bas, en Flandre et au Royaume-Uni ont mis en évidence une variété de concepts et pratiques qu'il faut concevoir dans leur globalité.

Si les différents éléments de ces puzzles n'ont de sens que dans leur contexte institutionnel spécifique, il n'en reste pas moins que dans leur principe nombre d'entre eux (initiatives prises au niveau local, partenariats locaux, culture d'évaluation, participation des habitants, implication du privé, etc.) peuvent inspirer la mise en place d'une politique de rénovation plus intégrée en Région Wallonne, en pariant sur la volonté de chacun des acteurs concernés de rendre le système actuel plus performant. Le lecteur qui souhaite approfondir l'un ou l'autre de ces points est invité à consulter les chapitres détaillant le fonctionnement des trois systèmes de rénovation urbaine étudiés (en annexe).

Ce tour d'horizon montre que l'action sur le bâti n'est pas par définition prioritaire pour résoudre la question des quartiers en déclin, en ce incluse leur dimension physique : les revenus des habitants (la question de l'emploi), leur sentiment de sécurité, les espaces publics sont des sujets au moins tout aussi prioritaires.

Les deux grandes absentes des politiques de rénovation urbaine étudiées sont le manque d'un système de prévention du déclin du bâti et celui de mécanismes luttant explicitement contre la gentrification (en intégrant la dimension de la mobilité résidentielle des habitants).

Nous avons l'intention d'approfondir le fonctionnement de ces programmes sur le terrain, au travers d'études de cas. Quelles sont les réponses que nos voisins apportent à de telles questions ? : « quels sont les facteurs de réussite des partenariats locaux ? », « dans quelle mesure un partenariat public-privé est-il envisageable ? », « comment impliquer les habitants dans le projet ? » ...

CHAPITRE II : ETUDES DE CAS

1. PRÉSENTATION DE LA MÉTHODOLOGIE

1.1 LE CHOIX DES SITES

Quatre quartiers de villes ont été étudiés. Leur nombre dépendait du temps et des effectifs disponibles. Il a de plus été déterminé dans une optique d'un élargissement éventuel de l'étude à d'autres cas concrets par la suite, pour pouvoir rencontrer d'autres types de situations.

Plusieurs critères ont orienté le choix des sites.

Premièrement, la recherche est centrée sur le milieu urbain. C'est là que se trouve l'essentiel du patrimoine bâti. De plus, étant par essence un milieu à forte densité de bâti, le choix du milieu urbain répond à l'objectif de l'utilisation parcimonieuse du sol.

Ensuite, la taille des villes, des contextes choisis, doit être comparable, pour éviter de rencontrer des problèmes trop spécifiques à la place occupée dans la hiérarchie urbaine belge. Nous avons donc opté pour des quartiers centraux situés dans des villes "moyennes". En effet, le tissu urbain wallon est principalement formé de ce type de villes. Seules quelques villes affichent une taille supérieure et connaissent alors des problèmes assez spécifiques, tels que la gestion de centres commerciaux importants ou l'exclusion des fonctions faibles de la ville,...

Les quartiers étudiés doivent avoir des tailles similaires pour faciliter leur comparaison.

La répartition géographique sur le territoire wallon a également été recherchée, pour diversifier les contextes administratifs et socio-économiques.

Les cas étudiés présentent des situations contrastées au niveau de la dynamique de réutilisation du patrimoine urbain (interventions réussies, interventions difficiles aux résultats mitigés, interventions à venir).

Ils présentent également une mixité de fonctions. La polyfonctionnalité fait partie de l'héritage urbain, et le refus de la mixité est vraisemblablement un des freins à la réutilisation du patrimoine bâti. A l'inverse, la capacité des bâtiments à changer de fonction est un aspect qui facilite leur réutilisation. Enfin, la problématique de la mixité dans l'optique du développement urbain durable constitue une des questions-clés de la réflexion.

Les quatre quartiers étudiés sont donc:

- le quartier du "Fond de Seraing";
- le centre historique de Nivelles, avec élargissement du périmètre d'étude vers la gare;
- le centre de Couvin, plus précisément la zone correspondant au périmètre du centre ancien protégé;
- le quartier autour de la gare de Marchienne-au-Pont, qui s'étend en partie sur Monceau-sur-Sambre et jusqu'à la Sambre. Il s'agit d'une partie du quartier actuellement dénommé "Porte Ouest".

Nous le verrons, ces quatre quartiers présentent à la fois des points de comparaison, mais également des spécificités marquées.

Le Fond de Seraing est un quartier central d'une commune de la grande périphérie liégeoise. C'est un quartier marqué par l'industrie sidérurgique et son évolution. Il est inscrit dans un périmètre de Zone d'Initiative Privilégiée.

Nivelles est une ville principale du Brabant wallon. La fonction commerciale et la fonction administrative y sont fort importantes. L'intra-muros est un périmètre de centre ancien protégé. Il présente un potentiel patrimonial fort riche.

Couvin est un petit centre dans une région rurale, assez mal connectée avec le reste de la Wallonie. La fonction scolaire est y assez marquée. Il s'agit d'un centre ancien protégé, qui dispose d'un patrimoine important, mais également d'un grand nombre de friches, témoins du passé industriel de la ville.

Tout comme pour Seraing, le quartier "Porte Ouest", est un ancien centre d'une commune de la périphérie de Charleroi, dont il fait partie depuis la fusion des communes. Il est également très fort marqué par l'industrie lourde environnante. La gare y joue un rôle important, ainsi que la circulation intense qui y transite. Le déclin commercial y est très marqué. Il contient aussi un périmètre de Zone d'Initiative Privilégiée, mais qui n'a jamais été mis en œuvre. Par contre, il fait actuellement l'objet d'une intervention importante dans le cadre de la Politique des Grandes Villes, initiée par le gouvernement fédéral.

1.2 LA DIVERSITÉ DES SITUATIONS RENCONTRÉES

Le patrimoine bâti, au sens large, présente une grande diversité de situations et de points d'entrée. Voici quelques exemples de points de vue permettant de distinguer différentes situations :

- **La nature du bâti**
 - La fonction du bâtiment
 - Dénomination et fonction originelle du bâtiment (habitat unifamilial ou appartement, commerce, industrie, bureaux, services publics, etc.);
 - Les changements d'affectation auxquels le bâtiment aurait déjà été soumis;
 - L'unifonctionnalité ou la plurifonctionnalité du bâtiment
 - L'état du bâtiment
 - Son état général (bien entretenu, rénové, dégradation plus ou moins avancée, ruine, chancre,...)
 - Son état d'occupation (occupé, occupé partiellement, totalement inoccupé ou abandonné,...)
 - Caractéristiques principales
 - Gabarit
 - Matériaux
 - Equipements (raccordements aux réseaux,...)
 - Appréciation quant au potentiel de réaffectation des immeubles, ensembles et espaces dégradés, vides ou ruinés
 - Valeur historique et culturelle du lieu et des bâtiments.
 - Statut particulier du bâtiment ou de la zone
 - patrimoine classé
 - zone de protection particulière

- type de zone au plan de secteur
 - périmètre particulier,...
- **Le contexte** dans lequel sont situés les bâtiments
 - L'échelle de travail (bâtiment, îlot, quartier, etc.) et l'importance de ce patrimoine bâti dans son contexte (aire d'influence locale, régionale, etc.).
 - Type de contexte urbain (grandes villes, petites villes, zones rurales, etc.).
 - La localisation dans ce contexte (centre, entrée de ville, périphérie urbaine, bâtiment isolé...).
 - Type de rue, de quartier (fonction dominante, proximité du centre, intensité du trafic,...)
 - Dynamique locale (déprise urbaine, zone à forte pression foncière, etc.).
 - Impacts sur l'espace public et visibilité
 - Qualité de l'espace public environnant
 - Points d'appui patrimoniaux (immeubles de qualité, espaces verts, voirie intéressante, groupements d'édifices homogènes et de qualité, monument social, esthétique, symbolique, petit patrimoine,...)
 - **Les acteurs impliqués** par le patrimoine bâti
 - Propriétaires
 - privés (personne physique, personne morale, multipropriétaire,...)
 - publics (Etat, Région, Province, Commune, Intercommunale, organisme para-public...).
 - Autres intervenants (locataires, gestionnaires, subsidiant, ...)

La description de la situation devrait s'appuyer sur ces différents points de vue, de manière à être la plus complète possible. Cependant, une description aussi détaillée nécessite des informations qui ne sont pas directement accessibles par une visite de terrain (type de propriétaire ou statut particulier de la zone ou du bâtiment, par exemple). D'autre part, certains de ces angles de vue pour la description ne sont pas strictement objectifs et varieront en fonction de la sensibilité de l'observateur. On pense notamment à l'appréciation de la valeur historique ou culturelle du lieu ou du bâtiment ou à l'appréciation de la qualité de l'espace public.

1.3 LE RELEVÉ DE TERRAIN

Un des objectifs des études de cas était de tester une méthode de relevé des situations de dégradation et de non-réutilisation du bâti. Un tel relevé permet d'illustrer la diversité des situations problématiques possibles et de leurs causes. Il permet aussi l'amorce d'une réflexion sur les solutions qui pourraient y être apportées.

Une méthode de relevé efficace est un outil pour une gestion stratégique du territoire. En effet, cela permet dans un premier temps, une bonne connaissance de la réalité de terrain à propos de l'état et de l'occupation du bâti. On identifiera alors les lieux où se concentrent les problèmes et qui nécessitent peut-être des interventions particulières. De même, on repérera rapidement les situations problématiques plus ponctuelles, mais qui risquent d'avoir un effet d'entraînement négatif sur leur environnement. Enfin, cela permet d'identifier au plus tôt les tissus bâtis qui subissent des mutations, principalement au niveau des fonctions qu'ils abritent.

Dans un second temps, cette connaissance spatialisée et évolutive de l'état du bâti permettra une meilleure planification des interventions, ainsi que d'éventuelles actions de prévention.

Cependant, un tel relevé, pour qu'il soit efficace, doit faire l'objet d'une mise à jour régulière, pour permettre de bien suivre l'évolution des problèmes. Il faut donc trouver un compromis entre la diversité des informations à récolter sur le terrain et la rapidité du relevé, condition nécessaire pour que celui-ci soit actualisé régulièrement. Des enquêtes de terrain, telles que l'enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie³⁷, sont des méthodes fort précises, mais qui nécessitent un investissement en temps et en personnel tellement considérables qu'elles ne sont mises à jour qu'environ tous les 10 ans.

Pour limiter la durée du relevé de terrain, nous avons donc pris le parti de ne récolter que des informations facilement repérables depuis l'espace public. En effet, dans un premier temps, il s'agit essentiellement d'avoir une vision générale du territoire et pas nécessairement d'avoir une connaissance approfondie des caractéristiques des problèmes rencontrés. La récolte d'informations plus complètes pourra se faire lors d'une étape ultérieure, au cas par cas, en fonction de la situation. D'autre part, certaines caractéristiques extérieures peuvent en quelque sorte jouer un rôle de signal d'alarme relatif à l'état de dégradation probable du bâtiment en question. Ainsi, l'enquête sur la qualité de l'habitat montre que la qualité des menuiseries extérieures et de l'entretien extérieur sont de bons indicateurs de l'état de salubrité des logements et des dangers potentiels qu'ils pourraient causer.

Etant donné le sujet de notre étude, nous avons donc décidé de porter notre intérêt sur:

- le degré de *désaffectation* des bâtiments en repérant ceux qui paraissent totalement ou partiellement inoccupés;
- l'état de *dégradation*, allant du mauvais entretien à l'état de ruine et même d'espaces vides, de "dents creuses" dans la continuité du tissu bâti.

Enfin, il nous a également paru intéressant de repérer les changements visibles de fonction des bâtiments, qu'ils aient été effectués avec ou sans transformation de la structure du bâti. Ceci concerne principalement les traces visibles des anciens commerces. En effet, la réoccupation de certains rez-commerciaux en logements, par exemple, sont des signes de mutation des fonctions dans certains quartiers. Or, ces mutations peuvent parfois s'avérer problématiques et nécessiteront peut-être un accompagnement. Cependant, il ne nous a pas été possible de fixer une limite temporelle à cette observation. Certains changements de fonction observés peuvent donc dater de plusieurs années.

Les interventions positives (rénovations, réutilisation intéressantes ou réussies,...) n'ont pas été cartographiées car elles n'ont pas été repérées de manière exhaustive. Seuls quelques exemples illustratifs ont été relevés. La qualité des espaces publics, étant difficile à caractériser objectivement, n'a pas non plus fait l'objet d'une cartographie.

Un relevé photographique accompagne le repérage cartographique des éléments. Celui-ci fournit des informations visuelles complémentaires aux catégories de problèmes recensés.

³⁷ *Enquête sur la qualité de l'habitat en Wallonie*, 1996, dans Etudes et Documents, série "Logement", n°1, MRW, DGATLP.

Des cartes ont été réalisées à partir des informations récoltées. La première concerne *l'état et le degré de désaffectation du bâti*. On y indique les bâtiments qui paraissent partiellement ou totalement vides, ainsi que l'état de dégradation des bâtiments. Ainsi, *dégradé faible* signifie mal entretenu, dégradation récupérable sans travaux majeurs; *dégradé moyen* concerne une dégradation déjà avancée; tandis que *dégradé fort* concerne des bâtiments inoccupables sans transformations majeures. Ont également été cartographiés: les bâtiments déclarés *insalubres* et les dents creuses, c'est-à-dire les ruines avancées, espaces vides ou les "trous" dans la continuité du tissu bâti.

La seconde carte concerne les *anciens commerces vides ou réaffectés, avec ou sans transformation*. On y fait la distinction entre les commerces vides, les commerces réoccupés en logement et les autres, c'est-à-dire réaffectés à une autre fonction que le logement (bureaux, garages,...).

1.4 LES INTERVIEWS

1.4.1 Personnes rencontrées ou à rencontrer

Parallèlement au relevé de terrain, il nous a paru utile de rencontrer, pour chacun des sites que nous avons retenu, des acteurs locaux qui, par leur fonction, leur profession ou leur implication personnelle, sont amenés à aborder, dans leur pratique quotidienne la problématique du patrimoine bâti. Le but de cette démarche est d'évaluer le degré de prise en compte du patrimoine bâti et les actions développées en ce qui le concerne.

Les personnes pressenties en premier lieu ont été les responsables politiques ayant l'urbanisme, l'aménagement du territoire ou le patrimoine dans leurs compétences. Toutefois, en fonction des disponibilités des premiers interlocuteurs et des particularités de chaque site approché, nous avons également rencontré des acteurs attachés à l'administration locale (architecte communal) ou opérant dans des programmes ou projets de requalification urbaine (responsable ZIP-QI ; chef de projet dans le cadre de la "Politique des Grandes villes",...). De même, nous avons rencontré, puisque l'occasion se présentait pour l'un des cas étudiés, un responsable de comité de quartier.

Nous aurions souhaité aussi pouvoir interroger, pour chaque site, des représentants de sociétés locales de logements sociaux, pour leur rôle important dans le domaine du patrimoine bâti. Nous n'avons pu le faire de façon systématique dans le cadre de cette première enquête. Toutefois, l'un de nos interlocuteurs, à la fois président de CPAS et président de société de logement social, a soulevé quelques points plus spécifiques à ce type d'habitation. De même, d'autres acteurs de terrain tels que : responsables d'AIS, de Régies foncières, d'associations locales,... ; auteurs de projet (dans le cadre de la révision de PCA, par exemple),... ainsi que des acteurs privés devront être rencontrés, en fonction de l'orientation que le Comité d'accompagnement souhaite donner au thème par la suite.

Les personnes rencontrées sont :

- à Seraing :

- M. MAYERESSE, échevin de l'urbanisme, du patrimoine, du développement économique et des classes moyennes ;
- Mme Laurence DUYCKAERTS, chef de projet de la ZIP-QI "Fond de Seraing" ;

- à Nivelles :

- M. Vincent MAGITTERI, architecte communal ;

- Mme Martine OSTERRIETH, attachée au Musée communal ; membre de la CRMS de la province du Brabant wallon ;
 - M. DEDOYARD, enseignant retraité ; président du “Comité de Quartier PPA n° 2” ;
 - à titre d’information :
- M. Georges LECOCQ, bibliothécaire-documentaliste au Musée communal.

- à Couvin :

- M. Robert DUBUC, bourgmestre, en charge, e.a., du patrimoine et de l’environnement ;
 - M. Maurice JENNEQUIN, échevin (e.a.) de l’aménagement du territoire, des travaux, du commerce et des PME ;
 - à titre d’information :
- M. VANDEWEYER, receveur communal (contact téléphonique) ;

- à Marchienne-au-Pont :

- M. Gérard MONSEUX, échevin de l’aménagement urbain, de la voirie et du charroi de la ville de Charleroi ;
 - M. Michel WILGAUT, président du CPAS de la ville de Charleroi et président de la “SISP du Val d’Heure” ;
 - M. Jean-Marie CANON, chef de projet du projet “Porte Ouest” (programme “Politique des Grandes Villes” du ministre Charles Picqué) ;
 - à titre d’information :
- M. Jo BERTRAND, enseignant retraité ; historien local ;
- Mme Aurore LEMAL, en charge du dossier de la “Brasserie des Alliés” à l’IPW (contact téléphonique) ;
- Mme Mina RHAOUSSANI, Division de la rénovation urbaine à la DGATLP, où elle assure le suivi des ZIP de la Ville de Charleroi (contact téléphonique).

1.4.2 Principales questions abordées

Le guide d’entretien a eu pour but de permettre, sur base de questions communes, un canevas d’analyse et d’interprétation ainsi qu’une approche comparative. Elaboré, au départ, à destination des responsables politiques, ses questions ouvertes ont toutefois été conçues de façon suffisamment large que pour pouvoir être adaptées à d’autres intervenants de terrain. Le guide d’entretien ne répond donc pas à une approche systématique, exhaustive ou quantitative du patrimoine bâti. Il tend plutôt à aborder cette problématique de façon pragmatique, sur base d’une pratique quotidienne. Dans certains cas, nous n’avons pas eu recours au guide d’entretien, préférant un entretien de type tout à fait ouvert (lors de la rencontre avec le responsable d’un comité de quartier, par exemple).

Le guide d'entretien s'articule autour de 5 séries de questions portant sur :

- la vision et la perception du patrimoine bâti : lien de la personne interrogée avec le patrimoine bâti et rôle dans ce domaine ; sa définition du patrimoine bâti ; identification d'éléments qui, dans le périmètre concerné, mériteraient une protection particulière ;
- la situation actuelle du patrimoine bâti : constats sur l'état du bâti ; identification des mécanismes qui ont conduit à cette situation ; mention d'études existantes sur le périmètre étudié et éventuel recours à ces études dans la pratique de la personne interrogée ;
- les interventions et les outils mis en œuvre au regard du patrimoine bâti : interventions et projets (passés, en cours ou futurs) concernant le patrimoine bâti ; mention de la portée de ces projets (objet(s), échelle spatiale,...) ainsi que des intervenants (publics, privés,...) concernés ; participation éventuelle des habitants ;
- les outils existants : évaluation de leur efficacité ; freins et manques éventuellement rencontrés ; remèdes possibles ; outils existants mais non utilisés et identification des causes de non utilisation ;
- une stratégie territoriale globale : existence éventuelle d'une telle stratégie ; identification de la portée (objet(s), échelle spatiale,...) ainsi que des intervenants (publics, privés,...).

Au terme de ce questionnaire, et quand le temps disponible nous le permettait, certains cas relevés lors de notre repérage de terrain, mais non évoqués en cours d'entretien, ont été soumis aux personnes interrogées.

1.4.3 Première évaluation de la méthode

D'abord, il faut constater la grande disponibilité de toutes les personnes rencontrées : toutes se sont montrées particulièrement collaborantes, se prêtant de bonne grâce au jeu de questions / réponses auquel nous les avons soumises. Pour cette première enquête, nous avons pris l'option de questions ouvertes, de façon à ce que les personnes interrogées s'expriment le plus librement possible sur les thèmes abordés. Il en résulte des considérations "objectives" (en ce qui concerne les projets, par exemple) et "subjectives" (définition du patrimoine, évaluation des outils existants, identification de freins et manques parmi les outils proposés,...). Cette double approche est intéressante en ce qu'elle se fonde sur une pratique quotidienne qui s'avère à la fois différente selon les cas étudiés et les personnes interrogées mais qui présente néanmoins certaines similitudes. Elle permet de broser par grands traits les éléments positifs et / ou les manques en ce qui concerne le patrimoine bâti ainsi que les problèmes auxquels les acteurs locaux se trouvent confrontés. Elle permet aussi de relever les liens avec d'autres thèmes (rénovation urbaine, logement, actions sociales,...) auxquels le patrimoine bâti est étroitement imbriqué.

Cette première approche ne prétend donc nullement à l'exhaustivité et ne répond pas à des critères d'enquête stricts et bien établis. Toutefois, en nous permettant de recueillir un ensemble de points de vue variés, voire parfois franchement contradictoires, elle a permis de poser certains constats et questions sur lesquels nous reviendrons.

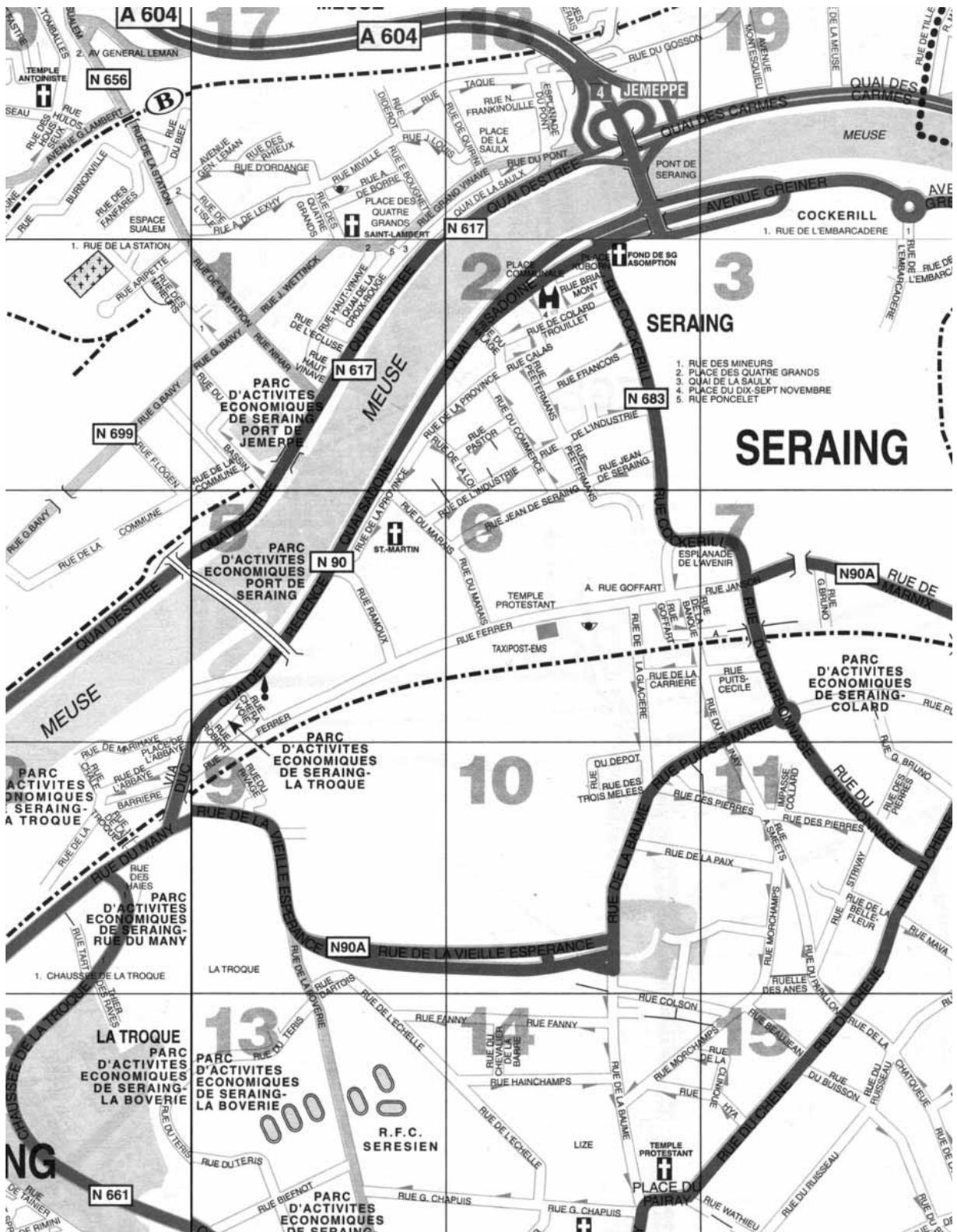
Enfin, la méthode suivie ne vise en aucun cas à établir une évaluation des politiques suivies ou du *modus operandi* des personnes rencontrées. La présentation qui suit tend essentiellement à pointer les problèmes et questions que les acteurs de terrain sont amenés à rencontrer en ce qui concerne le patrimoine bâti, en fonction du cadre dans lequel ils opèrent. Autant de sujets qui resteront à approfondir si l'on veut proposer des pistes permettant d'agir sur les mécanismes en terme de projet.

2. PRINCIPAUX RÉSULTATS

2.1 SERAING

2.1.1 Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles

Plan des rues

Carte extraite de *Toutes les rues de Wallonie et Bruxelles*, De Rouck cartographie, édition 2001.

2.1.2 Présentation historique et chiffrée du quartier

Situé sur la rive droite de la Meuse, le Fond de Seraing est un des sept quartiers qui composent la commune de Seraing. Il a la forme d'un triangle rectangle encadré, d'une part, par les usines Cockerill et une voie ferrée, et d'autre part, par la Meuse, dont le quai est devenu une voie rapide pour le trafic automobile. Le Fond de Seraing jouxte le quartier de La Troque et la commune d'Ougrée. Il correspond à une zone d'initiatives privilégiées activée par la Région wallonne.

Comme son nom l'indique, il se situe en fond de vallée et forme, de ce fait, un ample espace plat à un niveau d'environ 67 mètres au dessus du niveau de la mer. La ligne de chemin de fer qui longe le quartier au sud souligne, topographiquement, la limite de la plaine alluviale. Au delà de cette limite, le relief s'élève assez rapidement pour atteindre un sommet de 230 mètres. On parle dès lors du Haut de Seraing.

Le développement de la localité s'est surtout opéré à partir de la deuxième moitié du XIXe siècle. Aujourd'hui, Seraing apparaît comme une localité de versant, avec un habitat quasi continu depuis le fond de Seraing jusqu'au quartier des "Biens Communaux" qui occupe la partie la plus élevée. Actuellement, le Fond de Seraing subit un enfermement assez radical et connaît une situation sociale et économique détériorée. Des rues entières, comme la rue Ferrer, autrefois l'une des rues commerçantes les plus riches de Seraing, sont en voie d'abandon (terrains vagues, bâtiments industriels et commerciaux en ruine, maisons vides...). La destruction d'une passerelle piétonnière puis la fermeture du passage à niveau ont coupé le quartier de son prolongement vers le sud : la rue du Molinay. La grande majorité des maisons particulières du Fond de Seraing datent du siècle dernier.

Avant la révolution industrielle, Seraing n'est encore qu'une petite bourgade qui compte des exploitations agricoles assez dispersées, une dizaine de fosses à houille et un grand nombre d'artisans (tisserands, cuveliers...). Elle comprend également une résidence du prince-évêque de Liège et l'abbaye du Val Saint-Lambert. Sa population oscille autour de 1.900 unités. La physionomie de Seraing est bien perceptible sur la carte de Ferraris (dernier quart du XVIIIe siècle). Elle montre le caractère essentiellement rural du Fond de Seraing, à l'instar du reste de la localité. Aéré dans le Fond de Seraing, l'habitat se densifie vers le quartier de la Troque, au sud-ouest. On y distingue cependant deux édifices encore visibles de nos jours : l'église, près du château du prince-évêque, et le volume massif abritant actuellement la Maison Communale. A proximité de ce dernier, on relève encore d'autres bâtiments d'une certaine ampleur; mais l'habitat est plus dense et de dimension plus modeste à mesure que l'on se dirige vers La Troque. L'activité industrielle est déjà présente : plusieurs fosses à houille sont relevées. L'exploitation de la houille est attestée dès le début du XIIIe siècle, tandis que l'extraction de minerai de fer est mentionnée au XVIe siècle. C'est d'ailleurs à cette époque que les premiers fourneaux apparaissent à Seraing. Les activités industrielles sont alors saisonnières et se conjuguent aux travaux des champs.

Seraing conserve une dominante rurale jusqu'à la période hollandaise. C'est en effet à ce moment que la localité commence véritablement son développement industriel avec le rachat du château du prince-évêque par John Cockerill, en 1817. Créant un vaste complexe combinant l'exploitation du charbon, la sidérurgie et la construction métallique, Cockerill fera de Seraing une véritable cité industrielle dont la population, qui n'était encore que de 2.000 habitants en 1815, passera à près de 25.000 en 1878 et 40.000 à l'aube du XXe siècle.

La population de Seraing s'est formée, notamment, par l'arrivée de plusieurs vagues d'émigrants venus travailler dans les usines et les charbonnages : des campagnes environnantes d'abord, de Flandre et d'Allemagne ensuite, d'Italie, de Pologne et de Yougoslavie dans les années '30 et essentiellement d'Italie, après-guerre. Il est intéressant de noter que, jusqu'à la Première Guerre mondiale, les Allemands représentaient le groupe étranger le plus important à Seraing. De cette présence allemande, le quartier conserve encore, rue Ferrer, un petit temple protestant, inauguré en 1871, auprès duquel se trouvait également une école où l'on instruisait des enfants, en allemand, jusqu'en 1914.

Dans le sillage de Cockerill, d'autres grandes entreprises se développent à Seraing : industries métallurgiques, avec Ougrée-Marihaye ou Espérance-Longdoz ; exploitation houillère avec la Fosse Collard, les charbonnages de Marihaye, des Six-Bonniers et, bien sûr, les cristalleries du Val-Saint-Lambert installées en 1825 dans les anciens bâtiments de l'abbaye ainsi réaffectés à l'industrie....

Ce prodigieux développement aura pour conséquences l'urbanisation du Fond de Seraing et une densification du bâti. Les constructions se pressent d'abord à proximité du château et de l'église. Avec la révolution industrielle et l'installation de l'usine Cockerill, les rues Cockerill, Ferrer et Ramoux, ainsi que les quais, se structurent et se développent. Les habitations sont construites non loin des usines. L'urbanisation de l'intérieur du quartier est plus tardive (fin XIXe-début XXe siècle). Les constructions sont généralement dues à l'initiative de particuliers et aussi à celle d'industriels soucieux de rapprocher la main-d'œuvre du lieu de travail et de la fixer à proximité des entreprises (dès avant 1825, Cockerill a déjà fait construire des habitations pour 19 ménages).

En dehors de maisons bourgeoises (voir le bel ensemble longeant le quai Sadoine) ou plus modestes, mais de qualité, la plupart des maisons nouvellement construites sont destinées à accueillir la population ouvrière. Les maisons appartenant à un même propriétaire sont souvent groupées : ce type de construction s'explique par le prix du terrain, relativement bas du fait de la présence de beaucoup d'espaces vides et d'un coût de construction réduit. Dans le Fond de Seraing, plusieurs ensembles de petites maisons mitoyennes, identiques, sont encore visibles de nos jours. Elles pourraient faire l'objet d'une valorisation conjointe qui mettrait en valeur leurs caractéristiques communes (fenêtres, décoration de façades, corniches,...)

En plus de ces bâtisses à front de rue, beaucoup de maisons étaient construites en impasse ou à l'arrière d'une habitation principale : derrière de belles façades, on débouchait ainsi sur l'univers d'un habitat misérable, loué à un prix souvent excessif. Ce type de construction était fréquent dans le Fond de Seraing. A partir des années 50, l'administration communale a entamé une lutte contre les taudis. De nos jours, le quartier conserve quelques traces de ces impasses : rue Ramoux, rue de l'Industrie ou encore rue Cockerill où l'on peut voir de petites maisons ouvrières, dotées d'un jardin, construites à l'arrière d'une maison à front de rue, aujourd'hui disparue. Le centre de cet espace en carré est actuellement occupé par un parking. A l'instar de bien d'autres dans le quartier, ces maisons appartenaient aux usines Cockerill. Témoins du passé industriel de Seraing, les impasses constituent un potentiel d'habitat qui pourrait être préservé et mis en valeur, car elles sont propices au développement d'une certaine convivialité et sont sécurisées, étant à l'abri du trafic...

Au XIXe siècle, l'urbanisation du Fond de Seraing s'opère sans principes organisateurs, au gré de l'évolution économique. Un premier règlement de bâtisse (1851) fixait des prescriptions minimales de construction ; il ne faisait cependant aucun cas du problème des impasses. Il faudra attendre 1888, peu après la révolte ouvrière de 1886, pour voir apparaître, à Seraing, une réglementation plus stricte applicable aux nouvelles constructions (socle de pierre de 40 cm de haut, gouttières obligatoires, voûtes de décharge sur portes et fenêtres...). La construction d'impasses n'est autorisée qu'à condition de laisser une distance minimale de 6 mètres entre les rangées de bâtiments. A partir de 1908, il est interdit de construire derrière une habitation principale, à front de rue. Malgré une forte présence ouvrière, il n'y a pas, à Seraing, de grand projet de construction d'habitations sociales avant 1921, date de création de "Maison Sérésienne".

A la fin du XIXe siècle, la coupure entre la ville basse (le Fond) et la ville haute est déjà nette. Mais, alors qu'à l'origine, seuls les habitants les plus démunis occupaient les versants, où le terrain était moins coûteux, le phénomène s'inverse à la fin du siècle. Les habitants aisés du Fond de Seraing quittent progressivement le quartier, de plus en plus encerclé par les usines, pour s'établir dans le haut de Seraing et se fixer dans les quartiers réputés populaires, mais nettement plus aérés, de "Chatqueue" ou des "Biens Communaux". Ce qui ne manquera pas de provoquer une hausse du prix du terrain et le refoulement de la population plus pauvre, dont une partie vient s'installer dans le Fond de Seraing.

Ce mouvement vers la périphérie s'intensifie pendant l'entre-deux-guerres sous la forme de lotissements et l'édification de quartiers neufs, avec notamment, les premières cités sociales. De ce transfert progressif résulte une séparation entre le Fond de Seraing et le sud de la commune. La liaison entre les deux secteurs n'est assurée que par deux voies : la rue de la Glacière et la rue du Molinay, artères qui verront leur vocation commerçante s'affirmer du fait de l'intense passage qu'elles accueillent quotidiennement. En 1851, la construction de la ligne du chemin de fer Liège-Namur coupe le bas du haut de la commune, nécessitant la mise en place d'un passage à niveau et la construction d'une gare (1895) et d'une passerelle (1898). Celle-ci jouera rôle important dans le quartier, non seulement comme liaison entre la rue de la Banque et la rue du Molinay, mais aussi comme lieu de concentration lors des manifestations ouvrières. Erigée en 1898, cette passerelle métallique à forte charge symbolique a été détruite en 1985, malgré la réticence des habitants du quartier. La gare a été démolie l'année suivante. A son emplacement, dans l'îlot longé par les rues du Molinay et Puits Cécile, se trouve actuellement un terrain en friches.

Dans le Fond de Seraing, maisons d'habitations, commerces et petites usines sont étroitement mêlés. On y trouve d'ailleurs, au XIXe siècle, un grand nombre de petits ateliers mécaniques sous-traitants de Cockerill : rue Ferrer, les anciens établissements Gielen présentent encore un exemple bien conservé de la petite architecture industrielle de l'époque. Il mériterait d'être valorisé.

L'architecture commerciale reflète l'expression des modes de vente de l'époque d'exploitation des magasins : vitrines aux châssis moulurés et vitres bombées du tournant des XIXe et XXe siècles ou plus sobres et dépouillées de l'entre-deux-guerres... Quelques exemplaires sont encore visibles rue Ferrer et rue Cockerill, mais ces deux rues ont connu un déclin lié à celui du commerce, avec l'abandon des rez commerciaux et/ou des étages et la dégradation des immeubles concernés. Actuellement, le problème d'immeubles vides ou abandonnés est réel dans ces artères. La transformation d'anciens rez commerciaux en logement, parfois visible par le rebouchage sommaire de l'ancienne vitrine, au grand dam de l'équilibre architectural de l'immeuble, tend à se généraliser. Il faut toutefois relever que les établissements commerciaux situés le long de la rue Janson et sur le "Coin de la Banque" font l'objet d'un soin accru, voire de rénovations intéressantes.

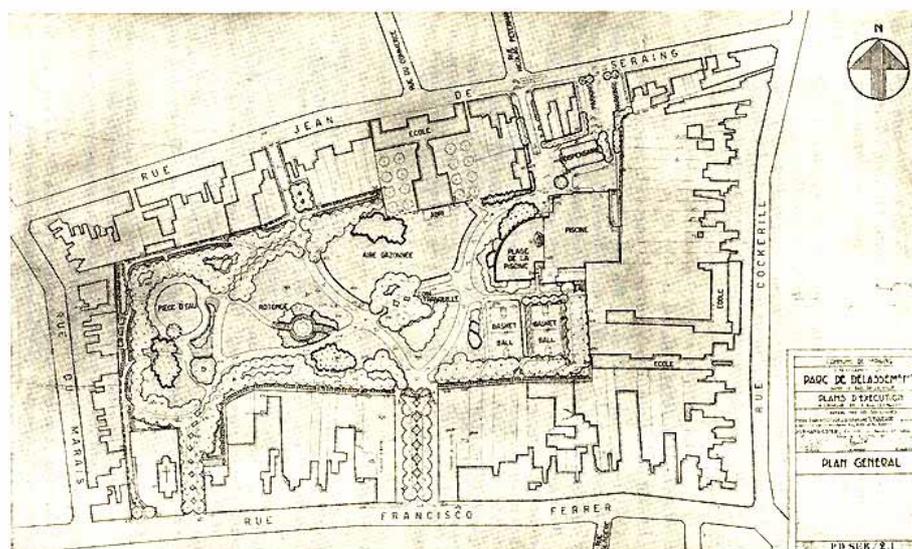
Le Fond de Seraing concentrait aussi diverses salles de cinéma, aujourd'hui disparues ou transformées pour accueillir de nouvelles activités. Dans la rue de la Banque, on peut encore voir la façade typique de salle de fêtes et de spectacles de l'entre-deux-guerres du cinéma "Palladium" transformé en garage.

Le Fond de Seraing regroupe aussi divers édifices publics, dont certains ont perdu leur fonction d'origine, comme l'ancienne poste, bâtiment typique de l'entre-deux guerres, délaissé depuis le transfert des services postaux dans un nouvel édifice de l'Esplanade de l'Avenir, ou l'ancienne centrale téléphonique et télégraphique, qui porte les traits architecturaux caractéristiques de la fin des années 40. Pour ces bâtiments de qualité, tous deux situés rue Ferrer, se pose la question de la réaffectation : rachat par des particuliers en vue d'un projet tardant à se concrétiser, pour l'ancienne poste, qui entre-temps continue à se dégrader ; privatisation, aussi, pour l'ancien bâtiment RTT qui sert actuellement de dépôt de meubles. Située rue Peetermans, l'ancienne piscine communale a été inaugurée en 1954. Fermée en 1982, elle a été vendue à la Province et abrite actuellement des extensions de l'Institut technique. Bien qu'occupé, le bâtiment, typique des années 50, est assez dégradé.

Autre caractéristique du quartier : les stations de pompage nécessitées par les contraintes liées à l'industrie charbonnière (galeries de mine non remblayées et affaissement de sol), au problème de l'écoulement et de l'évacuation des eaux de ruissellement et usées, et à celui, non négligeable, de la menace d'inondations. Par sa situation, le Fond de Seraing a été particulièrement exposé à ce risque : lors de la grande inondation de l'hiver 1925-26, la rue Cockerill a eu jusqu'à 5,5 mètres d'eau. Par crainte de voir les industries déménager, les autorités locales ont mis sur pied, en 1928, une intercommunale afin d'établir un réseau de retenue et d'évacuation ("démergement") des eaux dont témoignent les différentes stations de pompage. Elles ont été construites en 2 phases et leur architecture particulière, Art Déco ou architecture de la fin des années 40, tranche avec le bâti voisin. Le Fond de Seraing compte actuellement quatre stations de pompage, une station principale située sur le quai Sadoine, et trois situées à l'intérieur du quartier : les stations n° 3 (rue de la Province), n° 4 (rue du Commerce) et n° 5 (rue Jean de Seraing).

De façon générale, la voirie qui se développe au cours du XIXe siècle sur l'ensemble de la commune ne répond à aucun projet urbanistique précis. La plupart des rues suivent d'anciens sentiers ou des chemins d'exploitation. La disposition plus régulière de la voirie dans le Fond de Seraing ne correspond pas non plus à un projet bien différencié : seule la configuration de l'espace (surface plane) et la disposition spontanée des routes secondaires par rapport aux axes principaux préexistants, donnent l'impression d'une plus grande rigueur. En réalité, l'espacement irrégulier entre les rues, ainsi que les surfaces perdues jalonnant le quartier, sont les signes d'un lotissement progressif et empirique (de SAINT-MOULIN, 1969).

Au dernier quart du XIXe siècle, la voirie à l'intérieur du Fond de Seraing a acquis ses traits dominants. Elle s'est maintenue ainsi par la suite, ne subissant que des modifications et des ajouts partiels. Par contre, les axes en périphérie du quartier ont connu de grandes transformations, avec l'établissement d'une voie rapide (quai Sadoine) et l'aménagement du nouveau pont qui surplombe, pour ainsi dire, les bâtiments de l'ancien château des princes-évêques. Tout récemment, dans le cadre du programme Resider, la voirie du Fond de Seraing (rues Ferrer, de la Glacière, place Kuborn, esplanade de l'Avenir...) a bénéficié de nouveaux réaménagements, avec des modifications de tracés, notamment la jonction entre la rue Ferrer et la rue Peetermans. Le même programme de rénovation a permis l'aménagement du "parc des Marets" en aire de détente et de jeux, faisant ainsi écho à un projet d'aménagement datant du début des années 50.



Projet d'aménagement d'un parc de délaissement dans le fond de Seraing (Parc des Marets).

Plan des années 50, avec le projet d'aménagement du parc des Marets

Au-delà de l'habitat, l'histoire ouvrière marque le patrimoine sérésien. La commune a vu éclore sur son territoire toutes les organisations du mouvement ouvrier : coopératives, syndicats, mutualités,... dont le Fond de Seraing recèle encore quelques témoins, tel le bâtiment de l'"Union Coopérative-Charcuterie Moderne. POB" située rue de l'Industrie. Cet édifice, construit au début des années 20, se distingue de l'habitat qui l'environne par son architecture d'inspiration Art Déco. Aujourd'hui, il sert d'entrepôt à un garage. Ses trois amples baies arrondies ont été murées. Sur le fronton arqué, on peut cependant encore lire l'inscription de son affectation d'origine.

Le Fond de Seraing s'est également affirmé comme un centre d'enseignement. Parmi les nombreux établissements scolaires qu'il compte, et qui lui confèrent une animation très intense et particulière en dehors des heures de classes, le quartier comprend deux bâtiments intéressants datant de l'entre-deux-guerres, période de mise en œuvre par la commune d'un vaste programme de constructions scolaires. L'Ecole du Nord (rue Jean de Seraing, 1931), au départ école primaire ensuite partagée pendant une courte période avec l'école moyenne pour filles, elle est cédée, du fait de la diminution continue du nombre d'élèves, à la Province (1981). Outre les cours de jour, le bâtiment accueille des formations de promotion sociale. L'imposante façade de l'Institut technique (IPES) longe la rue du Halage. Il s'agit d'un remarquable immeuble construit en 1930 selon les plans de l'architecte Jules Borms, alliant brique et pierres de tailles. Cédé en 1939 à la Province, sa façade a fait l'objet d'une réfection récente. Par contre, les extensions de l'école situées rue de la Province portent des signes de dégradation assez évidents. En 1964, un building a été érigé rue du Commerce pour accueillir, notamment, un internat pour étudiants. Ce bâtiment contraste étonnamment sur le bâti d'entre-deux-guerres environnant. Un peu plus loin de l'IPES, rue de la Province, se dresse le bâtiment principal, austère et imposant, du collège Saint-Martin.



L'Ecole technique provinciale.

Etat de l'IPES
dans les années
50

Vu sa position stratégique et son enclavement dans le tissu industriel, le Fond de Seraing a eu à subir plusieurs bombardements durant la Seconde Guerre mondiale, avec de graves dommages humains et immobiliers. Bien que la plupart des maisons aient été réédifiées dès avant 1950 dans le Fond de Seraing, le quartier porte encore les traces des bombardements : espaces non reconstruits reconquis par la voirie, et parfois objets d'aménagements très sommaires : ainsi, l'espace asphalté entre la rue Collard-Trouillet et la rue François, servant de lieu de transit entre ces deux artères et de parking, lorsqu'il n'accueille pas une partie du marché bihebdomadaire.

Au début des années 60, Seraing est encore un centre industriel, commercial, administratif et scolaire important. Des milliers de travailleurs transitent par le quartier du Fond de Seraing, via la gare, notamment, pour rejoindre les usines Cockerill (dont une des entrées principales se situe alors rue Cockerill, à hauteur de la rue Jean de Seraing), les usines de l'Espérance (dont l'entrée est située rue Ferrer) ou les charbonnages Collard (dont l'entrée se trouve dans l'impasse Collard débouchant sur la rue du Molinay), sans compter les nombreuses petites entreprises dispersées dans le quartier. C'est durant la période de 1956 à 1961, que l'on voit la plus grande extension de quartiers neufs : l'Air Pur, les Biens Communaux, la Bergerie...

Le Fond de Seraing, centre ancien de la ville, continue à voir une partie de sa population, classe moyenne mais aussi ouvrière qualifiée, se déplacer vers les hauteurs de la cité, plus vertes et plus aérées. Le phénomène, amorcé dès la fin du XIXe siècle, ne fera que s'accélérer à partir des années 50. Dans les années 70, le projet de la commune de laisser le Fond de Seraing à l'industrie et de réserver les hauteurs de l'entité à l'habitat, contribuent à renforcer cette division. Une partie des commerces, notamment ceux de la rue Ferrer, suivent le mouvement et s'installent au quartier du Pairay.

Depuis la crise économique des années 70, la gare a été fermée puis démolie, les petites industries et les charbonnages ont disparu et les usines Cockerill ont été restructurées. Les accès aux usines Cockerill débouchant sur le quartier sont clos ; les entrées principales se situent désormais sur la voie rapide. Ainsi, les relations directes qui existaient entre le quartier et les industries par le passage de milliers de travailleurs ont cessé. La destruction de la passerelle, la fermeture du passage à niveau et la construction d'un viaduc de contournement ont puissamment contribué à enfermer voire à isoler le quartier.

En 1991, le Fond de Seraing comprenait 2.215 habitants (2.632 en 1981); 40,5 % de la population est d'origine étrangère dont la majorité (86%) provient de la CEE (écrasante majorité d'Italiens puis Français, Espagnols...). La proportion de personnes en âge de travailler est importante (37,7% de 25-49 ans), d'autant plus que la population étrangère est plus jeune (20,8% de 15-24 ans contre 13% chez les Belges). Les personnes isolées représentent près de la moitié des ménages, proportion qui s'est renforcée avec l'arrivée de nombreux candidats réfugiés. Parmi ces derniers, près de la moitié sont d'origine zaïroise. La population du quartier est largement ouvrière ou d'origine ouvrière. La composante étrangère est forte (près de 40% de la population) et le taux de chômage est important (CIRIEC, 1995).

Il n'y a plus aujourd'hui d'industries à l'intérieur du quartier qui reste néanmoins entouré par les usines. Du côté de la rue Cockerill, les terrains sont loués par Cockerill à des sociétés, filiales du groupe pour la plupart. Il ne subsiste plus qu'un bâtiment administratif lié au service de vente de Cockerill qui abrite environ 300 personnes (place Kuborn).

Malgré quelques pôles d'activité autour de la place Kuborn, de l'Esplanade de l'Avenir et du Coin de la Banque, la fonction commerciale a pratiquement disparu du Fond de Seraing. Rue Ferrer, seuls quelques commerces sont encore ouverts : il s'agit souvent d'anciennes enseignes familiales dont la poursuite demeure cependant aléatoire. Ces vitrines animées tranchent dans le paysage bâti très dégradé de la rue. Un espoir de renouveau est cependant lié à un projet de construction de logements sociaux à l'emplacement d'un ensemble de bâtiments rasés à cet effet, près du temple protestant.

A l'intérieur du quartier, la fonction "habitat" domine et l'état du bâti est, globalement, beaucoup moins alarmant qu'à la rue Ferrer. De nombreux bâtiments sont cependant vides ou abandonnés (à la fin des années 80, près de 60% des maisons étaient vides rue Ferrer et il y en avait environ 20% dans 8 autres rues du quartier).

Globalement, les logements du Fond de Seraing se caractérisent par (données de 1991) (CIRIEC, 1995) :

- leur ancienneté : 60% ont été construits avant 1914 et 25% avant 1945);
- leur caractère unifamilial (cependant sur 77 maisons divisées en "garnis" que compte la ville, 37 sont situées dans le Fond de Seraing);
- leur occupation : 6 logements sur 10 sont occupés par leur propriétaire;
- leur exigüité près du quart ont moins de 3 pièces ;
- leur manque de confort minimal : 12% des logements ne disposaient toujours pas de W-C intérieur et près du quart n'avaient ni douche, ni salle de bain.

Relevons enfin que certaines maisons cossues du quartier, désertées par leurs anciens propriétaires, ont été transformées et divisées en "kots" ou studios garnis (quai Sadoine, rue Collard-Trouillet), signe aussi d'une précarisation du logement.

Des terrains inoccupés, vestiges du passé ou résultant de démolitions récentes, jalonnent l'espace. Souvent utilisés comme parkings, ils devraient faire l'objet d'une attention particulière car ils forment des espaces sensibles, susceptibles d'utilisations abusives (dépôts clandestins d'immondices).

Centre de transit, de commerce et d'industrie, le Fond de Seraing souffre, du fait d'une urbanisation peu maîtrisée, d'un manque d'espaces verts et de places publiques, d'un certain enclavement ainsi que d'une mise en valeur insuffisante de ses éléments patrimoniaux. *“Le château de Seraing est englouti dans un magma industriel et barré par des voies de communication ; l'église décanale n'a pas engendré de place publique lisible ; la gare n'a pas produit ce quartier particulier des “nouvelles portes de ville” ; l'usine a simplement saturé les espaces”* (LEJEUNE, 1987). Les réaménagements récents dont a fait l'objet le quartier tendent à remédier à ces problèmes, sans toutefois de réelle prise en compte du patrimoine bâti existant pour lequel on mise sur un hypothétique effet d'entraînement...

Enfin, malgré un patrimoine riche et varié, notamment de la période d'entre-deux-guerres, on retiendra que l'inventaire du patrimoine ne mentionne, pour le Fond de Seraing, que l'église décanale Notre-Dame, l'Hôtel de ville (classé), le château Cockerill (classé), trois maisons du début du XIXe siècle (rue Calas) et un immeuble du XVIIIe, rue de la Province) (Patrimoine monumental, volume 8(2), 1980).

Données chiffrées concernant le quartier³⁸

³⁸ Le périmètre étudié à Seraing correspond à peu près au secteur statistique: 62096A000 : Fond de Seraing.

--	--

N.B.: Petit confort = eau courante + WC intérieur + salle de bain

Au-delà des constats de l'étude du CIRIEC (1995), on retiendra essentiellement que la population du Fond de Seraing a augmenté par rapport à 1991. Bien qu'il soit difficile, compte tenu des données dont on dispose, d'avancer des facteurs pouvant expliquer cette progression, on peut considérer que cette évolution atteste d'une certaine reprise du quartier.

Carte: Seraing Etat et degré de désaffectation du bâti

Carte: Seraing Mutations de la fonction commerciale

2.1.3 Principaux résultats du relevé

Etat et degré de désaffectation du bâti

A Seraing, le constat sur l'état et le niveau d'abandon du bâti est plutôt négatif. On a relevé près de 170 bâtiments dégradés, dont environ 65 en état de dégradation avancée (S28) et 8 bâtiments déclarés insalubres (S17).

Parmi les bâtiments assez dégradés et parfois vides qui méritent une attention particulière, on citera le bâtiment des anciens ateliers Gielen, de style éclectique (S104; S105), ainsi que l'ancien bâtiment des PTT (S130) , rue Ferrer.



(S28)



(S17)



(S104)



(S105)



(S130)

On a également recensé 73 bâtiments qui paraissent totalement vides et 55 partiellement.

Les concentrations de bâtiments vides et de bâtiments dégradés s'observent principalement dans les anciens axes commerçants: rue Ferrer, rue de la Glacière, rue Goffart, rue Ramoux et rue Cockerill. Par contre, les bâtiments déclarés insalubres sont essentiellement situés rue de la Province et dans les rues voisines.

Enfin, on observe également une série de "dents creuses" ou terrains vagues, qui servent parfois de parking (S22; S158)



(S22)



(S158)

Mutations de la fonction commerciale

Le déclin de la fonction commerciale est assez marqué. On ainsi recensé 52 anciens commerces actuellement vides (S134) et 54 réoccupés en logement, avec (S133) ou sans (S134, S141) transformation de la vitrine. Ces mutations concernent surtout les rues Ferrer, de la Glacière, Goffart et Cockerill.



(S134)



(S133)



(S141)

Autres résultats

Outre les éléments qui ont fait l'objet d'un relevé systématique, on peut encore signaler:

- des bâtiments transformés en logements précarisés de type studio (S63);
- certaines voiries ont été entièrement refaites, mais avec des bâtiments riverains dans un état de dégradation avancée (S118);
- une série de maisons d'habitations où le rez-de-chaussée a été transformé en garage (S171);
- des espaces publics laissés à l'abandon, alors qu'ils pourraient être valorisés (S174);
- une maigre attention portée au patrimoine, notamment pour les anciennes stations de pompage du quartier (S71).



(S63)



(S174)



(S118)



(S171)



(S71)



(S154)

Toutefois, Seraing détient un potentiel patrimonial et on observe qu'un certain nombre d'immeubles ont fait l'objet d'une rénovation de façade (S154).

2.1.4 Synthèse des interviews

Remarques préliminaires :

- Le Fond de Seraing est reconnu comme “zone d’initiatives privilégiées” (ZIP) de type 3, avec quartier d’initiatives et régie de quartier. Mise en œuvre en 1995, la ZIP du Fond de Seraing a connu des modifications avec le départ et le remplacement, il y a près d’un an, de son chef de projet et, plus récemment encore, du médiateur social opérant au sein la Régie de quartier.
- En 1996, à la demande de la DGATLP, une étude a été réalisée par le GUIDe-ULB afin d’établir une méthode d’identification du patrimoine social à l’usage des chefs de projet des ZIP-QI mises en œuvre en Région wallonne. Pour ce faire, les auteurs de l’étude ont travaillé au départ de deux ZIP : celle du Mont-à-Leux (Mouscron) et celle du Fond de Seraing. Cette étude s’articulait sur deux volets : d’une part, une identification du patrimoine, sur base d’une évolution historique, urbanistique et patrimoniale du bâti et d’un relevé de terrain ; d’autre part, un guide permettant une évaluation de la population locale sur le patrimoine du quartier. Lors des interviews réalisées auprès de Mme Duyckaerts et de M. l’échevin Mayeresse, l’un et l’autre ont déclaré ne pas connaître cette étude et, a fortiori, ne pas s’y référer dans leur pratique courante. Il est vrai qu’à l’époque de la remise de l’étude, Mme Duyckaerts n’était pas encore chef de projet de la ZIP-QI et que la copie du rapport avait été transmise à la personne qui la précédait... Reste néanmoins le constat d’études pratiques et concrètes non utilisées ou appliquées... Ce constat pose en tout cas le problème du suivi et des retombées d’études, notamment dans le cadre des gestions complexes et partagées, telle que celle des ZIP-QI.

Personnes rencontrées :

- M. MAYERESSE (RM), échevin de l’urbanisme, du patrimoine, du développement économique et des classes moyennes (entretien du 18 juin 2001) ;
- Mme Laurence DUYCKAERTS (LD), chef de projet de la ZIP-QI “Fond de Seraing” (entretien du 18 juin 2001).

Principaux constats :

Le lien entre les personnes interrogées et le patrimoine renvoie aux attributions de l’un et au fait que la seconde est amenée à gérer les conventions-exécutions émanant de la Région wallonne et prévoyant l’octroi de subsides en vue de l’acquisition et la rénovation d’immeubles en logements, bureaux ou commerces.

En ce qui concerne leur définition du patrimoine : pour l’un des intervenants, *tout cela dépend de ce qu’on veut définir* : la notion peut être assez large (ensembles cohérents, dans le cadre d’une rénovation, par exemple) ou restreinte (patrimoine remarquable) ; la notion inclut aussi le patrimoine industriel. L’autre interlocuteur opère une distinction entre les belles maisons de maître, globalement bien entretenues du quai Sadoine les axes Cockerill et Ferrer où il existe un manque de cohérence urbanistique, avec de grands immeubles fort hauts, hors gabarits, laissés à l’abandon *qui ne s’intègrent pas au reste du quartier*. Entre ces deux pôles, se situe un habitat essentiellement mitoyen, pas vraiment ouvrier, sans pour autant avoir *un caractère de centre-ville* (entendant par là : maison bourgeoise, plutôt cossue). *Un des problèmes du patrimoine bâti de Seraing, c’est que souvent les immeubles sont allés trop loin*. Ce qui reste d’impasses est perçu comme de véritables chancres sales et insécurisés, à assainir.

Les éléments du quartier méritant une protection : l'un des interlocuteurs mentionne les fonts baptismaux de l'église Notre-Dame tandis que l'autre n'en relève aucun.

En ce qui concerne les constats au sujet du patrimoine bâti du quartier : *il s'agit d'un patrimoine qui a fort souffert, principalement dans la sphère Cockerill*. Sont également pointés les immeubles à l'abandon, vides, la forte dégradation de certains d'entre eux ainsi que le laisser-aller des habitants depuis le nettoyage des trottoirs jusqu'à la valorisation des façades : *les habitants ne fleurissent pas leurs façades, ne cherchent pas à embellir leur bâtiment.*

Les facteurs expliquant cette situation sont un environnement pollué et peu attractif, le départ, permis par une motorisation accrue, d'une population mieux nantie vers des zones plus vertes, le déclin des commerces, une paupérisation accrue du quartier et, bien sûr, le déclin de l'industrie. Il existe cependant une grande vitalité dans le quartier qui, grâce à ses écoles, draine quotidiennement un grand nombre de jeunes.

Les conséquences cette situation de dégradation sont, une baisse sensible de la population du quartier et un phénomène de spéculation foncière, certaines personnes ayant profité de la situation pour racheter des immeubles à bas coût, les transformer en logements précaires loués à prix élevés à une population précarisée (ex. : sans papiers ou demandeurs d'asile). Cela s'est vérifié il y a une dizaine d'années, mais depuis, la situation s'est améliorée, grâce notamment à l'intervention du service communal de sécurité et d'hygiène. Une autre conséquence est une image du quartier très négative. Il s'est transformé en un lieu de transit où règne l'insécurité et la saleté. L'un des interlocuteurs insiste beaucoup sur le fait qu'il faut désormais parler de "Seraing-centre" et non plus du "Fond de Seraing". Ce changement de dénomination est justifié par le fait que cela permet de redonner au quartier la fonction de centre qu'il avait dans le passé et aussi par le fait qu'il s'agit de rompre avec une appellation qui renvoie à l'image négative du déclin. L'accent est résolument mis sur le "renouveau".

Les seules études mentionnées sont l'analyse socio-économique du quartier réalisée préalablement à l'élaboration du schéma directeur de la ZIP-QI par le CIRIEC (1995) et le schéma directeur de rénovation urbaine. Ces études servent de façon très ponctuelle et non comme référence récurrente³⁹.

Parmi les interventions et les projets (passés, présents et/ou futurs) mis en œuvre pour remédier à la situation, sont mentionnés :

- les rénovations dans le cadre du programme européen Resider (soutien à la reconversion économique et sociale des bassins sidérurgiques de l'Union) avec un réaménagement assez drastique des espaces publics : outre l'aménagement d'un zoning industriel et de PME (avenue Greiner), aménagement de l'Esplanade de l'Avenir, de la place Kuborn, de la rue Ferrer, du parc des Marets, des rues de la Banque et de la Glacière, semi-piétonniers avec parking le long du chemin de fer, de l'espace Espérance-Longdoz et établissement d'une liaison entre les rues Peetermans et Ferrer. Par la même occasion, la commune a acheté et aménagé en parking le terrain autour du temple protestant ;
- deux projets de la Maison Sérésienne (logements sociaux) : projet de 36 logements, rue Ferrer, sur le site d'anciens immeubles acquis sur fonds des subventions ZIP-QI et démolis ; projet de 36 logements en bordure de l'Esplanade de l'Avenir, sur un ancien site industriel assaini ;

³⁹ Comme cela a déjà été relevé, aucun des interlocuteurs ne mentionne l'étude sur le patrimoine social.

- via la ZIP-QI (dans le cadre de la convention-exécution de la Région wallonne) : l'achat par la commune des immeubles aux n° 79-81, rue Ferrer pour établir la Régie de quartier. Un premier projet prévoyait le maintien et la rénovation des bâtiments d'origine⁴⁰. Mais, du fait de lenteurs et de blocages (problème de délivrance permis de bâtir), le projet initial a été revu. Actuellement, l'option est de démolir pour reconstruire, *“car le bâtiment est trop mal en point. On ne pense pas à la conservation du patrimoine existant, essentiellement pour des questions de coût. La rénovation coûte trop cher et les bâtiments n'en valent pas la peine”* (sont évoqués l'état intérieur, les planchers, etc). Un autre immeuble situé 92, rue Jean de Seraing a également été acquis par le biais de la convention-exécution (maison unifamiliale qui sera louée via l' AIS, une fois les travaux de rénovation terminés) ;
- un projet autour des places Communales et du 17 novembre : il s'agit d'un projet mixte de logements aux étages et bureaux (services communaux) aux rez. Tout un front de bâtiments longeant les places Communales et du 17 novembre, depuis le quai Sadoine à la rue Collard-Trouillet est concerné par ce projet. Il s'agit, pour l'essentiel, de maisons de maîtres jugées en très mauvais état intérieur et posant des problèmes d'annexes non intégrées... La plupart de ces immeubles sont propriétés communales, mais il reste des bâtiments à acquérir et les propriétaires profitent de la situation pour faire monter les enchères.
- des opérations de rénovation façades : grâce à des subsides de la Région wallonne et à des primes complémentaires de la commune, jusqu'à 80% des frais de rénovation peuvent être couverts. Ces opérations ont rencontré un franc succès : depuis 1994, 200 dossiers ont été introduits pour le Fond de Seraing.
- sont également mentionnés un projet de fleurir le quartier, en accrochant des vasques de fleurs aux façades ainsi qu'un projet en cours d'élaboration dans le cadre des *“Quartiers de vie”* (avec la Fondation Roi Baudouin). Deux projets communaux concernent l'un, l'ancien atelier à métaux Gielen (rue Ferrer) (projet d'achat par la commune pour y faire un centre de création théâtrale et une extension du centre culturel). L'autre vise l'ancienne imprimerie Martino (rue Ferrer), où les anciens ateliers, très vastes, pourraient accueillir l'Institut d'Histoire Ouvrière et Sociale ainsi que les archives communales. Ces deux derniers projets sont actuellement en suspens, du fait de la question de la participation financière de la Communauté française et de difficultés d'acquisition pour la commune : *si l'on sait que la commune est intéressée par un immeuble, les prix montent..*
- la commune a aussi eu l'intention de racheter l'ancienne RTT (rue Ferrer) dans le but d'en faire une sorte de marché couvert, mais l'immeuble, finalement acquis par groupe privé d'architectes, est en attente de rénovation, sans doute à cause de problèmes de manque de moyens financiers⁴¹.

De façon générale, les interventions ont une portée très ponctuelle (bâtiments isolés ou îlots). Pour les projets plus amples, la priorité est donnée aux espaces publics.

Les principaux intervenants sont, outre l'Union européenne, la Région wallonne, essentiellement (rénovation urbaine et via la ZIP-QI), l' AIS, la Maison Sérésienne, la Régie foncière (*si la commune projette d'acheter, elle passe par la Régie foncière, car cette formule offre plus de souplesse pour l'achat*), mais aussi les associations locales et les entreprises du quartier.

⁴⁰ Deux anciens magasins avec vitrines caractéristiques.

⁴¹ Notons que ces trois immeubles (anciens ateliers Gielen, imprimerie Martino et RTT) ont été pointés dans l'étude consacrée au patrimoine social, tant pour leur qualité architecturale, que pour la portée symbolique de leur ancienne valeur d'usage à l'échelle du quartier.

La participation des habitants : le but est bien sûr d'impliquer les habitants, mais la population du Fond de Seraing est hétéroclite, en particulier le long des axes Cockerill-Ferrer. La population est sollicitée dans le cadre de la ZIP-QI, mais il existe un réel problème de contact et de communication avec la population locale. Celle-ci est très difficile à mobiliser ; la population est invitée à participer, mais elle ne le fait pas. De plus, les attentes de la population ne rencontrent pas toujours les aspirations politiques. Des séances d'information sont parfois organisées, mais peu de personnes se déplacent sauf quand il y a des fêtes de quartier. Les différentes associations présentes dans le quartier sont par contre très actives. Les contacts avec la population sont par conséquent assez limités. La Régie de quartier a un rôle d'information (ex. : sur la rénovation de façades, via le médiateur social et les ouvriers-compagnons). Il n'y a cependant pas de véritable campagne de sensibilisation de la population à la rénovation du bâti. L'accent est davantage mis sur l'aspect technique de la rénovation plutôt que sur l'aspect social, via la concertation.

A propos des outils utilisés, il s'agit essentiellement des fonds européens (Resider) et régionaux (rénovation urbaine, via la ZIP-QI). La commune a aussi eu recours, vers 1995, à une sorte de "droit de tirage" pour la création de logements d'urgence (8 millions pour 12 logements). Cet argent a permis des rénovations légères (d'où dégradations, déjà), à la rue Ramoux (3 appartements : 1 géré par l' AIS ; 2 par le CPAS), à l'ancien restaurant "La Gondole", place Communale (5 appartements gérés par le CPAS) et 1 immeuble appartenant à la commune, rue de la Province (rénovation pour une asbl luttant contre toxicomanie). Pour l'un des interlocuteurs, les outils à disposition suffisent, mais il y a encore beaucoup à faire en matière de suivi du bâti et de rénovation urbaine. La ville doit se décider sur ce qu'elle veut faire et définir une stratégie globale. Les efforts ont principalement été concentrés sur les espaces publics, avec l'espoir d'un effet d'entraînement.

En ce qui concerne les freins rencontrés à la mise en œuvre des projets, sont évoqués pêle-mêle :

- la spéculation foncière : dès que la commune a un projet, *ça redonne des appétits aux propriétaires* et les immeubles sont vendus à haut prix ;
- la longueur et la lourdeur du processus d'élaboration d'un projet (beaucoup d'approbations nécessaires, nombreux intervenants,...). Le temps passant, les estimations sont à revoir, souvent à la hausse, car l'immeuble a continué à se dégrader. Est aussi évoqué le problème du manque d'information sur les bons interlocuteurs ... ;
- la liste fixée par la convention-exécution avec la DGATLP pour l'acquisition de bâtiments (établie sur base d'une visite de terrain avec les responsables de la commune et de la RW et approuvée en Conseil communal), est figée et limitative. De plus, elle induit une hausse de prix par les propriétaires d'immeubles retenus. *On devrait pouvoir agir sur tout le quartier et non pas uniquement sur base de cette liste*. Actuellement, si l'on veut changer ou ajouter des immeubles dans la liste, il faut procéder à des avenants.
- le coût de la rénovation : souvent plus élevé que de raser pour refaire du neuf. Dans le cas de bâtiments mitoyens : si on en démolit certains, on doit prévoir des techniques de consolidation pour les autres (ex. de l'immeuble Martino) ;
- l'absence de références précises sur le montage de projet : où trouver les subsides en fonction du projet ? Il manque des procédures claires et bien établies selon les projets. *On ne sait pas toujours sur quoi on peut compter si on veut faire quelque chose*.

Parmi les remèdes évoqués pour améliorer l'intervention, sont cités : une simplification des procédures administratives pour l'octroi des subsides ainsi que plus de souplesse dans le traitement des dossiers et dans les montants octroyés. Actuellement, les subsides de la Région wallonne ne sont pas modulables. Ils devraient pouvoir être adaptés en fonction de l'évolution du projet et des coûts réellement rencontrés et être revus à la hausse si les travaux le nécessitent. Une plus grande souplesse au niveau des choix de réaffectation serait également souhaitable, avec la possibilité de réaffecter à autre chose qu'à du logement et du commerce.

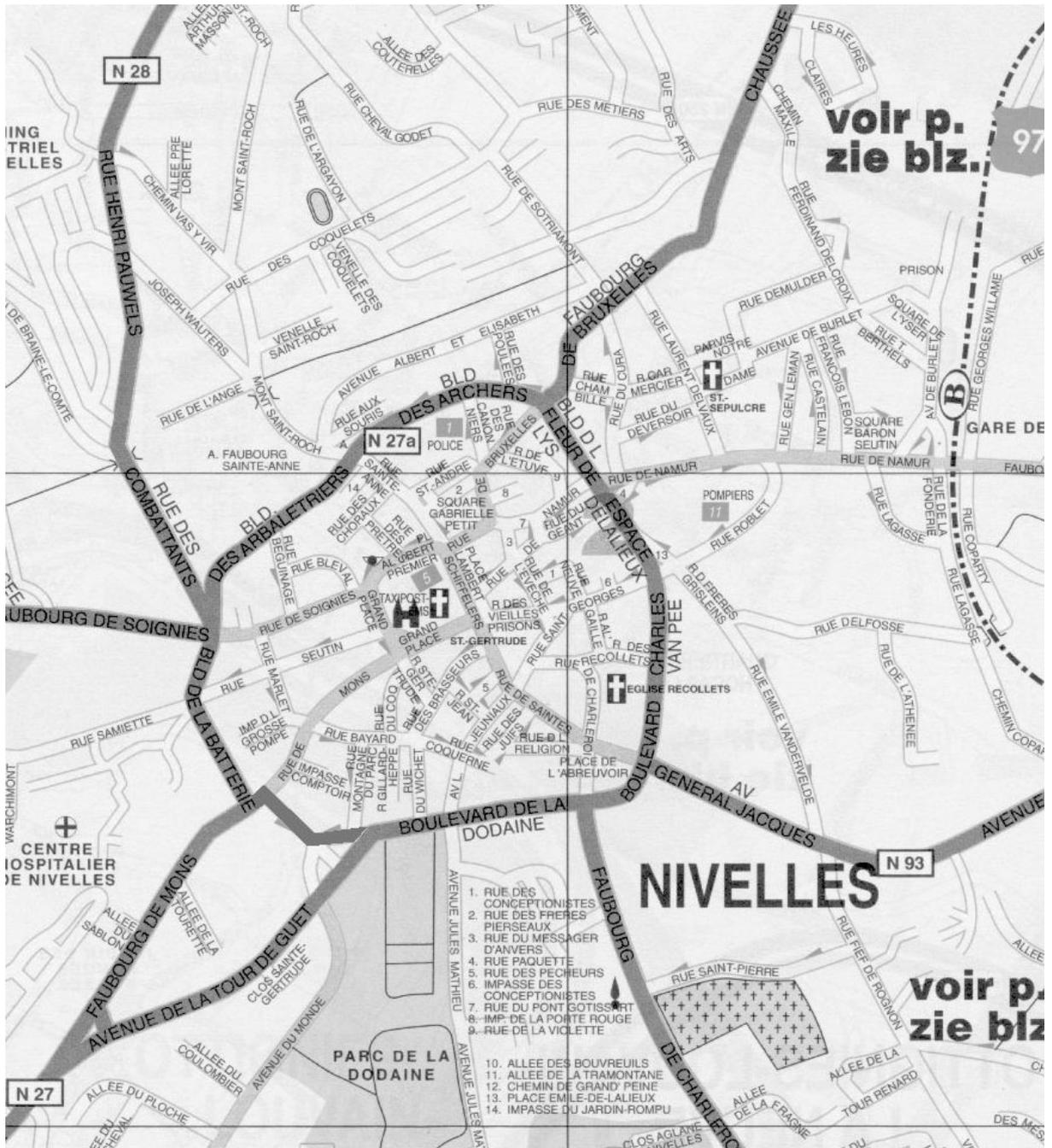
Parmi les outils existants mais non évoqués, la taxe sur les immeubles abandonnés suscite des réticences car elle pas très coercitive, surtout s'il y a des problèmes d'héritiers.... *Face au problème des immeubles vides, on se trouve un peu démunie et on espère un effet d'entraînement des rénovations effectuées.* Les autorités communales ne sont actuellement pas intéressées par un Schéma de Structure Communal, ni par la mise en place d'une CCAT.

Il n'existe pas de réelle stratégie territoriale globale. Les interventions se font surtout en fonction des opportunités et des disponibilités financières. Une intervention globale coûte cher or, le cadre budgétaire est limité et sera encore diminué (baisse des dotations communes). Le Schéma directeur de rénovation urbaine sert de cadre d'intervention. Au niveau communal, le quartier du Fond de Seraing est toutefois généralement traité en soi, car il est assez isolé.

2.2 NIVELLES

2.2.1 Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles

Plan des rues

Carte extraite de *Toutes les rues de Wallonie et Bruxelles*, De Rouck cartographie, édition 2001.

2.2.2 Présentation historique et chiffrée du quartier

La ville actuelle semble avoir été amorcée au VIII^e siècle, grâce à l'implantation d'une villa mérovingienne et, surtout, d'une abbaye bénédictine. Petite agglomération semi-rurale, semi-urbaine, Nivelles n'acquiert son aspect urbain qu'au XII^e siècle, avec la construction d'une enceinte dotée de sept portes et d'une douzaine de tours. Ainsi, la fonction religieuse (et politique) de la cité se double d'une fonction militaire, tandis que sa vocation commerciale se développe elle aussi, dépassant la dimension strictement locale. Au pied de la collégiale, les marchés se spécialisent et se diversifient. Ils sont regroupés au XV^e siècle sous l'appellation de "Grand Marché", ancêtre de la Grand Place. La ville connaît alors son apogée. Centre commercial régional, elle accueille également des activités industrielles qui renforcent sa renommée : draperie, fabrication de toiles de lin, tannerie, armurerie, postainerie (travail de l'étain). Ces activités manufacturières complètent des productions alimentaires étroitement liées à l'approvisionnement local (meunerie, boucherie, brasserie). A l'intérieur des remparts, la plupart des rues sont alors tracées et pavées et les portes de l'enceinte donnent accès à des chaussées dont celle conduisant vers Genappe et Namur, qui a déterminé la naissance du faubourg de Namur, le premier à s'être développé *extra muros*.

Aux XVI^e et XVII^e siècles, sous l'effet des épidémies et des guerres de succession, Nivelles connaît un déclin et un recul démographique. Au milieu du XVIII^e siècle, on ne dénombre que 4.400 habitants, mais la population ne cessera ensuite d'augmenter, atteignant 6.380 unités en 1786. L'industrie linière, qui avait fait la prospérité de la ville, a connu un coup d'arrêt et la régression après 1647, suite à l'écrasement d'une révolte de tisserands de lin et de leur exode vers Valenciennes et Cambrai, mais l'industrie textile se maintient encore : en 1764, quatre draperies occupent 295 personnes et une filature de lin emploie près de 150 ouvriers. Lieu d'échanges et de passage, Nivelles développe très tôt une activité hôtelière (27 hôtelleries sont mentionnées dans les archives locales), tandis que, parmi les industries "traditionnelles", la brasserie occupe une place de choix, puisqu'on compte jusqu'à 11 brasseries concentrées dans le "quartier des brassines" situé sur les rives du Merson (nom que portait le ruisseau de la Dodaine *intra muros*). La rue des Brasseurs remémore cette activité florissante. En 1914, il existait encore 9 brasseries actives à Nivelles. La dernière, la Brasserie Duvieusart, occupait encore une cinquantaine de personnes en 1950; elle a cessé ses activités à la fin des années 50. Ses bâtiments, situés faubourg de Charleroi, sont actuellement à l'abandon, ce qui pose aujourd'hui la question de leur réaffectation.

Le XIX^e siècle apporte d'importantes modifications dans le paysage urbain nivellois. Les vieux remparts sont démantelés entre 1813 et 1822, faisant place aux boulevards que l'on peut voir actuellement. Par ailleurs, l'insalubrité suscitée par le passage de cours d'eau dans le centre-ville incite les autorités à poursuivre les mesures d'assainissement prises au siècle précédent : dès 1729, la grosse pompe située dans l'impasse du même nom a été en effet supprimée pour cause de puanteur et suite à une inondation, le Merson est partiellement voûté en 1783. Au sud, le marécage formé par la Dodaine est assaini et aménagé, en 1817, lors de la création d'un parc qui connaîtra ensuite encore bien des modifications et ajouts. Au nord-est, le déversoir creusé sur le bras droit de la Thisnes (dont le voûtement ne sera achevé qu'en 1957) est aménagé en rue accueillant, dès 1873, des maisons ouvrières. En 1874, le boulevard de la Fleur de Lis est élargi et le ri Michaux qui le longe, est recouvert.

L'ouverture des lignes de chemin de fer Ottignies-Manage (1854) et Charleroi-Bruxelles (1867) redessine les contours de la ville au delà des boulevards. Au Nord, la rue de la Station, rebaptisée avenue Albert et Elisabeth en 1919, est ouverte en 1857. Inactive depuis le début des années septante, la gare de Nivelles-nord a connu différentes affectations (Bureau des Douanes et Accises, sièges de diverses associations, abri pour logements d'urgence,...). Au nord-ouest, le chemin de fer entraîne la formation de nouvelles voiries, souvent tracées à l'emplacement d'anciens sentiers ou chemins. Ainsi, l'inauguration de l'église Notre-Dame du Sépulcre (1891) favorise la création, entre la rue de Namur et le Faubourg de Bruxelles, d'un quartier s'articulant autour du parvis de l'église. La rue Berthels remplace, en 1902, un ancien sentier se greffant sur l'avenue De Burlet, la rue Delcroix, projetée en 1890 pour relier les faubourgs de Bruxelles et de Namur, parcourt l'ancien sentier du Colombier... Il s'agit en effet de faire face à la demande de logement d'une population en croissance, notamment ouvrière, attirée par la facilité des transports et par l'industrie locale. Alors qu'on dénombre un peu plus de 8.000 habitants en 1846, la population de Nivelles frôle 11.000 unités en 1868. Des quartiers de maisons ouvrières se développent. La rue François Lebon porte le nom du médecin qui, en tant que président du Bureau de Bienfaisance local, réalisa le projet d'ériger, dans cette même artère, douze "maisons modèles" pour la population ouvrière. Cette construction de logements ouvriers à l'initiative communale constitue une première en Belgique.

D'autres alignements de maisons de ce type se développent au delà des boulevards, comme ceux que l'on peut voir, par exemple, rue de la Fonderie. Cette artère doit son nom à une fonderie encore active après la dernière guerre. Après l'arrêt définitif de l'usine, son site a été assaini. Il est actuellement occupé par l'immeuble à appartements "L'Etoile". S'ajoutant aux impasses du centre-ville héritées du moyen-âge, de nouvelles impasses sont créées à destination de la population ouvrière. Nombreuses au XIXe siècle, la plupart ont disparu, faisant place à des parkings (impasse de la rue des Poulées rasée au profit d'une aire de stationnement), ou servant d'accès à d'autres édifices, laissant cependant des traces bien visibles dans le tissu urbain. En proie à la taudification, les impasses de Nivelles ont été assainies dans les années 50, comme la rue des Souris, au profit de logements sociaux (cité-jardin de la Maillebotte, inaugurée en 1959). Quelques impasses subsistent encore à proximité de l'ancienne gare du Nord.

En 1860, 3 papeteries sont actives à Nivelles : les usines Spinoy (depuis 1830), Godron (chaussée de Soignies) et les établissements Demulder (au hameau Saint-Pierre). Plus tard sont créées les papeteries Delcroix et la cartonnerie Wiringer (fin du XIXe siècle). Toutefois l'industrie mécanique et métallurgique est le secteur qui connaît l'expansion la plus importante à Nivelles dans la deuxième moitié du XIXe siècle, par l'implantation de petits ateliers de construction mécanique, de fonderies,... mais surtout suite à l'ouverture, en 1860, des ateliers de la "Compagnie centrale pour la construction et l'entretien de matériel des chemin de fer" (ancêtre des "Ateliers Métallurgiques" et de la "Brugeoise et Nivelles") occupant 400 ouvriers à l'époque de leur création. Beaucoup d'ateliers s'installent à proximité immédiate du centre-ville. Ainsi, les ateliers Chantrenne (fonderie lourde), s'installent rue Roblet, de même que l'usine de clôtures métalliques créée en 1870 par Emile Jacquemin. Alors que les bâtiments des anciens ateliers Chantrenne sont toujours visibles (ils assurent aujourd'hui une production de fonderie fine), les établissements Jacquemin ont été démolis après que l'usine ait cessé. A l'angle des rues Roblet et Frères Grisleins, le site assaini de l'usine accueille aujourd'hui un immeuble à appartements. Plus imposants par la taille, les ateliers de la "Compagnie centrale" s'installent près de la gare du nord, entre le Vieux Chemin de Braine-le-Comte et la rue Pauwels.

Au XIXe siècle, Nivelles s'affirme à la fois comme centre résidentiel, marchand, industriel, administratif, judiciaire (le palais de justice est inauguré en 1891 et la prison, en 1904) et scolaire, fonctions se mêlant volontiers dans le centre-ville. Les établissements scolaires marquent le tissu urbain de leur imposante architecture, comme l'Institut provincial des Arts et Métiers (rues Delcroix et Demulder, sur le site de la cartonnerie Wiringer) ou l'Ecole Normale, bâtiment construit en 1927 à la rue Vandervelde, au cœur du quartier autour des axes Van Pee, Général Jacques, du Centenaire... urbanisé dans l'entre-deux-guerres. Dans le centre proprement dit, les bâtiments de l'ancien lycée royal, érigés en 1857 (rue Seutin), ont été désertés par la fonction scolaire en 1970. Ils ont abrité diverses associations et sont actuellement vides.

La Seconde Guerre mondiale marque le centre-ville d'une empreinte indélébile. En mai 40, l'aviation allemande bombarde en effet le centre de Nivelles. Le bilan est lourd : outre la collégiale et son cloître, durement touchés, 355 maisons, pour la plupart immeubles commerciaux du pourtour de la Grand-Place, sont détruites et plus de 300 sont gravement endommagées. Edifices publics et religieux ont subi le même sort.... Le désastre est tel qu'un réaménagement global s'impose. Celui-ci est mis en œuvre en 1947, sur base des plans retravaillés par Victor Bourgeois. Dans un article paru dans les *Cahiers de l'Urbanisme* (1953), le célèbre architecte explique l'option choisie pour la reconstruction : respect du caractère romano-rhénan de la collégiale et utilisation de matériaux traditionnels (brique rouge, pierre blanche et ardoises) mais mise en œuvre, pour les bâtiments reconstruits en périphérie de la Collégiale, d'une architecture contemporaine uniforme, alignant des volumes de trois niveaux, élargissement et rectification des voiries avoisinant ou débouchant sur la Grand Place, afin de faciliter les pénétrations dans le centre, rectification des alignements de façades et modification du parcellaire des îlots cernant la place... Les choix réalisés tendent à clarifier l'espace autour du cloître, qui se voit flanqué du nouvel hôtel de ville, et de la Collégiale, débarrassée des constructions anciennes adossées à ses murs : *il y a de l'ordre et on y respire!* (Bourgeois, 1953). La reconstruction des maisons particulières n'est achevée qu'en 1959. Il en résulte un ensemble singulier dont on a relevé le *manque de spontanéité et de surprises* (VAN EECKE, 1978). et qui contraste avec les quartiers anciens épargnés par les bombardements.

En perte de vitesse après la guerre, l'activité industrielle de Nivelles connaît un nouvel essor suite à la création, en 1956, d'un parc industriel (l'un des premiers de Belgique) sur le site d'une ancienne plaine d'aviation d'une superficie de 80 ha à l'est de la ville, racheté à bas prix par les autorités communales de l'époque. Les années 50 entament aussi un processus de concentration dans l'industrie nivelloise : fusion des "Ateliers Métalliques" avec la "S.A. Brugeoise" (1956) et naissance de "La Brugeoise et Nivelles" (BN) ; rachat des papeteries Delcroix par le groupe anglais Wiggins Teape (1962). Etendu à 160 ha en 1970, le parc industriel, judicieusement desservi par le réseau routier (autoroute E19 et contournement sud de Nivelles), permet l'installation d'entreprises donnant une nouvelle impulsion à l'économie locale.). La fermeture du le site de Nivelles de la BN, spécialisé, entre autres, dans la production de matériel ferroviaire et militaire et d'équipements industriels (1989), ne semble pas perturber outre mesure l'économie locale et, presque aussitôt fermées, les implantations de l'usine ont été démolies et le site assaini. Au 30 juin 1999, le parc industriel de Nivelles " capitale économique du Brabant wallon ", accueillait 119 entreprises, occupant près de 4.000 personnes.

Forte d'une localisation proche de Bruxelles et d'un essor économique qui ne s'est pas démenti depuis les années 50, Nivelles enregistre une hausse constante de population, puisqu'elle compte 12.700 habitants en 1910, 14.350 en 1961, près de 21.000 en 1977 (suite aux fusions, Nivelles s'est alors adjoint Baulers, Bornival, Monstreux et Thines) et 23.750 en 2000. Cette croissance démographique a favorisé l'extension de la commune par la création de lotissements en périphérie. Dans le centre-ville, la demande en logements s'est traduite, au début des années 70, par la construction d'immeubles à appartements en rupture totale avec la structure et les gabarits des constructions traditionnelles du centre. Ce bouleversement urbanistique a par ailleurs suscité la réaction d'habitants s'opposant au développement de ce type d'immeubles. En 1974, le comité de quartier du Petit Saint-Jacques est constitué contre un projet d'extension d'immeubles à appartements entre le boulevard de la Dodaine, la rue Montagne du Parc et la rue Gillard-Heppe. De cette réaction spontanée est ensuite issue, au fil du temps, une opération réussie de rénovation de quartier, liée à l'initiative personnelle et à l'effet d'entraînement. Il reste que la présence de comités de quartier est aussi une particularité de Nivelles. Un autre comité (le "Comité de quartier PCA n° 2") se mobilise actuellement contre un projet immobilier sur la zone comprise entre le Faubourg de Charleroi, l'avenue Gén. Jacques, la rue Fief de Rognon et la rue Saint-Pierre et pour la réaffectation de l'ancien cloître des Récollets.

Actuellement, la population de Nivelles-centre est assez stationnaire mais cette stabilité, qui se vérifie sur l'ensemble de la commune, semble aussi liée à l'offre en logement, rare, et donc cher dans l'entité qui dispose encore de 450 ha de zones à bâtir (Donnay-Rocmans, 1999). De plus, en dépit du niveau de vie assez élevé des habitants, le centre-ville n'a pas échappé au recul de la fonction d'habitat et à une certaine déprise commerciale, touchant notamment la partie de la rue de Namur qui va des anciens remparts à la ligne de chemin de fer, où l'on recense plusieurs rez commerciaux, voire des immeubles entiers, vides, au profit d'extensions en périphérie (shopping et projets immobiliers).

Le centre-ville présente un profil assez contrasté sur le plan du patrimoine bâti. On y relève :

- des bâtiments traditionnels, dont les plus anciens datent des XVI^e et XVII^e siècles, mais surtout du XVIII^e siècle, essentiellement concentrés dans l'actuel quartier Saint-Jacques, s'étendant, au sud, de la Grand-Place au boulevard de la Dodaine et dans le secteur situé à l'est, entre le boulevard des Archers et le boulevard de la Dodaine ;
- un habitat linéaire, plus modeste, à caractère ouvrier, apparu à la fin du XIX^e et au début du XX^e siècle (rues Lemans, Castelain, Lebon, Roblet, de la Fonderie,...) ;
- un habitat bourgeois, cossu, de la fin du XIX^e et du début du XX^e siècle (avenue de Burlet) ou de l'entre-deux-guerres (haut du boulevard Van Pee, avenues Gén. Jacques et du Centenaire) ;
- des "immeubles-phares", qu'ils soient reconnus pour leur valeur historique et architecturale (collégiale Sainte-Gertrude, église et cloître des Récollets,...) ou qu'ils se signalent par une implantation ou des traits architecturaux particuliers (immeubles Art Déco avenue Gén. Jacques, aux angles du boulevard Van Pee ; ancienne brasserie Duvieusart, au Faubourg de Charleroi).

Le tableau ci-dessous reprend la liste de monuments et sites classés dans le centre historique de Nivelles et de ses abords immédiats (on notera que pour le périmètre concerné, il n'y a plus eu de classement depuis 1984).

Liste des monuments et sites classés dans le centre de Nivelles et ses abords

--	--

--	--

--	--

--	--

“ Pépinière de couvents ” sous l’Ancien Régime, le patrimoine de Nivelles porte les traces de ce passé religieux qui, au fil du temps et des mutations sociales et politiques, ont connu des destins divers : ancien couvent des Carmes (rue de Mons), successivement transformé en tribunal correctionnel (1797), maison d’arrêt (1804) et aujourd’hui rénové avec bonheur par l’architecte qui en est le propriétaire ; ancien refuge des Trinitaires d’Orival (rue de Bruxelles), actuel Musée communal ; etc. La réaffectation touche aussi d’autres immeubles traditionnels de Nivelles, tel que l’ancien hôtel de la famille d’Hogoumont-Louville, construite en 1771 à l’angle des actuelles rues de Namur et du Géant, “ Maison du peuple ” dans l’entre-deux-guerres et actuelle centrale générale de la FGTB.



Eglise des Recollets

Si, dans le cas les bâtiments évoqués ici, la réaffectation a pu se faire sans heurts majeurs, d'autres édifices ont un sort moins enviable. L'hôpital Saint-Sépulcre, a servi d'entrepôt avant d'être démoli pour faire place à des immeubles de rapport, sur le site compris entre rue de Namur et rue Roblet, là où la ville projette aujourd'hui une opération de revitalisation urbaine ; l'ancien couvent des Conceptionnistes, rue Saint-Georges, a été détruit en 1972 (sauf une aile récemment rénovée), au profit d'un projet immobilier qui n'a jamais vu le jour ; il sert aujourd'hui de parking ; l'ancienne église Saint Jacques (rue de Mons), chancre non reconstruit après guerre, accueille aussi de parking... S'il s'avère que le problème de parking est récurrent à Nivelles, il n'en est pas moins vrai que ces chancres voués, comme par les caprices du hasard, au parcage automobile, forment une caractéristique de l'espace nivellois et posent problème sur le plan de l'utilisation du sol. Actuellement, Nivelles-centre compte encore des immeubles de qualité en attente de réaffectation comme l'ancien lycée de la rue Seutin, la brasserie Duvieusart ou la " Maison des Frères ", chancres avérés ou en devenir, pour lesquels une intervention s'avère urgente.

Globalement, Nivelles-centre dispose donc d'un patrimoine bâti riche et diversifié, parfois sous forme d'ensembles qui mériteraient une attention particulière, ainsi que le confirme l'inventaire du patrimoine monumental consacré à Nivelles (Patrimoine monumental de la Belgique (2), 1974).

Repris en "zone d'intérêt culturel, historique et esthétique" au Plan de Secteur, le centre de Nivelles est aussi reconnu comme zone protégée en matière d'urbanisme où est applicable un règlement général sur les bâtisses. Dans l'*Atlas des centres anciens protégés* qui lui est consacré, les principaux éléments perturbants relevés concernaient : la présence d'immeubles disproportionnés, l'occupation excessive en intérieur d'îlots, les constructions en périphérie immédiate de typologie différente de celles de l'intra muros, ainsi que les ouvertures horizontales des rez-de-chaussée commerciaux (Atlas, 1978). Depuis l'époque de ce constat, la construction d'immeubles peu intégrés et les transformations de vitrines commerçantes peu soucieuses des caractéristiques du cadre bâti traditionnel, se sont poursuivies, du fait de la présence, sur le centre-ville, de plusieurs PCA hérités du passé, plutôt laxistes en matière de patrimoine, en dépit de révisions partielles. Cette situation est un réel problème pour le centre-ville et réduit fortement le champ d'application du règlement de bâtisses.

Données chiffrées concernant le quartier⁴²

⁴² Le périmètre étudié à Nivelles correspond à peu près aux secteurs statistiques suivants: 25072A001: Nivelles-Centre-Nord ; 25072A01-: St-Sepulcre ; 25072A02-: Ecole Normale ; 25072A042: Nivelles-Centre-Sud.

N.B.: Petit confort = eau courante + WC intérieur + salle de bain

Des données reprises ci dessus, on retiendra essentiellement que :

- après avoir connu un tassement entre 1981 et 1991, la population de Nivelles-centre a connu une certaine reprise, mais qui n'est pas particulièrement significative ;
- que le taux de personnes vivant seules est assez élevé (plus de 42 % des ménages) ;
- que le taux de logements ne disposant pas du petit confort dans le total des logements en 1991 représente près de 12 %, ce qui est très élevé par rapport au reste de l'entité.

Carte: Nivelles Etat et degré de désaffectation du bâti

Carte: Nivelles Mutations de la fonction commerciale

2.2.3 Principaux résultats du relevé

Etat et degré de désaffectation du bâti

L'état du bâti à Nivelles est globalement satisfaisant. On ne relève que peu de bâtiments en état de dégradation avancée (une vingtaine). De plus, ceux qui sont très dégradés sont généralement vides. Par contre, on observe une trentaine de bâtiments qui semblent totalement abandonnés et qui présentent parfois des gabarits importants par rapport à l'ensemble du tissu bâti, ainsi que des fonctions diverses. On remarquera par exemple:

- des bâtiments appartenant à la commune, tels que l'ancienne caserne des pompiers, rue Roblet (N135), ou un bâtiment des services techniques de la ville, rue de Namur (N07);
- l'ancien lycée, rue Seutin, en attente de réaffectation et en voie de dégradation (N45);
- d'anciens bâtiments industriels désaffectés et dégradés, soit sur un boulevard périphérique, Faubourg de Charleroi (N154), ou en plein centre ancien, rue de l'Etuve (N86);
- un bâtiment classé, vide et très dégradé, mais dont la toiture a été refaite, rue de Saintes (N92);
- des rez-commerciaux vides bien que récents et dont on peut supposer qu'ils n'ont encore jamais été occupés, à proximité de la place Delalieux (N137);



(N135)



(N07)



(N45)



(N154)



(N86)



(N92)



(N137)



(N175)

On observe également à Nivelles d'importants espaces vides à l'intérieur du tissu bâti ancien qui sont en général sommairement réinvestis en parkings (N168), ainsi que des "dents creuses", espaces vides plus petits, entre deux bâtiments à front de voirie (N175).



(N168)

On ne constate toutefois pas, contrairement à d'autres quartiers étudiés, de concentrations de problèmes dans certaines zones. Ceci laisse supposer que les problèmes identifiés restent ponctuels, n'ayant jusqu'ici pas d'effet d'entraînement trop fort sur leur environnement.

Mutations de la fonction commerciale

Bien que Nivelles reste un centre commerçant relativement important, certaines rues présentent des signes apparents de déclin de la fonction commerciale. En effet, on peut supposer que l'essentiel du tissu commercial s'est progressivement recentré sur les rues les plus dynamiques, abandonnant ainsi celles où le mélange des fonctions était plus marqué.

Toutefois, le relevé des anciens commerces n'ayant pas été fait de manière systématique sur l'ensemble du territoire, il est difficile de chiffrer l'ampleur du phénomène et la carte qui a été élaborée ne donne pas une vision tout à fait exacte et complète, surtout pour le tronçon hors centre ancien de la rue de Namur.

On peut toutefois observer que certaines vitrines restent vides (N02), d'autres sont réaffectées en logement avec (N97) ou sans (N33) transformation, d'autres parfois sont réutilisées comme bureaux (N34).



(N02)



(N97)



(N33)



(N34)

Autres résultats

A Nivelles, le bâti du centre ancien, d'une grande richesse patrimoniale, a parfois été fort déstructuré par des transformations visant à répondre aux exigences commerciales (N14). Pourtant, d'autres exemples montrent qu'il est tout à fait possible d'installer des commerces tout en respectant la typologie du bâti ancien (N16).



(N14)



(N16)

Enfin, dans le quartier du Petit Saint-Jacques, des ensembles de maisons ont été rénovés et la voirie réaménagée (N11). De même, on observe des bâtiments patrimoniaux privés qui ont fait l'objet d'une rénovation particulière (N83).



(N11)



(N83)

2.2.4 Synthèse des interviews

Personnes rencontrées :

- M. Vincent MAGITTERI (VM) , architecte communal (entretien du 5 juillet 2001) ;
- Mme Martine OSTERRIETH (MO) attachée au Musée communal ; membre de la CRMS de la province du Brabant wallon (entretien du 19 juin 2001) ;
- M. DEDOYARD (MD), enseignant retraité ; président du “Comité de Quartier PPA n° 2” (entretien du 5 juillet 2001) ;
- à titre d’information :
 - M. Georges LECOCQ, bibliothécaire-documentaliste au Musée communal.

Principaux constats :

Le lien entre les personnes interrogées et le patrimoine : en tant qu’architecte communal, VM dirige le service de l’urbanisme et gère les demandes d’urbanisme. Pour ce qui est plus strictement du domaine du patrimoine, il renvoie à Mme Osterrieth. Attachée au Musée communal et membre de la CRMS de la province du Brabant wallon ; MO est consultée ponctuellement sur l’aspect “patrimoine” dans le cadre de la révision de PCA et de l’élaboration du Schéma de Structure communal,...

En ce qui concerne leur définition du patrimoine : l’un des interlocuteurs offre une définition large mais “pragmatique” du patrimoine, à la fois notion historique (“ancien”) ou propriété (en particulier propriété de la ville) ou encore bâti existant (configuration, typologie, structure,...). Un deuxième intervenant donne une dimension plus culturelle (voire plus affective) à la notion de patrimoine : *Tout ce qui dans le bâti contribue à la qualité de l’environnement et favorise l’ancrage identitaire ou même affectif de la population (ce qui fait qu’on est là plutôt qu’ailleurs). Ce qui est contraire à l’uniformisation, qui renvoie à l’histoire et au vécu. Tout ce qui déstructure, uniformise, atteint le caractère spécifique du patrimoine bâti rend les gens malheureux. Les apports contemporains sont bienvenus, s’ils respectent la spécificité du patrimoine bâti.* Un autre intervenant apporte une définition très large, mais vague : pour lui, le patrimoine, c’est *tout ce qui contribue à valoriser l’image de la ville. Cela inclut le bâti, mais aussi les espaces verts.*

Pour les éléments qui mériteraient une protection particulière : il existe une liste indicative des bâtiments à classer à Nivelles. L’un des intervenants est personnellement favorable à la protection d’ensembles (boulevards, rues anciennes, avenue de Burlet,...) plutôt que d’immeubles isolés mais il doit s’agir d’une protection souple et non d’un classement. Il signale qu’un dossier en vue du classement du cloître de l’ancien couvent des Récollets a été préparé, mais celui-ci n’a pas passé le cap de la section provinciale de la CRMS. En outre, les autorités communales sont peu favorables à de nouveaux classements à Nivelles.

Constats au sujet du patrimoine bâti de Nivelles intra muros : l’un des intervenants relève que la rénovation s’effectue souvent à l’initiative de particuliers (exemple du quartier Saint-Jacques) et évoque la problématique des PCA. Pour un autre interlocuteur, les conséquences du bombardement de 1940 et la reconstruction sont essentiels à Nivelles ; la reconstruction s’est faite vite, sans réelle analyse ou prise en compte du tissu préexistant. En conséquence, *Nivelles est comme prise entre le respect de son patrimoine et le désespoir de son patrimoine, entre un sentiment d’appartenance et le mépris.* Il existe une relation ambiguë des habitants et acteurs politiques par rapport au patrimoine, ce qui n’empêche pas la population de se mobiliser (cf. Comité du quartier Saint-Jacques, dans les années 70, contre la construction de buildings le long du boulevard de la Dodaine).

Parmi les facteurs “paralysants” en matière de patrimoine bâti, la question des PCA qui couvrent pratiquement tout le centre et posent de réels problèmes, en particulier à proximité de la Grand Place, est citée en premier lieu. Le Conseil communal voudrait l’abrogation générale des PCA pour appliquer le règlement relatif aux centres anciens protégés. L’un des intervenants souligne l’absence d’une prise de conscience de la valeur patrimoniale du bâti, ainsi que de véritables choix politiques en la matière. De façon générale, il manque à Nivelles une politique globale dans le domaine de l’aménagement du territoire, même si cela semble en train de changer (projet de SSC, constitution d’une CCAT, nomination d’un architecte communal...). En termes de rénovation urbaine, les principales difficultés sont liées aux procédures, à la longueur des délais d’obtention des subsides, ainsi qu’à des problèmes de lobbying ou favoritisme politique.

Une situation dégradée a souvent des effets “boule de neige” : si un quartier n’est pas valorisé, cela amène un enchaînement (problème d’insécurité, etc.). Mais cela marche aussi dans l’autre sens (ex. du quartier Albert-Elisabeth). L’un des interlocuteurs mentionne les aberrations découlant parfois d’un manque de ligne de conduite cohérente en matière de patrimoine (ex. de la “Maison des Frères”).

Comme études ou évaluations existantes concernant le quartier, sont cités l’Atlas des Centres anciens protégés”, ainsi que les études dans le cadre des révisions partielles des PCA. La commune a voulu se doter d’un SSC, mais il est actuellement en suspens : l’auteur de projet a été dépassé par événements. Une réelle volonté politique de suivre le dossier semble toutefois faire défaut. Enfin, le service d’urbanisme procède actuellement à un inventaire complet des SAED. Cet inventaire est une première étape pour examiner le potentiel des sites, déterminer des priorités d’action, considérer la faisabilité de projets et prendre des contacts avec les propriétaires.

Parmi les projets et interventions en matière de patrimoine bâti, sont évoqués:

- le projet de revitalisation urbaine du 100, rue de Namur (site dit “du Phare”, du nom d’un ancien cinéma) : il concerne en fait la zone comprise entre la rue de Namur et la rue Roblet, sur le site d’un bâtiment des travaux communaux (rue de Namur) et de la caserne des pompiers (rue Roblet), tous deux actuellement vides. Il associe la Région wallonne (voiries et espaces publics) et des partenaires privés, pour la construction de logements avec rez commerciaux (grandes surfaces) et de parkings privés. Le projet a nécessité la révision du PCA n° 2. Il prévoit de raser les immeubles vétustes en maintenant les maisons de maître (rue de Namur). Il a connu un blocage au niveau des permis de bâtir, mais ce problème semble en voie de résolution. En fait inscrit sur l’ancien site de l’hôpital du Saint-Sépulcre, ce projet fait suite à une autre opération de revitalisation urbaine, achevée, sur la place de Lalieux, comprenant un nouveau complexe à appartements avec rez commerciaux⁴³ et la rénovation de la place (inauguration en 1995).

⁴³ Dont beaucoup sont actuellement inoccupés.

- les rues commerçantes : l'exemple de la rue de Namur est cité. Dans le premier tronçon, il existe une forte rotation et on ne rencontre pas de problème de vides, ce qui n'est pas le cas dans le deuxième tronçon où l'on recense beaucoup de rez voire d'immeubles vides. La commune a la volonté de favoriser le logement aux étages inoccupés au dessus des commerces mais il existe des contraintes (obligation de deux entrées, aménagements pour personnes à mobilité réduite,...) aboutissant à des refus de permis de bâtir. Les rez commerciaux vides pourraient aussi être réaffectés en logement, mais il n'existe pas vraiment d'outils permettant cette réaffectation. Le seul moyen est l'information aux particuliers, mais on dispose de peu de moyens d'action. Il n'y a pas de volonté politique ou d'aide sans ce sens. Un effet positif pourrait se produire s'il y avait une politique régionale en la matière et des subsides. Quant au problème de transformation des vitrines : l'atlas de centres anciens consacré à Nivelles est un bon outil, mais les PCA priment sur le règlement relatif aux centres anciens protégés. Dans le centre-ville, l'asbl "Artère" se préoccupe de la réaffectation des vitrines. La transformation des vitrines a commencé après la guerre ; puis, le phénomène s'est poursuivi et étendu et, aujourd'hui, il est très difficile de sensibiliser les intéressés au problème. Le manque de politique cohérente en aménagement du territoire au centre-ville amène aussi certains paradoxes (ex. du semi-piétonnier de la rue de Bruxelles).
- le PCM et les parkings : les parkings posent un problème *suraigu* dans le centre-ville. Tout en visant à affronter cette question, ainsi qu'à diriger et à canaliser le flux automobile dans le centre-ville, le PCM va comporter des mesures d'aménagement et de requalification des espaces publics, avec, en priorité, la Grand Place. En ce qui concerne le parking des Conceptionnistes (PCA n° 2), il existe un projet de revitalisation urbaine avec logements, services et parking souterrain. Quant au parking de la chaussée de Mons (parking ONEM), il est inclus dans le PCA n° 1, en cours de révision. Il existe un parking de dissuasion entre la rue du Mont-Saint-Roch et l'avenue Albert et Elisabeth mais *"il est sous-utilisé, parce que les gens trouvent qu'il est trop éloigné du centre"*.
- le projet sur le site de l'ancienne "Brugeoise et Nivelles" : sur le site racheté à Bombardier par la CIB ; il s'agit en fait d'un "avant-projet" à vocation mixte (logement essentiellement avec quelques bureaux). Avant la mise en œuvre de ce projet, il a fallu d'abord obtenir des subsides dans le cadre des SAED afin d'assainir le site. La demande de permis de bâtir pourrait être introduite cette année ou la suivante.
- la révision du PCA n° 1 : inclut le problème de l'ancien lycée rue Seutin, actuellement vide. Il existe une contradiction entre la possibilité de réaffecter le bâtiment pour le réintégrer dans le tissu urbain et les options du PS, où il figure en zone d'équipement collectif. Pour l'un des interlocuteurs, il s'agit d'un immeuble qu'il est souhaitable de conserver et réaffecter, pour ses traits architecturaux, mais aussi car parce qu'il s'agit d'un bâtiment à forte charge symbolique (première école secondaire officielle pour filles dans la ville ; fort attachement des habitants dont certains y ont fait leurs études ; inquiétude quant à l'avenir de ce bâtiment...).
- le projet Sotraba (ancienne brasserie Duvieusart et environs) : il s'agissait au départ d'un projet de lotissement privé dans lequel la ville était partie prenante pour l'aménagement d'un complexe à vocation culturelle : salles de cinéma,... dans l'ancienne brasserie (architecte : M. Bastin). L'ancienne brasserie Duvieusart a cessé ses activités à la fin des années 50. Le site concerné est couvert par le PCA n° 2 partiellement revu (révision dite "Fief de Rognon"). Actuellement : il n'existe pas d'alternative à ce projet de lotissement présenté comme étant *"à l'eau"*. Le projet Sotraba est en ce moment suspendu pour des motifs financiers, semble-t-il, et aussi à cause de l'opposition des riverains. Il existe un comité de quartier qui s'est créé contre la réalisation de ce projet (voir ci-dessous).

- la rénovation du quartier Saint-Jacques : au départ, la rénovation du quartier est liée à une initiative privée et spontanée. Dès les années 70, des particuliers ont commencé à nettoyer leur façade, et cela a eu un effet d'entraînement. Dans ce contexte, la Ville a aussi rénové trois bâtiments à valeur patrimoniale lui appartenant dans le quartier. De plus, elle y mène des opérations de requalification des espaces publics (réfection de trottoirs et rénovation de voirie). Au départ : il n'y avait pas de périmètre de rénovation urbaine inscrit dans le quartier et donnant droit à des subsides régionaux à la rénovation de façades. Pour des raisons budgétaires, la Ville n'octroie pas de primes spécifiques à l'embellissement des façades. L'un de intervenants émet quelques réserves quant à certains effets de la rénovation (utilisation de silicone, brique apparente plutôt que maintien du crépi traditionnel, placement de châssis plats, au lieu de la conservation des anciennes boiseries moulurées en bon état,...) mais il considère malgré tout que la rénovation du quartier Saint-Jacques est assez réussie.
- le projet de maison du tourisme et des confréries dans la "Maison des Frères" (classée) : après divers blocages, le dossier est en voie de résolution, grâce à un projet de "Maison du Tourisme et des Confréries". Un certificat de patrimoine et le permis de bâtir ont été accordés à cette fin. Il s'agit d'un immeuble classé, en 1982, à l'initiative de l'échevin de l'urbanisme de l'époque qui espérait ainsi en faciliter la réaffectation. Depuis, la toiture a été refaite, grâce aux subsides de la RW, mais la rénovation a été longtemps bloquée par manque de projet de réaffectation. En conséquence, le bâtiment s'est fortement détérioré. L'une des personnes interrogées relève qu'il est paradoxal que les autorités communales attribuent cette situation de blocage au fait que le bâtiment est classé (*résultat : on ne veut plus entendre parler de classement à Nivelles*) alors qu'en réalité, une décision politique sur la destination de l'immeuble a longtemps fait défaut...
- le projet de nouveau palais de justice (avenue du Centenaire) : le bâtiment actuel, place Schiffelers, gardera sa vocation actuelle : seules certaines juridictions (ex. cours d'assises) sont sensées être transférées dans le nouveau bâtiment de l'avenue du Centenaire. Se pose cependant la question du transfert du tribunal du travail, actuellement dans une aile de l'ancien cloître des Récollets relevant de la Régie des Bâtiments. La réaffectation de ce bâtiment est incertaine. Il est question d'un projet privé d'aménagement d'un hôtel-restaurant avec annexe contemporaine. Le "Comité de quartier PCA n° 2" se montre cependant très vigilant quant au traitement de l'ancien cloître des Récollets.

A côté de ce projets, certaines opérations entièrement d'initiative privée ont été menées, comme la construction d'appartements sur le site des anciens établissements Jacquemin, à l'angle des rues des Frères Grisleins et Delfosse.

La plupart des projets et interventions ont une portée très ponctuelle (bâtiments isolés ou groupés par 2 ou 3 ; îlots). La priorité est donnée aux espaces publics.

Les principaux intervenants sont des promoteurs privés et la RW pour des opérations de revitalisation urbaine. VM souligne aussi une bonne collaboration entres différents services communaux (urbanisme, CPAS, services à la population, sociétés de logement social, etc.) pour diffuser l'information sur les logements insalubres, orienter les candidats locataires, etc. Le point de vue d'un autre interlocuteur, qui perçoit de son côté la connexion entre les services communaux comme "*pas toujours évidente*", diverge cependant sur ce point. Cet état de fait est regrettable, car il faudrait mieux exploiter les compétences de chacun.

La participation des habitants : selon l'un des intervenants, il y a généralement " *peu de tollé* " autour des projets, comme l'illustre l'exemple du projet de la rue de Namur : commerçants et riverains sont contents du projet de rénovation de ce chancre urbain. Ils estiment que parce cela ne va pas assez vite. Les commerçants de la rue de Namur sont préoccupés par les cellules commerciales vides et ne sont pas hostiles au principe de l'implantation de grandes surfaces qui sont perçues comme des " moteurs " potentiels pour le commerce diffus du centre-ville. Les riverains sont généralement en attente de projets et il y a peu de problèmes lors d'enquêtes publiques. La concertation avec les habitants est en général positive. Le contact avec les habitants est aussi positif dans le cadre de la révision du PCA n° 2. Par ailleurs, l'échevin de l'urbanisme a publié une plaquette, largement diffusée, afin d'expliquer à la population les primes de rénovation auxquelles elle a droit. Nivelles dispose aussi d'un " guichet de la Région wallonne ". En période électorale, des réunions de consultation de la population ont été organisées par quartiers. Des séances d'informations ont aussi été tenues à l'Hôtel de Ville sur certains dossiers (ex : rénovation de la place de Lalieux et ses abords). A Nivelles, la concertation est notamment possible via la CCAT et les comités de quartiers : celui du quartier Saint-Jacques et le " Comité de quartier PCA n° 2 ".

A propos des outils utilisés, sont mentionnés essentiellement : les subsides de la RW dans le cadre de projets de revitalisation et de rénovation urbaines, d'assainissement d'anciens sites industriels désaffectés, qui, selon l'inventaire en cours, sont assez nombreux à Nivelles, y compris dans le centre. On examine également la possibilité de travailler sur des opérations limitées, avec des subsides moins importants et en fonction du potentiel des bâtiments existants. Il serait souhaitable de développer une vision plus stratégique. Les outils mis en place à Nivelles, essentiellement les PCA, sont obsolètes. Ils datent pour la plupart des années 50 et sont souvent très étendus. Leur révision serait utile car le maintien des anciens PCA est un obstacle pour la protection du patrimoine (aspect n'entrant pas en ligne de compte au moment de leur élaboration). Selon l'une des personnes rencontrées, il manque un outil légal adéquat (règlement d'urbanisme ou autre,...) pour imposer une rénovation coordonnée. Elle estime qu'en matière de protection du patrimoine, l'outil du classement de bâtiment isolé peut s'avérer en fin de compte peu efficace et constituer un frein, car trop rigide. Une formule de protection globale, mais plus souple serait une bonne formule.

La hauteur de la subsidiation est un des principaux freins rencontrés à la mise en œuvre des projets, bien plus que les procédures d'urbanisme proprement dites. Ainsi, l'enveloppe régionale totale annuelle pour la revitalisation est de 250 millions. Or, le projet de revitalisation du 100, rue de Namur, prévoit 80 millions de subsides... Il faut donc attendre pour obtenir les subsides nécessaires. De plus, il s'agit de " *sonner à la bonne porte* " et de faire suivre les dossiers politiquement et administrativement. Enfin, les dossiers sont généralement lourds et difficiles à gérer (procédures d'appels d'offre, partenariat diversifié, etc.).

Les remèdes évoqués pour améliorer l'intervention, sont : l'augmentation des budgets disponibles et la diversification des types d'aides ; la priorité donnée aux projets en partenariat avec la Ville et en synergie avec elle ; la simplification et l'allègement des procédures (par ex. : la nécessité de recourir à l'appel d'offre de marché public dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine) ; l'adaptation des outils aux projets concrets ; une plus grande souplesse dans les opérations de rénovation ainsi que l'augmentation de subsides accordés aux particuliers lorsqu'ils rénovent ou embellissent leur patrimoine bâti avec, souvent, un effet d'entraînement. Il est possible de compléter les outils existants, de les assouplir pour les adapter aux projets concrets.

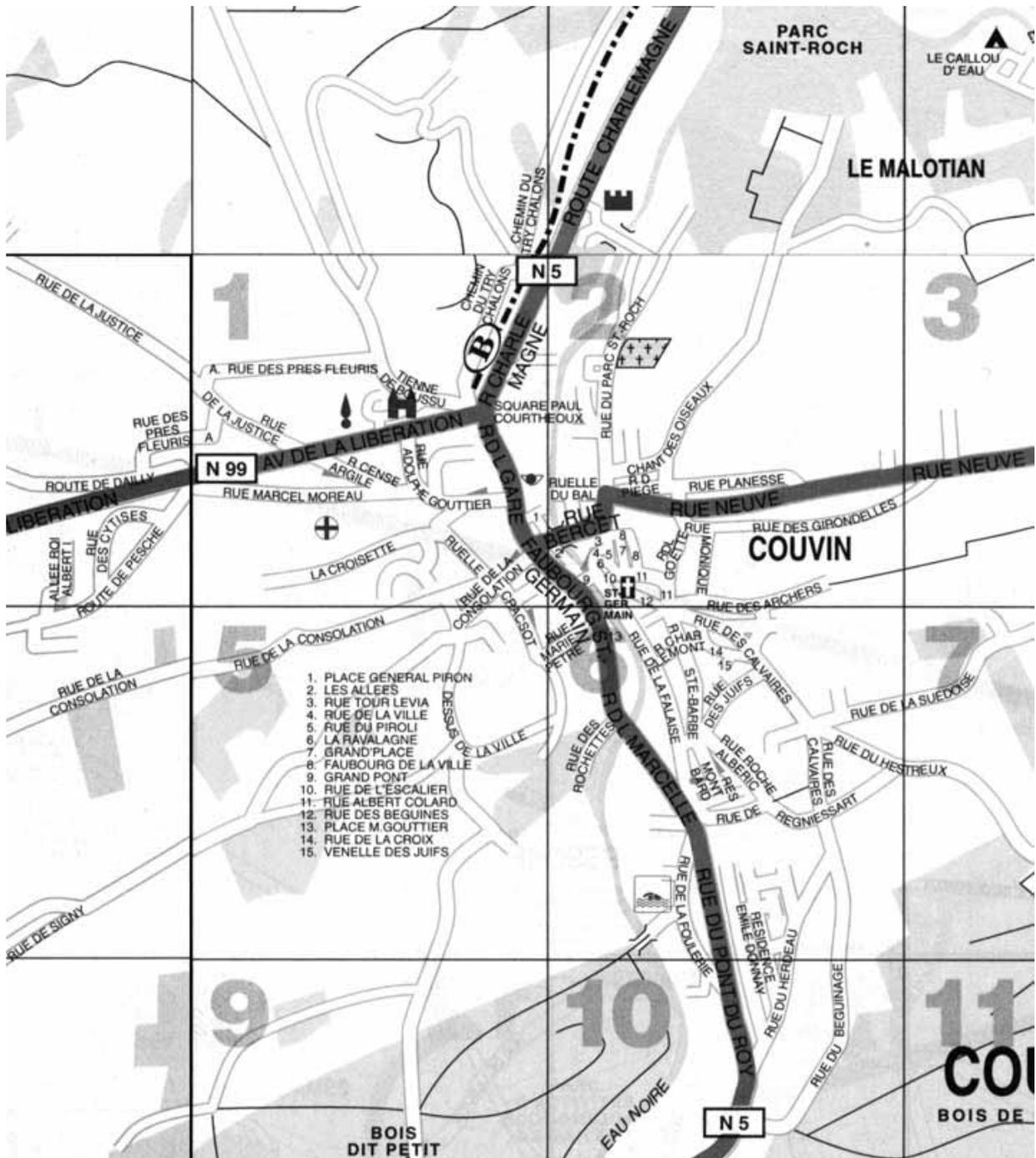
Parmi les outils existants mais non évoqués, la lutte contre logements insalubres est décrite comme assez efficace à Nivelles ; du personnel communal s'occupe de ces dossiers à temps plein. Une fois les arrêtés d'insalubrité établis, les propriétaires sont mis en demeure d'effectuer les travaux. Soit le propriétaire fait les travaux, soit il vend. Il n'y a pas de rachat systématique par la Ville, mais souvent par des particuliers qui achètent en connaissance de cause (amélioration requise). Si l'immeuble est occupé, cela pose problème car les locataires ne peuvent pas être expulsés. Ils doivent être relogés et la ville ne dispose pas de logements de transition.

Il n'existe actuellement pas de stratégie territoriale globale. Le SSC est en suspens et on note un manque de volonté politique pour la relance de ce schéma, peut-être cela du à une méconnaissance des enjeux de l'aménagement du territoire. L'impulsion aux projets est surtout le fait de l'administration ("*l'administration propose et le politique dispose*"). Cette absence de vision politique claire est gênante dans la pratique quotidienne. Pour l'un des intervenants, cette absence de projets globaux est peut-être dûe au fait qu'il n'y a pas eu à Nivelles (et il n'y a toujours pas) de majorité absolue et que les tiraillements politiques ont favorisé le "coup par coup", voire une pratique de "saupoudrage". L'absence d'une politique cohérente est un frein à un aménagement territorial efficace (ex. du semi-piétonnier de la rue de Bruxelles).

2.3 COUVIN

2.3.1 Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles

Plan des rues



Carte extraite de *Toutes les rues de Wallonie et Bruxelles*, De Rouck cartographie, édition 2001.

2.3.2 Présentation historique et chiffrée du quartier

Le bâti couvinois s'échelonne sur un versant rocheux longeant l'Eau Noire. Cette implantation particulière confère à la localité une qualité particulièrement remarquable, d'ailleurs reconnue par le classement, en 1976, du rocher dit " de la Falaise " comme site. Terre liégeoise dès le début du XIe siècle et durant tout l'Ancien Régime, Couvin se situe aux confins de la France et du comté de Hainaut. Cette position particulière, très excentrée par rapport au pouvoir épiscopal, favorise l'affirmation de Couvin comme pôle militaire, rôle d'ailleurs sanctionné par la construction d'un donjon au sommet du rocher dominant la rivière, et administratif. Couvin s'affirme également comme lieu de passage entre la Meuse et les villes du Hainaut méridional, avec pour effet le développement d'une activité commerciale : dès le XIIIe siècle, la villette accueille 3 foires annuelles et un marché hebdomadaire. Elle se voit par ailleurs dotée d'une halle. Cependant la localisation de Couvin lui vaudra aussi d'être périodiquement victime de dégâts et exactions militaires, avec le démantèlement, en 1673, de sa forteresse par les troupes françaises.



Vue d'ensemble de la ville

Couvin se développe en deux sites : la ville haute, avec son "bourg", circonscrit par les anciens murs de la ville, s'étage sur le versant rocheux, et la ville basse qui s'étend sur la rive gauche de l'Eau Noire. De ce côté se trouvait, au bout de l'actuel faubourg Saint-Germain, un noyau ancien de la localité, avec l'église Saint-Germain et son vieux cimetière, supprimés en 1836 (un nouveau cimetière a été aménagé rue Saint-Roch).

Jusqu'au milieu du XVIIIe siècle, la majorité de la population, qui n'atteint pas 1.600 unités, vit de l'agriculture (élevage) et de l'exploitation forestière (bûcheronnage). L'habitat se concentre alors dans le coeur du bourg, le long de ruelles étroites et tortueuses débouchant place du Marché, à la Halle.... S'y côtoient un habitat modeste abritant artisans, cabaretiers, journaliers, petits marchands, agriculteurs, censiers et l'habitat cossu, parfois hérité du XVIIe siècle, des notables, plutôt concentré le long de la Ravalagne.

Quoique apparue dès le XVe siècle dans la vallée de l'Eau Noire, grâce à une conjonction d'éléments propices (abondance de bois, de cours d'eau et de minerai), l'industrie métallurgique connaît un développement important dans le dernier tiers du XVIIIe siècle, période qui marque une première phase de concentration de petits ateliers dispersés, de spécialisation de main-d'oeuvre et d'orientation vers une production lourde (fabrication de cylindres pour machine à vapeur et de canons). La hausse démographique enregistrée à la fin du XVIIIe siècle fait écho à cet essor : 2.320 habitants sont recensés en 1795. Tandis que le vieux bourg voit son activité commerciale relancée autour de l'église et de la halle, la ville basse affirme son rôle de lieu de passage en particulier le faubourg Saint-Germain, avec ses 4 auberges. La composition sociale des habitants du faubourg est cependant variée, puisque s'y côtoient riches marchands, aubergistes, notables... mais aussi agriculteurs, modestes artisans, manouvriers ou journaliers. Dans son prolongement, la rue de la Marcelle aligne un habitat jointif où ne subsistent que quelques espaces non bâtis. Là se trouvent quelques très belles demeures, comme la maison classique à double corps construite en 1774 ou l'ancienne maison Fonder, encore précédée aujourd'hui de son perron, ce qui n'est pas le cas d'autres maisons de notables qui ont vu leur perron sacrifié aux élargissements de la rue.

Au même moment, de l'autre côté de l'Eau Noire, la rue de la Falaise, sans doute l'une des rues les plus anciennes de Couvin, s'étend en alignant de modestes maisons (20 en 1748 ; plus du double en 1830), s'affirmant comme un quartier populaire et pauvre. Les habitants y développent une activité de tannerie à l'aide de fosses creusées dans les jardins entre la rue et le rocher, où une grotte leur sert pour laver tripailles et dépouilles et mettre les cuirs à tanner, provoquant des odeurs pestilentielles. Vers la ville haute aussi, les habitations modestes se multiplient, amorçant des quartiers ouvriers tel que le quartier "Bout d'en Haut", compris entre les rues Sainte-Barbe et de la Croix avec plus tard, des prolongements vers les rues des Calvaires, Charlemont, des Juifs... Quant à la ruelle des Béguines, elle regroupe des masures habitées par une population pauvre de journaliers.

Au début du XIXe siècle, Couvin se limite encore au "bourg", aux faubourgs Saint-Germain, aux rues de la Marcelle et de la Falaise et au quartier du "Bout d'en Haut". En 1813, l'arrivée de Charles Hanonnet-Gendarme dans le paysage couvinois suscite une nouvelle politique industrielle se traduisant par un regroupement des forges, le rachat des concessions minières, l'introduction des méthodes de production anglaise et la fusion au coke. Le but est de contrôler tout le processus de production depuis l'extraction des matières premières jusqu'au produit fini. Les réformes sont longues à mettre en œuvre et l'entreprise se solde, en 1833, par un cuisant échec ouvrant une période de paupérisation accrue. Les conséquences sociales sont graves et l'insatisfaction ouvrière éclate en des révoltes auxquelles les autorités tentent de répondre par une politique de travaux afin d'occuper les sans-emploi, pour une rémunération d'assistance. Les conditions de vie sont difficiles, surtout dans les quartiers où la proximité des maisons entraîne promiscuité et insalubrité. De nombreux Couvinois choisissent de partir dans la vallée de la haute Meuse, le Bassin de Charleroi ou vers la France (la ville passe de 2.500 habitants en 1801, à 2.250 en 1846). Cette situation dure jusqu'en 1888, avec la constitution de la "S.A. des Fonderies et Forges Saint-Joseph de Couvin", orientées vers production de poêles.

Les aménagements urbains, routiers et ferroviaires amorcés autour du milieu du XIXe siècle transforment le paysage de la vieille ville. En 1830, la route Chimay-Couvin est achevée. En 1854, une voie ferrée relie Charleroi et Vireux, avec des embranchements vers Couvin, doté d'une gare (1850). L'Eau Noire voit son cours rectifié et elle est canalisée en deux phases, entre 1867 et 1887. Les abords de la rivière subissent d'importantes transformations : construction du pont du Bercet et de la rue du même nom ; création de la rue Neuve assurant une liaison directe avec Nismes et Pétigny ; aménagement de la place Verte et des Allées, "zones tampons" le long de la rivière,... Avec la construction de l'école moyenne (1859) et de son annexe, l'école normale laïque (1863), ainsi qu'une école privée (1879) (construite à l'aide des matériaux de maisons en démolition du "Village Hanonnet", petite cité ouvrière érigée par le maître de forge face au château Saint Roch, le centre de Couvin s'affirme également comme un pôle scolaire important.

Dans le "bourg", l'église néogothique a été érigée en 1863-64 sur le site de l'ancien oratoire et de certaines dépendances, progressivement démantelées, du couvent des Récollectines. A ce moment, à l'arrière de l'église, seul le côté gauche du faubourg Notre-Dame (actuelle rue Collard) est construit (habitat modeste : petites fermes ou petites maisons d'artisans ou journaliers). Après la destruction du couvent, des maisons ouvrières sont érigées, en un alignement parfait, sur le côté droit.

A la fin du XIXe siècle, Couvin entame donc sa "deuxième révolution industrielle" : celle de la poêlerie (BOULVAIN, 2000), activité qui ne se démentira pas, culminant vers 1930. A cette époque, les 5 fonderies de Couvin et environs immédiats occupent plus de 1.200 ouvriers et employés. A côté d'autres activités traditionnelles, telles que l'extraction de la pierre et l'usinage du bois sous ses diverses formes (saboterie -en déclin dans l'entre-deux-guerres- ; scieries, boissellerie, charpentes, portes et châssis), la poêlerie fait figure de pôle d'emploi majeur pour la ville. L'attrait de main-d'œuvre est d'ailleurs à la base d'une augmentation significative de population (3.200 habitants en 1910) ainsi que de la densification des différents quartiers : peuplement du "Bout de Lauvaux", à proximité de la gare (deux hôtels, quelques cafés, et maisons bourgeoises, deux anciennes fermes, maisons ouvrières pour l'essentiel) ; forte concentration ouvrière dans le quartier du Pige, du fait de la proximité des poêleries Saint-Joseph et de La Couvinoise ; densification dans le quartier du "Bout d'en Haut" ; en 1901, 11 maisons ouvrières construites en une fois rue Saint-Roch... Signe des temps, les maisons nouvellement édifiées utilisent préférentiellement la brique rouge, matériau contrastant avec la pierre des constructions traditionnelles.

Après une interruption due à la guerre, la poêlerie connaît une nouvelle impulsion dans les années 50-60, mais la saturation du marché se fait sentir dès 1965. La crise pétrolière de 1973 a un impact désastreux sur la poêlerie (chute libre de production de poêles à mazout). Un audit recommande bientôt des rationalisations drastiques, avec de nouvelles pertes d'emploi. Au début des années 80, une reprise est amorcée, grâce à une diversification de production, mais elle ne suffit pas à éviter un nouveau programme de restructuration et de licenciements. La place de l'activité métallurgique dans la mémoire collective couvinoise est telle que chaque vague de fermetures et de licenciements est vécue par la population locale comme un véritable traumatisme.

Les années 80 marquent aussi le déclin des usines Donnay (firme familiale créée en 1933 et spécialisée dans la boissellerie puis dans la fabrication d'articles de sport, spécialement des raquettes de tennis), après un formidable essor dans les années 70, avec plus de 500 personnes occupées.

Actuellement, deux poêleries sont encore actives à Couvin : les usines Efel et la SA Usines Saint-Roch, reprise (1996) par une firme française spécialisée dans la production d'appareils en fonte. Quant à la SA "Donnay International", elle occupe actuellement (et après bien des avatars...) une trentaine de personnes, commercialisant des produits importés de Taiwan sous la marque Donnay. Cette activité se déploie sur le zoning de Mariembourg. Les anciens bâtiments de l'usine Donnay ont été vendus par lots. La scierie a été acquise par la commune et le reste des bâtiments est occupé par divers commerces. Malgré la présence de quelques PME et de divers commerces de moyenne surface, le problème du chômage se pose de façon aiguë à Couvin : fin mars 1999, on y recensait 928 chômeurs, soit 7 % population totale et 25 % de la population active. Dans ce contexte relativement fragilisé, le secteur du tourisme, actuellement en croissance, apparaît comme atout à développer.

Le XXe siècle marque une extension urbaine vers le sud (peuplement des rues de Régnissart, du Herdeau et de la Foulerie,... ; construction de deux cités : Montbard et Donnay), tandis que le centre industriel et commercial se cantonne vers le nord. De ce côté, de nouvelles rues sont tracées vers la route de Chimay (rue Gouttier (1931), rues Moreau et de la Croisette, après 1954,...). Des cités de logements sociaux sont construites vers Pesche ; la rue de la Justice et tout le quartier de l'autre côté de la rue de Chimay se développent après 1965. Actuellement, la circulation routière apparaît comme un réel problème à Couvin car, comme au XVIIIe siècle, le passage s'effectue toujours par le faubourg Saint-Germain et la rue de la Marcelle et les relations avec localités voisines restent difficiles. Un projet de contournement routier apparaît dès lors comme une alternative à cet épineux problème qui ne manque pas de susciter, auprès des usagers de la voirie et des riverains, un réel sentiment d'insécurité, vu l'intensité du trafic, en particulier de poids lourds, transitant par Couvin.

En périphérie, la densification s'est faite aux dépens des fermes existantes. La ruelle (future rue) de la Consolation, comptait 2 grosses fermes et 6 maisons en 1750. Près d'un siècle plus tard, la plupart des espaces entre les immeubles sont construits. On y trouve notamment la brasserie Michel Gouttier. Le "Bout de Lauvaux" comprenait encore jusqu'il y a peu deux anciennes fermes : l'une est disparue pour faire place à un parking ; l'autre (La Maladrerie), a récemment été démolie. De façon générale, l'empreinte agricole est encore assez marquée dans le vieux bourg : il suffit de voir les anciennes maisons de manouvriers ou journaliers, avec simple travée et fenil adjacent, pour rappeler combien, jadis, les activités champêtres et industrielles se complétaient. Reste cependant la ferme Walkens (Faubourg de la Ville), remarquable volume hérité du dernier quart du XIXe siècle, aujourd'hui classé et restauré, mais en attente de réaffectation.

A l'abri de la circulation puisqu'on y accède par escaliers, La Ravalagne regroupe des maisons cossues héritées des XVIIe et XVIIIe siècles, volumes imposants encore visibles aujourd'hui. Globalement peu transformés, ils font actuellement l'objet d'une rénovation de façades qui les met en valeur.

De façon générale, le bâti de Couvin a su conserver, en dépit de quelques transformations peu heureuses, une grande qualité d'ensemble du fait d'une homogénéité de gabarits et de matériaux. L'inventaire du patrimoine a par ailleurs relevé cette qualité d'ensemble de modestes maisons alignées sur la Grand Place et dans les rues des Béguines, des Calvaires, Collard, de la Croix, de la Falaise et de la Marcelle, où se dressent aussi, à l'instar d'autres axes de Couvin, de beaux volumes des XVIIe, mais surtout XVIIIe, d'un intérêt certain (Patrimoine monumental, 9(1), 1982). La localité ne connaît pas, si ce n'est de façon assez marginale, de gros problèmes d'immeubles vides ou délabrés. Néanmoins, le recul de certaines fonctions a des répercussions dommageables au niveau du patrimoine bâti. A proximité de la place Verte, l'ancienne école normale (rue du Bercet) est en grande partie inoccupée. Le bâtiment n'est plus entretenu et se dégrade, surtout à l'arrière. On se trouve là face à un chancre en devenir contre lequel la commune n'a pas de moyens de recours.

Couvin a hérité de vieilles infrastructures industrielles dont certaines ont été assainies, comme les anciennes fonderies Saint-Joseph, situées à proximité du centre, au-delà du pont de la Marcelle. Un projet d'aménagement de logements et d'un parc est prévu à leur emplacement.

Repris en "zone d'intérêt culturel, historique et esthétique" au Plan de Secteur, le centre de Couvin est aussi reconnu comme zone protégée en matière d'urbanisme où est applicable un règlement général sur les bâtisses. Dans l'*Atlas des centres anciens protégés* qui lui a été consacré, les principaux éléments perturbants relevés concernaient : des annexes désordonnées en arrière de bâti, particulièrement nuisibles vu le site d'implantation de Couvin, le cimentage et les crépis de parement et les modifications des ouvertures, en particulier des rez de chaussée, qui prennent *dans le cas des rez commerciaux, des proportions catastrophiques*. Ce constat valait tout particulièrement pour le faubourg Saint-Germain et la rue de la Marcelle, pourtant riches en patrimoine. Certaines façades y étaient même jugées *irrémédiablement défigurées*. La recommandation finale visait une intégration de l'activité commerciale *moins agressive pour le bâti traditionnel* (Atlas, 1988). Treize années plus tard, force est de relever que cette recommandation n'a pas été suivie, bien des vitrines ayant été aménagées sans aucun respect du tissu et du type de bâti préexistant. Une des raisons de cette évolution doit être attribuée à la présence, sur le centre-ville, de PCA datant du début des années 60 et fort peu soucieux de protection de patrimoine, ce qui est particulièrement dommageable dans le cas d'une localité misant sur le tourisme comme facteur de relance de développement local.

Données chiffrées concernant le quartier⁴⁴

⁴⁴ Le périmètre étudié à Couvin correspond à peu près aux secteurs statistiques suivants: 93014A00-: Couvin-Centre ; 93014A01-: Grand Rue ; 93014A02-: Route de Pétigny.

--	--

N.B.: Petit confort = eau courante + WC intérieur + salle de bain

On notera que la population de Couvin-centre a enregistré un très net recul entre 1981 et 1991 et connaît, depuis cette date, une situation très stationnaire. La proportion de personnes vivant seules représentait, en 1991, près du tiers des ménages. Enfin, la part de logements ne disposant pas du petit confort concernait, à cette date, près d'un logement sur cinq.

Carte: Couvin *Etat et degré de désaffectation du bâti*

Carte: Couvin *Mutations de la fonction commerciale*

2.3.3 Principaux résultats du relevé

Etat et degré de désaffectation du bâti

En regard des autres quartiers étudiés, le centre de Couvin présente relativement peu de problèmes d'abandon et de dégradation du bâti. On a relevé une dizaine de bâtiments vides, dont la plupart avaient à l'origine une fonction commerciale. Certaines surfaces sont actuellement à louer, mais l'inoccupation de ces bâtiments est vraisemblablement un signe de léger déclin de la fonction commerciale (C57; C72). Parmi les bâtiments vides, on retiendra l'école normale, rue du Bercet (C97), ainsi qu'une ancienne brasserie, rue du Parc St Roch (C99). Enfin, quelques maisons ou leurs annexes sont également inoccupées et sont en général assez dégradées.

En voici quelques illustrations:



(C57)



(C72)

Deux bâtiments vides avec rez-commerciaux, sur l'axe principal de Couvin



(C97)



(C99)

Arrière de l'école et aperçu de l'ancienne brasserie actuellement abandonnées



(C30)

Ancienne maison d'habitation à l'abandon et dans un état de dégradation avancée, sur le dessus de la ville. Cette situation semble toutefois provisoire, la toiture ayant été récemment rénovée.

Mutations de la fonction commerciale

Aux abords de l'axe principal, on peut observer des signes de mutation commerciale par la réaffectation d'anciens commerces, soit en logement (C59), soit en bureaux (C86), soit en restaurant ou même en services de police.



(C59)



(C86)

Autres résultats

Outre les éléments qui ont fait l'objet d'un relevé systématique, on peut encore remarquer:

- Plusieurs bâtiments ayant subi des transformations irréversibles altérant leurs qualités patrimoniales, principalement lors de modifications de la structure du rez-de-chaussée pour répondre aux exigences commerciales (C58);
- Des espaces publics souvent entretenus mais peu valorisés (C13);
- Une présence importante de garages en batterie (C104).

Exemples :



(C58)



(C13)



(C104)



(C91)

D'une manière générale, le constat n'est donc pas vraiment négatif. Couvin possède un patrimoine de qualité, en général bien entretenu mais peu valorisé. On regrettera toutefois les transformations des rez-commerciaux souvent peu respectueuses des caractéristiques des bâtiments d'origine. Une attention particulière devrait être portée lors des introductions de permis de transformation pour éviter que ce patrimoine ne soit irréversiblement dégradé. Des transformations contemporaines de qualité peuvent être apportées aux bâtiments anciens, sans pour autant en altérer la typologie (C91). De même, un traitement plus qualitatif des espaces publics permettrait une meilleure mise en valeur des bâtiments et de leur homogénéité.

Des solutions sont encore à trouver afin d'accompagner le déclin de certains commerces et leur réaffectation à d'autres fonctions, pour éviter que cette évolution n'ait un effet d'entraînement négatif.

2.3.4 Synthèse des interviews

Personnes rencontrées :

- M. Robert DUBUC (RD), bourgmestre, en charge, e.a., du patrimoine et de l'environnement (entretien du 3 août 2001) ;
- M. Maurice JENNEQUIN (MJ), échevin (e.a.) de l'aménagement du territoire, des travaux, du commerce et des PME (entretien du 4 juillet 2001) ;
- à titre d'information :
 - M. VANDEWEYER, service des travaux (contact téléphonique) ;

Principaux constats :

Le lien entre les personnes interrogées et le patrimoine : RD a le patrimoine et l'environnement dans ses compétences. MJ ne s'occupe de patrimoine que s'il y a des interventions techniques (transformations, réparations,...) à faire.

En ce qui concerne leur définition du patrimoine : pour l'un des intervenants, il s'agit aussi bien de *ce qui est ancien ou nouveau*. Cela n'inclut pas que le patrimoine bâti, mais aussi les parcs, la voirie, les espaces publics,... Pour l'autre, "patrimoine" s'entend dans le sens de "propriété" aussi bien privée que communale.

Les éléments du quartier méritant une protection : sont cités outre la halle, la ferme Walkens (déjà classées) et le "Vieux Couvin".

En ce qui concerne les constats au sujet du patrimoine bâti du quartier : il n'y a pas, de façon générale, de forte dégradation du patrimoine bâti à Couvin. Mais il relève le problème des sites industriels désaffectés et les choix auxquels il faut faire face. Faut-il maintenir à tout prix ou raser pour reconstruire ? Le coût de la rénovation est très élevé (ex. du bâtiment Forem sur le site des anciennes usines Somy) et tous ne présentent pas un grand intérêt technique, urbanistique et patrimonial. Le respect du patrimoine historique est tout à fait justifié, mais on ne peut pas tout conserver... Toutefois, si l'on encourage la conservation du patrimoine, il faut pouvoir bénéficier de subsides en conséquence. Le patrimoine bâti a longtemps été négligé mais actuellement, on entame une phase de rénovation grâce à une politique volontariste, surtout au niveau des propriétés communales et des bâtiments à l'abandon (ex. des anciennes usines Somy accueillant le Forem, les services communaux et un opérateur privé, avec toutefois un problème car celui-ci ne respecte pas les clauses d'achat en ce qui concerne la rénovation des façades). Il existe aussi la question de l'ancienne école normale (rue du Bercet) : en grande partie inoccupé, ce bâtiment n'est plus entretenu et est en voie de dégradation, surtout les annexes arrière. La commune a voulu acheter le bâtiment pour y transférer ses services administratifs (centralité et proximité de l'Hôtel de Ville) mais elle s'est heurtée au refus de la Communauté française. Cette attitude pose un réel problème car l'école est un chancre en devenir et la commune ne dispose d'aucun moyen pour prévenir cette situation.

Les facteurs expliquant cette situation : les fermetures d'usines ; la déprise économique et son impact sur budget communal ; un certain laisser-aller ; la baisse globale des revenus de la population.

Cette situation a eu pour effet d'amener de fortes dégradations, mais qui ne sont pas irréversibles. Néanmoins, l'impact du déclin sur l'image de la ville a été fort.

Les études mentionnées : une étude historique récente en 3 volumes ; des études ponctuelles liées aux travaux d'aménagement, les études d'incidence dans le cadre du contournement routier et les dossiers de classement et rénovation de la ferme Walkens et des Halles⁴⁵.

L'un des intervenants évoque le problème de la multiplicité des projets et la nécessité de les mener de front alors que certains sont prioritaires et déterminent les autres (ex. PCM devrait être mis en œuvre après le projet de contournement). Il faudrait un phasage, mais l'opportunité et la disponibilité des financements ne le permettent actuellement pas.

Parmi les interventions et les projets (passés, présents et/ou futurs) mis en œuvre pour remédier à la situation, sont mentionnés :

- Rénovation du "Vieux Couvin" - Projet "Cœur de Ville" : il s'agit de relier la place Gén. Piron (ou Verte) et la place de l'Eglise ("la vieille ville"), de créer une unité entre elles et les rendre plus conviviales. Autour église, le projet prévoit : la réfection de la voirie ; l'aménagement des anciennes venelles, de trottoirs arborés et de la place en piétonnier ; la création d'une liaison avec la ferme Walkens et un parking vert derrière la ferme. Si les subsides sont accordés, le projet pourrait aboutir en 2002-2003. Le projet est piloté par le BEP de la province de Namur avec des subsides européens (Objectif II).
- Projet sur le site assaini des anciennes fonderies Saint-Joseph : le site a été racheté par la commune à la curatelle il y a 4 ans, sur fonds propres, suite à la décision du conseil communal d'imposer lourdement les ruines industrielles (mesure jamais appliquée mais qui a agi comme moyen de pression). La Région wallonne a octroyé des subsides pour l'assainissement, l'acquisition et l'aménagement du site. Le projet prévoit : sur la rive gauche, là où se trouveront aussi la nouvelle route et le pont des TEC, un parc avec jeux pour enfants. Sur la rive droite : des habitations sociales "*mais d'un certain niveau*" : 30-40 en partie à louer (Société "Les Habitations de l'Eau Noire"), en partie à vendre (Société régionale terrienne), avec parking. Le parc sera sans doute aménagé pour la fin 2001, de même que la route de contournement des TEC. Le projet de logement social semble actuellement en stand-by, car la Région wallonne favorise l'implantation de logements dans le tissu urbain ou la construction de petits ensembles de 4 ou 5 unités... Toutefois, s'il y a un problème du côté du logement social, on peut se tourner vers des promoteurs privés, car les demandeurs sont nombreux et "*il n'y a que l'embarras du choix*", mais il faudra être vigilant quant à la qualité des projets proposés !
- Projet ferme Walkens (classée) : la phase 1 de rénovation est terminée mais on est en attente pour les phases 2 et 3. Le bâtiment, rénové, est actuellement inoccupé, car se pose le problème de la réaffectation. Un projet de centre culturel est en cours depuis 20 ans. Or, sur cette période, beaucoup de choses ont évolué. Il existe maintenant un centre culturel régional reconnu à Nismes (Viroinval) et il n'est pas question de créer un équivalent à Couvin. Il faudrait se limiter à un centre culturel à caractère local, ce qui éviterait en grande partie la dépense (estimée à 120 millions de francs) pour les aménagements intérieurs requis pour un centre de certaine ampleur. Selon l'un des intervenants, "*le dossier risque de traîner encore longtemps*".
- Projet de contournement routier : "*on peut être pour ou contre, mais si l'on veut le développement de la commune et du tourisme, il faudra bien passer par là*". Il s'agit du projet prioritaire des autorités communales ; de celui-ci, dépend la réussite d'autres projets. Les travaux devraient débuter au 1er semestre 2002 et s'étaler sur 5 ans. Le permis de bâtir devrait être délivré très prochainement et une réunion de concertation avec la population est prévue à ce sujet.

⁴⁵ L'Atlas des Centres anciens protégés dédié à Couvin n'est pas cité.

- Projet d'aménagement d'une promenade le long de l'Eau d'Heure, vers le parc Saint-Roch.
- Projet de pont et de contournement des bus des TEC.
- Projet de création d'un site propre pour les bus en ville (MET, TEC et SRWT).
- Plan communal de mobilité : Couvin est une commune pilote avec Viroinval.
- Projet de transfert de la caserne de pompiers : dans la scierie des anciennes usines Donnay (propriété communale).
- Rénovation des anciennes usines Somy : la commune a racheté les bâtiments en 1978 à la curatelle des anciennes usines Somy. Une partie a été rénovée et est occupée par le Forem ; une autre a été vendue à un particulier. Toute une aile est investie par les services administratifs communaux. Des subsides ont été obtenus de la RW pour la rénovation, et dans un an, les travaux devraient être terminés.
- Projet sur le site Champagniat : il s'agit d'un ancien collège des frères maristes racheté par la commune et le CPAS. Le but est d'y regrouper les services sociaux de la commune (CPAS, crèche plus les formations communales du soir et l'académie de musique). Peut-être les services communaux dans les anciens établissements Somy déménageront-ils aussi... Dans ce cas, les bâtiments libérés dans les anciennes usines Somy pourraient être transformés en logements sociaux.
- Révisions de PCA : actuellement, il existe 9 PCA sur le territoire de Couvin. Tout le centre-ville est couvert ; 2 révisions sont en cours : le PCA n° 1 (révision complète) et le PCA n° 4 : révision partielle : zone industrielle au PS à transformer en zone de commerce et d'artisanat (régularisation de la situation existante), en zone d'équipement (ancienne scierie Donnay devenant caserne de pompiers) et en zone de logement et d'espace vert (ancienne fonderie Saint-Joseph).
- Projet Maison du Tourisme : le but est que la Maison du Tourisme de Couvin soit reconnue au niveau régional pour l'arrondissement de Philippeville. La commune de Couvin subsidie actuellement sa Maison du Tourisme sur fonds propres (coût : 5 millions / an), avec un petit apport de la Province. Se pose toutefois le problème du partenariat avec certaines communes qui ne consacrent aucun budget au tourisme et ne sont pas prêtes à participer au financement d'une Maison du Tourisme fédérée. Un partenariat semble toutefois en bonne voie avec les communes de Viroinval, Doische et Philippeville. Si elle est reconnue "régionale", Maison du Tourisme de Couvin pourra bénéficier de subsides régionaux.
- Projet d'assainissement de la gare (avec SNCB), avec l'ancienne gare (face entreprises Somy) transformée en siège du cadastre.
- Logement : la commune cède certains de ses bâtiments, isolés ou en petits groupes mais nécessitant rénovation ou insalubres, à la société de logements sociaux "Habitations de l'Eau Noire" qui a la possibilité d'obtenir des subsides et, surtout, de gérer les logements.
- Projet d'éclairage : notamment sur la falaise (RD).

De façon générale, les interventions portent sur les espaces publics et dans le domaine social. Elles s'effectuent souvent au cas par cas. Il n'y a pas d'opération de rénovation urbaine à Couvin.

Les principaux intervenants sont, la Région wallonne essentiellement (subsides pour la rénovation et l'assainissement d'anciens sites industriels désaffectés) ; l'Union européenne (Objectif II) ; le BEP-Namur (aide au montage de projet autour d'anciens sites industriels, du tourisme,... et pilote pour le projet "Cœur de Ville") ; le service technique provincial ; les TEC ; le MET ; la SNCB (rénovation gare) ; la société de logements sociaux "Les Habitations de l'Eau Noire" (projet rive droite) ; les autres communes (Maison du Tourisme, PCM,...).

La participation des habitants : les réunions de concertation avec la population sont de plus en plus fréquentes, autour des projets de contournement routier, de la rénovation du site Saint-Joseph, etc. Certaines concertations rencontrent un franc succès (ex. dans le cadre de la rénovation de la place de Mariembourg : fascicule et réunions d'information avec présentation du projet puis consultation populaire : taux de participation : 60% des inscrits sur les listes électorales, dont 95% favorables au projet proposé). Même s'il s'agit surtout de réunions d'information plutôt que de concertation proprement dite, ces réunions permettent néanmoins de recueillir l'avis des participants et d'établir des échanges.

A propos des outils à disposition, ils sont globalement satisfaisants. Il considère que le bilan de ces 6 dernières années a été positif sur le plan de la subsidiation des projets. Certaines rues de Couvin, incluses dans le périmètre où le règlement général sur les bâtisses des centres anciens, bénéficient de primes à la rénovation aux particuliers majorées, mais il n'existe pas de politique communale en la matière. La rénovation du bâti résulte principalement de l'initiative privée et spontanée des habitants. Il existe toutefois un effet boule de neige en matière de rénovation de façades. Dans le contexte de Couvin, il faudrait encourager la généralisation des primes pour le désablage de façades. La ville ne dispose pas d'outil de gestion du patrimoine bâti au niveau communal.

Parmi les freins rencontrés à la mise en œuvre des projets, sont mentionnés la dispersion des compétences ("*trop de portes où aller frapper pour obtenir les subsides*"), la multiplicité des accords à obtenir (dossiers concernant différentes compétences ministérielles, ex. du site Saint-Joseph), la longueur des délais de subventions s'il n'y a pas d'appuis extérieurs, la complexité des dossiers, la difficulté de communication avec les administrations, les lourdeurs administratives,... Cela provoque des retards dans certains projets (ex. : du dossier concernant la rénovation du presbytère d'Aublain (classé) : "*cela fait trois ans que le dossier traîne à cause de la dispersion des interlocuteurs et parce qu'aux Monuments et Sites, ils ne s'entendent pas. En attendant, le bâtiment se dégrade*".). Est aussi évoqué le problème du "saupoudrage" ou favoritisme politique.

En ce qui concerne les remèdes relevés pour améliorer l'intervention, il est utile de réunir les intervenants autour d'une table et de discuter afin d'aboutir à des résultats concrets, comme cela s'est fait pour le sauvetage des usines Saint-Roch. Couvin dispose actuellement de deux atouts : une volonté politique claire et une continuité politique qui permet aussi un meilleur suivi avec l'administration, car les interlocuteurs restent les mêmes. Il estime aussi qu'un regroupement des compétences serait très utile.

Parmi les outils existants mais non évoqués, la taxe sur les immeubles abandonnés n'est pas appliquée parce qu'il ne s'agit pas d'un outil efficace (contournement de la loi, recours,...) et pour une "*question de choix politique*".

L'AIS : pourrait être très utile mais elle souffre d'une insuffisance de personnel. Pour tout l'arrondissement de Philippeville, une seule AIS est opérationnelle, avec 2 personnes occupées. De plus, on constate un problème de communication : peu de gens savent que l'AIS existe. Pour que l'AIS soit efficace, il faut plus de personnel et de moyens. A Couvin, quelques immeubles restent vides car les propriétaires ont peur de louer, à cause de dégradations déjà subies. Dans ce cadre, l'AIS pourrait être très utile...

SSC : cet outil pourrait être très utile pour développer une vision plus globale de l'aménagement du territoire local.

L' "Atlas de centres anciens" consacré à Couvin : n'apparaît pas comme un outil de référence auquel se reportent les interlocuteurs dans leur pratique quotidienne.

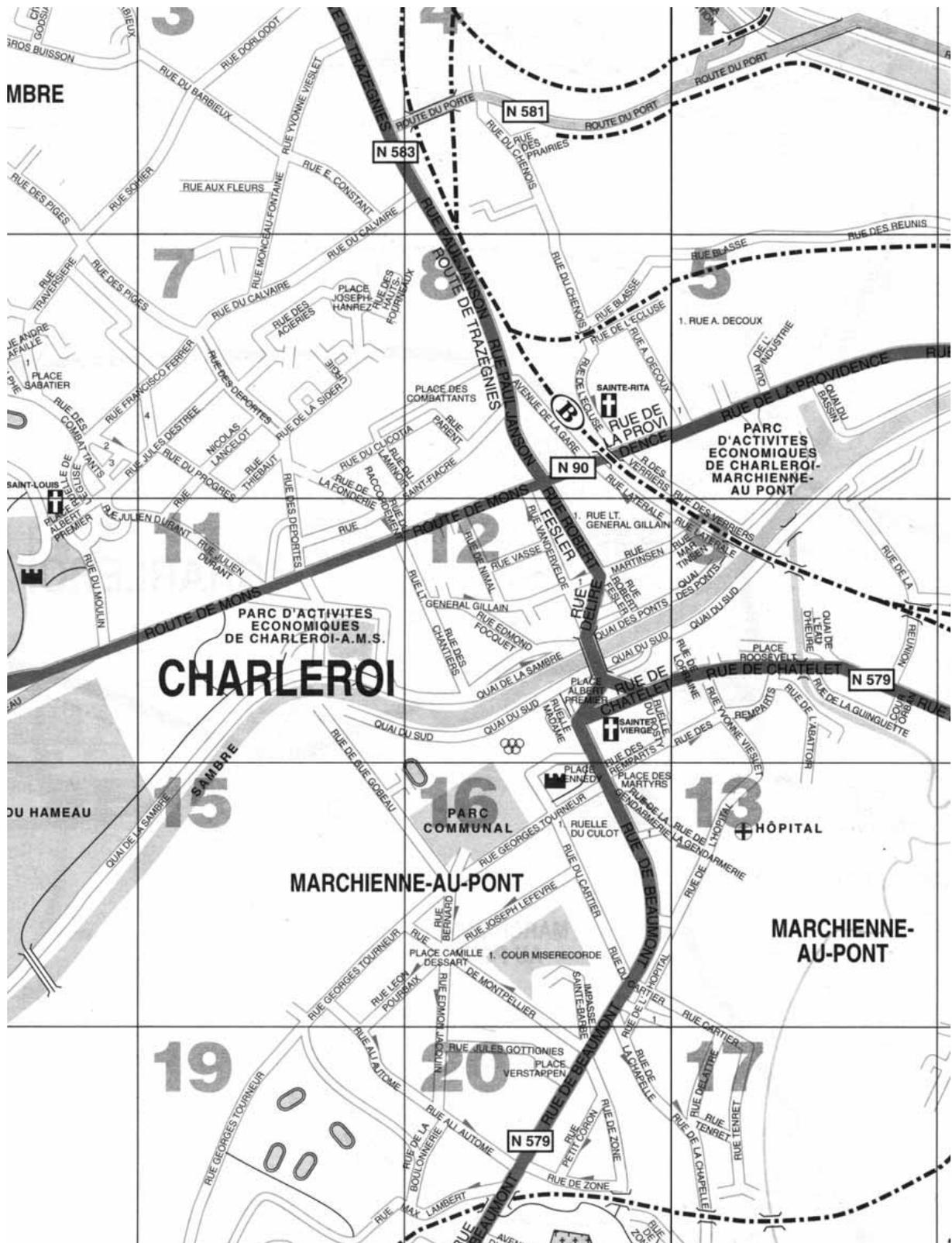
Il manque de moyens humains et financiers à certains outils, comme les AIS. De plus, la longueur de temps entre le montage et la réalisation du projet, fatale pour certains bâtiments (ex. du presbytère d'Aublain). En ce qui concerne plus spécifiquement la question des vitrines commerciales et des transformations peu respectueuses du patrimoine, elles peuvent notamment être attribuées, suivant l'un des interlocuteurs, au manque de cohérence au niveau des demandes de permis entre l'avis du fonctionnaire délégué et celui du Collège des échevins et bourgmestre. L'absence de sensibilisation des architectes, voire de certains échevins, à la problématique du patrimoine, ainsi que l'absence d'un outil efficace permettant une réelle gestion du patrimoine local sont aussi des facteurs relevés pour expliquer ces évolutions disparates.

Pour l'un des interlocuteurs, la stratégie territoriale est assez globale au niveau de Couvin-centre et s'effectue plutôt au cas par cas au niveau de l'ensemble de l'entité, sauf pour les anciennes places communales qui feront chacune l'objet d'une rénovation. La commune développe une stratégie territoriale globale en ce qu'elle répartit interventions sur l'ensemble de l'entité, par souci d'équilibre entre toutes les anciennes communes. Toutefois, le programme d'intervention ne met pas spécialement l'accent sur le patrimoine bâti (problème de budgets et de priorités).

2.4 MARCHIENNE

2.4.1 Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles

Plan des rues

Carte extraite de *Toutes les rues de Wallonie et Bruxelles*, De Rouck cartographie, édition 2001.

2.4.2 Présentation historique et chiffrée du quartier

Située à la pointe nord-ouest de l'Entre-Sambre-et-Meuse, Marchienne se développe à la confluence de l'Eau d'Heure et de la Sambre.

Bien que certains vestiges gallo-romains retrouvés sur le territoire de Marchienne tendent à témoigner d'une occupation ancienne qui remonterait au II^e siècle de notre ère, la localité n'est mentionnée qu'au IX^e siècle parmi les possessions de l'abbaye de Lobbes et est, à ce titre, cédée au prince-évêque de Liège dont elle dépendra jusqu'à la fin de l'Ancien Régime. Avec Thuin et Lobbes, Marchienne constitue une tête de pont de la principauté sur la Sambre, aux limites des comtés de Hainaut et de Namur et du duché de Brabant. Cette position vaut à Marchienne de jouer un rôle actif dans l'organisation défensive du territoire dépendant de la principauté de Liège, la localité étant par ailleurs dotée d'un pont dont l'importance marquera définitivement l'appellation de la localité. La présence de ce pont (le seul entre Châtelet et Aulne) et la position stratégique ainsi détenue ont un effet ambivalent, contribuant à la fois à l'essor de Marchienne, mais aussi à des destructions occasionnelles, en fonction de passages de troupes voire de combats pour la prise de ce vieux pont qui disparaîtra en 1867, sacrifié aux exigences de l'industrie et de la navigation.

Sous l'Ancien Régime, la propriété de la seigneurie de Marchienne échoit à différentes familles, avant d'être rachetée, en 1703 par le maître de forges Guillaume Bilquin qui, avec son épouse, apporta les principaux embellissements au château bâti en bord de Sambre au début du XVIII^e siècle. En 1725, le château ainsi transformé devient, par mariage, propriété de la famille de Cartier. L'occupation française met un terme définitif au régime féodal et signe l'ancrage hainuyer de Marchienne sur le plan politique et administratif par son incorporation, en 1795, au département de Jemmapes.

Malgré son statut d'étape de navigation et de lieu de passage privilégié, Marchienne garde longtemps un caractère de bourgade, petit centre d'échanges et d'artisanat se développant à proximité de l'actuelle place Albert, cœur historique de la localité. Quelques activités industrielles sont mentionnées sur son territoire : forge (XV^e siècle), clouterie (XVI^e), extraction de houille (XVII^e), mais elles ont un caractère artisanal voire saisonnier. L'empreinte rurale est prédominante, la population locale vivant essentiellement de l'agriculture et de l'élevage. La carte de Ferraris atteste d'ailleurs encore, en 1764, du caractère champêtre de Marchienne dont la vocation urbaine se voit par ailleurs évincée par l'essor de Charleroi, au départ de la forteresse fondée en 1666. Elle montre le noyau historique de Marchienne dominé par la masse du château et par l'église, sur la rive droite de la Sambre, tandis que, au-delà de la rivière, des noyaux bâtis sont amorcés le long des quais de la Sambre et des Ponts, ainsi que le long de la rue Neuve (actuelle rue Vandervelde). De ce côté de la Sambre, le bâti s'est à peine densifié au début du XIX^e siècle le long de la rue Vandervelde et de l'axe formé par la rue Lt. Général Gillain et la rue Martinsen (Atlas des chemins vicinaux de 1811). Vers 1830, Marchienne est toujours qualifiée de *bourg*, dont *la partie agglomérée (...) consiste principalement dans une rue très évasée, désignée sous le nom de Place, rue bordée de belles maisons*. L'agriculture est encore très présente (Vandermaelen, 1833).

Le formidable essor industriel du XIX^e siècle va cependant bien vite bouleverser la structure de Marchienne et transformer radicalement son paysage. Les industries charbonnière et sidérurgique dominent (charbonnages Saint-Martin, de Monceau-Bayemont, de Marchienne,... ; forges de la Providence, de l'Espérance, Fabrique de Fer,...) mais les activités se diversifient et se développent aussi dans les secteurs de la tréfilerie, de la clouterie, de la boulonnerie, de la verrerie, de la construction d'outillage et de machines, de la cimenterie,... ainsi que dans le secteur alimentaire (brasseries, siroperies, huileries,...).

La population de Marchienne connaît pour sa part une remarquable croissance : elle double au cours de la première moitié du XIXe siècle, passant de 1.140 habitants en 1801, à 2.695 en 1846.

Le paysage de Marchienne intègre les gigantesques implantations industrielles et mue pour faire face aux besoins croissants des usines et des habitants. De grands axes de communication se transforment ou se créent : canalisation de la Sambre (1830), canal Charleroi-Bruxelles (1832), ligne de chemin de fer Charleroi-Bruxelles-Anvers (1843),... tandis que, au sein même de la localité, le réseau viaire se ramifie. Ouverte aux voyageurs en 1843, la gare de Marchienne devient un important nœud de raccordement vers lequel convergent les lignes industrielles. Au cours de cette période de développement intense, le patrimoine construit subit aussi d'importants changements. La carte Vandermaelen (vers 1870) montre que le réseau viaire du quartier de Marchienne-Etat est quasiment tracé mais, si l'habitat s'est densifié dans le cœur historique de la localité, il reste encore de vastes plages à bâtir le long de la route de Mons ou de la rue Vandervelde. Par contre, la rue Fesler présente déjà un bâti très dense. A la fin du XIXe siècle, le réseau voyer du quartier de Marchienne-Etat est entièrement constitué. Le tableau ci-dessous résume la situation décrite par Masset (1893) :

Signe des temps, la vieille église paroissiale du XVI^e siècle, qui méritait le coup d'œil, précisait Ph. Vandermaelen (Vandermaelen, 1833) est considérée comme trop vétuste et exigüe pour accueillir un nombre croissant de paroissiens. De plus, elle gêne l'achèvement de la place publique aménagée sur le site de l'ancien cimetière désaffecté en 1861. Entreprise en 1901, la construction du nouveau sanctuaire, sur les plans de l'architecte C. Sonnevile, est achevée en 1904, tandis que la vieille église est démolie l'année suivante, au grand dam du patrimoine local.

Le caractère industriel de Marchienne a alors définitivement évincé les traits ruraux de la localité. Le plan dressé à l'occasion de l'exposition universelle de 1911 à Charleroi montre l'ampleur des infrastructures industrielles ceignant Marchienne-au-Pont : laminoirs du Chenois, fonderie Thiébaud, cokerie et atelier métallurgique de Monceau-Saint-Fiacre, usine et aciéries Allard, ateliers Robeyns, usine auto-métallurgique de Marchienne-au-Pont, forges et laminoirs de l'Alliance et, bien sûr, les gigantesques installations des usines de La Providence ou, vers le sud, les entreprises de constructions électriques ACEC... pour ne citer que ceux-là. Le chiffre de population de Marchienne reflète cette prodigieuse expansion, atteignant 15.160 habitants en 1890 (dont une forte composante flamande et 490 étrangers) et 21.635 habitants en 1910. Le recrutement de main-d'œuvre se fait dans les campagnes voisines ou dans des terres plus lointaines : Flandre ou pays étrangers. Elle induit aussi la création d'un tissu de logement susceptible de fixer une main-d'œuvre si précieuse : de là, la densification du tissu urbain, le long des principaux axes, au sein d'impasses ou encore dans les coron spécialement créés par les patrons à son intention ("Petit" et "Grand coron", milieu XIXe, en tout 74 maisons, près du charbonnage Saint-Martin ; cité de 40 logements (1861) près des ateliers de réparation machines, par la Compagnie du Nord,...).

Avec l'apparition des lignes de chemins de fer vicinaux, dans les années 1880, le quartier s'affirme comme un centre de transit important, accueillant les très nombreux navetteurs se répartissant dans les industries locales (le quartier doit d'ailleurs son nom à la station de chemin de fer établie par l'Etat). Ce passage favorise l'installation de commerces et cafés. Les rues alignent des fronts de plus en plus denses de bâtisses où se mêlent logements, commerces, ateliers,... Avec la route de Mons et les environs de la gare, la rue Vandervelde concentre les commerces. Elle fait la jonction entre la route de Mons et la place Albert 1er qui accueillait, au début du siècle, un important marché. La vitalité du quartier de Marchienne-Etat est grande, en particulier à proximité de la gare. La mixité sociale est encore réelle, se traduisant dans l'habitat, où se côtoient maisons cossues de notables et négociants, et, pour l'essentiel, maisons d'ouvriers et d'employés et aussi, au fond des cours ruelles et impasses, des logements proches de l'insalubrité. Il ne reste que quelques traces, dans le quartier, de ce type d'implantation, pourtant très répandu à la fin du XIXe siècle (MASSET, 1893).

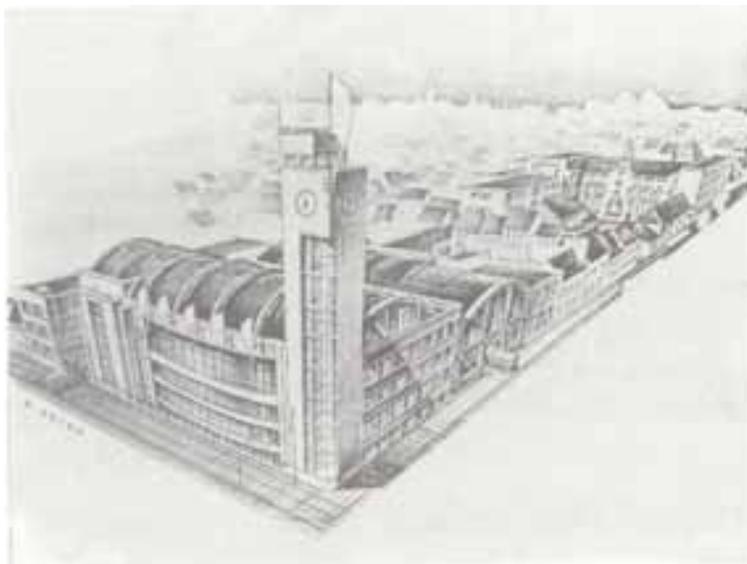
Au fil du temps, et en particulier suite à l'important développement industriel, Marchienne s'affirme également comme centre de batellerie, à la confluence de la Sambre et du canal Bruxelles-Charleroi et sert d'escale à des excursions de plaisance vers Aulne. C'est en 1956 qu'est amarré le bateau-chapelle "Spes Nostra", à proximité du pont reliant la rue Vandervelde à la place Albert 1er, pour les bateliers à quai.



Une excursion sur la Sambre, vers l'abbaye d'Aulne (début du XXe siècle)

Dans l'entre-deux-guerres, l'activité industrielle héritée du XIXe siècle se poursuit voire s'intensifie à Marchienne et l'on voit apparaître de nouvelles activités (cimenterie, production céramique, entreprise de construction Lixon, installée à la rue des Chantiers,...). Quatre puits sont encore en activité, pour la plupart intégrés dans les charbonnages Monceau-Fontaine. La production métallurgique se porte bien, en particulier aux forges de La Providence. La fabrication automobile, amorcée à la fin du XIXe siècle, connaît encore un certain succès grâce à la fabrication de la Minerva... Mais dans certains secteurs, le déclin s'amorce suite à la crise de 29.

Née de la fusion de deux brasseries, en 1920, la Brasserie des Alliés se dote d'une nouvelle aile destinée à la mise en bouteilles et à la commercialisation de la bière. Construite à la route de Mons par la firme locale Lixon, celle-ci est inaugurée en 1938. Ses bâtiments et sa haute tour aux quatre horloges sont un signal fort dans le quartier et un véritable repère pour ses habitants. La brasserie restera en activité jusqu'en 1983. Aujourd'hui, cet incontestable témoin d'archéologie industrielle Art Déco, par ailleurs classé, est menacé de dégradation si aucune mesure de rénovation n'est prise et aucune réaffectation envisagée.



Dessin de la Brasserie des Alliés, datant de l'entre-deux-guerres. La plupart des annexes à l'arrière ont disparu

Entre-deux-guerres, l'urbanisation, achevée dans le quartier de Marchienne-Etat et dans le "Vieux Marchienne", s'intensifie en périphérie. Les premiers logements sociaux sont construits sur les versants de Bayemont et dans le quartier "Matadi".

Marchienne-Etat, comme le reste de la localité, ne sera pas épargné par les conflits de ce siècle, que ce soit en 14-18 (quartier incendié) ou en 40-45 (dynamitage des ponts sur la Sambre et le canal, provoquant des dommages dans le centre du vieux bourg et la destruction de demeures patriciennes du XVIIIe siècle ; bombardements de la gare de Zone et dégâts dans le quartier Matadi et le long de la rue de Beaumont...).

La fin des années '40 marque le début d'une politique de reconstruction et de grands travaux avec, notamment, la réfection de la voirie et la construction d'un nouveau pont remplaçant celui qui avait été dynamité durant la guerre. L'aménagement du canal à 1350 tonnes, la mise à gabarit et la rectification de la Sambre, la création d'un bassin en amont du pont auront tout de même un grand impact sur le paysage local.

Malgré l'enthousiasme de la fin des années '40 et des années '50, le déclin s'amorce à la fin des années 60, se confirme dans les années '70 et culmine dans les années '80. En 1950, le puits Saint-Charles cesse ses activités, suivi, entre le début des années '70 et 1980, des trois autres puits locaux. Après avoir connu des adaptations d'outils et une intensification productive culminant au début des années '60, les entreprises sidérurgiques connaissent elles aussi un lent déclin. A partir de la fin des années '60, les fusions touchent tout le bassin de Charleroi, entraînant la disparition de certains outils (AMS, en 1978 ; aciérie de La Providence, en 1980 ;...). Au début des années 80, un nouveau mouvement de concentration se traduit par d'autres fermetures d'entreprises et pertes d'emplois...

En perdant sa fonction de quartier de transit, Marchienne-Etat connaît le déclin du commerce. Les commerçants quittent le quartier. Les anciennes enseignes ne sont pas reprises. Dès les années 60, grâce à une mobilité accrue, les plus nantis s'installent dans la périphérie verte du sud de Charleroi. Marchienne-Etat porte aujourd'hui les traces du déclin qui se marque, dans son patrimoine bâti, dans les rez commerciaux abandonnés, parfois transformés en logements, les immeubles vides et dégradés, les chancres ouverts sur des immeubles abattus... Globalement, le patrimoine bâti du quartier hérité de la fin du siècle dernier et de l'entre-deux-guerres, apparaît comme dégradé, surtout le long de la route de Mons, qui marque l'entrée de ville et la stérilise par ses nuisances. Un projet d'aménagement de la route est prévu et les autorités locales espèrent qu'il aura un effet d'entraînement positif sur le bâti longeant la chaussée. A l'intérieur du quartier on peut cependant encore voir des immeubles bourgeois, cossus, témoignant de la mixité passée de l'habitat. Beaucoup d'entre eux ont cependant perdu leur fonction de maison unifamiliale, qu'ils aient été transformés, au mieux, en maison de retraite ou, au pire, en logements multiples et précaires.

Le quartier comprend actuellement une forte proportion de population musulmane, turque ou maghrébine ; son profil socio-économique a par ailleurs encouragé le développement de projets socialement intégrateurs. Marchienne-Etat est couvert par l'une des huit "zones d'initiatives privilégiées" reconnues à Charleroi. Celle-ci n'a cependant pas encore été mise en œuvre. A cheval entre Marchienne-Etat et Monceau, le projet "Porte Ouest" vise le développement d'une série *d'actions citoyennes* axées sur les habitants, dans le souci de *développer le mieux vivre ensemble* (CANON, 2001). Bien qu'il ne s'agisse pas d'un programme de rénovation urbaine à proprement parler, le projet "Porte Ouest" se veut complémentaire et y participe d'une certaine manière, car il entend mener ses actions au départ d'immeubles existants du quartier. D'anciens entrepôts et un ancien magasin ont ainsi été acquis pour ce projet, et sont en cours de transformation.

Pour le quartier, l'inventaire du patrimoine ne mentionne que la chapelle Saint-Roch (rue des Chantiers), quelques édifices remontant au XVIIIe siècle (rue Martinsen), la brasserie des Alliés (route de Mons) et ses dépendances du XIXe siècle (rue Vasse) (Patrimoine monumental (20), 1994). Les bâtiments de la Brasserie des Alliés, route de Mons, ont été classés en 1995 (façades et toitures, muret, garde-fou, portail métallique et son mécanisme). Ils ont été rachetés par un particulier qui y stocke du gros matériel de construction. Cette privatisation complique la requalification de cet immeuble-phare, hautement symbolique, du quartier. Quant à ses annexes du XIXe, elles ont été démolies pour faire place au magasin "Colruyt".

Données chiffrées concernant le quartier⁴⁶

--	--

⁴⁶ Le périmètre étudié à Marchienne correspond à peu près aux secteurs statistiques suivants: 52011J201: Marchienne Etat ; 52011J272: Goffart ; 52011K041: Barbieux.

--	--

N.B.: Petit confort = eau courante + WC intérieur + salle de bain

Après avoir connu un net tassement entre 1981 et 1991, la population du quartier enregistre, depuis cette date, une belle reprise. On notera toutefois que les personnes vivant seules représentent près de 46 % des ménages, que le taux de chômage est très élevé (près de 25 % de la population active), que la population étrangère représente plus du quart de la population totale et, enfin, qu'un logement sur cinq ne disposait pas, en 1991, du "petit confort".

Carte: Marchienne Etat et degré de désaffectation du bâti

Carte: Marchienne Mutations de la fonction commerciale

2.4.3 Principaux résultats du relevé

Etat et degré de désaffectation du bâti

L'état du bâti de Marchienne est globalement assez dégradé. On a recensé près de 70 bâtiments en état de dégradation avancée, ainsi que 16 bâtiments déclarés insalubres (M134). On a également dénombré 68 bâtiments qui paraissent totalement vides et 33 partiellement. Certains bâtiments, vides et dégradés peuvent être de simples maisons d'habitation (M28), d'autres sont d'anciens commerces (M29). Toutefois, parmi ces problèmes, on retiendra notamment l'ancienne brasserie des Alliés, qui bien que partiellement occupée semble totalement dégradée et abandonnée. Elle est pourtant un bâtiment "phare" dans le quartier et a fait l'objet d'un classement. A proximité de ce bâtiment, signalons aussi une ancienne grande surface voisine, vide depuis des années (M72).



(M134)



(M72)



(M28)



(M29)

Les principaux problèmes de dégradation et d'abandon du bâti se concentrent essentiellement rue Janson, rue Saint-Fiacre, route de Mons, rue Fesler et rue Vandervelde. Les habitations insalubres sont regroupées rue Saint-Fiacre, rue Parent et rue Janson. Elles sont souvent accolées, ce qui crée des tronçons entiers désaffectés.

Mutations de la fonction commerciale

Le déclin de la fonction commerciale est fort marqué dans les rues Vandervelde, Fesler, Janson, avenue de la Gare et route de Mons. Nous avons relevé près de 70 anciens commerces réaffectés en logement avec (M34) ou sans (M13; M27) transformation, ainsi qu'environ 50 vitrines vides (M79).



(M34)



(M13)



(M27)



(M79)

Autres résultats

Outre les éléments qui ont fait l'objet d'un relevé systématique, on peut encore signaler:

- une absence de traitement des espaces publics, notamment pour les quais de la Sambre qui ne sont pas du tout aménagés (M08) ou la place comprise entre les rue Fesler et Delire, qui sert actuellement de parking (M19);
- des transformations de rez-de-chaussée en larges vitrines avec enseignes tapageuses, qui posent des problèmes d'intégration et de déstructuration du front bâti (M71);
- un trafic automobile intense qui a une influence fort négative sur la qualité de l'environnement (M103);
- certaines maisons bourgeoises divisées en studios, ou même parfois en logements précarisés (M67);



(M08)



(M71)



(M19)



(M103)



(M67)

Toutefois, on peut également observer quelques belles maisons bien entretenues (M45; M68), ou cet ensemble de maisons ouvrières rue Général Gillain, qui a fait l'objet d'une rénovation assez réussie (M59). De même, la gare est en cours de rénovation par la SNCB et l'espace public environnant a été réaménagé (M82).



(M45)



(M68)



(M59)



(M82)

2.4.4 Synthèse des interviews

Personnes rencontrées :

- M. Gérard MONSEUX (GM), échevin de l'aménagement urbain, de la voirie et du charroi de la ville de Charleroi (entretien du 6 juillet 2001) ;
- M. Michel WILGAUT (MW), président du CPAS de la ville de Charleroi et président de la "SISP du Val d'Heure" (entretien du 1er août 2001) ;
- M. Jean-Marie CANON (JMC), chef de projet du projet "Porte Ouest" (programme "Politique des Grandes Villes" du ministre Charles Picqué) (entretien du 6 août 2001) ;
- à titre d'information :
 - M. Jo BERTRAND, enseignant retraité ; historien local ;
 - Mme Aurore LEMAL, en charge du dossier de la "Brasserie des Alliés" à l'IPW (contact téléphonique).
 - Mme Mina RHAOUSSANI, Division de la rénovation urbaine à la DGATLP, où elle assure le suivi des ZIP de la Ville de Charleroi (contact téléphonique).

Principaux constats :

Le lien entre les personnes interrogées et le patrimoine bâti : en tant qu'échevin de l'aménagement urbain, GM s'occupe des projets de rénovation urbaine, de revitalisation, des SAED,... MW est responsable politique de l'entité de Marchienne pour la ville de Charleroi et il préside la société de logements sociaux "SISP du Val d'Heure". JMC a pour mission de coordonner le projet "Porte Ouest" (sur Marchienne-Etat et Monceau) via le programme fédéral "Politique des Grandes Villes" du ministre Picqué. Il souligne qu'il ne s'agit pas d'un projet axé sur la rénovation urbaine, mais il lui est complémentaire.

En ce qui concerne leur définition du patrimoine : pour l'un des intervenants, il s'agit de "*la carte de visite que les citoyens sont disposés à transmettre aux générations futures... Mais tout ne doit pas être transmis !*". Parfois on a tendance à trop vite démolir, et on le regrette. Mais parfois, on veut conserver à tout prix à force de gros investissements des bâtiments qui n'ont pas un intérêt primordial. En 1987, toute une série de biens inoccupés ont été rachetés et transformés en logements. Au total, 80 ménages occupent des bâtiments abandonnés qui ont été rénovés et réaffectés. Cela a eu un effet d'entraînement (ex. de l'ancienne gare de Roux, transformée en logements sociaux). Un autre intervenant cite la Brasserie des Alliés et quelques maisons bourgeoises intéressantes pour leurs façades. La fonction du bâti de Marchienne-Etat est double : habitat et commerce. Est également cité le patrimoine dit "immatériel", davantage lié à la vie du quartier (ex. de la cavalcade dans la rue Fesler, qui attirait énormément de gens). Un troisième interlocuteur n'a pas de définition, mais il associe la notion de patrimoine à celles de qualité de vie et d'esthétique.

Les éléments du quartier méritant une protection : si la Brasserie des Alliés la dont la tour est *le seul élément paysager fort dans le quartier de Marchienne-Etat*, fait l'unanimité, l'un des interlocuteurs retient quelques impasses et quelques bâtiments épars intéressants pour leur façade. *Le reste n'a pas une valeur énorme. Selon un autre intervenant, "tout mérite une protection ou un aménagement particulier. On ne peut pas faire tout et n'importe quoi, même s'il faut aller de l'avant".*

En ce qui concerne les constats au sujet du patrimoine bâti du quartier : une forte dégradation s'est opérée au cours des années 80. Par ailleurs, certains choix urbanistiques n'ont pas été des plus heureux comme le projet du déplacement de la gare et de la démolition de tout un quartier dans le cadre de la réalisation du métro. Finalement, le métro a été orienté vers le tracé actuel et le projet de réhabilitation prévu n'a pas abouti, faute de moyens budgétaires. On a cependant assisté à un mouvement de vente des maisons par les habitants. La réalisation du métro est un échec en ce qu'il n'a pas suivi un tracé vraiment urbain. Par le passé, il y a eu trop d'aménagements disparates sans véritables choix stratégiques. Un interlocuteur constate un laisser-aller au niveau du logement ; une saleté généralisée ; un manque d'entretien de l'espace public par la Ville... Bref, le quartier est quelque peu laissé à l'abandon. Or, Marchienne-Etat constitue une dernière entrée dans l'entité de Charleroi ("Porte Ouest"), c'est pourquoi *"il est important de donner une autre image que celle émise actuellement"*. Pour un autre intervenant, le patrimoine est simplement qualifié de *"lamentable"*.

Les facteurs expliquant cette situation : la principale cause pointée par les interlocuteurs est le déclin économique. Le point de rupture est situé à la fin des années 60, avec le déclin de la sidérurgie puis la fermeture des usines de la Providence, des ateliers Henray, des ACEC,... Le quartier de Marchienne-Etat était avant tout un lieu de passage, de concentration de transports en tout genre. Le déclin des industries a provoqué celui des commerces, cafés,... Les commerçants ont abandonné le quartier, et des enseignes renommées comme la librairie-imprimerie située à l'angle des rues Vandervelde et Lt Gén. Gillain ou le chapelier Devigne (*"on venait de loin pour aller chez Devigne à Marchienne"*) n'ont pas connu de reprise par les générations suivantes... Marchienne-Etat reste cependant un lieu de communication important, notamment pour la voiture, avec les problèmes de parking et de trafic intense (pour l'un des interlocuteurs, un contournement par le sud-ouest serait une bonne solution pour pallier ce problème). Il y a eu aussi une sorte de passivité (involontaire) face au déclin, de la part de l'ensemble des acteurs. Certaines opportunités n'ont pas été saisies, et on le regrette aujourd'hui (ex. de la Brasserie des Alliés, rachetée par un particulier). Le phénomène de désurbanisation et d'exode des plus nantis vers les quartiers verts et aérés ; n'a laissé dans le quartier que la population la plus pauvre et un processus de *"gangrène"* du quartier s'est opéré, auquel il est difficile de remédier aujourd'hui.

Les conséquences de cette situation sont la dégradation du cadre de vie et de la vie sociale et la *"ghettisation"* du quartier de Marchienne-Etat qui comporte une forte proportion de population d'origine turque et maghrébine. Le projet "Porte Ouest" vise d'ailleurs à recréer une intégration sociale et à éviter les risques d'une population marginalisée. Quant au problème de la transformation de rez commerciaux abandonnés en habitat : celle-ci n'est pas encouragée, mais la Ville n'a pas la maîtrise de ce processus de modification qui se vérifie en maints endroits sur son territoire. Enfin, une autre marque de la précarisation de la population se lit dans la transformation d'anciennes maisons bourgeoises en logements de type studio.

En ce qui concerne les études portant sur le quartier, les interlocuteurs renvoient à l'asbl "Espace-Environnement Charleroi", à M. Groziorek (bureau d'étude des TEC, à Namur), au bureau d'étude Yernaux. Dans le cadre de la "Porte Ouest", ce sont essentiellement des données démographiques, sur base de secteurs statistiques, qui ont été récoltées. Une recherche à caractère sociologique menée par l'"Espace-Citoyen" sur les habitants du quartier est aussi en cours (finalisation pour septembre). Depuis le début du projet "Porte Ouest", on constate aussi une augmentation de travaux d'étudiants sur le quartier.

Parmi les interventions et les projets (passés, présents et/ou futurs) mis en œuvre pour remédier à la situation, sont mentionnés :

- le projet de modernisation de la RN 90 (route de Mons) : la réalisation de l'assiette routière relève du MET. La Ville a un rôle consultatif et d'orientation ; l'égouttage et la station d'épuration de la rue Tourneur sont à charge d'IGRETEC (qui a débuté les travaux en "*oubliant*" de prévenir le MET !). Le projet prévoit le reconditionnement complet et le traitement paysager de la route (axe de circulation central à 2 bandes, larges trottoirs arborés, aires de stationnement latérales). L'accent est mis sur convivialité et la volonté de réduire le trafic et le bruit. Il n'y a pas de prise en compte du patrimoine bâti longeant la route ou d'action particulière des autorités locales dans ce sens, mais celles-ci espèrent un effet d'entraînement positif. A l'occasion de ce projet routier, la circulation rue Vandervelde sera inversée et se fera depuis la route de Mons vers la place Albert. L'un des interlocuteurs relève un certain imbroglio quant à la teneur exacte du projet. Quoiqu'il en soit, celui qui a été présenté lors d'une séance d'information préfigure "*ce vers quoi on devrait tendre*".
- la rénovation de la Gare (SNCB) et de la voirie autour de la gare : la gare a été rénovée par la SNCB et la voirie, par la Ville (mais problème du manque de parkings). Ces rénovations sont liées à des travaux d'assainissement et à un projet de rénovation urbaine, avec la reconstruction d'un front bâti avec du logement et de l'équipement public (Ville+SNCB car le privé ne suit pas dans ce type d'opération de rénovation urbaine, sauf pour l'occupation de moyennes surfaces, comme le "Colruyt", installé rue Vasse). Les bâtiments reconstruits seraient cédés en bail emphytéotique à la société de logement social du Val d'Heure. Il y a peu de projets concernant le logement dans le quartier ; les promoteurs privés ne suivent pas... (ex. du projet de revitalisation urbaine sur le site des anciens ateliers Germain à Monceau). En 1982, misant sur la fonction de transit du quartier, un échevin marchiennois avait proposé le projet "Marchienne 2000", axé sur les transports en commun, avec d'importants aménagements (suppression de la rue Latérale, transformée en troisième ligne de chemin de fer ; gare démolie et placée en souterrain ;...). Mais ce projet a capoté : il a fait fuir les commerçants, inquiets du nombre important d'expropriations prévu, et été en fait un accélérateur de déclin du quartier !

- le projet de la "Porte Ouest" : mis en œuvre depuis un an, ce projet prévoit le développement d'une maison de quartier et de pôles de convivialité afin de "*développer le mieux vivre ensemble*". Dans ce but, plusieurs bâtiments ont été rachetés (anciens entrepôts ou moyennes surfaces type Aldi) à l'entrée du quartier. Dans un premier bâtiment (ancien Aldi) sera installée une maison pour les associations, sorte de "*pépinière*" ou "*centre de maternage*" pour les associations, dans l'esprit d'un rayonnement large (Charleroi et sa communauté urbaine). Même s'il est un quartier sinistré, Marchienne-Etat dispose d'une très forte vie associative que le projet PO a la volonté de "*nourrir*". Dans un deuxième bâtiment (ancien entrepôt), il est prévu un "*hall de culture urbaine*" et, dans un troisième bâtiment, un hall des sports pour l'initiation sportive de jeunes non insérés dans des clubs existants. Le projet PO n'est pas une opération de rénovation urbaine en soi, même si des bâtiments préexistants sont maintenus, rénovés et réaffectés, avec l'espoir d'un effet d'entraînement. Les trois bâtiments concernés sont proches ou contigus. Le but est de racheter les parcelles voisines, pour aménager un espace vert, en rasant certains bâtiments. Le site a été récemment reconnu SAED, ce qui entraînera une participation financière de la RW dans le gros œuvre. Les subsides ont pu être obtenus très rapidement, car l'accent a été mis sur le délai : fin 2002, le pôle de convivialité et le hall de sports devraient être fonctionnels. Les subsides fédéraux octroyés pour le projet PO devraient en fait fonctionner comme "bras de levier" pour susciter d'autres interventions dans différents créneaux (activités sociales et associatives, rénovations immobilières,...). Il s'agit de rechercher des informations, projets, subsides... dans différents domaines, notamment du côté de l'Europe (Feder). Il s'agit aussi de développer la concertation avec d'autres organismes comme, par exemple, le MET, dans le cadre de l'aménagement de la route de Mons, "*pour qu'on ne fasse pas n'importe quoi, à l'insu de la population*". Pour éviter le problème du "*chacun pour soi, à chacun son projet*", la PO entend jouer un rôle d'incitant à la concertation. Une réunion publique a déjà été organisée avec les représentants du MET. Il est aussi prévu que, via les commissions thématiques de l'Espace-Citoyen, les acteurs locaux de la PO ou même extérieurs, on propose et mette en œuvre des projets concrets, notamment dans le domaine du logement. Le but sera de favoriser l'auto-réhabilitation par les habitants (micro-projets sur 2 ou 3 maisons), avec le soutien d'une ou deux structures associatives et un projet d'économie sociale. Avec le CRIC (Centre régional d'Intégration de Charleroi), le CPAS est partie prenante au projet PO. Le CPAS a acheté une maison, rue de la Providence, qui sert ("*provisoirement*") de "Maison de la Citoyenneté". Le rôle du CPAS, c'est de "*remettre l'associatif en route*", refaire travailler les jeunes du quartier (projets d'économie sociale), créer lieu de rencontre pour les aînés. Après la maison de quartier, il est aussi question de créer un restaurant de quartier, comme il en existe déjà à la Docherie ou à Dampremy ("*où ces restaurants marchent très bien*"), dans le but d'encourager le métissage social (semaines de repas à thème et approche multiculturelle par la cuisine). La "Maison de la Citoyenneté" de la rue de la Providence est provisoire, en attendant que la question de la brasserie des Alliés soit réglée. Avec sa tour et ses dépendances, la Brasserie des Alliés est un bâtiment-phare dans le quartier. Le projet consiste à créer dans ce bâtiment l'équivalent des "centres civiques" qui existent en Espagne, notamment à Geron. La Brasserie des Alliés pourrait fonctionner comme centre civique à l'espagnole, avec la participation des habitants du quartier. Le projet prôné par le CPAS prévoit des échoppes à caractère artisanal au rez (économie sociale), un café en autogestion, des salles de spectacles, un restaurant de quartier, un centre de formation, une école des devoirs,... "*plus ce que la population souhaite*".
- Projet de ponton : Marchienne est une adresse de référence pour les bateliers, notamment à la retraite. Le CPAS soutient un projet de ponton, à proximité du bateau-chapelle, afin de faciliter l'accessibilité des plaisanciers et de servir de relais pour des excursions fluviales (en projet). Des sanitaires pour bateliers pourraient être aménagés dans une annexe du château de Cartier.

- Projet lié au patrimoine fluvial : dans le cadre du développement du “pôle de convivialité” dans le cadre du projet PO. Il s’agirait de créer une liaison entre le site déjà acquis et un bassin qui se trouve à proximité, avec l’idée d’y amarrer une péniche où développer diverses activités. L’option est de “*retravailler le passé pour recréer de nouvelles structures*”. Ce projet pourrait être relié à celui de ponton sur la Sambre. Il pourrait aussi servir de cadre à un volet pédagogique multiculturel avec animateurs de rue, en collaboration avec le FIPI de la Communauté française.
- Place Albert 1er : projet de construction de quelques appartements sociaux (face à l’église), avec le siège de la société d’habitations sociales du Val d’Heure.
- Château de Cartier : la restauration de l’ensemble (propriété communale) est pratiquement terminée. Le rez accueillera la bibliothèque de la Ville et le premier étage centralisera une bibliothèque médicale, au service des hôpitaux. Sont également prévues des salles de conférences.

Les interventions portent sur l’espace public, essentiellement. La Ville n’a pas de projet particulier au niveau du patrimoine bâti. Les opérations sur le bâti sont difficiles car il faut être propriétaire pour intervenir, or la Ville a des moyens financiers limités et les opérations de rénovation urbaine sont très coûteuses. Elle agit dans le domaine de l’information et de la sensibilisation de la population (elle a distribué un toutes-boîtes pour informer la population des primes octroyées par la RW). Une piste d’intervention pourrait se faire via l’AIS, mais la réticence des propriétaires est forte... Les particuliers peuvent cependant bénéficier de primes “dopées” par la ZIP de Marchienne-Etat. Pour l’un des interlocuteurs, l’intervention doit être la plus large possible. Une démarche “multidimensionnelle” est absolument nécessaire. Mais il souligne le problème des moyens humains : il faut se limiter dans la production de projets et assurer l’aboutissement des opérations en cours. Sur le plan territorial, les interventions sont assez limitées. En ce qui concerne le projet “Porte Ouest” : l’un des interlocuteurs aurait souhaité une échelle spatiale plus large que celle du projet actuel, qui engloberait aussi une partie de l’autre rive de la Sambre, avec notamment le château de Cartier et la place Albert 1er, l’ancien terrain de foot, les terrains Electrabel, la rue Tourneur,...

Les principaux intervenants cités par les trois interlocuteurs sont : la SNCB, le MET, l’Etat fédéral (“Politique des grandes Villes” du Ministre Picqué et projet “Porte ouest”) ; la SRWT (enlèvement d’anciennes voies de tram dans le réaménagement RN 90), le CRIC, le CPAS, la RW (SAED), la Communauté française (FIPI). Il n’y a pas de partenariat avec le privé, mais dans le cadre de la PO, des contacts en vue d’un partenariat avec le privé (notamment Usinor) sont ultérieurement prévus. Les collaborations avec les sociétés de logement social dynamiques sont considérées comme essentielles pour la rénovation de bâtiments existants et la possibilité d’effets positifs sur la rénovation et la redynamisation de quartiers.

La participation des habitants : la Ville a distribué un fascicule toutes-boîtes sur les primes de la Région wallonne et 200 personnes ont participé à une réunion sur le réaménagement de la RN 90. Dans le cadre du projet PO, des actions sont prévues pour que la population soit “*suffisamment consultée*”. Dans ce contexte, la PO distribue régulièrement un folder toutes-boîtes où l’on développe les actions menées dans le cadre du projet, avec une approche concrète, parfois en relation avec un événement ponctuel.

A propos des outils utilisés, le Schéma de structure communal entamé par la Ville de Charleroi est en suspens depuis 1997. Selon un interlocuteur, les outils ne manquent pas mais le personnel régional est insuffisant pour suivre les dossiers (lenteurs). Les procédures sont complexes ou abandonnées à chaque législation... *“ L'aménagement du territoire est un peu le pendant de l'enseignement rénové : c'est un échec car il n'a pas les moyens de tenir ses ambitions ”*. L'outil de la rénovation est un bon outil, mais ce qui coince, ce sont les demandes préalables pour réaliser un projet de quartier. Il faut un allègement et une simplification des pré-requis. Le plan de secteur est dépassé à bien des égards et la révision des PCA n'est pas envisageable : il y en a près de 150 pour toute la Ville, le coût serait énorme. Un PCA dérogoratoire coûte au minimum 2,5 millions et une révision s'étend sur 3 ans... La longueur des procédures est un frein, car *“elle décourage les investisseurs potentiels et fait mourir les projets”*. En ce qui concerne les PCA, il faudrait prévoir une abrogation générale ou en tout cas une abrogation automatique si le PCA est dépassé. Un schéma directeur serait une bonne alternative, mais il s'agit d'un schéma. Dans le domaine des logements sociaux, les outils existants sont à améliorer. L'un des intervenants prône une approche pragmatique et concrète. L'accent est mis sur le projet : le sens de l'action que l'on entend développer. La recherche de l'outil vient en second lieu. Il ne faut exclure aucun outil. Dans le cadre de la PO, certains outils existants ne sont pas encore utilisés, faute de pouvoir les activer. Il cite l'exemple des programmes d'aide aux entreprises : il s'agit d'un outil qui pourrait être utile, mais il n'y a pas de mise en action prévue dans l'immédiat. Le rôle du promoteur de projet et le sens de l'action sont essentiels.

En ce qui concerne les freins rencontrés à la mise en œuvre des projets, sont évoquées la longueur des procédures et le manque de souplesse. Les projets de quartiers sujets à rénovation urbaine sont difficiles à mettre en œuvre, car ils nécessitent des études préalables souvent coûteuses, sans garanties que les projets seront retenus. Certaines incohérences de la RW sont aussi mentionnées. Ainsi, d'un côté, elle octroie des permis de bâtir qui contribuent à la désurbanisation et, de l'autre côté, elle demande que l'on réhabilite le logement pour réattirer les habitants en ville! Un interlocuteur relève des problèmes de délai d'acquisition de bâtiments et d'obtention de crédits de rénovation. Il est totalement favorable au logement social dans des habitations unifamiliales réparties dans le tissu urbain. Mais, si l'occasion de l'achat d'une maison se présente, elle est souvent perdue, à cause de délais d'accord et d'octroi de crédits de la SWL. Il évoque le cas de la librairie-imprimerie située à l'angle des rues Vandervelde et Lt Gén. Gillain où on a tenté d'appliquer l'article 54 du “Code wallon du Logement”, sans succès. Un autre intervenant mentionne, pour sa part, une trop grande dépendance des chefs de projets aux crédits budgétaires. Les projets qui réussissent le mieux sont ceux dont les promoteurs ont une autonomie d'action et la possibilité de détecter les budgets et les partenariats. Il cite aussi la marge existant entre la théorie et la pratique, par exemple en ce qui concerne la concertation. Globalement, il estime que les outils mis à disposition sont suffisants, ce qui importe, c'est *“ nourrir en sens ”* les personnes qui travaillent sur différents projets. L'action est primordiale. Il faut chaque fois repenser en fonction de l'action et de l'objectif central qu'on s'est fixé. Une idée fréquemment répandue est que, pour qu'il y ait du développement local, il faut prendre du temps. Il souligne le problème des temporalités : pour l'administration : les cadres temporels sont très larges alors que, sur le terrain, la plupart des actions nécessitent des délais courts.

Les remèdes évoqués pour améliorer l'intervention sont : plus de souplesse dans les outils réglementaires et une réactualisation en fonction de la situation présente (notamment le plan de secteurs et les PCA) ; le dialogue et l'information avec la population concernée ; la sensibilisation du public et une simplification des règles et procédures. Il faudrait avoir la possibilité d'obtenir des financements rapides et élevés. Dans le domaine du logement social, il faudrait pouvoir disposer d'un fond de roulement immédiatement accessible et d'une possibilité d'intervention rapide, afin de pouvoir acquérir des bâtiments souvent achetés, pour presque rien, par des privés : *"on rate ainsi des occasions..."*. L'action sur les mentalités est aussi essentielle : *"l'inciter à..."* ; *susciter l'amorce. Il faut d'abord "penser l'action" et mettre de la souplesse dans la structure administrative, l'ajuster afin qu'elle puisse intégrer la logique de projet*". Pour cela, il faut pouvoir surmonter certains obstacles et délaissier certaines lourdeurs, même si des contraintes et des contrôles sont nécessaires : *"éternel conflit entre structure et innovation"*, la première entravant souvent la seconde.

Parmi les outils existants mais non évoqués, un interlocuteur rappelle que Marchienne-Etat est concerné par l'une des 8 ZIP sur Charleroi. Avec trois autres ZIP, celle-ci n'a cependant pu être mise en œuvre pour des raisons budgétaires, mais la Ville espère son activation lorsque les opérations des quatre ZIP en cours seront achevées. Il existe des projets de revitalisation urbaine (ex. à Monceau, sur le site des ateliers Germain : projet de logements) *"mais le privé ne suit pas"*. Certains outils se sont avérés peu efficaces. Ainsi, dans le cadre de rues Vandervelde et Fesler, délaissées par les commerces, *"la taxe sur les logements abandonnés n'a rien arrangé"*. En ce qui concerne l'achat d'immeubles aux particuliers, aucun droit de préemption n'est possible. *"le privé reste maître du jeu car les sociétés de logement sont limitées dans leurs moyens d'action."*

Sur l'existence d'une éventuelle stratégie territoriale globale, un interlocuteur répond par oui, car l'objectif final vise à réhabiliter la Ville et de casser l'image de "pays noir" et non, car les actions se font au coup par coup, en fonction des opportunités. On s'efforce cependant d'établir une trame générale en fonction des problèmes à résoudre. Il n'y a pas encore de stratégie territoriale globale au niveau de la ville, même si cela évolue. Le problème de la fusion des communes pour former un conglomérat d'entités de tailles identiques, avec des intérêts spécifiques et leurs difficultés de *"céder du terrain"* est aussi un élément qui freine la mise en place d'une stratégie globale. Pour l'un des intervenants, *"la fusion prend seulement forme"* : il cite l'exemple des sociétés de logement social. Actuellement, il existe 5 sociétés sur l'entité de Charleroi (auparavant, il y en avait 9). Dans le cadre du projet PO et de son périmètre limité, il s'agit bien d'une approche globale. Une stratégie territoriale globale, à grande échelle, peut être utile, mais une des personnes interrogées se dit favorable à un fonctionnement de projets en réseau plutôt qu'à des *"projets mastodontes"*.

Note au sujet de la Brasserie des Alliés

(entretien téléphonique avec Mme Aurore LEMAL, en charge du dossier de la "Brasserie des Alliés" à l'IPW).

Le bâtiment a été classé en 1995, à l'initiative du ministre wallon du patrimoine de l'époque (R. Collignon). Sont classés : les façades et toitures, le muret, le garde-fou ainsi que le portail métallique et son mécanisme.

Les bâtiments de la Brasserie des Alliés appartiennent actuellement à un propriétaire privé qui occupe une partie des bâtiments où il stocke du matériel de construction lourd, qu'il loue.

Le CPAS de Charleroi, représenté par M. Wilgaut, a un projet autour de ce bâtiment. Il s'agirait d'en faire un " espace citoyen " qui actuellement se situe à la rue de la Providence. Le souhait du CPAS est d'occuper une partie de la brasserie (les anciens bâtiments administratifs –aile gauche- et l'ancienne salle de brassage), bâtiment hautement symbolique, dont il s'agirait de favoriser la réappropriation par les habitants du quartier. Pour ce faire, le CPAS est disposé à prendre en charge les coûts de restauration de l'édifice.

Le CPAS est en négociation avec le propriétaire afin de pouvoir occuper ces bâtiments. Le problème, c'est que le propriétaire est disposé à les céder en location au CPAS pour un loyer qui semble excessif au CPAS.

Le dossier de la Brasserie des Alliés est géré depuis peu par l'IPW. Une demande de certificat de patrimoine a été introduite en ce qui concerne ce bâtiment et deux réunions ont déjà eu lieu, mais elles ont échoué, du fait de ce problème de loyer. Un courrier a récemment été envoyé au propriétaire du bâtiment pour lui rappeler les obligations qui lui incombent en tant que propriétaire d'un bien classé.

2.5 PRINCIPAUX CONSTATS ET PROPOSITIONS

Au terme de cette première synthèse des entretiens, il apparaît que certains problèmes sont spécifiques, tandis que d'autres ont un caractère de généralité. Les réalités propres à chaque zone ont induit la mise en oeuvre d'outils différents, avec des effets divers sur le patrimoine bâti. Il existe une grande différence entre les réalités de zones d'ancienne industrialisation telles que Marchienne-Etat, le Fond de Seraing ou même Couvin, et Nivelles-centre, qui, bien que tributaire d'un recul de certaines fonctions (habitat, commerce, enseignement,...) et de la fermeture d'anciennes usines (la Brugeoise et Nivelles, par exemple), bénéficie tout de même d'un essor lié à la présence d'un parc industriel vaste et actif, qui vaut à Nivelles de se reconnaître volontiers comme "la capitale économique du Brabant wallon".

Les outils et moyens d'action mis en oeuvre dans chaque contexte reflètent les réalités de terrain. Reconnus zones ZIP de type 3, le Fond de Seraing où la ZIP est activée, et Marchienne-Etat, où la ZIP est en attente, sont touchés par la désurbanisation et le risque de marginalisation d'une population généralement pauvre et fragilisée. Ces deux zones développent des projets intégrateurs où la population du quartier est invitée à participer, avec parfois de grands efforts de mobilisation et des succès divers. Le projet de la "Porte Ouest", à Marchienne, illustre bien cette démarche participative.

Tant à Seraing qu'à Marchienne, le patrimoine bâti porte les traces du déclin : rez commerciaux vides, parfois réaffectés à l'habitat, anciennes maisons bourgeoises divisées en studios et autres "kots", autant de logements précaires, maisons abandonnées voire taudifiées, dents creuses propices à l'abandon de débris en tout genre, parfois en attente d'un hypothétique projet de reconstruction... Souvent, les dégradations se marquent le long des anciennes rues commerçantes, lieux de transit par excellence. A l'intérieur des quartiers, on trouve cependant des ensembles bâtis plus cohérents qui pourraient être valorisés.

Couvin présente aussi les traits d'une zone économiquement sinistrée, avec de vastes sites d'anciennes industries, parfois assainis, parfois réinvestis par d'autres fonctions. Là, le bâti a cependant su garder, sauf le long d'artères commerçantes, une bonne cohésion architecturale et ne porte pas de traces de dégradations majeures. La carte touristique qu'entendent jouer les autorités communales pour assurer une reprise de l'activité locale est un élément dans lequel le patrimoine bâti, et sa valorisation, peut tenir un rôle important.

Nivelles-centre gère pour sa part les problèmes issus de la reconstruction d'après guerre. Il se heurte à de nombreux PCA, souvent paralysants au niveau du patrimoine bâti. Malgré une déprise en termes de commerce et d'habitat, les projets qui s'y développent attirent les investisseurs privés. Toutefois, la concurrence des projets de périphérie (extension du centre commercial et projet immobilier "Nivelles 2000") peut apporter un bémol à la réussite de certaines réalisations plus centrales. L'immeuble récent fruit d'une opération de revitalisation urbaine, place de Lalieux, allie habitat et commerce mais, force est de constater que de nombreux logements et cellules commerciales sont encore vides. De plus, le problème de la mobilité, qui a encouragé la Ville à mettre en oeuvre un plan communal de mobilité, se traduit notamment dans l'espace urbain par la présence de parkings sur de vastes terrains vagues, parfois hérités de la guerre.

En dépit des différences de terrain et des rôles et fonctions des personnes rencontrées, on s'efforcera de dégager certains constats et pistes de réflexion pour la suite de l'étude.

Le patrimoine bâti vu par les acteurs de terrain

En premier lieu, on notera qu'il y a autant de perceptions du patrimoine bâti que de personnes rencontrées. La définition du patrimoine bâti donnée par nos interlocuteurs peut être assez large (ensembles cohérents) ou restreinte (patrimoine remarquable), sans oublier le patrimoine industriel, ou opposer un patrimoine citadin "bourgeois" à un habitat sans qualités particulières ou très dégradé, à assainir. Elle peut aussi être très "pragmatique" : tour à tour notion historique ("l'ancien") ou liée à la propriété (en particulier : propriété de la ville) ou encore très formelle (configuration, typologie, structure,...). Elle peut aussi prendre une dimension culturelle (voire affective) : *Tout ce qui dans le bâti contribue à la qualité de l'environnement et favorise l'ancrage identitaire ou même affectif de la population (ce qui fait qu'on est là plutôt qu'ailleurs)*. La définition du patrimoine bâti se veut aussi très large, incluant le bâti, mais également son environnement (parcs, voirie, espaces publics,...) ou associant les notions de *qualité de vie et d'esthétique*. Enfin, le patrimoine bâti concerne l'image que l'on veut relayer : *la carte de visite que les citoyens sont disposés à transmettre aux générations futures... avec, en filigrane, la question des choix car tout ne doit pas être transmis, surtout compte tenu du coût de la rénovation...* Aussi, si l'on encourage la conservation du patrimoine, il faut pouvoir bénéficier de subsides en conséquence.

Au delà du patrimoine strictement bâti, un des interlocuteurs évoque un patrimoine dit "immatériel", davantage lié à la vie du quartier. Rares sont les personnes qui relèvent des éléments ou des ensembles dignes d'une attention particulière dans les zones dont ils s'occupent et ils citent généralement les éléments déjà classés comme ceux méritant une protection particulière... Notons tout de même que deux personnes interrogées considèrent que les zones étudiées dans lesquelles elles opèrent ne contiennent aucun élément bâti digne d'intérêt. Ceci montre combien la perception d'ensemble du patrimoine bâti, surtout dans un contexte globalement dégradé, est inexistante voire négative, même par des personnes intervenant dans le champ de la rénovation urbaine.

Les causes de la dégradation

Par ailleurs, les constats dressés par certains interlocuteurs sur le patrimoine bâti confirment une perception globalement négative et le péremptoire *lamentable* lancé par l'un des intervenants marchiennois en dit long sur le travail, notamment de sensibilisation, à développer en termes de patrimoine bâti. Certes à Nivelles, dont le centre ancien comprend encore de multiples témoins d'un riche passé, le rapport au patrimoine bâti est quelque peu différent, même s'il n'est pas dénué d'ambiguïté : *Nivelles est comme pris entre le respect de son patrimoine et le désespoir de son patrimoine, entre un sentiment d'appartenance et le mépris*.

De façon générale, la situation de dégradation du patrimoine bâti est principalement attribuée au déclin industriel (Fond de Seraing, Marchienne-Etat, Couvin), au phénomène de désurbanisation (Fond de Seraing, Marchienne-Etat et, dans une proportion moindre, Nivelles-centre) ainsi qu'à l'absence d'une politique volontariste et claire (Nivelles). Il s'ensuit non seulement des détériorations physiques du bâti, mais aussi une forte dégradation en terme d'image du quartier, particulièrement sensible dans le Fond de Seraing et à Marchienne-Etat. Certains acteurs expriment clairement le souhait de rompre avec cette image de déclin héritée du passé (on parlera de "Seraing-centre", plutôt que du "Fond de Seraing" ou on souhaitera casser l'image de "pays noir" de l'agglomération carolorégienne) et mettre l'accent sur le renouveau. Pour l'un des intervenants à Marchienne, la relation au passé se veut cependant moins radicale. Pour lui, il s'agit de *retravailler le passé pour recréer de nouvelles structures*.

Projets et actions

Les projets mis en oeuvre dans les zones retenues concernent essentiellement des opérations de rénovation urbaine (le Fond de Seraing, via la ZIP-QI et le programme européen Resider), de revitalisation urbaine (Nivelles) et d'assainissement d'anciens sites industriels désaffectés (Seraing, Marchienne, Nivelles, Couvin). Il est à noter que les opérateurs privés semblent très réticents à intervenir dans les contextes les plus fragilisés, socialement et économiquement peu porteurs. Ainsi, un projet de revitalisation urbaine sur le site des anciens ateliers Germain, en bordure du quartier de Marchienne-Etat, tarde à voir le jour, parce que *le privé ne suit pas*. Ce sont surtout les subsides publics qui sont sollicités, régionaux essentiellement, mais aussi européens. Les projets mis en oeuvre concernent en priorité les espaces publics et, lorsqu'ils incluent le patrimoine bâti, la plupart d'entre eux ont, de l'aveu général, une portée ponctuelle (quelques bâtiments isolés ou groupés par deux ou trois ; îlots). Certaines communes semblent d'ailleurs enclines à céder des bâtiments de leur propriété nécessitant rénovation ou insalubres, à des sociétés de logements sociaux qui ont la possibilité d'obtenir des subsides de rénovation et, surtout, de gérer les logements. Notons au passage que les collaborations avec les sociétés de logement social dynamiques sont pointées comme essentielles pour la rénovation de bâtiments existants et la possibilité d'effets positifs sur la requalification et la redynamisation de quartiers. Somme toute, la question de l'échelle n'est pas primordiale. On peut concevoir que, pour des questions de gestion, de budget et de finalisation, le projet porte sur de petites unités territoriales. Dans une des zones étudiées, on examine d'ailleurs la possibilité de travailler sur des opérations limitées, avec des subsides moins importants et en fonction du potentiel des bâtiments existants. Dès lors serait-il opportun, comme le suggère un intervenant, de s'orienter vers un fonctionnement de *projets en réseau*.

L'absence de stratégie globale

Les interventions se font surtout au cas par cas, en fonction des opportunités et des disponibilités financières. Il manque souvent une stratégie globale dans laquelle inscrire les projets. Les Schémas de Structure Communales sont bien perçus comme des outils pouvant aider à établir une trame d'intervention générale. Toutefois, force est de constater que, dans les deux localités qui ont entamé des SSC, ceux-ci sont en suspens... Pour les acteurs de terrain, cette absence de vision globale, doublée d'un manque de volonté politique, est ressentie comme particulièrement stérilisante et débouche parfois sur des situations "aberrantes". Plusieurs éléments ont été avancés pour expliquer cette situation : méconnaissance des enjeux de l'aménagement du territoire ; absence de majorité politique forte et tiraillements politiques favorisant le "coup par coup", voire des pratiques de "saupoudrage" ; politique de la fusion des communes et ses difficultés d'arbitrage...

Ce constat amène aussi une réflexion sur le sens du projet, son élaboration, sa finalité, son inscription dans une trame plus générale impliquant, par exemple, un phasage. L'un des intervenants a fort bien résumé le problème de la multiplicité des projets et la nécessité de les mener de front alors que certains sont prioritaires et déterminent les autres. *Il faudrait un phasage, mais l'opportunité et la disponibilité des financements ne le permettent actuellement pas*. La question de l'inscription du projet dans une vision stratégique et globale est donc essentielle pour notre réflexion.

Enfin, il n'y a généralement pas de prise en compte du patrimoine bâti en tant que tel et certains intervenants regrettent d'ailleurs de ne pas disposer d'un outil de gestion efficace dans ce domaine. Les rénovations sont surtout le fait de particuliers et, en dehors de la ville de Seraing qui accorde une prime supplémentaire à celle octroyée par la Région wallonne pour la rénovation de façades, les entités concernées ne développent pas d'action particulière au regard du patrimoine bâti. Lors d'interventions de rénovation urbaine concernant la voirie, par exemple, les autorités locales misent sur un (hypothétique ?) effet d'entraînement. Le Fond de Seraing offre ainsi l'image d'un espace public flambant neuf dans un cadre bâti déstructuré et dégradé (rue Ferrer, par exemple). Ceci montre les risques d'interventions ponctuelles, déconnectées de toute stratégie globale. A tout le moins, des mesures d'accompagnement du patrimoine bâti seraient nécessaires.

Outils, freins et remèdes

Quant aux outils proposés (essentiellement rénovation et revitalisation urbaines et SAED), ils sont perçus comme plutôt satisfaisants, quoique améliorables. Ici encore, une vision stratégique claire en terme de projet est un élément qui contribue à faciliter le recours aux outils. L'une des interventions est explicite sur ce point : *l'accent est mis sur le projet et le sens de l'action que l'on entend développer. La recherche de l'outil vient en second lieu. Il ne faut exclure aucun outil.* Le sens de l'action que l'on entend développer est essentielle ; il passe avant la question de l'outil proprement dit.

Les principaux freins cités par les intervenants concernent :

- la longueur et la lourdeur du processus d'élaboration d'un projet ainsi que la dispersion des compétences (beaucoup d'approbations nécessaires, nombreux intervenants,...) ;
- le coût de la rénovation : souvent plus élevé que de raser pour refaire du neuf ;
- l'absence de références précises sur le montage de projet : où trouver les subsides en fonction du projet ? Il manque des procédures claires et bien établies selon les projets ;
- le montant (jugé insuffisant) de la subsidiation et son manque de souplesse ;
- la nécessité de "sonner à la bonne porte" et faire suivre les dossiers politiquement et administrativement ;
- une trop grande dépendance des projets aux crédits budgétaires ;
- le problème des temporalités : pour l'administration, les cadres temporels sont très larges alors que, sur le terrain, la plupart des interventions nécessitent des délais courts.

Enfin, bien que non explicitement exprimée comme telle, la hiérarchisation des outils apparaît aussi comme un facteur paralysant en terme de patrimoine bâti. Ainsi, à Nivelles et à Couvin, la primauté des PCA sur le règlement général de bâtisses des centres anciens protégés a eu des effets néfastes sur la qualité d'ensemble du bâti, en particulier le long des axes commerçants, avec des transformations de vitrines intempestives et peu respectueuses des caractéristiques des édifices et des recommandations des "Atlas des Centres anciens protégés".

Parmi les propositions avancées pour améliorer le montage de projets sont mentionnés :

- une simplification des procédures administratives pour l'octroi des subsides ;
- plus de souplesse dans le traitement des dossiers et dans les montants octroyés (subsides "modulables" et adaptables en fonction de l'évolution du projet et des coûts réellement rencontrés) ;
- une plus grande souplesse au niveau des choix de réaffectation (possibilité de réaffecter à autre chose qu'à du logement et du commerce) ;
- l'augmentation des budgets disponibles et la diversification les types d'aides ;
- la simplification et l'allègement des procédures (ex. de la nécessité de recourir à l'appel d'offre de marché public dans le cadre d'une opération de revitalisation urbaine) ;
- l'adaptation des outils aux projets concrets ;
- une plus grande souplesse dans les opérations de rénovation ;
- l'augmentation de subsides accordés aux particuliers lorsqu'ils rénovent ou embellissent leur patrimoine bâti ;
- plus de souplesse dans les outils réglementaires et une réactualisation en fonction de la situation présente (notamment plan de secteur et PCA) ;
- une simplification des règles et des procédures ;
- la possibilité d'obtenir des financements rapides et élevés ;
- le dialogue et l'information avec la population concernée et la sensibilisation du public.

De l'avis d'un des intervenants, une politique volontariste et claire en matière de rénovation urbaine, de même qu'une continuité politique permettant un meilleur suivi avec l'administration, constituent cependant des atouts très importants.

Les stratégies participatives

En ce qui concerne la participation des habitants, elle varie selon les quartiers étudiés, selon les personnes interrogées (le point de vue d'un intervenant "officiel" divergera de celui du président du comité de quartier), selon qu'il existe une CCAT (Nivelles et Marchienne), des comités de quartier actifs (Nivelles), des associations locales, comme celles, réputées très actives, présentes dans le Fond de Seraing ou dans le quartier de Marchienne-Etat... En dehors de ces relais, la population de quartiers fragilisés semble difficilement mobilisable, comme dans le Fond de Seraing, par exemple : *des séances d'information sont parfois organisées, mais peu de personnes se déplacent sauf quand il y a des fêtes de quartier.* Conséquence : les contacts avec la population sont assez limités. A Marchienne, par contre, le projet de la "Porte Ouest" entend jouer un rôle d'incitant à la concertation et développe des actions pour que la population soit *suffisamment consultée*. Récemment, une réunion sur le réaménagement de la RN 90 a drainé plus de 200 personnes. A Couvin, les contacts avec la population sont de plus en plus fréquents. Certaines concertations rencontrent même un franc succès. Dans le cadre de la rénovation de la place de Mariembourg, suite à la diffusion d'un fascicule et à deux réunions d'information, la commune a organisé une sorte de consultation populaire, afin que les habitants se prononcent sur le projet. Le taux de participation a été très élevé (60% des inscrits sur les listes électorales, dont 95% favorables au projet proposé). Bien entendu, il faut s'interroger sur les raisons de ce succès. D'abord, Mariembourg est une très petite entité, riche en patrimoine et en histoire, où opèrent des "locomotives" mettant en oeuvre des activités mobilisatrices. Ainsi, récemment, le "Festival Charles V" a impliqué les associations locales, les commerçants,... remportant un vif succès de participation des habitants, notamment des jeunes, de toute l'entité couvinoise. Sans doute, une telle réussite n'est-elle pas étrangère au fait qu'il existe, à Mariembourg, une forte interaction entre patrimoine, culture et identité... Et, sans doute, ce modèle est-il difficilement "transposable" comme tel dans des contextes tels que ceux du Fond de Seraing ou de Marchienne-Etat, où ces trois dimensions (patrimoine, culture, identité), si elles ne sont pas absentes, ont d'autres connotations. Il faudra interroger les mécanismes participatifs, éléments essentiels dans le montage de projet.

Prévention, accompagnement, sensibilisation

Avant de conclure cette synthèse, il convient encore, sur base de cas exposés, de mettre l'accent sur trois éléments qui n'ont pas été exprimés de façon explicite, mais qui apparaissent néanmoins comme très importants en termes de montage de projet. Il s'agit de la prévention de la dégradation, de l'accompagnement des projets et de la sensibilisation des acteurs de terrain et des habitants à la dimension patrimoniale du bâti et quartier.

La perte d'anciennes fonctions et le transfert vers une nouvelle affectation induit la plupart du temps des périodes de transition fort dommageables pour le patrimoine bâti. C'est le cas, notamment, de bâtiments scolaires, repères souvent imposants dans le tissu urbain. A Nivelles, l'ancien lycée de la rue Seutin, vide depuis quelques années, verra probablement son sort lié aux orientations données par les auteurs de projet chargés de la révision du PCA n° 1 qui inclut ce bâtiment. Un autre exemple pose de façon encore plus claire la question de la prévention. A Couvin, l'ancienne école normale (rue du Bercet, à proximité de l'hôtel de ville) est en grande partie inoccupé. Ce bâtiment n'est plus entretenu et est en voie de dégradation, surtout les annexes arrière. La commune a voulu acheter le bâtiment pour y transférer ses services administratifs (centralité et proximité de l'Hôtel de Ville) mais elle s'est heurtée au refus de la Communauté française. On se trouve là face à un réel problème car l'école est un chancre en devenir et la commune ne dispose d'aucun moyen pour prévenir cette situation. Si l'on veut orienter les actions en terme de prévention, il faudra aussi interroger les mécanismes de blocage empêchant la réaffectation et une gestion plus souple du patrimoine bâti.

L'accompagnement du projet semble aussi une piste qu'il faudra prospecter. On a pu relever déjà certaines incohérences se traduisant notamment par une absence de prise en compte du patrimoine bâti jouxtant des espaces sujets à rénovation. L'espoir d'un effet d'entraînement, parfois bien réel, n'est probablement pas suffisant et il apparaît que les autorités publiques pourraient avoir un rôle à jouer dans le domaine de la sensibilisation et de l'accompagnement afin de favoriser la rénovation du patrimoine bâti. De même, certains projets aboutis ne rencontrent pas le succès escompté. A Nivelles, l'opération de revitalisation urbaine de la place de Lalieux a eu pour but de concilier habitat et commerce. Or, les cellules commerciales sont vides et il reste encore bien des logements à louer. Ici encore il conviendra de s'interroger sur la possibilité d'établir certaines mesures d'accompagnement permettant d'éviter le problème de l'inoccupation.

Enfin, la sensibilisation des acteurs de terrain et des habitants à la dimension patrimoniale du bâti et du quartier. On a pu constater que, dans la plupart des cas, il manque une perception globale du tissu urbain dans lequel les interventions s'effectuent. Par dimension globale, il faut entendre non seulement une approche socio-économique du quartier, mais aussi une perception à la fois culturelle et identitaire intégrant les éléments qui, pour reprendre l'expression d'un de nos interlocuteurs, favorisent *l'ancrage identitaire ou même affectif de la population (ce qui fait qu'on est là plutôt qu'ailleurs)*. C'est là qu'intervient la valeur patrimoniale du bâti, non pas perçue en terme d'élément prestigieux, mais essentiellement dans sa dimension sociale, vécue, "ordinaire". Certains intervenants constatent d'ailleurs l'absence de prise de conscience de la valeur patrimoniale du bâti, de sensibilité au patrimoine de la part de certains acteurs (architectes, décideurs politiques,...). Il manque un outil efficace permettant une réelle gestion du patrimoine local ainsi que de véritables choix politiques en la matière.... Il ne peut y avoir de montage de projet efficace et durable concernant le bâti si on n'intègre pas cette dimension patrimoniale.

Conclusion

Pour conclure, les outils concernant la rénovation urbaine, même s'ils sont "améliorables", sont généralement considérés comme satisfaisants. Ce qui pose problème, c'est surtout leur mise en oeuvre, considérée comme longue et laborieuse, ainsi que le montant, jugé insuffisant, de la subsidiation. Au niveau des communes, on retiendra surtout l'absence d'une vision stratégique globale ou d'une politique claire en terme de patrimoine bâti. On se trouve donc face à des projets menés "au cas par cas", en fonction des opportunités, dans des contextes où il s'agit de "gérer les lacunes du passé", que ce soit des PCA obsolètes et paralysants, des aménagements disparates sans véritables choix stratégiques ou encore une sorte de passivité, sans doute involontaire, face au déclin et aux opportunités manquées, comme l'illustre la Brasserie des Alliés. La suite du travail pourra se concentrer sur l'approfondissement d'études de cas concrets de bâtiments totalement ou partiellement vides en attente de réaffectation. Enfin, il faut souligner combien le thème du patrimoine bâti est relié à d'autres thèmes étudiés dans le cadre de la CPDT : rationalisation des outils, désurbanisation, logement, mobilité,... pour ne citer que ceux-là. Il sera primordial, dans la poursuite de l'étude, de développer les interactions entre ces thèmes et celui qui nous occupe.

BIBLIOGRAPHIE

- ACCS (1999). *Le développement local facteur de citoyenneté*. Les cahiers de l'éducation permanente. N°8. 170 p.
- ADEF (1998). *Reconstruire la ville sur la ville*. 174 p.
- ALGEMENE REKENKAMER (2001), *Grotestedenbeleid*, Den Haag, 108 p.
- ALLISON G. & al. (1996). *The Value of Conservation*, English Heritage.
- AMIN A. & GRAHAM S. (1997), *The ordinary city*, Transactions, 22, pp. 411-429.
- BEGHAIN P. (1998). *Le patrimoine : culture et lien social*. Paris, Ed. Sciences Po.
- BENHAMOU F. (1986). *L'économie de la culture*, Paris, La Découverte.
- BENHAMOU F. (1999). « L'économie du bâtiment », in *L'abus monumental ?*, Actes des Entretiens du patrimoine, Paris, Fayard, pp. 153-167.
- BERTHO-LAVENIR C. (1999). *La roue et le stylo. Comment nous sommes devenus touristes*, Paris, Odile Jacob.
- BERTRAND, F. (1972). *La population de la châtellenie de Couvin aux XVIIe et XVIIIe siècles*. In *En Fagne et Thiérache*, T. 18.
- BERTRAND, F. (1974). *Le mouvement ouvrier dans le canton de Couvin*. In : *En Fagne et Thiérache*, T. 27.
- BERTRAND, J. et BOUDART, J. (1987). *Souvenir de Marchienne-au-Pont*, Deux tomes.
- BOUCHENAKI M. & LEVI-STRAUSS L. (1999). « La notion de monument dans les critères du Patrimoine de l'Humanité de l'UNESCO ». In : *L'abus monumental ?*, Actes des Entretiens du patrimoine, Paris, Fayard, pp. 121-130.
- BOULVAIN, A. (2000). « La ville de Couvin et l'évolution de ses quartiers de du XVIIe au XXe siècle ». In : *Le Couvinois, pays des Eaux blanche et noire*. Tome 3. Couvin, "Terroir et Tourisme", pp. 9-64.
- BOURDIN A. (1984). *Le patrimoine réinventé*. Paris, PUF.
- BOURGEOIS, V. (1953), « Destruction et reconstruction de la ville de Nivelles ». In : *Cahier d'Urbanisme*, 1953, no 13.
- CANTILLON B. et al (1996), *Twintig jaar armoede en beleid inzake armoedebestrijding*, in: *Economisch en sociaal tijdschrift*, 50(1), pp. 5-36.
- CARIMANTRAND, E. (1971). *Histoire de Couvin*. Presgaux : Cercle d'histoire régionale de Presgaux.
- CENTRAAL PLANBUREAU (2000), *Op weg naar een effectiever grotestedenbeleid*, Werkdocument No 117, Den Haag, 139 p.
- CENTRE D'HISTOIRE DE L'ARCHITECTURE ET DU BATIMENT (1992). *Architecture rurale de Wallonie. Pays de Soignies et de Nivelles* Université catholique de Louvain., Liège, Mardaga.
- CHALINE CI. (1999). *La régénération urbaine*. Paris, PUF.

- CHARLIER, J. et al. (1995) *Itinéraire de fondations religieuses et bourgeoises en Brabant wallon: 41 km dans le temps et l'espace, de Nivelles à Wavre, par Villers-la-Ville et Louvain-la-Neuve.* Bruxelles, Société Royale Belge de Géographie, Hommes et paysages.
- CIRIEC (1995), *Zones d'Initiatives Prioritaires et Quartiers d'Initiatives. Rapport final. Q.I. du Fond de Seraing*. Sous la direction de Bernard THIRY et Christine DUSSART, Centre International de Recherche et d'Information sur l'Economie Publique, Sociale et Coopérative (CIRIEC), Liège.
- COLLECTIF (1994). *Le patrimoine industriel de la Wallonie*, Editions du Perron, Liège.
- COMBY J. (2001). « Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain ». In *Etudes foncières*. n°89. p. 26-31.
- CONTENT, Cl. (1983). « La vie quotidienne à Nivelles au XXe siècle ». In : *Rif tout Dju*, juin 1983, n° 265, pp. 32.
- CORTEMBOS Th. (1992). « Patrimoine et société : évolution du « regard » à travers les documents internationaux », *Cahiers de l'Urbanisme* n°10, Liège, Mardaga, pp. 12-34.
- DE KAMER, 13 oktober 2000, *Beknopt Verslag van de Commissievergaderingen, interpellatie en vragen, Grootstedenbeleid*.
- DE SAINT-MOULIN, L. (1969), *La construction et la propriété des maisons expressions des structures sociales: Seraing depuis le début du XIXème siècle*. Pro Civitate, Bruxelles, .
- DE SURGERES, D. et DE BRAUWER, J-C. (1975), Etude de Couvin. In : *Olloy-sur-Viroin et la région folklorique, historique et documentaire : Bulletin de l'UC Olloy*, juillet 1975, n° 256-258, pp. 76-85 ; oct. 1975, n° 259-261, pp. 86-97; etc.
- DE VUYST-HENDRIX, L.M et MINET A. (1979). *Histoire du grand Couvin*. Couvin, Editions de l'Eau noire. Collection "Les guides du grand Couvin".
- DEBRAY R. (1999). « Le monument ou la transmission comme tragédie ». In : *L'abus monumental ?*, Actes des Entretiens du Patrimoine, Paris, Fayard, pp. 11-32.
- DELEGLISE C. (1996). « Louer le terrain pour construire ». in *Etudes Foncières*. n°71. p. 31-35
- DENAYER W. & SAEY P. (2001), *Stedelijke 'governance' en ruimtelijke herschalingen*, Agora, 17 (1), pp. 21-23.
- DEPARTMENT FOR TRANSPORT, LOCAL GOVERNMENT AND THE REGIONS (2001), *Annual Report 2000*, London.
- DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, TRANSPORT AND THE REGIONS (1999), *Evaluation of the Single Regeneration Challenge Fund: First Final Evaluation of Three SRB Short Duration Case Studies*, University of Cambridge (Number 26).
- DEPARTMENT OF THE ENVIRONMENT, TRANSPORT AND THE REGIONS (2000), *Evaluation of the Single Regeneration Budget Challenge Fund: Final Evaluations of Two Short Duration Case Studies*, (Number 32).
- DEVOS, W. (1998). *Couvin dans la Caestienne, région d'Europe : de Vireux et Hierges à Trélon par Vierves, Nismes et Chimay : histoire administrative, économique et sociale*.
- DEVOS, W., MAGNIETTE, P., GENTILHOMME, C. (2000). Les forges et poêleries du Couvinois du XVIIIe au XXe siècle. In : *Le Couvinois, pays des Eaux blanche et noire*. Tome 3. Couvin, "Terroir et Tourisme", pp. 65-111.

- DGATLP (1999). *Le code wallon du logement. Les échos du logement*. N°3 spécial. 98 p.
- DONNAY-ROCMANS, Cl. et al. (1999). *Nivelles aux cent visages*. Editions du Perron Alleur.
- DUMONT, C. (1989). *Migrations intérieures et immigration dans le bassin industriel de Charleroi, 1800-1866*.
- FILLEE-MAUYEN, A. (1967), " El Cense " ou " La Cité " de Marchienne-au-Pont, in : *Hainaut Tourisme*, 1967, n° 125, pp. 183-187
- FONDATION ROI BAUDOUIIN. (1997). *Mieux restaurer le patrimoine architectural? Plaidoyer*. Fondation Roi Baudouin, Bruxelles, 211p.
- FOUCART B. (2000). « A l'aube du troisième millénaire », postface de F. BERCE, *Des monuments historiques au Patrimoine. Du XVIIIe siècle à nos jours*, Paris, Flammarion, pp. 203-210.
- GAIARDO, L. et GODFROID, Y. (1996). *A la découverte du patrimoine social. Essai de définition et d'élaboration d'une méthode d'identification*. Rapport de convention entre la DGATLP et le GUIDe.
- GENTY, L. et DETOURNAY, J. (1982) *Vingt-cinq ans de vie Nivelloise (1956-1980)*. Les Cahiers Nivellois : Numéro spécial de *Rif tout dju*. In : *Les cahiers nivellois*, n° 6/1982.
- GENTY, L. et DETOURNAY, J. (1995). La renaissance de la Place Émile de Lalieux : Une "Esplanade" plus conviviale. In : *Rif tout Dju*, juin-juillet 1995, n°374.
- GILLES, P. (1938), La Brasserie des Alliés à Marchienne-au-Pont, in : *Bâtir*, septembre 1938, pp. 394-396.
- GILSING R. (1994), *Lokale bestuurlijke vernieuwing in Nederland*, Acta Politica, I, p. 3-36.
- GOVERNEMENT FLAMAND, Communiqué de presse du 27 avril 2001.
- GOVERNEMENT WALLON (1999). Schéma de développement de l'espace régional, 233 p.
- GOVAERTS P., DE BOE PH., DECLEVE B. & DE KEERSMAECKER M.-L. (2000), *Bilan et Evaluation des Politiques de Rénovation en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport final*, CREAT, Université Catholique de Louvain, 124 p.
- GREFFE X. (1990). *La valeur économique du patrimoine*, Paris, Anthropos.
- GREFFE X. (1999). *La gestion du patrimoine culturel*, Paris, Anthropos.
- HANON DE LOUVET, R. (1948). *Contribution à l'Histoire de la ville de Nivelles*. Première série. Imprimerie J. Duculot Gembloux.
- HASQUIN, H. (1970). *Une mutation : le "Pays de Charleroi" aux XVIIe et XVIIIe siècles : naissance et premiers développements d'une agglomération industrielle*
- HEALEY P., DAVOUDI S., O'TOOLE M., TAVASANOGLU S. & USHER D. (eds), (1992), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, London, Spon, p. 232.
- HENDON W. S. & al. (1983). *Economics and Historical Preservation*, Akron, Boekman Fondation.
- HUART, P. et LECOCQ, G. (1995). Dis, dessine-moi un monument ... : Petite histoire d'une entité au passé bien présent : Nivelles : Tome I : 70 témoins repérés sur le territoire de l'ancien Nivelles. In : *Rif tout dju*, mars 1995, pp.1-54.
- HUSTIN, R. (1948). *Les Cokerill et la cité de l'acier*. Office de Publicité, Bruxelles, .

- JOFFROY P. (1999). *La réhabilitation des bâtiments, conserver, améliorer, restructurer les logements et les équipements*. Ed. Le Moniteur, Paris, 312 p.
- KESTELOOT CH. (2001), *Political lessons from Urbex*, Institute for Social and Economic Geography, Katholieke Universiteit Leuven.
- KUBORN, H. (1861), *Histoire de Seraing depuis ses origines jusqu'à nos jours*. Librairie Industrielle de Seraing, Seraing.
- LAPIERRE U. (2000). « Logement et marché : le principe d'exclusion ». in *Etudes foncières*, n°88, p. 18.
- LE BON, F. (1862) *Des habitations ouvrières à Nivelles*. Nivelles, Imprimerie Despret.
- LECOCQ, G. (1989). Nivelles et son entité : essai de bibliographie portant sur la 1968-1985. In : *Annales de la Société d'archéologie, d'histoire et de folklore de Nivelles*, XXVI, 1989.
- LEJEUNE, L. (1987), Une croissance industrielle et urbaine : Seraing. In: *Le patrimoine industriel et sa reconversion*. Exposition organisée à l'ancienne église Saint-André à Liège, Crédit Communal de Belgique, Liège, pp. 105-130.
- LEMOINE-ISABEAU, C. (1985), Cartes anciennes des environs de Nivelles. A propos d'une carte de Dusart de 1774. In : *Annales de la Société d'Archéologie, d'Histoire et de Folklore de Nivelles et du Brabant Wallon*, 1985-TomeXXV, pp. 165-174.
- LICHFIELD N. (1988). *Economics in Urban Conservation*, Cambridge, Cambridge University Press.
- LOOPMANS M. & UITERMARK J. (2000), *Het gevarieerde bestaan van de integrale aanpak: van dekmantel tot dogma*, Agora, p. 24-28.
- LORNEAU, M. (1992), « Travail, ordre et société: l'architecture de l'enseignement public à Seraing », dans *L'Observatoire. Revue d'action sociale et médico-sociale*, n°5-6, pp. 72-83.
- LOYER F. (2000). « Patrimoine urbain ». In : *La ville et l'urbain. L'état des savoirs*, Paris, La Découverte, pp. 301-312.
- MAISON DE L'URBANISME DU BRABANT WALLON (1998) *Le logement en Brabant wallon*. 282 p.
- MASSET, P-A. (1893), *Histoire de Marchienne-au-Pont*, Malines.
- MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DES TRANSPORTS (1994). « Maîtriser la mobilité 1^{ère} partie », in *cahier du MET Collection Trafics*, n°1, 63 p.
- MINISTERE DE LA COMMUNAUTE FRANÇAISE-MINISTERE DE LA REGION WALLONNE (1978). *Atlas du Patrimoine architectural des Centres anciens protégés. Nivelles*.
- MINISTERIE VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP, ADMINISTRATIE BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN (1999), *Het Sociaal Impulsfonds, Evaluatierapport 1998*, Brussel, 116 p. (bien que le titre mentionne l'année 1998, ce sont bien les résultats au terme de l'année 1997 dont il est question).
- MINISTERIE VAN ONDERWIJS, CULTUUR EN WETENSCHAPPEN, MINISTERIE VAN LANDBOUW, NATUURBEHEER EN VISSERIJ, MINISTERIE VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER & MINISTERIE VAN VERKEER EN WATERSTAAT (1999), *Nota Belvedere, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*, Den Haag, 84 p.
- MINISTERIE VAN VROM (2000), *Besluit aanwijzing rechtstreekse gemeenten en verdeelsleutel stedelijke vernieuwing*, 22 november, Den Haag.

- MINISTERIE VAN VROM (2000), *Besluit Beleidskader stedelijke vernieuwing*, 22 november, Den Haag.
- MINISTRY OF HOUSING, SPATIAL PLANNING AND ENVIRONMENT (1994), *Housing in the Netherlands: Country Monograph*, The Hague.
- NATIONALE RAAD VOOR LANDBOUWKUNDIG ONDERZOEK (1999), *Kennis in stedelijke vernieuwing*, NRLO-rapport 99/15, Den Haag, p. 7.
- NEURAY, Cl. et al (1987). *Itinéraire de la Calestienne : 28 km à travers les paysages calcaires de l'Entre-Sambre-et-Meuse, de Couvin à Treignes*. Bruxelles, Société Royale Belge de Géographie, Hommes et paysages; 3.
- NEUVILLE, J. (1986), *A Seraing, des travailleurs témoignent 1886-1986*. Cellule Mémoire Ouvrière de Seraing, Seraing.
- NOËL F., RODRIGUEZ D. & DEGRAEF V. (2001), *Les programmes d'action locale intégrée de revitalisation des quartiers, Comparaison inter-régionale – Bruxelles/Flandre/Wallonie*, ASBL Quartiers d'Initiatives pour Bruxelles, 35 p.
- OLIN, X. (1880), *Nivelles*, In : Van Bommel, Eugène (1880) ; *La Belgique illustrée : ses monuments, ses paysages, ses œuvres d'art*. Bruxelles, Bruylant, Tome I, pp. 176-183.
- OSTERRIETH, Martine et al. (1992). A la découverte de Nivelles : Guide touristique. Les Cahiers Nivellois : Numéro spécial de *Rif tout dju*. In : Cahiers Nivellois, janvier 1992, pp.1-43.
- PICALAUSA, L. (1904), *Histoire de Seraing*. Seraing.
- PIRSON, N. et DOUNAN, E. (1952), *Les rues de Seraing: Histoire- Toponymie- Folklore*. Administration communale de Seraing, Seraing.
- POWELL K. (1999). *L'architecture transformée. Réhabilitation, rénovation, réutilisation*. 255 p.
- PURAYE, J. (1964), Couvin et la carte de Ferraris. In : *Au pays des Rièzes et des Sarts* , n° 18, pp. 90-95
- RAFFESTIN Y, DREIDEMIE F. et LEGER D. (1996). *Réhabiliter en site occupé*. 191 p.
- REVELARD, M. (1969), Marchienne-au-Pont, in : *Hainaut Tourisme*, 1969, n° 136, pp. 151-156.
- ROBERTS P., SYKES H. (2000). *Urban Regeneration. A Handbook*. 320 p.
- SCHAEFFER, P-J. (1995). *Charleroi : 1830-1994, histoire d'une métropole*.
- SCHAUT C. (1997). *Patrimoine et développement urbain*. Etudes et documents. Ministère de la région wallonne, DGATLP, 150 p.
- SMITH M. & BEAZLEY M. (2001), *The community decides? Continuity and change in the involvement of communities in regeneration*, School of Public Policy, University of Birmingham, 25 p.
- SOCIAL EXCLUSION UNIT (2001), *A New Commitment to Neighbourhood Renewal, National Strategy Action Plan*, London, 127 p.
- TARLIER, J. et WAUTERS, A. (1862), *La Belgique ancienne et moderne : Géographie et histoire des communes belges : Province du Brabant : Ville de Nivelles (chef-lieu)*
- TEMMERMAN D. (1999), *Het Sociaal Impulsfonds 2000-2002 - de kogel is door de kerk*, in: BinnenBand, juni-juli 1999.

- TEMMERMAN D. (2000), *Evaluatierapport Sociaal Impulsfonds 1998*, in: BinnenBand, april 2000.
- TEUWEN C. (2000), *Een integrale kijk op de wijk, De krachten gebundeld ten behoeve van samenhang tussen fysieke, sociale en economische dimensie bij wijkontwikkeling*, Doctoraalscriptie Planologie, KUN, 131 p.
- TRIQUET, A. et DEFLANDRE, J. (1980). Nivelles en l'an 2000. In : *Les Cahiers Nivellois*, n° 3/1980. Numéro spécial de *Rif tout Dju*.
- URBEX (2000), *Comparative statistical analysis at national, metropolitan, local and neighbourhood level, Belgium: Brussels and Antwerp*, Fourth RTD Framework Programme on Targeted Socio-Economic Research (TSER), URBEX Series No. 2, Amsterdam, 91 p.
- VAN EECKE, B. (1978) *Nivelles. Atlas du Patrimoine architectural des Centres anciens protégés*. Bruxelles, Ministère de la Communauté française-Ministère de la Région wallonne.
- VANDENDRIES, J. (1989). *Les rues de Nivelles de A à Z*. Nivelles, Editions de la francité.
- VANDENDRIES, J. (1992). *Nivelles : petite histoire du XIXe*. Nivelles, Editions de la francité.
- VANDENDRIES, J. (1996) Histoire des brasseries nivelloises. In : *Rif tout Dju*, nov.1996, n°386, pp.1-143.
- VANDERMAELEN, Ph. (ca 1833). *Dictionnaire géographique de la province du Brabant. Documents pour la statistique de la province de Brabant*.
- VELD, J. (1904), *La Coopération à Seraing*. Imprimerie Coopérative "Volksdrukkerij", Gand.
- VERHEYEN, Ph. (1987), Un avenir pour notre passé : les remparts de Nivelles, 1. In : *Rif tout Dju*, juin 1987, no.300, pp.1-44.
- VLAAMS GEMEENSCHAP (1999), *Een Nieuw Project voor Vlaanderen - Eén regering voor de Vlamingen*, Brussel, 8 juli.
- VLAAMSE GEMEENSCHAP - ADMINISTRATIE BINNENLANDSE AANGELEGENHEDEN (1996), *Decreet van 14 mei 1996 tot vaststelling van de regelen inzake de werking en de verdeling van het Sociaal Impulsfonds*, Brussel.
- WILLE, M. (1905), *Enquête sur la situation des habitations ouvrières de la commune de Seraing*. Rapport présenté au comité de patronage des habitations ouvrières et des institutions de prévoyance de l'arrondissement de Liège, Auguste Bernaert, Liège.

Annexes

ANNEXE 1 : OUTILS PUBLICS ET ACTEURS PERMETTANT DE FAVORISER LA REUTILISATION DU BATI

La liste présentée ci-dessous cherche à recenser les outils existants et les partenaires potentiels susceptibles de participer à la réutilisation et à la réhabilitation du bâti. Le terme « outil » permet de regrouper sous une même appellation une série d'éléments assez variés. Il s'agit essentiellement de dispositions et procédures légales, de subventions, de réglementations,... permettant à la fois de conserver le patrimoine bâti et son environnement, mais également de le dynamiser et de le développer.

De la même manière, le terme « acteur » désigne les organismes publics, parapublics ou associatifs susceptibles d'intervenir dans un processus de réhabilitation ou dans le montage d'un projet. Leur rôle peut être variable : propriétaire, acquéreur, conseil, monteur du projet, intermédiaire, investisseur,... Dans la liste qui suit, nous n'avons pas cité l'administration régionale dont notamment les différentes directions de la DGATLP, ni les pouvoirs communaux. Nous considérons en effet que la Région et la commune se trouvent présents dans chacun des outils en temps que gestionnaire ou en temps que destinataire, etc. Les rôles multiples de la Région et des pouvoirs locaux seront donc détaillés dans la description de chaque outil. De même, nous n'omettons évidemment pas les partenariats possibles avec le secteur privé, mais la grande diversité des acteurs privés permet difficilement d'en dresser une liste.

Ce recensement poursuit un double objectif. Premièrement, il s'agit de permettre à l'équipe de recherche d'avoir une bonne connaissance de ce qui existe en Région wallonne en matière de dispositions, subventions et réglementations qui pourraient être mises en œuvre pour atteindre l'objectif poursuivi. Cela permettra également d'identifier d'éventuels manques ou dysfonctionnements dans l'ensemble des dispositions prévues actuellement. Le second objectif est de fournir aux acteurs de terrain la vision la plus complète possible des outils mis à leur disposition dans un "guide de références pour le montage d'opération".

La présentation de ces outils devra veiller à être la plus opérationnelle possible, pour en faciliter la consultation; c'est la raison pour laquelle les outils directement exploitables pour la réutilisation du patrimoine bâti font l'objet d'une fiche détaillée, dont les rubriques communes permettent un accès rapide à l'information.

Quant aux principaux organismes, on cherchera essentiellement à en décrire le rôle, le fonctionnement et les coordonnées.

1. LES OUTILS PUBLICS

Aménagement opérationnel

- La rénovation urbaine
- La revitalisation des centres urbains
- Les Zones d'Initiatives Privilégiées
- La rénovation des sites d'activité économique désaffectés
- Les sites d'intérêt régional et l'assainissement des paysages
- Le développement rural

Patrimoine

a) La protection

- Le classement (en tant que monument, ensemble architectural, site, site archéologique)
- La liste du patrimoine immobilier exceptionnel
- La liste de sauvegarde
- Les zones de protection
- Les subventions pour la restauration
- Les subventions pour la maintenance
- Le petit patrimoine populaire
- L'intervention d'urgence de la cellule de maintenance
- La fiche d'état sanitaire des bâtiments
- Les études préalables à une restauration
- La déduction fiscale sur les travaux effectués sur les biens classés accessibles au public

b) L'information et la sensibilisation

- L'atlas du patrimoine architectural des centres anciens protégés
- L'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique
- L'inventaire des monuments et sites classés
- Les actions de sensibilisation au patrimoine (Journées du Patrimoine; publications telles que les "fiches du patrimoine" ou "Les échos du patrimoine")

Gestion foncière

c) L'intervention

- L'expropriation pour cause d'utilité publique
- Le droit de préemption
- La réquisition d'immeubles inoccupés
- La gestion provisoire des immeubles inoccupés

d) La fiscalité

- La taxe sur les sites d'activité économique désaffectés
- La taxe sur les logements abandonnés
- Des subventions de la RW pour l'acquisition ou l'expropriation d'immeubles insalubres (communes, SWL et SLSP)

Logement

e) Les primes

- La prime à la construction
- La prime à l'acquisition
- La prime à la réhabilitation en faveur du propriétaire
- La prime à la réhabilitation en faveur du locataire
- La prime à la restructuration
- La prime à la rénovation et à l'embellissement extérieurs (prime-façades)
- La prime à la démolition de logements non améliorables
- Le taux de TVA réduit pour les travaux de rénovation

f) La réglementation

- Les critères de salubrité
- Le permis de location
- Le bail de rénovation

Aménagement du territoire

g) La conception

- Le schéma de développement de l'espace régional
- Les schémas de structure

h) Les plans et règlements

- Les plans de secteur
- Les plans communaux d'aménagement
- Les règlements d'urbanisme
- Les permis et certificats d'urbanisme
- Les permis de lotir
- Le règlement général sur les bâtisses applicable aux zones protégées en matière d'urbanisme de certaines communes de Wallonie
- Le règlement général sur les bâtisses en site rural

Autres outils

i) Les subventions régionales pour les investissements des pouvoirs locaux

- Le programme triennal des travaux
- Les subventions pour:
 - la démolition de bâtiments non améliorables
 - les bâtiments destinés aux services publics communaux et provinciaux, aux associations de communes, aux CPAS

- les bâtiments à l'usage de l'industrie, de l'artisanat ou de services: bâtiments d'accueil
- les crèches communales et maisons communales d'accueil de l'enfance agréées
- les édifices du culte et bâtiments affectés à l'exercice de la morale laïque
- l'équipement des ensembles de logements (Fonds Brunfaut)
- l'acquisition et l'aménagement d'espaces verts
- les hôpitaux
- les infrastructures sportives et récréatives
- la création de logements de transit, de logements d'insertion, de logements moyens, de logements pour personnes âgées, des logements sociaux destinés à la location
- les maisons de repos et de soin
- les maisons de repos pour personnes âgées
- les petites infrastructures sociales de quartier
- les voiries communales et provinciales

j) Les subventions européennes

- Les subventions européennes en appui au développement régional (FEDER: Objectif 1; Objectif 2 et URBAN)

2. QUELQUES ORGANISMES PUBLICS ET PARA-PUBLICS

- Les provinces, la Communauté française
- La régie foncière et immobilière communale
- L'Agence Immobilière Sociale
- La Société Wallonne du Logement
- Les Sociétés de Logement de Service Public et les régies de quartier
- Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie
- Le CPAS
- Les intercommunales
- Les Agences de Développement Local
- L'Association des Managers de Centre-Ville (AMCV)
- L'Institut du Patrimoine Wallon
- La Commission Royale des Monuments Sites et Fouilles
- La Commission Régionale de l'Aménagement du Territoire
- La Commission Consultative communale d'Aménagement du Territoire
- Des associations culturelles, de sauvegarde du patrimoine, ou autres...
- Autres organismes publics ou para-publics tels que La Poste, la SNCB,...

ANNEXE 2 : ANALYSE DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE LA DEGRADATION DU BATI AU PAYS-BAS, EN FLANDRE ET AU ROYAUME-UNI

1. LES PAYS-BAS

1.1 CONTEXTE ⁴⁷

1.1.1 Evolutions historiques

Après la seconde guerre mondiale, différents programmes et conceptions du développement urbain se sont suivies. On peut distinguer deux changements majeurs dans l'orientation des politiques entre les années '60 et '90. Premièrement, le passage de la « réhabilitation et (re)construction » (sanering en reconstructie) vers la « rénovation de la ville » classique (klassieke stadsvernieuwing) et ensuite celui vers la « rénovation urbaine » (stedelijke vernieuwing).

	reconstruction d'après-guerre	réhabilitation et construction « sanering en reconstructie » ; « cityvorming »	rénovation de la ville (classique) « stadsvernieuwing »	rénovation urbaine « stedelijke vernieuwing »
période	'50	'60	'70 et début '80	depuis fin '80
politique de la ville	extension urbaine	réhabilitation et reconstruction

Au cours des années 1960, la ville existante bénéficie d'une attention renouvelée, après que l'extension urbaine fut favorisée dans l'après-guerre. Les deux politiques de l'époque, la réhabilitation et la reconstruction visent à former la « city » : créer de l'espace pour les bureaux et les grandes surfaces commerciales, améliorer l'accessibilité pour l'automobile, réaffecter des zones résidentielles en fonctions économiques et culturelles. De nouvelles résidences, de standing plus élevé, sont également créées. Certaines communes sont désignées pour compenser la perte de logements de la ville existante (« communes de croissance »). Ces mesures accélèrent la fuite des villes, la suburbanisation et l'augmentation de la mobilité.

⁴⁷ Teuwen C. (2000), *Een integrale kijk op de wijk, De krachten gebundeld ten behoeve van samenhang tussen fysieke, sociale en economische dimensie bij wijkontwikkeling*, Doctoraalscriptie Planologie, KUN, 131 p. et Govaerts P., De Boe Ph., Declève B. & De Keersmaecker M.-L. (2000), *Bilan et Evaluation des Politiques de Rénovation en Région de Bruxelles-Capitale, Rapport final*, CREAT, Université Catholique de Louvain, 124 p.

Au début des années 1970, les habitants protestent de plus en plus contre les projets de grande ampleur qui caractérisaient l'approche de la réhabilitation et reconstruction. Le 3^{ème} Rapport sur la Planification Spatiale tente de contrer l'exode urbain tout en décourageant la croissance des fonctions économiques en milieu urbain vu que celles-ci fournissaient déjà plus d'emploi que ce que la population active urbaine ne pouvait en occuper. La rénovation de la ville « classique » veut ainsi protéger et renforcer le logement urbain, tout en proposant une offre de logements plus variée aux habitants moins aisés des vieux quartiers. Elle vise à adapter le cadre d'habitat, de travail, de vie aux souhaits et normes actuelles tout en préservant la structure architecturale existante. La mixité des fonctions, la haute densité et l'approche à petite échelle sont perçues comme les conditions physiques pour apprécier la vivacité des vieux centres-ville.

La récession des années 1970 et le chômage qui en découla mirent fin dans les années 1980 à la primauté du logement sur les fonctions économiques. L'accent est ainsi porté sur l'utilisation du potentiel économique de la ville. Par ailleurs, un autre glissement s'opère : les groupes ciblés ne sont plus les groupes sociaux défavorisés mais bien ceux plus aisés dans le but de les retenir en ville. Le 4^{ème} Rapport sur la Planification Spatiale marque également un autre changement dans la conception de la politique urbaine : la rénovation de la ville « classique » (politique pour les quartiers en stagnation) est ramené à une des dimensions de la nouvelle politique de « rénovation urbaine » (stedelijke vernieuwing), qui est un concept plus large. Les problèmes urbains exigent en effet une approche qui renforce la base économique des villes, qui augmente l'emploi et tient compte des aspects sociaux. Alors que la rénovation de la ville classique était conçue comme une réponse aux problèmes des quartiers et s'orientait vers l'action sur le bâti, les choix politiques sont de plus en plus placés dans le cadre de la ville entière et son environnement.

1.1.2 spécificités de la culture institutionnelle

Aux Pays-Bas, la politique de l'aménagement est mise en œuvre par trois niveaux : l'Etat, les provinces et les communes. L'Etat donne les grandes lignes de la politique stratégique par un système de rapports décennaux qui sont soumis à une série d'instances et votées ensuite par le Parlement (le 5^{ème} Rapport sur la Planification Spatiale est sorti début 2001) et contrôle les deux autres niveaux. Les communes assurent la mise en œuvre concrète, elles donnent la couleur locale »⁴⁸ (plans d'affectation et de structure). Quant aux provinces, elles synthétisent les (contradictions des) obligations générales de l'Etat et les demandes spécifiques locales dans leurs plans régionaux. Par ailleurs, l'ensemble des politiques sectorielles intègrent des critères d'aménagement du territoire, la traduction des objectifs territoriaux dans les autres domaines politiques est donc relativement bonne, bien que les dernières années témoignent d'un regain de projets à caractère territorial par le ministère des affaires économiques.

1.1.3 Cadre pour la rénovation urbaine : réseaux urbains

Le 5^{ème} Rapport sur la Planification Spatiale, paru fin 2000, confirme la prééminence d'un nouveau concept de planification spatiale : le réseau urbain. Ce concept a des répercussions dans la plupart des domaines de l'aménagement du territoire, y compris dans la rénovation urbaine.

⁴⁸ Ministry of Housing, Spatial Planning and Environment (1994), *Housing in the Netherlands: Country Monograph*, The Hague.

La pression de l'urbanisation sur les espaces ouverts requiert une réaction adéquate, l'objectif étant de gérer l'usage du sol avec soin (garantir la durabilité écologique et l'identité culturelle) et par conséquent de contrôler avec soin cette pression.

Le concept de réseau urbain vise à stimuler la formation de points de concentration (nœuds) reliés entre eux : concentrer chaque fois que possible et maintenir les lignes de jonction entre les composantes du réseau aussi courte que possible.

En ce qui concerne la rénovation urbaine, ce concept offre de nouvelles opportunités, entre autres pour les quartiers périphériques de l'après-guerre, car de nouvelles formes de centralité peuvent être exploitées. Le modèle de réseau urbain reconnaît la tendance générale à la déconcentration, mais essaie également de concentrer l'urbanisation dans des « nœuds » (autour des infrastructures de transport existantes). L'image résultante est un système de villes compactes petites et grandes interreliées. Ainsi, et entre autres grâce à de possibles mesures non spatiales (fiscales, ...), espère-t-on limiter les distances de déplacement.

Les villes et parties de villes sont amenées à se compléter plus que se concurrencer, via leur différenciation. En contraste avec le modèle de la ville compacte, il n'y a plus un seul centre-ville avec ses satellites autour, mais bien plusieurs un tout multinodal sans qu'une des composantes ne soit nécessairement dominante.

1.2 POLITIQUE ACTUELLE DE LA RENOVATION URBAINE

Les initiatives pour les zones défavorisées comprennent :

1. la rénovation de la ville (stadsvernieuwing) accent sur l'aspect physique des quartiers fragilisés	dimension physique
2. la rénovation urbaine (stedelijke vernieuwing) accent sur le développement fonctionnel souhaité, d'où la nécessité d'un projet de ville ; l'exécution de ce concept intégral réserve une place au stadsvernieuwing	
3. la politique des grandes villes (Grotstedenbeleid, ci-après GSB).	dimension socio-économique

1.2.1 La Politique des Grandes Villes (GSB)

a) Principe et fonctionnement

La Politique des Grandes Villes (GSB ⁴⁹), créée en 1994 ⁵⁰, vise à un équilibre entre les dimensions physique, sociale et économique de la politique urbaine. Elle aborde simultanément les questions d'emploi, d'enseignement, de santé, de qualité de la vie ⁵¹ et sécurité, et est partiellement orientée vers les quartiers.

Elle est intersectorielle par excellence : elle regroupe les initiatives concernant la ville de *tous* les ministères et adresse par conséquent les aspects physique (spatial), social et économique. Le point de départ est l'intégralité.

⁴⁹ GSB = Grotstedenbeleid

⁵⁰ La GSB concernait initialement les 4 plus grandes villes. Elle en concernait 25 en 1997 et 30 actuellement.

⁵¹ « Qualité de la vie » est la traduction approximative du néerlandais « leefbaarheid »

Dans le but d'augmenter l'efficacité, elle procure le cadre d'action pour le Budget d'Investissement dans la Rénovation Urbaine, qui représente son pilier « physique »⁵².

b) Impulsion verte

Le ministère de l'Agriculture, de la Gestion de la Nature et de la Pêche et le ministère du Logement, de la Planification Spatiale et de l'Environnement veulent assurer une meilleure cohésion entre ville et campagne et mettre sur pied une véritable politique des espaces verts publics dans la ville. Ce programme vise à l'établissement dans chaque ville et réseaux urbains d'un « maillage vert », d'un réseau d'espaces verts urbains ou périurbains diversifiés et accessibles.

c) Evaluation

A ce jour, seule l'étude du Bureau du Plan néerlandais vise à évaluer la politique des grandes villes. Selon cette étude, le bilan est mitigé, car le potentiel est encore insuffisamment utilisé⁵³.

1.2.2 Budget d'Investissement dans la Rénovation Urbaine (ISV)

La loi sur la rénovation urbaine (Wsv⁵⁴) est entrée en action le 1er janvier 2000. Sur base du Budget d'Investissement dans la Rénovation Urbaine (ISV⁵⁵) – une partie de la Wsv – les communes peuvent demander une contribution financière quinquennale (la première période s'étend donc de 2000 à 2004). Dès l'attribution du budget les communes ont une large part de liberté dans les dépenses : elles sont responsables du contenu concret de la rénovation urbaine, pour autant qu'il soit conforme au cadre politique défini au niveau national. Le Royaume suit les développements 'à distance' via le « moniteur-ISV ».

Objectif

Le but de l'ISV est d'améliorer le cadre de vie et l'attractivité des villes, de renforcer leur position en permettant aux communes de rénover et/ou étendre les facilités et services urbains.

Champ de prestations

Les montants investis doivent soutenir :

4. des mesures *physiques* dans les domaines de l' « habitat, de l'aménagement du territoire, de l'économie physique et des espaces verts d'envergure » (ex : construction ou transformation de quartiers, de parcs ou de terrains d'entreprise) ou
5. des mesures environnementales durables,
6. l'abolition de nuisances environnementales locales ou l'assainissement de sols contaminés,
7. l'amélioration des conditions physiques pour l'activité économique urbaine,
8. le maintien des valeurs historico-culturelles.

⁵² Les mesures concernant les projets d'infrastructure ne sont pas comprises dans le Budget d'Investissement dans la Rénovation Urbaine.

⁵³ Algemene Rekenkamer (2001), *Grotestedenbeleid*, Den Haag, 108 p. ; Centraal Planbureau (2000), *Op weg naar een effectiever grotestedenbeleid*, Werkdocument No 117, Den Haag, 139 p.

⁵⁴ Wsv = Wet stedelijke vernieuwing

⁵⁵ ISV = Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing

A qui est destiné l'ISV ?

En principe toutes les communes peuvent prétendre aux contributions ISV. Elles sont réparties en communes « directes » et « non directes ». Les premières, actuellement au nombre de 30, reçoivent directement leurs contributions du gouvernement national tandis que les communes non directes, plus petites, doivent s'adresser à la province.

Procédure

Les communes directes doivent présenter un « programme de développement pluriannuel » (5 ans). Quant aux communes non directes, elles ont le choix entre un tel programme ou un « plan de projet ». Ces programmes ou plans doivent présenter la politique communale prévue pour leur milieu *physique* et être conformes au « cadre politique de la rénovation urbaine ». Il est important que la commune intervienne de manière cohérente avec les mesures économiques et sociales.

Les trois ministères ont indiqué dans ce cadre politique de la rénovation urbaine leurs priorités sous forme de 12 champs de prestation. Les 6 premiers donnent ce qui doit être repris dans un programme de développement pluriannuel tandis que les 6 derniers ont trait au contenu :

<u>processus :</u>	<u>contenu :</u>
1. orientation à long terme (10 ans),	7. conditions économiques pour le renforcement économique
2. intégration horizontale (transversalité),	8. offre de logements variée
3. intégration verticale aux différents niveaux,	9. qualité de l'environnement urbain
4. potentiel de développement	10. durabilité
5. investissements privés	11. utilisation du sol prudente
6. priorités, échelonnement et approche territoriale	12. renforcement de la participation (des habitants, des entreprises) dans leur environnement

La commune doit formuler ses objectifs et mesures de manière testable, et si possible sous forme quantitative en ce qui concerne les 6 derniers champs de prestation, avec description de sa situation de départ.

Coopération et incitants financiers

La coopération de la commune avec les services, entreprises, promoteurs, organisations d'habitants ou de protection de l'environnement et autres institutions est encouragée. Ils sont considérés comme co-producteurs nécessaires à l'efficacité de la politique urbaine.

Le programme communal doit également montrer que le secteur privé sera intensivement impliqué, y compris financièrement. En ce sens, les subsides ISV servent d'incitants financiers au travers desquels d'autres montants de tiers peuvent être utilisés.

Evaluation

Le Royaume contrôle les propositions formulées dans les programmes communaux (évaluation ex-ante) et demande conseil à la province (pour éviter d'éventuels conflits de responsabilités). Les programmes ou plans de projets des communes non directes sont contrôlés par la province. De même, Royaume et provinces contrôlent la bonne mise en œuvre des plans à leur terme (évaluation ex-post).

Si les prestations communales sont convenables (après 5 ans, un rapport doit justifier les résultats obtenus par rapport aux objectifs fixés à l'avance), la commune rentre alors en ligne de compte pour une contribution ISV suivante. A l'inverse, si les prestations sont insuffisantes le Royaume peut réclamer des comptes ou poser des exigences plus fortes.

Outre les évaluation ex-ante et ex-post, un outil d'évaluation continue est prévu : le « moniteur-ISV ». Le but ici n'est pas de contrôler les communes ou de mesurer des résultats, mais d'agir en tant que signal au niveau national et permettre au gouvernement de mieux justifier sa politique.

Apprentissage

Le moniteur-ISV remplit également une fonction d'apprentissage : qu'est-ce qui fonctionne (ou non) ? Outre l'évaluation des projets cofinancés par l'ISV, le gouvernement néerlandais a également institué un programme destiné à accélérer la diffusion de pratiques innovantes : l'IPSV.

Programme d'Innovation sur la Rénovation Urbaine (IPSV).

Une partie du budget ISV est réservé pour le « Budget d'Innovation », le budget afférent au Programme d'Innovation sur la Rénovation Urbaine (IPSV⁵⁶) apparu début 2001. Ce dernier vise à stimuler les idées, plans ou projets innovants en matière de rénovation urbaine et est également coordonné par le Ministère du Logement, de la Planification Spatiale et de l'Environnement. Les communes peuvent cumuler les deux types de subsides ISV/IPSV. De plus, les propositions peuvent concourir annuellement pour le statut d'exemple et bénéficier ainsi de soutien financier et publicitaire. Presque 500 idées, plans et projets ont été envoyés avant la date de clôture du recrutement (soit le 1^{er} juin 2001) ! Les connaissances et expériences ainsi acquises sont répandues autant que possible en direction de groupes cibles et serviront de base à des recherches.

Financement

Trois ministères ont décidé de fusionner des fonds auparavant indépendants : le Ministère du Logement, de la Planification Spatiale et de l'Environnement (qui assure par ailleurs la coordination de l'ISV), le Ministère des Affaires Economiques et le Ministère de l'Agriculture et de la Pêche.

Il y a, jusqu'en 2010, 10 milliards de florins (4,534 milliards d'euros / 183 milliards FB) réservés pour la rénovation urbaine⁵⁷. Les budgets sont promis pour une période de 5 ans. Pour la première période 2000-2004, 30 communes directes et une centaine de communes indirectes

Ancrage juridique

La Loi sur la rénovation urbaine (Wsv) remplace un grand nombre de règlements préexistants⁵⁸. Elle règle l'application de l'ISV et de l'IPSV. Elle spécifie entre autres les critères permettant d'avoir droit à l'ISV⁵⁹, de différencier les communes directes et non directes⁶⁰. Un règlement y prévoit les sanctions à mettre éventuellement en œuvre après la période d'investissement.

Transparence et communication

⁵⁶ IPSV : Innovatieprogramma Stedelijke Vernieuwing

⁵⁷ En ce compris les contribution pour les coûts fonciers des terrains-VINEX (www.minvrom.nl).

⁵⁸ Ces règlements sont : Besluit op de stads- en dorpsvernieuwing, Besluit locatiegebonden subsidies, Besluit woninggebonden subsidies 1995.

⁵⁹ in : Besluit Beleidskader stedelijke vernieuwing

⁶⁰ in : Besluit aanwijzing rechtstreekse gemeenten en verdeelsleutel stedelijke vernieuwing

Les documents officiels, textes de lois et rapports d'évaluation sont rapidement mis à disposition du public pour permettre à tout un chacun de prendre connaissance des possibilités offertes par cette nouvelle politique ou pour y réagir.

Sur le site internet du Ministère du Logement, de la Planification Spatiale et de l'Environnement sont publiés gratuitement une grande majorité des documents politiques, techniques et juridiques concernant la rénovation urbaine⁶¹. D'autres sites internet officiels fournissent également des informations utiles⁶². Par ailleurs, d'autres sites encouragés par le gouvernement mettent en relation les entreprises et pouvoirs publics (connaissances et expériences sur les partenariats public-privé), ou traitent du développement (participatif) de quartiers.

1.3 PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE : LA POLITIQUE BELVEDERE

1.3.1 Fondements et objectifs

La politique Belvedere, qui se fonde sur le rapport Belvedere⁶³ (1999) est projetée pour 10 ans (2000-2009). Ce rapport est un document rédigé conjointement par les quatre ministères concernés dans le but d'orienter l'« historico-culturel » vers son développement et non plus uniquement assurer sa protection : « conservation par le développement » en est le concept-clef.

Historiquement, la protection des éléments bâtis à valeur patrimoniale entraine souvent en conflit avec l'aménagement du territoire, le développement de nouveaux projets. Le rapport Belvedere a pour mission de poser un cadre commun et de soutenir une vision plus dynamique de la politique de protection de l'historico-culturel, afin de considérer celui-ci plus comme une source d'inspiration qu'un frein pour donner forme aux nouveaux développements. Ceci demande que les professionnels des deux milieux prennent en considération le point de vue de l'autre.

1.3.2 Mise en œuvre

L'organisation chargée de la mise en œuvre est large : l'Etat, les provinces et communes sont responsables. Ils mêlent à leur tour des experts et des organisations diverses et reçoivent un soutien du « Projectbureau », mis sur pied à cette occasion et qui contribue aussi à la coordination des instances impliquées.

Règlement stimulant

Le « Projectbureau Belvedere » a comme tâche de donner du contenu à la philosophie Belvedere. Le règlement des subsides constitue à cet égard un stimulant important. Une première série de subsides fut lancée en 2000.

⁶¹ consulter <http://www.minvrom.nl>

⁶² consulter : www.grotestedenbeleid.net ; www.stedelijkevernieuwing.nl ; www.sev.nl ; www.stir.nl ; www.nirov.nl ; www.novem.nl/oei ; www.novem.nl/gemeenten

⁶³ Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer & Ministerie van Verkeer en Waterstaat (1999), *Nota Belvedere, Beleidsnota over de relatie cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting*, Den Haag, 84 p.

La condition générale pour l'obtention de ces subsides est de « contribuer dans une mesure suffisante à une orientation patrimoniale plus prononcée dans l'aménagement spatial ». D'autres éléments sont particulièrement pris en compte : vision intégrale (perspectives archéologique, historique, archéologique, urbanistique et paysagère), approche innovante, transmission de connaissances (servir d'exemple), coopération entre pouvoirs publics, organisations particulières et entreprises, qualité des solutions apportées. 37 des 179 projets soumis ont été sélectionnés et serviront d'exemples pour la sélection de 2001 (121 projets rentrés en 2001, sélection en novembre).

Financements

Les différents ministères concernés ont pour l'instant réservé 168 millions de florins (3 milliards de francs belges, 76 millions d'euros) pour les 10 ans à venir. Ces fonds sont destinés à stimuler le développement de connaissances et la planification en rapport avec l'approche dynamique du patrimoine culturel.

Communication

Un site internet portail rassemble ou oriente vers elle les informations utiles sur les documents officiels, les fonds et subsides, les exemples réussis, etc. Par ailleurs, une lettre d'information paraît trimestriellement en 2000 exemplaires (et est diffusée sur le site).

2. FLANDRE

2.1 CONTEXTE ⁶⁴

La sensibilisation des autorités politiques à la situation des quartiers dégradés où sont concentrées des populations pauvres est en partie liée à la crainte de la montée de l'extrême droite. Partant de l'idée que les conditions de vie précaires dans ces quartiers paupérisés constitueraient un danger pour la démocratie (ceci n'étant pas avéré, vu les résultats significatifs de l'extrême droite dans d'autres types de quartiers), le Gouvernement flamand décide graduellement de faire de la lutte contre la dégradation des quartiers une de ses principales priorités, associée à la lutte contre la pauvreté.

Depuis la fin des années 1980, des « fonds » spécifiques sont devenus de plus en plus importants ⁶⁵ (suite à des compensations pour l'annulation des dettes des grandes villes wallonnes). Cependant, leur approche a graduellement changé, suite à de nouvelles idées quant à la pauvreté et aux moyens de la combattre : du financement de projets à la stimulation de programmes, du niveau du quartier à celui de la ville, des subsides aux contrats et de l'évaluation de processus à l'évaluation des résultats.

Le fonds VFIK ¹⁸ introduit une nouvelle approche, appelée « inclusive » : intégration de diverses politiques autour de la question de la qualité de vie et de la lutte contre la pauvreté, établissement de critères objectifs pour l'allocation des fonds (d'où la concentration des fonds dans un nombre restreint de communes urbaines), promotion de la coopération entre différents types d'acteurs et de domaines, obligation de rédiger un plan politique qui guide la sélection de projets... 15 communes ont développé des stratégies de lutte locale contre la pauvreté multidimensionnelles.

Cependant, il devint clair que des projets ne seraient fructueux qu'à condition d'être intégrés dans le cadre général de la politique urbaine d'une part et de manière plus formalisée dans le contexte institutionnel local d'autre part. D'autres éléments, tels que les expériences avec URBAN, l'intérêt croissant pour la qualité de l'environnement du logement et la poursuite de la montée de l'extrême droite, ont conduit à la création du Fonds d'Impulsion Sociale qui remplaça le VFIK en 1996 et est toujours d'actualité.

⁶⁴ Sources : Noël F., Rodriguez D. & Degraef V. (2001), *Les programmes d'action locale intégrée de revitalisation des quartiers, Comparaison inter-régionale – Bruxelles/Flandre/Wallonie*, ASBL Quartiers d'Initiatives pour Bruxelles, 35 p. ; URBEX (2000), *Comparative statistical analysis at national, metropolitan, local and neighbourhood level, Belgium: Brussels and Antwerp*, Fourth RTD Framework Programme on Targeted Socio-Economic Research (TSER), URBEX Series No. 2, Amsterdam, 91 p. ; Cantillon B. et al (1996), *Twintig jaar armoede en beleid inzake armoedebestrijding*, in: *Economisch en sociaal tijdschrift*, 50(1), pp. 5-36.

⁶⁵ Fonds « Van den Bossche » et « Lenssens » (1989) tous deux intégrés dans le fonds VFIK (Vlaams Fonds voor de Integratie van Kansarmen) en 1992, lui-même suivi par le SIF (Sociaal Impulsfonds) en 1996 (voir plus loin) qui fut récemment prolongé jusqu'en 2002.

2.2 POLITIQUE ACTUELLE DE LA RENOVATION URBAINE : LE FONDS D'IMPULSION SOCIALE (SIF)⁶⁶

2.2.1 Fondements et objectifs

L'association entre lutte contre la dégradation du bâti et lutte contre la pauvreté s'est traduite, au niveau institutionnel, par la création du Fonds d'Impulsion Sociale (SIF). Le gouvernement n'a pas défini un programme spécifique de revitalisation des quartiers défavorisés mais a constitué un fonds important sur lequel les communes comprenant des quartiers défavorisés⁶⁷ ont droit de tirage. Ainsi, l'objectif du SIF est de soutenir « la politique des communes en matière de restauration de la qualité de la vie et de l'environnement des quartiers défavorisés dans les villes et en matière de lutte contre la précarité et de promotion du bien-être »⁶⁸.

2.2.2 Mise en œuvre

Champ de prestations

Les montants investis doivent rencontrer les objectifs du SIF (rétablissement d'une meilleure qualité de vie, lutte contre la pauvreté), et par conséquent soutenir de la manière la plus cohérente (intégrée) possible le logement, l'habitat, l'emploi, l'aide sociale, l'aide aux familles, le secteur associatif, l'enseignement, la culture.

Procédure

Le SIF poursuit la logique inclusive entamée avec le VIFK. La « logique d'impulsion » du SIF quant à elle fait référence à une approche plus indirecte (décentralisation et subsidiarité) et plus structurelle que ce n'était le cas dans le fonds précédent.

Le SIF vise à stimuler de nouveaux principes et pratiques en matière de lutte contre la pauvreté et de les intégrer à la politique urbaine au travers du « SIF-planning » : approche territoriale, accent sur les quartiers, approche pluriannuelle (5 ans), planification, communication et participation, contractualisation, évaluation.

Approche territoriale

Seules les communes remplissant certains critères d'éligibilité peuvent prétendre à des droits de tirage sur le SIF. Il lui faut avoir sur son territoire des quartiers défavorisés (la mesure se fait sur base de 10 indicateurs socio-économiques simples, pour permettre un accès facile aux données nécessaires). Ces droits sont augmentés si la commune est fort touchée (= commune « SIF+ »). L'approche territoriale est donc focalisée sur les communes et quartiers précarisés. Par ailleurs, l'accent est aussi porté sur la coopération intercommunale, lorsque celle-ci est pertinente pour la problématique considérée.

L'approche territoriale, et surtout en ce qui concerne les communes SIF+, attache une importance particulière au niveau du quartier. L'approche de quartier est ici préconisée, bien que la définition du quartier soit variable en fonction de la problématique.

⁶⁶ SIF = Sociaal Impulsfonds

⁶⁷ Y compris les communes bruxelloises.

⁶⁸ art. 3 §1er du décret.

Planification

L'action communale doit être structurée dans un plan d'action (beleidsplan) à long terme. Le plan doit traiter des étapes suivantes : analyse (description de la situation, si possible quantifiée, et identification des problèmes), planification (définition des priorités), mise en œuvre (attribution des rôles à la commune, au CPAS et éventuellement aux groupes locaux⁶⁹ par voie de convention, définition des moyens et budgets, dont la part demandée au SIF) et évaluation.

Concertation, coopération, communication, participation

Les partenaires sont nommés dans le décret : la population en général et des groupes locaux spécifiques en particulier, la commune et le CPAS, la région. La *participation* de tous les acteurs concernés est perçue tant comme un moyen que comme un but en soi, elle est souhaitée permanente et non temporaire, à toutes les étapes du processus de planification, et est obligatoire dans le cas de la mise en place d'un plan de développement de quartier (WOP⁷⁰). La *coopération* avec les autres politiques sectorielles communales (ex : plan d'action pluriannuel du CPAS) tout comme la coopération entre communes contiguës (de l'initiative commune au plan d'action intercommunal⁷¹) sont également encouragées. La *communication* est fortement encouragée, et les comptes-rendu de l'avancement du programme doivent au minimum être offerts à disposition de tous sur demande.

Coordination

Au niveau régional, un organe interdépartemental de direction, l'ISOSIF⁷², donne forme à la logique inclusive du SIF : il procure des conseils entre autres pour l'élaboration des plans d'action, suit le développement d'un système d'audit et de monitoring ainsi que celui d'un indice de qualité de vie et prend éventuellement part aux concertations locales. Cet organe occupe ainsi une position originale, à l'intersection entre deux dimensions : celle des relations entre instances locales et régionales d'une part et celle des rapports entre territoires et départements d'autres part.

Au niveau communal, un comité de pilotage assure la coordination du programme. La définition de son mode d'organisation est laissée à la commune et au CPAS. Le décret précise simplement qu'il doit également inclure des membres de groupes locaux.

Contractualisation

La commune et le CPAS, responsables conjointement, signent une convention avec la région pour mettre tous les moyens spécifiques à leur disposition (y compris moyens propres, financements européens, fédéraux, provinciaux le cas échéant) au service des objectifs du plan d'action.

Financement

Le SIF regroupe les moyens dont dispose la politique de la ville ainsi que d'autres fonds antérieurs : Fonds spécial de l'aide sociale, dotation spéciale, le VFIK et divers instruments de lutte contre la pauvreté.

⁶⁹ Décret art. 2 : les acteurs locaux sont des personnes juridiques, institutions, services, organisations et/ou groupements qui contribuent localement à la réalisation des objectifs du SIF ». Une « checklist » est même établie des acteurs envisageables et comprend des entreprises, des experts, etc. (Vandenbussche J. (2000), *Het Sociaal Impulsfonds, een reisgids. Handvatten voor de SIF-planning*, Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten).

⁷⁰ WOP = Wijk ontwikkelingsplan

⁷¹ Cf. décret art. 12 à 14.

⁷² ISOSIF = Interdepartementaal Sturingsorgaan Sociaal Impulsfonds.

Au total, les droits de tirages sur le SIF se sont élevés à 7,354 milliards de francs belges (182,8 millions d'euros) en 2000⁷³.

Le solde des subsides est réglé après réception d'un rapport conjoint de la commune et du CPAS, en fonction de la mesure dans laquelle les différents objectifs du plan d'action ont été remplis (d'où l'intérêt pour la région d'encourager les communes à quantifier leurs objectifs). Un autre rapport d'avancement est prévu, qui comprend également les dépenses chiffrées par objectifs, et sur base duquel est défini la poursuite ou la modification du programme avec l'administration régionale et le ministre.

Ancrage juridique

- Décret du 14 mai 1996 réglementant le fonctionnement et la répartition du Fonds d'Impulsion Sociale (M.B. du 1^{er} juin 1996), modifié à plusieurs reprises ;
- Arrêté d'exécution du gouvernement flamand du 1^{er} juin 1996 (M.B. du 3 juillet 1996).

Prévention

Le SIF ne joue actuellement pas de rôle préventif, de par les critères de sélection choisis. Les moyens sont actuellement investis dans les quartiers les plus mal en point, sans tenir compte des quartiers actuellement mieux lotis, mais en déclin progressif. Ces quartiers sont ceux d'après-guerre, qui subissent un dépeuplement de par leur attractivité décroissante (pour les familles), suite au manque d'investissement dans l'offre de logements (population vieillissante) et à un domaine public inapproprié⁷⁷. Une augmentation et réorientation partielle des moyens du SIF pourraient être investis dans ces quartiers pour stopper leur déclin, ce qui éviterait par ailleurs des dépenses plus importantes à plus long terme.

Communication

Un site internet restreint rassemble des informations utiles sur les différents documents officiels, les fonds et subsides, les exemples réussis, les communiqués de presse, etc. Tous les documents qui y sont disponibles sont issus de, ou subsidiés par, le gouvernement flamand.

Evaluation

Evaluation des programmes locaux :

Les modalités de l'évaluation doivent être prévues dans le plan d'action, afin d'optimiser la collecte d'informations dès le lancer du programme et non rétrospectivement. La commune et le CPAS doivent fournir annuellement un rapport sur la mise en œuvre du plan d'action, incluant les dépenses effectives des droits de tirage. Ce monitoring permanent, dont la responsabilité incombe à tous les participants du programme, fournit les données nécessaires à l'évaluation. A son tour, l'évaluation doit fournir des informations utiles à l'adaptation du plan d'action. Ces dispositions sont prévues par la convention entre la commune et la région (documents formels, dispositions politiques et administratives, instruments et structure pour le suivi).

Evaluation du SIF lui-même :

Le gouvernement flamand a demandé une évaluation annuelle du SIF. Le 3^{ème} rapport, dernier en date rendu public, évalue dans quelle mesure les intentions des conventions SIF sont effectivement réalisées. Il se limite à l'analyse des résultats de 1997⁷⁴.

⁷³ Temmerman, D. (1999), *Het Sociaal Impulsfonds 2000-2002 - de kogel is door de kerk*, in: BinnenBand, juni-juli 1999.

⁷⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Administratie Binnenlandse Aangelegenheden (1999), *Het Sociaal Impulsfonds, Evaluatierapport 1998*, Brussel, 116 p. (bien que le titre mentionne l'année 1998, ce sont bien les résultats au terme de l'année 1997 dont il est question).

Selon ce rapport, le SIF a donc permis de 1996 (sa création) à fin 1997 une série d'évolutions positives :

- la majorité des résultats attendus (définis dans les plans d'action communaux) sont au rendez-vous, d'autres accusent un léger retard,
- amélioration de la coopération entre la commune et le CPAS,
- amélioration de la vision à long terme (programmes pluriannuels) et systématisation de la concertation,
- les partenaires sont unanimes pour demander la poursuite du SIF (en souhaitant cependant modifier certains points),
- la mise en commun des divers acteurs impliqués, dont la participation des habitants, est en plein développement, avec des initiatives variées. On ne parle cependant pas encore de consolidation du phénomène.

Le rapport souligne cependant un certain nombre de points négatifs, tant au sujet des procédures que du contenu, qui constituent des défis pour l'avenir :

- le manque de personnel (qualifié) dans certaines petites communes a conduit à une surcharge de travail et une démotivation du personnel envers le SIF,
- nécessité d'une meilleure adaptation du SIF aux situations locales (ex : différenciation entre grosses et petites communes), d'un accompagnement plus personnalisé des communes par la région,
- nécessité de simplifier les procédures administratives,
- la quantification des résultats obtenus est encore insatisfaisante,
- la participation est encore trop souvent vue comme un moyen et pas suffisamment comme également un but en soi. Les plus pauvres sont un groupe qui doit tout spécialement être plus impliqué au processus. Selon le rapport, il manque un concept stable et un règlement par décret clarifiant dans le long terme les subsides à destination des associations rassemblant les plus pauvres,
- bien que l'attention des divers département régionaux pour l'approche intégrale croît, il y a encore besoin de beaucoup d'harmonisation pour arriver à une politique urbaine flamande durable. L'ISOSIF, organe interdépartemental de coordination du SIF, entend jouer un rôle à ce propos, mais nécessite pour cela une plus grande disponibilité de la part des représentants des diverses administrations, particulièrement des secteurs dits « durs » (économie...).

Le rapport se termine par quelques recommandations. Outre l'amélioration des points négatifs relevés ci-dessus, il insiste sur le besoin de :

- mettre en commun d'expériences positives entre communes rencontrant des difficultés similaires,
- professionnaliser l'accompagnement des communes par la région,
- former des mandataires locaux (surtout dans les petites communes) à l'aménagement stratégique,
- stimuler et optimiser la fonction de coordination des communes en regard des expériences les plus réussies,
- encourager les communes à communiquer les thèmes du SIF avec la population et diffuser les modèles de participation les plus innovants et effectifs (surtout ceux impliquant également les personnes qui s'expriment le moins facilement),

Par ailleurs, ISOSIF formule une série de recommandations à destination des différents domaines d'action (enseignement, santé, logement, emploi, bien-être, économie, culture). En conclusion, le rapport conclut que fin 1997 le SIF est largement positif, qu'il a lancé un processus. Les communes et CPAS ont utilisé le SIF pour repenser leurs politiques et lancer de nouvelles initiatives. Cependant, il reste encore un nombre de difficultés tant au niveau des communes que de la région. Ainsi la participation des habitants reste encore fort timide.

Les critiques sur ce rapport d'évaluation ⁷⁵ portent sur l'absence d'évaluation des relations entre le SIF et les autres politiques. Il n'y a pas non plus de réelle analyse coûts-avantages qui définisse clairement la plus-value du SIF au niveau de la région : la mise au point d'un indicateur performant de la qualité de vie est souhaitée.

D'autres critiques non reprises dans le rapport d'évaluation ⁷⁶ sont apparues. Le défaut principal du SIF serait la modestie relative de ses moyens. Même dans les villes qui reçoivent les montants les plus importants du SIF, ces montants ne représentent qu'un relativement petit pourcentage des ressources totales.

Une deuxième critique est que la politique de lutte contre la pauvreté (qui reste l'un des objectifs majeurs du SIF) ne devrait pas être uniquement focalisée sur les formes urbaines de la pauvreté. Par ailleurs, une politique urbaine réellement intégrée n'existe pas au niveau flamand. Le SIF est un des instruments de la politique urbaine actuelle (mais ses objectifs se focalisent sur certains aspects seulement d'une politique urbaine : les quartiers en difficulté et la qualité de vie en général), mais il n'y a pas encore de projet structuré qui ait abouti. Une déclaration politique du gouvernement flamand envisage cependant une approche plus intégrée ⁷⁷. Une ébauche de politique urbaine intégrée est toutefois constituée au niveau fédéral par la Politique des Grandes Villes du ministre Charles Picqué (qui, avec 1,5 milliards de francs (37 millions d'euros) ⁷⁸ est jugée insuffisante ⁷⁹).

2.3 SUBSIDES A LA RENOVATION DU BATI

Des subsides récents viendront peut-être soutenir le SIF, plus spécialement orientés vers l'amélioration de la qualité de l'environnement physique de parties de villes déterminées : un fonds d'un milliard de francs (27,8 millions d'euros) fut libéré lors du contrôle budgétaire 2001 et fournirait les moyens pour un projet de décret (approuvé dans son principe par le gouvernement flamand) ⁸⁰.

Ces subsides seraient proposés sur base contractuelle aux grandes villes et aux villes moyennes ainsi qu'à Bruxelles. Ils ont pour but de réaliser un certain nombre de projets innovants. Les conditions d'admission seraient :

⁷⁵ Temmerman, D. (2000), *Evaluatierapport Sociaal Impulsfonds 1998*, in: BinnenBand, avril 2000.

⁷⁶ URBEX (2000), *Comparative statistical analysis at national, metropolitan, local and neighbourhood level, Belgium: Brussels and Antwerp*, Fourth RTD Framework Programme on Targeted Socio-Economic Research (TSER), URBEX Series No. 2, Amsterdam, 91 p.

⁷⁷ Vlaams Gemeenschap (1999), *Een Nieuw Project voor Vlaanderen - Eén regering voor de Vlamingen*, Brussel, 8 juli.

⁷⁸ Dans le budget de l'année 2000.

⁷⁹ Outre son budget limité, la Politique des Grandes Villes Fédérale rencontre d'autres difficultés telles que la coopération entre niveaux de décision, le choix des régions cibles, etc. (De Kamer, 13 oktober 2000, *Beknopt Verslag van de Commissievergaderingen, interpellatie en vragen, Grootstedenbeleid*)

⁸⁰ Communiqué de presse du gouvernement flamand, réunion du 27 avril 2001.

- élaborer ⁸¹, sur base d'analyses préalables, un plan de développement stratégique de quartier ou de ville (dans le cadre du plan de structure communal) intégrant toutes les fonctions présentes (habitat, commerces, loisirs, entreprises, bâtiments publics, infrastructure de transport, parkings, espaces verts),
- mettre en place dès le début du projet un partenariat avec le secteur privé, qui doit fournir un financement de minimum 30 et maximum 50% des moyens financiers (un financement minimal des villes n'est quant à lui pas exigé).
- le projet doit produire des changements structurels visibles de l'environnement physique.

⁸¹ Ou reprendre des document récents existants.

3. ROYAUME-UNI

Le système de rénovation urbaine britannique a subi des changements particulièrement nombreux au cours de son histoire. Il en résulte un système complexe, avec nombre de fonds particuliers (bien que regroupés en 1994 sous un programme-coupoles), d'agences de développement et de partenariats. L'analyse ci-après ne vise pas tant à l'exhaustivité qu'à donner un aperçu des principes de base qui régissent l'« urban regeneration » outre-Manche.

3.1 CONTEXTE

A la fin des années 1970 et pendant les années 1980, les villes les plus anciennes d'Angleterre, dont l'économie était fondée sur les activités industrielles, subirent un déclin économique et social. A la même époque, l'étude des problèmes urbains s'éloigna de la pathologie sociale. Au niveau politique, les initiatives urbaines prirent pour objectif la régénération globale.

Corporations de Développement Urbain

En 1977, le gouvernement travailliste a eu, le premier, l'idée de confier à des agences spécialisées le soin d'aborder le problème du déclin urbain. Mais selon lui cette fonction devait rester sous l'égide des autorités locales, responsables et démocratiquement élues. Avec l'élection du gouvernement conservateur en 1979, la politique économique néo-libérale a donné la priorité à l'entreprise privée (Robson, 1988). Le secteur privé serait, en effet, le plus susceptible de provoquer et de réaliser le changement dans les quartiers urbains. Selon le gouvernement Thatcher, les autorités locales étaient trop bureaucratiques pour permettre la libre expression des forces du marché. Les membres du Conseil Municipal sont élus et bénévoles. Même le maire occupe un poste honorifique et, à ce titre, ne dispose d'aucune des prérogatives dont jouissent les bourgmestres belges. Les autorités locales ne pouvaient donc pas remédier aux problèmes urbains, puisqu'elles étaient en partie jugées responsables de ces situations.

Ce développement a entraîné la création « d'agences exécutives », destinées à remplir les fonctions précédemment dévolues au service public et a entraîné la privatisation des responsabilités de l'Etat. Depuis ces quinze dernières années, les autorités locales ont vu leurs pouvoirs diminuer au profit du gouvernement central, qui a créé les Corporations de Développement Urbain (UDC ⁸²), agences gouvernementales spécialisées dans la régénération de zones urbaines circonscrites. Etablies pour une durée limitée, les UDC avaient l'objectif de débloquer les mécanismes de développement et de créer un marché pour le secteur privé. Leur activité principale était d'accélérer les procédures pour fournir une infrastructure, d'acquérir et d'améliorer des terrains, de réhabiliter et rénover des immeubles. Les CDU ont été l'un des aspects les plus controversés de la politique urbaine britannique de ces quinze dernières années et leur coût de fonctionnement a été plus élevé que prévu. Les premières CDU ont rencontré la vive opposition des autorités locales, qui considéraient que le gouvernement les avaient dépouillées de leurs pouvoirs (et effectivement, dans les zones de régénération urbaine, la propriété des terrains publics passa aux mains des corporations de développement). Par ailleurs, les CDU pouvaient passer outre les stratégies destinées à satisfaire les intérêts de la communauté toute entière et semblaient donner plus d'importance à la régénération de l'environnement physique qu'au développement social ⁸³ (Healey et al, 1992).

Défi Urbain

On a donc abandonné aujourd'hui cette politique de gestion urbaine et on a introduit une tendance vers le partenariat. Le « Défi Urbain » ⁸⁴ (tout comme, décrit plus loin, le « Budget Unique de Régénération »), créé en 1991, est un programme qui intègre plusieurs aspects importants de la politique des UDC, dont la volonté d'attirer les investissements privés. En effet, l'objectif de Défi Urbain était de donner la capacité à ces zones de retrouver assez d'énergie pour poursuivre les améliorations *après* l'aide apportée. Le but était d'atteindre une croissance durable, un objectif à long terme. Afin d'offrir un climat de plus grande certitude et continuité aux acteurs locaux, les aides sont accordées pour des durées de 5 ans.

Afin d'attirer les investissements dans des secteurs où ils n'iraient pas forcément, on a mis au point des moyens de réduire les risques, notamment le financement-tampon. Les projets doivent à la fois concerner des zones géographiques bien délimitées, avec une échéance fixée à l'avance, et prévoir une stratégie de retrait et de passation de responsabilités à d'autres organismes. L'un des éléments clé de cette politique est le marketing (la création d'une image) pour attirer les investissements. Les villes sont donc souvent en concurrence les unes avec les autres.

Un procédé d'allocation de fonds par appel de candidatures a été instauré. Le financement du gouvernement central est important et concentré dans des zones étroitement délimitées. Les projets doivent mettre en oeuvre un partenariat entre les secteurs public, privé et bénévole / communautaire, qui élaborent ensemble une vision de leur quartier et qui proposent des projets stratégiques pour la concrétisation de cette vision. L'objectif est de réaliser un développement économique, social et physique intégré dans la zone désignée.

Cependant, cette initiative n'a pas bénéficié de fonds nouveaux. En effet, sept programmes de subventions ont été supprimés pour permettre la réallocation des fonds. Les communes ont dû trouver d'autres sources de financement pour un montant au moins égal à la subvention publique.

⁸² UDC = Urban Development Corporations

⁸³ Healey P., Davoudi S., O'Toole M., Tavasanioglou S. & Usher D. (eds), (1992), *Rebuilding the City: Property-led Urban Regeneration*, London, Spon, p. 232.

⁸⁴ City Challenge.

3.2 LE BUDGET DE REGENERATION UNIQUE

Dès 1989, le caractère éclaté des différentes aides a été critiqué. En effet, plus de vingt programmes différents étaient disponibles. Ils dépendaient de cinq ministères. La complexité du système rendait les démarches longues et fastidieuses, sources de retards dans les projets. C'est pourquoi, en 1994⁸⁵, afin de donner plus de cohérence au système d'aides, la réponse du gouvernement fut le regroupement de ces aides sous un budget unique appelé Budget de Régénération Unique (SRB⁸⁶), qui représente aujourd'hui la source principale de financement des initiatives de régénération.

En continuité avec les Défis Urbains, les principes de coordination, de partenariat et de régénération globale sur les zones les plus nécessiteuses furent conservés et sont les bases des initiatives actuelles améliorant l'économie locale. De nouveaux principes sont cependant apparus, grâce à l'observation du fonctionnement des programmes pionniers, tels qu'une autonomie accrue pour les localités et un accent nettement plus prononcé sur l'implication des communautés locales (associations et secteur du bénévolat) dans les partenariats.

Le SRB est un programme national et concerne donc l'entièreté du Royaume-Uni. Cependant, il recouvre des réalités quelque peu différentes selon les régions (Angleterre, Ecosse, Pays de Galle et Irlande du Nord). Le programme, dans la mesure où il différencierait de région en région (structures institutionnelles intermédiaires et, pour partie, structure des « partenariats locaux ») est ici présenté pour l'Angleterre uniquement⁸⁷.

Objectifs

La priorité du SRB est d'améliorer la qualité de vie des habitants des zones les plus touchées par la pauvreté en réduisant l'écart entre les zones défavorisées et les autres zones⁸⁸.

La gamme des projets pouvant être financés dans le cadre des partenariats est délibérément étendue de manière à tenir compte de l'ensemble des besoins et des solutions définis sur place. L'on a même affirmé que les objectifs proprement dits importaient moins à long terme que la méthode utilisée pour les atteindre (partenariats faisant intervenir un grand nombre de groupes et associations). En effet, jamais auparavant un tel esprit de coopération, même imparfait, ne s'était exprimé à l'échelle locale. Le partenariat est donc implicitement un but en soi.

Champs d'intervention

Les projets subsidiés par le SRB sont généralement des programmes de régénération urbaine globaux et intégrés traitant des thèmes suivants⁸⁹ :

- développement économique : promouvoir la croissance des entreprises locales,
- création d'emploi et formation,
- lutter contre l'exclusion sociale et améliorer les conditions des plus démunis,
- logement,

⁸⁵ Devenu opérationnel en 1995.

⁸⁶ Single Regeneration Budget.

⁸⁷ Le programme concernant l'Ecosse subit actuellement des changements sous l'impulsion de son gouvernement régional récemment mis en place.

⁸⁸ Social Exclusion Unit (2001), *A New Commitment to Neighbourhood Renewal, National Strategy Action Plan*, London, 127 p.

⁸⁹ En outre, l'amélioration de la santé constitue un des objectifs d'un autre programme destiné aux zones les plus défavorisées. Il est attendu que les projets dans le cadre du SRB intègrent si possible également cet aspect.

- réduire la criminalité, l'utilisation de drogues et améliorer la sécurité en général,
- minorités ethniques,
- environnement.

Cependant des programmes mono-thèmes sont parfois envisageables (ex : la formation).

Procédure

Des *partenariats locaux* (SRB Partnerships) sont mis en place par les autorités locales désireuses d'avoir accès au fonds de l'Etat. Ces partenariats locaux sont composés selon les cas, outre l'autorité locale, des entreprises, des écoles, des bailleurs sociaux, des autorités sanitaires, de la police, des résidents...le secteur associatif doit être représenté et participer à toutes les étapes du projet.

La méthode d'attribution du SRB est celle de la compétition. Le principe est que la stratégie est définie au niveau local, les lignes directrices étant fixées par le gouvernement.

Fonds du Défi

Le Fonds du Défi du SRB, ou SRBCF⁹⁰, successeur du Défi Urbain, reprend les éléments les plus innovants de ce dernier. Il prend en compte les trois aspects de la rénovation urbaine : l'économie, l'environnement physique et le social. Il fonctionne suivant plusieurs principes : le partenariat, la concurrence, le niveau local, le levier.

- *Partenariat* : les trois aspects économique, social et environnemental du problème urbain devant être traités simultanément et pour un même espace clairement défini, l'approche intégrée est donc privilégiée. Le succès des politiques de revitalisation est directement lié à la participation de tous les acteurs concernés par ces trois aspects et dans cet espace.
- *Concurrence* : tous les ans, les partenariats locaux peuvent répondre aux appels d'offre du gouvernement pour pouvoir être financés. Environ 50% des projets sont retenus. Ces programmes couvrent généralement une population de 25000 personnes. Parmi les projets proposés par les partenariats, ne sont retenus que ceux offrant les meilleures retombées (parallèlement à la notion de concurrence, la notion de « rendement » est donc introduite dans l'attribution des subsides). Outre un effet de rendement, l'esprit de compétition apporte des avantages en tant qu'outil de gestion : il permet de galvaniser les engagements intersectoriels et produit des propositions de changement plus positives et imaginatives, ainsi que l'a montré un rapport d'inspection indépendant en 1996.

Remarque : avantages et désavantages de la compétition pour l'obtention de fonds⁹¹ :

<i>Avantages</i>	<i>Désavantages</i>
<ul style="list-style-type: none"> • galvanise l'effort • base efficace pour l'allocation de ressources rares • produit des offres/stratégies de haute qualité • augmente la capacité de l'offre (de propositions) 	<ul style="list-style-type: none"> • ne s'adresse peut-être pas aux zones qui en ont le plus besoin • potentiellement source de divisions • cause des espérances pas toujours satisfaites • quantité significative de temps/ressources peut être « gaspillée »

⁹⁰ SRBCF = Single Regeneration Budget Challenge Fund. D'autres programmes et fonds existent au sein du SRB. Exemple : l'English Partnership et son fonds d'investissement concerne les vastes chancres, anciens terrils ou zones contaminées et procède de la même philosophie que le SRBCF. A son origine, le SRB comprenait également l'ensemble des programmes résiduels tels que le Défi Urbain, les Corporations de Développement Urbain, etc. pour la plupart maintenant disparus.

⁹¹ Le gouvernement penche actuellement vers une modification du système d'allocation des fonds basé sur la compétition.

- *Niveau local* : l'élaboration des *Development plans*, avec ses nombreuses périodes de consultation auprès du public, est spécifiquement destinée à la communauté locale, bien consciente des problèmes du territoire où elle vit et bénéficiaire directe de ces aides.
- *Effet de levier (leverage)* : Le gouvernement central attribue des fonds publics aux partenariats qui à leur tour doivent attirer des finances provenant d'investisseurs privés. En 2000, chaque livre sterling investie par les pouvoirs publics a induit un cofinancement de deux livres sterling de la part du secteur privé.

Approche territoriale

Dès 1988 le gouvernement a défini précisément quelles étaient les zones en difficulté, qui pouvaient alors être appelées zones prioritaires. Cette liste est encore grosso-modo valable aujourd'hui. Le choix de ces zones se fit surtout sur des critères caractérisant l'état de l'immobilier. L'idée sous-jacente était que l'amélioration de l'immobilier attirerait de nouvelles entreprises, qui fourniraient de nouveaux emplois entraînant des retombées bénéfiques pour la communauté locale. Actuellement, des critères socio-économiques complètent la sélection des quartiers prioritaires.

Coordination

Le système mis au point au cours des ans reflète les trois niveaux de pouvoir et la volonté de décentralisation dont témoigne le gouvernement travailliste (les pouvoirs régional et local acquérant une marge de manœuvre sans cesse croissante). La structure institutionnelle de coordination résultante est relativement complexe.

Au niveau national

Le Département de l'Environnement, du Transport et des Régions (DETR) définit les programmes nationaux de rénovation urbaine. Une *Unité de Rénovation de Quartier (NRU⁹²)* est chargée de propager la nouvelle politique principalement au sein des départements du gouvernement national, et de s'assurer ensuite que celui-ci tient ses engagements. Les *Equipes de Rénovation de Quartier dans les Régions* sont elles chargées de surveiller les stratégies de rénovation urbaine et superviser les fonds.

Au niveau régional

C'est le DETR qui était initialement le gestionnaire du SRB. A présent, le SRB est administré au niveau régional par les Agences Régionales de Développement ⁹³, qui gèrent les fonds qui lui sont transmis par le DETR. Ces gouvernements régionaux ne sont cependant pas élus. Ils devinrent au niveau de chaque région l'unique point de contact pour les candidats, ce qui rendait les démarches plus faciles. Les Bureaux du Gouvernement pour les Régions ⁹⁴ dans 10 régions rassemblent les quatre départements dans les activités les plus liées à la rénovation (environnement, emploi, formation, industrie et transport) .

Au niveau local

Les *Partenariats Stratégiques Locaux (LSPs⁹⁵)* sont des organe uniques qui rassemblent les différentes instances publiques et privées, les associations et bénévoles locaux et prennent la responsabilité du développement local. Enfin, le *Management de quartier* effectue le rassemblement d'acteurs du LSP à une échelle encore plus petite, avec un responsable distinct.

⁹² NRU = Neighbourhood Renewal Unit.

⁹³ Regional Development Agencies (et à Londres la London Development Agency).

⁹⁴ Government Offices for the Regions.

⁹⁵ LSPs = Local Strategic Partnerships.

Incitants financiers

En zone difficile, les bénéfices que les développeurs peuvent espérer de leurs projets sont souvent insuffisants pour couvrir les coûts induits par les travaux, ce qui rend leur réalisation impossible. Le but des programmes d'aide est de réduire le risque pris par le développeur en comblant cette différence entre coûts et bénéfices. C'est sur cette notion d'écart de financement (Gap Funding) que se basent les aides financières. Le but avoué des pouvoirs publics est donc très loin de celui d'assurer seul la rénovation urbaine. Ainsi, les partenariats doivent en principe obtenir du secteur privé des fonds d'un montant égal au moins au double des engagements consentis par le secteur public.

Financement

Le SRB a alloué environ 1 milliard de livres par an en moyenne entre son entrée en fonction effective en 1995 et son lifting en 2000 (soit annuellement environ 64 milliards de francs belges ou 1,6 milliards d'euros), et la majorité des programmes financés par le SRB s'élèvent à 250 millions de francs belges en moyenne. Les partenariats locaux doivent compléter le SRB avec des ressources telles que les financements des collectivités locales, de l'Union Européenne et du secteur privé.

Evaluation

Les objectifs de l'évaluation sont d'évaluer l'impact du programme sur le problème visé, de suggérer des manières de gérer ce programme plus efficacement et d'identifier les bonnes pratiques afin de disséminer les expériences positives. Enfin, il sert aussi à rendre compte des résultats aux partenaires, habitants ou Agences de Développement Régionales à propos des performances du programme. Le SRB, est évalué aux niveaux national et local.

Au niveau national

Le SRB, évalué en regard des localités qui scorent le plus mal et non sur la moyenne nationale, est-il efficace en tant que programme pour aider les zones désavantagées ? A-t-il eu des effets secondaires sur d'autres zones ? Les zones géographiques furent-elles correctement choisies ? Comment le comparer à ses alternatives et comment peut-il être amélioré ? Dans quelle mesure a-t-il contribué à la formation de partenariats et d'implication de la communauté locale ?

Selon les résultats d'une commission parlementaire de 1996 et ceux des premières études de cas (sur une vingtaine prévue), le SRB a permis des progrès considérables. Il a amélioré les partenariats locaux et les partenaires ont dans l'ensemble bien accueilli le fait que le programme encourage l'intégration des départements et des fonds, qu'il adopte une approche régionale, etc.

Les évaluations montrent qu'il y a danger lorsqu'un partenaire conduit principalement le projet : le partenariat ne survit alors pas au projet, quelle que soit la taille de ce dernier. Seuls les projets ayant une large assise sont à même de mettre en place un processus dynamique de cumul des améliorations dans différents domaines et ainsi de lutter à long terme contre le phénomène de pauvreté multiple. Par contre, les petits projets sont plus innovants et peuvent constituer une source importante de développement de bonnes pratiques⁹⁶.

⁹⁶ Department of the Environment, Transport and the Regions (2000), *Evaluation of the Single Regeneration Budget Challenge Fund: Final Evaluations of Two Short Duration Case Studies*, (Number 32) & Department of the Environment, Transport and the Regions (1999), *Evaluation of the Single Regeneration Challenge Fund: First Final Evaluation of Three SRB Short Duration Case Studies*, University of Cambridge (Number 26).

Une inspection ⁹⁷ des programmes et fonds de rénovation urbaine a récemment conforté la politique du SRB et les autres politiques sectorielles adressées aux zones en difficulté.

Au niveau local

Etant donnés les objectifs et règles nationaux du SRB, quelles performances les projets ont-ils permis d'atteindre ? Le partenariat local doit rendre compte d'un certain nombre de contrôles et d'évaluation de facteurs et indicateurs quantitatifs de rendement. Des rapports d'étape réguliers doivent être remis au gouvernement (sous contrainte de réduction ou arrêt de la subvention).

3.3 LE BUDGET DE REGENERATION UNIQUE REACTUALISE

Le budget de la « regeneration » a été récemment augmenté : il apporte 3 milliards de livres supplémentaires sur une période de 3 ans, destinés aux zones les plus mal loties. Ce nouveau fonds inclura deux éléments :

- 800 millions £ pour les initiatives de type « *Nouvelle Donne pour les Communautés* » ⁹⁸. Le but de ce programme est d'offrir une aide intensive aux quartiers les plus pauvres. Il fusionnera les fonds de la rénovation et du logement au niveau local. Il soutiendra l'emploi et l'économie locale ;
- 2,3 milliards £ pour un SRB modernisé ⁹⁹, concentrant ses efforts sur les zones les plus en difficulté. Le fonds constituera une partie du fonds unique géré par la dizaine d'Agences de Développement Régional (RDAs ¹⁰⁰), fortement subsidiées et conseillées par le gouvernement central afin d'étendre la décentralisation de l'Etat. En matière de rénovation urbaine, ces agences deviennent des acteurs incontournables. Pour être acceptées, les propositions des partenariats locaux doivent rentrer dans le cadre du plan de développement stratégique des ces RDAs. L'objectif de ce nouveau SRB est de fournir la masse critique suffisante pour faire une différence réelle et durable. 20% du fond iront cependant à des poches de pauvreté en dehors des zones les plus touchées, y compris dans des zones rurales : le fonds fusionnera alors avec des fonds existant pour les zones rurales pour former un élément intégré de régénération rurale du SRB.

Au niveau de la coordination locale, ce fonds continuera à s'appuyer sur les partenariats locaux, qui devront entre autres témoigner d'une cohérence entre leurs projets et les stratégies régionales. Au niveau de la participation, le nouveau SRB renforcera la prise en compte effective, directe des communautés locales (associations, volontariat). Le tableau ci-après témoigne de l'implication croissante de la communauté au cours des programmes successifs de rénovation urbaine ¹⁰¹.

⁹⁷ Le « Regeneration spending review ».

⁹⁸ New Deal for Communities, lancé en 1998.

⁹⁹ Department for Transport, Local Government and the Regions (2001), *Annual Report 2000*, London.

¹⁰⁰ RDAs = Regional Development Agencies.

¹⁰¹ Smith M. & Beazley M. (2001), *The community decides? Continuity and change in the involvement of communities in regeneration*, School of Public Policy, University of Birmingham, 25 p.

Initiatives	Implication de la communauté		
	Accès aux ressources	Ouverture et responsabilité	Transformation mutuelle
UDCs	*	*	*
Défi Urbain	***	***	***
SRB	**	**	*
New Deal for Communities	***	****	****
National Strategy for Neighbourhood Renewal	****	****	****

* faible ; ** moyennement faible ; *** moyenne ; **** moyennement élevée

D'autres programmes divers sont également renforcés ¹⁰² ou créés ¹⁰³ en 2001. Tous ces différents programmes semblent avoir plus de points communs que de divergences. L'impression qui ressort de ces évolutions est un recentrage sur les zones les plus touchées, quitte à se désintéresser des zones « moyennement pauvres », afin d'atteindre la fameuse « masse critique » d'investissements qui inverserait la tendance du déclin. Au niveau de la coordination, on assiste depuis 1999 à la rapide montée en puissance de nouvelles instances régionales en tant qu'acteurs-clef du développement. Le livre blanc sur la politique urbaine ¹⁰⁴, détaille également des incitants fiscaux pris pour soutenir les efforts de rénovation urbaine, d'une valeur totale d'un milliard de livres sur 5 ans (64 milliards de francs belges ou 1,6 milliards d'euros).

¹⁰² Ex : English Partnerships (EP).

¹⁰³ Ex : Neighbourhood Renewal Fund (NRF) et Neighbourhood Management Pathfinder.

¹⁰⁴ *Our Towns and Cities: The Future – Delivering the Urban Renaissance*, November 2000.

ANNEXE 3 : PRECISIONS METHODOLOGIQUES POUR LE RELEVÉ DE TERRAIN

La préparation du travail de terrain

Un relevé de terrain, pour qu'il soit rapide et efficace, nécessite un minimum de préparation. Le choix d'un *fond de plan* adéquat permet de localiser précisément les problèmes recensés, ainsi que les photos prises.

L'idéal aurait été de disposer des *fonds de plan cadastraux*, qui identifient chaque bâtiment et chaque parcelle. Cependant, ce type de cartographie n'est pas largement diffusé et il aurait fallu démarcher auprès de chaque commune concernée pour les obtenir, sans garantie aucune de succès.

Le *PICC* (Projet Informatique de Cartographie Continue, fourni par la Direction de la Topographie et de la Cartographie (D432) du MET) est un outil qui peut avantageusement remplacer le fond de plan cadastral. En effet, il offre une grande précision (cartographie numérique au 1/1000) et individualise chaque bâtiment, dont il dispose également de l'adresse. Cependant, il est encore loin de couvrir l'entièreté de la Wallonie. Parmi les communes étudiées, seule Nivelles est couverte. Nous n'avons malheureusement pas pu en tester l'efficacité car nous n'en disposons pas encore au moment où le travail de terrain a été effectué.

La cartographie la plus fine dont nous disposons pour l'entièreté de la Wallonie est la *carte au 1/10.000 fournie par l'IGN*. Celle-ci est géographiquement très précise et fournit une grande quantité d'information, particulièrement pour les nouvelles versions numérisées. Cependant, ce fond de plan ne permet pas une individualisation précise des bâtiments, surtout dans les tissus bâtis denses, où ceux-ci sont essentiellement mitoyens. D'autre part, les nouvelles versions ne sont pas encore disponibles pour toute la Wallonie. Ainsi, pour Couvin, nous ne disposons que de l'ancienne version en noir et blanc, datant de 1982. Toutefois, malgré ces lacunes, la carte IGN 1/10.000 reste le fond de plan le plus répandu et présente de grandes qualités. C'est pourquoi nous l'avons utilisé comme principal support pour notre relevé.

Enfin, dans les cas où ils sont disponibles, les *PPNC* (Plans photographiques numériques communaux, fournis par la Direction Générale des Pouvoirs Locaux du Ministère de la Région Wallonne) peuvent être utilisés en renfort à la carte IGN, car ils offrent parfois un complément visuel d'information par rapport à la carte.

Une grille de relevé accompagne les plans agrandis au 1/2500. Celle-ci comporte en colonne les catégories d'informations à récolter, à savoir:

- adresse de l'objet identifié (rue et numéro);
- état de dégradation (à compléter avec les catégories prédéfinies: dégradé faible, dégradé moyen, dégradé fort, dent creuse, insalubre);
- état d'occupation (vide total ou vide partiel);
- changement de fonction (à compléter en indiquant synthétiquement les fonctions d'origine et actuelle, par exemple: vitrine, vitrine logement, vitrine garage, vitrine bureau,...);
- caractère patrimonial (fera en général référence à un commentaire plus explicite);

- commentaire (ajout d'un commentaire éventuel lorsque celui-ci fournit des précisions pertinentes au relevé);
- le numéro de photo (lorsqu'il y en a une).

Enfin, un plan des rues de la ville complète le matériel utile pour le travail de terrain.

Il est évidemment important que toutes les personnes qui participent au relevé soient bien informées sur ce qui doit être observé et sur les critères qui classent un objet dans une catégorie plutôt que dans une autre. Il s'agit bien entendu d'éviter au maximum les variations dues à la subjectivité des intervenants. D'autre part, il est important de veiller à ne pas récolter trop d'informations, qui ne sont pas forcément utiles en regard des objectifs fixés. Ensuite, il est également nécessaire d'avoir des consignes claires sur les catégories d'objets qui doivent être photographiés.

Le recueil des informations in situ

Une fois sur le terrain, l'ensemble du périmètre d'étude doit être parcouru, en portant une attention soutenue à tous les aspects à observer.

Les fonds de plans servent à localiser le plus précisément possible à la fois les éléments recensés, mais également les angles de vue des photos réalisées.

La grille permet de compléter les informations en y remplissant les colonnes prédéfinies pour l'ensemble des objets repérés.

Le traitement des informations recueillies

Une fois le travail sur le terrain réalisé, il est intéressant de traiter cartographiquement les informations ainsi recueillies pour avoir une vision spatialisée des problèmes rencontrés.

Sur base des fonds de plans numérisés et géoréférencés, on peut construire un système d'information géographique (SIG), qui localise l'ensemble des objets recensés et qui leur associe les informations recueillies sur le terrain, ainsi que les éventuelles photos dont ils ont fait l'objet. Lorsque l'ensemble des indications est encodé dans la base de données spatialisée, il est alors possible de réaliser des cartes superposant différentes couches d'information en fonction de ce qui nous intéresse.

TABLE DES MATIERES

INTRODUCTION.....	1
1. OBJECTIFS.....	1
2. METHODOLOGIE.....	2
2.1 <i>Le recensement de la littérature</i>	2
2.2 <i>L'approche empirique</i>	2
3. CONTENU DU RAPPORT.....	3
CHAPITRE I : POLITIQUE PATRIMONIALE ET DEVELOPPEMENT TERRITORIAL.....	4
1. L'ELARGISSEMENT DE LA NOTION DE PATRIMOINE.....	4
1.1 <i>Constats</i>	4
1.2 <i>Une notion floue ?</i>	5
1.3 <i>Une fringale de patrimoine</i>	5
1.4 <i>Une profusion à gérer</i>	6
1.5 <i>Réaffecter, recycler le patrimoine</i>	7
1.6 <i>Le bâti urbain comme patrimoine</i>	7
2. LES CAUSES DE NON-REUTILISATION DU PATRIMOINE BATI.....	8
2.1 <i>Un système complexe</i>	8
2.2 <i>Conclusions</i>	26
3. LES OBJECTIFS ET LES OUTILS D'INTERVENTION EN REGION WALLONNE.....	29
3.1 <i>Introduction</i>	29
3.2 <i>Les principes généraux et fondateurs</i>	29
3.3 <i>Les constats et objectifs plus spécifiques au patrimoine bâti</i>	30
3.3.1 <i>Constats</i>	30
3.3.2 <i>Enjeux</i>	30
3.3.3 <i>Objectifs</i>	30
3.4 <i>Les autres objectifs et options en rapport avec le patrimoine et/ou la réutilisation des bâtiments</i>	32
3.4.1 <i>Structurer l'espace wallon</i>	32
3.4.2 <i>Répondre aux besoins primordiaux</i>	36
3.4.3 <i>Contribuer à la création d'emplois et de richesses</i>	39
3.5 <i>Conclusion</i>	40
4. TOUR D'HORIZON DES POLITIQUES MISES EN ŒUVRE AUX PAYS-BAS, EN FLANDRE ET AU ROYAUME-UNI EN MATIERE DE RENOVATION URBAINE.....	41
4.1 <i>Introduction</i>	41
4.2 <i>Quels objectifs ?</i>	41
4.3 <i>Quelle approche spatiale ?</i>	41
4.3.1 <i>Niveau spatial approprié</i>	41
4.3.2 <i>Risque de « gentrification »</i>	42
4.4 <i>Quel objet pour la rénovation urbaine ?</i>	43
4.4.1 <i>De la rénovation du bâti à la rénovation intégrale</i>	43
4.4.2 <i>Prise en compte de la dimension du patrimoine</i>	44
4.5 <i>Quel processus de mise en œuvre ?</i>	45
4.5.1 <i>Modèles de gouvernance</i>	45
4.5.2 <i>Transparence et communication</i>	46
4.5.3 <i>Coopération horizontale : partenariats locaux et participation des habitants</i>	47
4.5.4 <i>Coordination verticale et cellules interministérielles</i>	48
4.5.5 <i>Contractualisation, culture de projet, vision à long terme</i>	48
4.5.6 <i>Leviers financiers</i>	48
4.6 <i>Quels apprentissages ?</i>	48
4.6.1 <i>Evaluation</i>	48
4.6.2 <i>Projets pilotes</i>	49
4.7 <i>Conclusions</i>	49

CHAPITRE II : ETUDES DE CAS	50
1. PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE	50
1.1 <i>Le choix des sites</i>	50
1.2 <i>La diversité des situations rencontrées</i>	51
1.3 <i>Le relevé de terrain</i>	52
1.4 <i>Les interviews</i>	54
1.4.1 <i>Personnes rencontrées ou à rencontrer</i>	54
1.4.2 <i>Principales questions abordées</i>	55
1.4.3 <i>Première évaluation de la méthode</i>	56
2. PRINCIPAUX RESULTATS	57
2.1 <i>Seraing</i>	57
2.1.1 <i>Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles</i>	57
2.1.2 <i>Présentation historique et chiffrée du quartier</i>	59
2.1.3 <i>Principaux résultats du relevé</i>	80
2.1.4 <i>Synthèse des interviews</i>	83
2.2 <i>Nivelles</i>	88
2.2.1 <i>Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles</i>	88
2.2.2 <i>Présentation historique et chiffrée du quartier</i>	90
2.2.3 <i>Principaux résultats du relevé</i>	121
2.2.4 <i>Synthèse des interviews</i>	125
2.3 <i>Couvin</i>	131
2.3.1 <i>Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles</i>	131
2.3.2 <i>Présentation historique et chiffrée du quartier</i>	133
2.3.3 <i>Principaux résultats du relevé</i>	151
2.3.4 <i>Synthèse des interviews</i>	154
2.4 <i>Marchienne</i>	159
2.4.1 <i>Délimitation du périmètre d'étude et fonds de plan disponibles</i>	159
2.4.2 <i>Présentation historique et chiffrée du quartier</i>	161
2.4.3 <i>Principaux résultats du relevé</i>	196
2.4.4 <i>Synthèse des interviews</i>	199
2.5 <i>Principaux constats et propositions</i>	207
BIBLIOGRAPHIE	215

ANNEXE 1 : OUTILS PUBLICS ET ACTEURS PERMETTANT DE FAVORISER LA REUTILISATION DU BATI	222
1. LES OUTILS PUBLICS.....	222
2. QUELQUES ORGANISMES PUBLICS ET PARA-PUBLICS.....	225

ANNEXE 2 : ANALYSE DES DISPOSITIFS DE LUTTE CONTRE LA DEGRADATION DU BATI AU PAYS-BAS, EN FLANDRE ET AU ROYAUME-UNI	226
1. LES PAYS-BAS.....	226
1.1 <i>Contexte</i>	226
1.1.1 <i>Evolutions historiques</i>	226
1.1.2 <i>spécificités de la culture institutionnelle</i>	227
1.1.3 <i>Cadre pour la rénovation urbaine : réseaux urbains</i>	227
1.2 <i>Politique actuelle de la rénovation urbaine</i>	228
1.2.1 <i>La Politique des Grandes Villes (GSB)</i>	228
1.2.2 <i>Budget d'Investissement dans la Rénovation Urbaine (ISV)</i>	229
1.3 <i>Prise en compte du patrimoine : la politique Belvedere</i>	232
1.3.1 <i>Fondements et objectifs</i>	232
1.3.2 <i>Mise en œuvre</i>	232
2. FLANDRE.....	234
2.1 <i>Contexte</i>	234
2.2 <i>Politique actuelle de la rénovation urbaine : le Fonds d'Impulsion Sociale (SIF)</i>	235
2.2.1 <i>Fondements et objectifs</i>	235

2.2.2	Mise en œuvre.....	235
2.3	<i>Subsides à la rénovation du bâti.....</i>	239
3.	ROYAUME-UNI.....	241
3.1	<i>Contexte.....</i>	241
3.2	<i>Le Budget de Régénération Unique.....</i>	243
3.3	<i>Le Budget de Régénération Unique réactualisé</i>	247
ANNEXE 3 : PRECISIONS METHODOLOGIQUES POUR LE RELEVÉ DE TERRAIN		249
TABLE DES MATIERES		251