

**MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE**  
**Conférence Permanente du Développement Territorial**

**RAPPORT FINAL DE LA SUBVENTION 2001**

**Septembre 2002**

**THÈME 1**  
**Évaluation des besoins et des activités**  
**Problématique de leur localisation**

**Sixième volume**

**RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE**  
**SECTEUR**

**Université Libre de**  
**Bruxelles**

**GUIDE**

**Université Catholique**  
**de Louvain**

**CREAT**

**Université**  
**de Liège**

**LEPUR**  
**(ULg-FUSAGx)**

**Equipe de recherche :**

- **Activités résidentielles**

J. Dawance (GUIDE-ULB)  
T. Dawance (GUIDE-ULB)  
D. Debaise (GUIDE-ULB)  
X. Duyck (CREAT-UCL)  
E. Goffin (CREAT-UCL)  
D. Istaz (GUIDE-ULB)  
M. Liebaut (GUIDE-ULB)  
M. Norro (GUIDE-ULB)  
B. Zitouni (GUIDE-ULB)

- **POTENTIEL FONCIER ET MIXITE DES FONCTIONS – METHODES D’EVALUATION**

X. Duyck (CREAT-UCL)  
C. Setruk (CREAT-UCL)

- **ACTIVITES ECONOMIQUES**

J.-M. Halleux (LEPUR-ULg)  
L. Kessler (LEPUR-ULg)  
A.-C. Klinkenberg (LEPUR-ULg)  
J.-M. Lambotte (LEPUR-ULg)  
J. Mols (LEPUR-ULg)

- **Protection de la nature, Loisirs de plein air, Agriculture et Forêt**

N. Feremans (GUIDE-ULB)  
C. Setruk (CREAT-UCL)

- **Critères pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des ZAD**

D. Daxhelet (LEPUR-ULg)  
B. De Longueville (CREAT-UCL)  
C. Derzelle (CREAT-UCL)  
N. Feremans (GUIDE-ULB)  
J.-M. Halleux (LEPUR-ULg)  
Y. Hanin (CREAT-UCL)  
L. Kessler (LEPUR-ULg)  
J.-M. Lambotte (LEPUR-ULg)  
P. Hupet (LEPUR-ULg)  
V. Rousseaux (CREAT-UCL)

- **Recommandations pour la révision des plans de secteur**

M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL)  
O. Dubois (GUIDE-ULB)  
X. Georges (CREAT-UCL)  
A.-C. Klinkenberg (LEPUR-ULg)  
P. Mathus (LEPUR-ULg)

**Coordination :**

P. Govaerts (CREAT-UCL)

**Responsable scientifique :**

M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL)  
O. Dubois (GUIDE-ULB)  
J.-M. Halleux (LEPUR-ULg)  
Y. Hanin (CREAT-UCL)  
F. Noël (GUIDE-ULB)

**Chefs de service :**

A. Dupagne (LEPUR-ULg)  
M.-F. Godart (GUIDE-ULB)  
B. Mérenne-Schoumaker (LEPUR-ULg)  
F. Noël (GUIDE-ULB)  
M. Poulain (CREAT-UCL)

# Introduction générale

Ce thème de recherche s'inscrit dans la perspective de la révision des plans de secteur et prolonge les travaux de la convention précédente de la C.P.D.T.

Il comporte trois parties :

- l'évaluation des besoins et l'estimation des disponibilités foncières ;
- les critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur. Cette partie a fait l'objet en mars 2002 \* d'un rapport qui n'est pas repris ici. A la demande du Comité d'accompagnement, la recherche a été réorientée vers la mise en œuvre des zones d'aménagement différé ;
- des recommandations pour la mise en œuvre des plans de secteur.

La première partie vise essentiellement à évaluer les surfaces nécessaires pour répondre aux besoins d'espace de différentes activités à l'horizon 2015 et à les comparer aux surfaces d'affectation du sol actuellement prévues dans les plans de secteur. Les besoins en logements sont également ventilés en segments du marché ; les marchés fonciers et immobiliers le sont en acquisitifs et locatifs.

La seconde partie comporte deux approches de la problématique des zones d'aménagement différé : une réflexion sur l'application de l'article 33, qui régit le sort de ces zones, et des propositions de critères pour choisir leurs affectations et leur ordre de mise en œuvre. Cette seconde approche pourra être utile également pour les révisions des plans de secteur.

La troisième partie d'intéresse surtout à deux objectifs : assurer l'occupation effective des zones destinées à l'urbanisation par les activités qu'elles devraient accueillir dans un souci de gestion parcimonieuse du sol et lutter contre la perte de l'attractivité de certains pôles urbains entraînant l'exode des habitants.

**Ce thème de recherche fait l'objet de six volumes :**

- Premier volume : évaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités résidentielles;
- Deuxième volume : évaluation des besoins et des disponibilités foncières pour les activités économiques, la protection de la nature, les loisirs de plein air, l'agriculture et la forêt;
- Troisième volume : évaluation par plan de secteur des besoins et des disponibilités foncières;
- Quatrième volume : potentiel foncier et mixité des fonctions – Méthodes d'évaluation;
- Cinquième volume : critères, méthodes et application pour la révision des plans de secteur – Problématique pour la mise en œuvre des zones d'aménagement différé;
- Sixième volume : recommandations pour la mise en œuvre des plans de secteur.

---

\* CPDT, Rapport intermédiaire de la subvention 2001 - Thème 1 : Évaluation des besoins et des activités - Problématique de leur localisation, Troisième volume, *Critères, méthodes et applications pour la révision des plans de secteur*, pp. 8 à 105, mars 2002.

# RECOMMANDATIONS POUR LA MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE SECTEUR

## INTRODUCTION GENERALE

Ce thème de recherche s'inscrit dans la perspective de la révision des plans de secteur.

Il poursuit deux objectifs qui sont repris dans deux parties distinctes :

- le premier objectif est d'assurer l'occupation effective des zones destinées à l'urbanisation dans un souci de gestion parcimonieuse de l'espace,
- le second objectif est la lutte contre la perte d'attractivité des noyaux d'habitat et principalement de certains centres urbains.

Dans ce cadre,

la première partie traite de la densification des noyaux d'habitat,

la deuxième partie de la revitalisation des noyaux d'habitat et des meilleures pratiques de réappropriation de ceux-ci.

La première partie traitant de la densification des noyaux d'habitat est organisée de la manière suivante :

- définition de la densité
- définition et justification de la densification
- les lieux de densification et les obstacles à la densification
- évaluation des logiques des acteurs privés en matière de densification des noyaux d'habitat
- évaluation des logiques des acteurs publics en matière de densification des noyaux d'habitat
- évaluation des instruments de densification mis en œuvre dans le canton de Genève (Suisse)
- le remembrement urbain comme outil de densification

La deuxième partie a pour objet la détermination des meilleures pratiques de réappropriation des centres urbains d'après les appréciations des habitants. Elle est divisée en quatre parties :

- la mixité raisonnée
- la typologie des quartiers d'après les degrés de satisfaction
- les profils de satisfaction
- les critères de revitalisation

Le rapport est composé de différentes parties poursuivant toutes le même objectif d'aide à la gestion optimale des zones d'habitat ; les méthodologies utilisées sont néanmoins différentes.



## TABLE DES MATIERES

<b>1. Où et comment densifier?</b>		
<b>Evaluation de la densification des noyaux d'habitat en Région wallonne</b>		<b>6</b>
Introduction		6
1.1. Noyau d'habitat, densité urbaine: des concepts à définir		8
1.1.1. Définition du noyau d'habitat		8
1.1.2. Noyau d'habitat et densité de référence		9
1.1.2.1. Définition de la densité		9
1.1.2.2. Densités de référence		10
1.1.3. Bibliographie		14
1.2. Définition et justification de la densification		15
1.2.1. Définition de la densification		15
1.2.2. Justification de la densification		15
1.2.2.1. Par les documents d'orientation de l'aménagement du territoire		15
1.2.2.2. Arguments en faveur de la densité		16
1.3. Où et comment a-t-on densifié?		20
1.3.1. Les lieux de densification		20
1.3.1.1. Les taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat		21
1.3.1.2. Les taux de densification des noyaux		23
1.3.1.3. Les caractéristiques du foncier		25
1.3.1.4. Densification par substitution		26
1.3.1.5. Corrélation entre les différents indicateurs		27
1.3.2. Obstacles à la densification des noyaux d'habitat		29
1.3.2.1. Une aspiration des habitants à la dispersion		29
1.3.2.2. L'absence de pression foncière		36
1.3.2.3. Les caractéristiques des parcelles		38
1.3.2.4. Le rôle du propriétaire		41
1.3.2.5. Les zones d'aménagement		42
1.3.3. Conclusions		42
1.4. Evaluation des logiques des acteurs privés en matière de densification des noyaux d'habitat		44
1.4.1. Choix des variables explicatives		44
1.4.2. Corrélation des variables de densification et des variables explicatives		48
1.4.3. Modèle explicatif de la densification des noyaux d'habitat		57
1.4.3.1. Les taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat		57
1.4.3.2. Les taux de densification de la population dans les noyaux d'habitat		60
1.4.3.3. La taille moyenne des parcelles		62
1.4.3.4. L'évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir mis en vente		63
1.4.3.5. La concentration d'appartements dans les permis de bâtir		63
1.4.4. Conclusions		64
1.5. Evaluation des logiques des acteurs publics en matière de densification des noyaux d'habitat		65
1.5.1. La planification, une orientation vers la densification des noyaux d'habitat		65

	1.5.1.1.	Le Schéma de Développement de l'Espace Régional	65
	1.5.1.2.	Les schémas de structure communaux	65
1.5.2.		L'orientation des politiques du logement vers les noyaux d'habitat	69
	1.5.2.1.	L'ensemble des noyaux d'habitat	69
	1.5.2.2.	Les zones dégradées	73
	1.5.2.3.	Densification et mixité socio-spatiale	80
1.5.3.		L'orientation des politiques foncières vers les noyaux d'habitat	81
	1.5.3.1.	Les zones d'initiative privilégiée	81
	1.5.3.2.	Les zones d'aménagement différé	81
	1.5.3.3.	Les réserves foncières des sociétés de logement social	82
	1.5.3.4.	Les plans communaux de logement	82
	1.5.3.5.	La régie foncière communale	82
	1.5.3.6.	La réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés	83
	1.5.3.7.	La lutte contre l'inoccupation des logements	84
	1.5.3.8.	La réutilisation des friches urbaines	84
	1.5.4.	Conclusions	85
1.6.		Les instruments genevois pour la revitalisation des centres urbains, la rénovation et la densification urbaines	87
	1.6.1.	Introduction	87
	1.6.2.	La répartition des compétences	87
	1.6.3.	L'arsenal législatif	88
	1.6.3.1.	Le canevas de base: le Plan d'Affectation des Sols	88
	1.6.3.2.	La loi générale sur les zones de développement	91
	1.6.3.3.	La loi sur les démolitions, transformations et rénovation des maisons d'habitation	91
	1.6.3.4.	La loi générale sur le logement et la protection des locataires	92
	1.6.3.5.	Le règlement transitoire relatif au plan d'utilisation du sol	93
	1.6.3.6.	La loi sur le remembrement foncier urbain	93
	1.6.4.	Les instruments	94
	1.6.5.	Les obstacles, les réussites	96
	1.6.5.1.	Les zones de développement et la densification	96
	1.6.5.2.	La LDTR et la rénovation	96
	1.6.5.3.	La LGL et le logement	97
	1.6.6.	Les possibilités non-exploitées	98
	1.6.7.	Discussion et conclusions	98
	1.6.8.	Bibliographie	100
1.7.		Le remembrement urbain comme outil de développement territorial et de révision des plans de secteur	102
	1.7.1.	Introduction	102
	1.7.2.	Généralités sur l'application du remembrement urbain	103
	1.7.2.1.	Le remembrement urbain: dans quel(s) but(s)?	103
	1.7.2.2.	Les textes légaux qui régissent le remembrement et le relotissement urbain et le problème de l'intérêt particulier	106

	1.7.2.3.	Le remembrement des biens ruraux	111
	1.7.2.4.	Conclusions	112
1.7.3.		Analyse détaillée des différents objectifs potentiels d'une opération de remembrement urbain	113
	1.7.3.1.	Application des textes légaux pour une opération d'échange foncier urbain	113
	1.7.3.2.	Application des textes légaux pour une opération de remembrement périurbain	121
	1.7.3.3.	Application des textes légaux pour une opération de rationalisation du patrimoine foncier urbain	125
	1.7.4.	Conclusions générales	130
	1.7.5.	Bibliographie	132
1.8.		Conclusions	133

## **2. Revitalisation des centres urbains. Les meilleures pratiques de réappropriation des centres urbains en fonction des degrés de satisfaction des habitants**

		Introduction	138
2.1.		Mixité raisonnée	139
	2.1.1.	Mixité des activités économiques en milieu urbanisé	139
	2.1.1.1.	Mixité fonctionnelle en zone d'habitat	139
	2.1.1.2.	Valoriser l'offre urbaine	141
	2.1.1.3.	Synthèse de l'étude	142
	2.1.2.	Problématique de localisation des services	142
	2.1.2.1.	Localisation des services, une question de proximité?	143
	2.1.2.2.	Accessibilité et coexistence	143
	2.1.3.	Mixité sociale	144
	2.1.3.1.	Ville, mélanges et confrontations	144
	2.1.3.2.	Besoins et rejets envers la mixité sociale	144
	2.1.3.3.	Statut d'occupation et mixité	145
	2.1.4.	Modes d'application et mise en œuvre	146
	2.1.4.1.	Utilité des profils de satisfaction	146
	2.1.4.2.	Critères et enjeux	146
2.2.		Typologie	147
	2.2.1.	Objet et objectifs poursuivis	147
	2.2.2.	Intégration de critères qualitatifs	147
	2.2.2.1.	Accessibilité, proximité et cheminements	148
	2.2.2.2.	Equipements publics	150
	2.2.2.3.	Nuisances	151
	2.2.2.4.	Patrimoine et qualité architecturale	152
	2.2.2.5.	Espaces publics	153
	2.2.2.6.	Espaces privatifs extérieurs	154
	2.2.2.7.	Identité, statut et développement local	155
	2.2.2.7.1.	Dynamique du marché immobilier et pression foncière	155
	2.2.2.8.	Sécurité	156
	2.2.2.9.	Mixité raisonnée	157
	2.2.3.	Considération de critères énergétiques	158
	2.2.4.	Potentiels de développement	160
	2.2.4.1.	Critères endogènes	160
	2.2.4.2.	Critères exogènes	162

---

2.2.5.	Applications	164
2.3.	Critères de revitalisation	168
2.3.1.	Définition de critères qualitatifs et quantitatifs	168
2.3.2.	Méthode d'exploitation des critères	172
2.3.2.1.	Mixité raisonnée	172
2.3.2.2.	Nuisances	173
2.3.2.3.	Equipements	173
2.3.2.4.	Accessibilité	173
2.3.2.5.	Proximité	174
2.3.2.6.	Transports publics et privés	174
2.3.2.7.	Vie associative	174
2.3.2.8.	Patrimoine	175
2.3.2.9.	Espaces publics et espaces verts	175
2.3.2.10.	Espaces verts, mobilier urbain	176
2.3.2.11.	Espaces privatifs extérieurs	176
2.3.3.	Utilité des profils de satisfaction	176
2.4.	Profils de satisfaction	177
2.4.1.	Révision des critères	177
2.4.2.	Réflexions sur le formalisme visuel	178
2.5.	Bibliographie	182

## 1. OU ET COMMENT DENSIFIER ?

### EVALUATION DE LA DENSIFICATION DES NOYAUX D'HABITAT EN REGION WALLONNE (1)

#### INTRODUCTION

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) a été construit autour du principe de "développement durable" défini communément comme "visant à répondre aux besoins actuels sans compromettre les possibilités pour les générations futures de répondre à leurs propres besoins". Ce principe est exprimé dans l'article 1<sup>er</sup> du CWATUP qui se veut le garant d'une gestion durable du territoire qui rencontre les besoins sociaux, économiques, patrimoniaux et environnementaux de la collectivité, d'une utilisation parcimonieuse du sol, des ressources et du patrimoine. Une des finalités du SDER est ainsi de promouvoir une structuration spatiale équilibrée du territoire wallon et de développer des pôles pouvant servir d'appui au développement de l'espace régional. Au niveau local, il induit un renforcement de la densification des zones d'habitat afin d'éviter la dispersion et de ce fait, de réduire ainsi la demande de mobilité. Dans ce cadre, la révision des plans de secteur doit traduire au mieux les objectifs et les options contenus dans le SDER. L'inscription des zones d'habitat au plan de secteur doit renforcer la densification des zones d'habitat et tendre vers la suppression de zones d'habitat linéaires ou isolées avec pour objectif la réduction des besoins en déplacements. Ainsi, à la fois pour renforcer la structure spatiale et les pôles que pour gérer le territoire avec parcimonie, un des objectifs à matérialiser est d'éviter la dispersion de l'habitat, de densifier l'urbanisation; ce qui permet de renforcer les villes et les villages, d'offrir une variété d'activités dans un espace restreint et de faciliter l'organisation de services, de moyens de transport et d'équipements collectifs.

Ce travail s'inscrit dans cette optique puisqu'il a pour objectif d'évaluer, d'une part, les potentialités en matière de densification des noyaux d'habitat en Région wallonne et, d'autre part, de proposer des pistes de réflexion quant au renforcement de cette politique d'aménagement du territoire.

Le texte se découpe en plusieurs parties. De prime abord, il est abordé une approche des définitions de noyaux d'habitat et de densité de référence, concepts de délimitation des zones d'urbanisation. Justifier le processus de densification dans le cadre du développement durable est indispensable pour entreprendre les raisonnements ultérieurs. Ensuite, l'étude se penche sur une analyse descriptive de la densification des noyaux d'habitat et sur les obstacles rencontrés pour arriver à atteindre cet objectif. Le travail devient ensuite explicatif : l'approche des logiques des habitants en matière de densification des zones d'habitat et l'évaluation des politiques publiques dans le domaine du logement et leur efficacité à réaliser ce processus de densification. L'approche se fait globalement au niveau de l'ensemble de la Wallonie ; néanmoins, des exemples sont tirés d'analyses locales de communes ayant réalisé sur leur territoire des opérations de densification. Les résultats visent à mettre en exergue, d'une part, des obstacles à la densification, d'autre part, des possibilités de surmonter certains des obstacles démontrés, enfin, des incitants, tant d'ordre politique et de planification que du domaine du marché immobilier et de ses lois, qui poussent à la

---

<sup>1</sup> Marie-Laurence De Keersmaecker (CREAT – UCL)

Olivier Dubois (GUIDE – UCL)

Xavier Georges (CREAT – UCL)

Anne-Catherine Klinkenberg (LEPUR – Ulg)

structuration spatiale du territoire wallon et à la lutte contre la dispersion de l'habitat. Ces résultats sont ensuite confrontés à une évaluation de la politique de densification des zones urbanisées affichée et mise en place dans le canton de Genève (Suisse). Cette approche permet ainsi d'ouvrir le débat vers d'autres logiques et d'autres réalisations qui pourraient être appliquées en Wallonie.

Enfin, une dernière partie de cette étude se penche sur le remembrement urbain identifié comme étant un outil de politique foncière intéressant dans le cadre de la densification des noyau d'habitat et comme soutien à la révision des plans de secteur.

## 1.1 NOYAU D'HABITAT, DENSITÉ URBAINE : DES CONCEPTS À DÉFINIR <sup>(2)</sup>

### 1.1.1 Définition d'un noyau d'habitat

Les noyaux d'habitat ont été définis pour l'Institut National de Statistique comme correspondant à « une partie de territoire contenant un ensemble de maisons avoisinantes et leurs jardins, d'édifices publics, de petits établissements industriels et commerciaux, ainsi que les voies de communication, les parcs, les terrains de sport etc... Ils sont délimités par des terres arables, des bois, des terres incultes éventuellement parsemées d'habitations dispersées. Les villes, les villages, comme les hameaux peuvent constituer des noyaux d'habitat. Ceux-ci peuvent également prendre la forme de constructions s'étendant en rubans le long des routes »<sup>(3)</sup>. Ces noyaux d'habitat peuvent recouvrir un seul secteur statistique ou plusieurs secteurs contigus. Pour délimiter le noyau d'habitat, le critère de continuité de l'habitat a été combiné à la division en secteurs statistiques et une méthodologie particulière a été appliquée pour apprécier de l'appartenance de chaque secteur statistique à un noyau. Certaines situations peuvent être complexes lorsqu'il s'agit, par exemple, de constructions en rubans entrecoupées de nombreux vides. L'habitat est jugé continu s'il n'y a pas de séparation des zones de bâti de plus de 100 mètres.

Cette définition des noyaux d'habitat peut être confrontée avec la définition des zones bâties, indicateur de délimitation de la détermination opérationnelle statistique française des unités urbaines, définition établie par l'INSEE <sup>(4)</sup>. Selon celle-ci, les unités urbaines sont « un ensemble d'une ou de plusieurs communes dont le territoire est partiellement ou totalement couvert par une zone bâtie continue d'au moins 2000 habitants. Le critère de continuité utilisé pour la définir est une distance maximale de 200 mètres entre les habitations ». La définition française est, d'un côté, plus restrictive que la définition belge en ce sens qu'elle ne reprend que des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants. D'un autre côté, elle est moins restrictive puisque le critère de distance maximale entre habitations pour définir une zone bâtie est de 200 mètres en France et de 100 mètres en Belgique.

La délimitation des noyaux d'habitat par l'INS belge a pour conséquence la définition d'un grand nombre de noyaux d'habitat, de petite taille dans un certain nombre de cas. L'application sensu stricto de la définition française réduit, quant à elle, considérablement le nombre de noyaux d'habitat et de communes concernées par ce mode d'occupation du sol. Dès lors, il apparaît indispensable, dans une optique d'opérationnalisation de la notion de noyau d'habitat, de déterminer des seuils intermédiaires permettant d'obtenir une distribution spatiale des noyaux d'habitat moins lâche que celle préconisée par l'INS et moins dense que celle préconisée par l'INSEE.

Ceci est d'autant plus nécessaire que la Région wallonne s'est fixé pour objectif, au sein du Code du Logement <sup>(5)</sup>, de centrer les outils des politiques du logement dans les noyaux d'habitat. Le document législatif présente une définition du noyau d'habitat comme étant « l'ensemble des bâtiments situés en zone d'habitat en vertu d'un plan de secteur ou d'un plan communal d'aménagement du territoire et répondant à des critères de densités de logements et d'habitants fixés par le gouvernement ». En vertu de la circulaire wallonne sur

---

<sup>2</sup> M.L. De Keersmaecker et X. Georges (CREAT – UCL)

<sup>3</sup> Source : Van der Haegen, Pattyn M. et Rousseau S., 1981, Dispersion et relations de niveau élémentaire des noyaux d'habitat en Belgique, situation en 1980, Bulletin statistique, 5-6.

<sup>4</sup> Source : différents documents de l'INSEE dont « Mesure d'un univers urbain en expansion », 2001.

<sup>5</sup> Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement.

les noyaux d'habitat <sup>(6)</sup>, la superficie du terrain doit être inférieure ou égale à 6 ares en zone d'habitat et à 8 ares en zone d'habitat rural. Le logement doit en outre « s'insérer dans un tissu urbanisé qui, sur un développement de voirie de 100 mètres, comprend déjà 7 immeubles en plus du logement considéré. » Ces définitions, statistiquement, offrent des seuils difficilement applicables. Pour pallier à cet inconvénient, la Région wallonne a commandité à l'Institut wallon une étude <sup>(7)</sup> visant à « déterminer les noyaux d'habitat dans le cadre du Code du Logement ». Les résultats ne sont pas encore définitifs. On peut néanmoins admettre que la détermination d'un noyau d'habitat est basée sur, outre des critères préalablement fixés de continuité de la population, des seuils minimaux de densité évalués en croisant secteurs statistiques et zones constructibles. C'est ainsi qu'un noyau d'habitat est composé du secteur statistique central de chaque commune et d'autres secteurs soumis à un seuil minimum de population afin de privilégier la centralité et à un seuil minimum de densité. Les tests réalisés ont permis de choisir un seuil de 750 habitants par secteurs jointifs et une combinaison de seuils de 5 logements et de 15 habitants à l'hectare dans les zones d'habitat à caractère rural et de 7 logements et 20 habitants à l'hectare en zone d'habitat. Par ailleurs, les communes où aucun noyau d'habitat n'atteignait ces critères se sont vus attribuer les zones les plus propices à la densification de l'habitat <sup>(8)</sup>.

### 1.1.2 Noyau d'habitat et densité de référence

Si l'urbanisation d'un espace s'estime sur base d'un nombre absolu d'habitants, elle peut également être évaluée à partir de la densité de population y résidant. Dans ce cas, il faut déterminer une densité de référence comme seuil minimum de l'urbanisation.

#### 1.1.2.1 Définition de la densité

La densité peut être définie comme « un rapport théorique entre une quantité ou un indicateur statistique (nombre d'habitants, d'emplois, d'entreprises, de mètres carrés de plancher, etc.) et l'espace occupé (surface de terrain brute ou nette, surface de terrain cessible, ou autres indicateurs de superficie à différentes échelles géographiques). De ce fait, c'est une multitude de densités qui peuvent être analysées, selon l'aire géographique de référence, le type de surface de référence et, bien sûr, l'indicateur statistique pris en compte. »<sup>(9)</sup>

Nous allons tout d'abord essayer de préciser ces différentes facettes qui permettent de définir la notion de densité avec plus de précision.

#### **Type de surface de référence : brute ou nette**

Par opposition à la densité nette qui s'attache à un seul type d'affectation du sol, la densité brute englobe l'ensemble de la surface du territoire, incluant les surfaces non urbanisables. Deux communes ayant la même densité brute peuvent donc correspondre à des situations très différentes. Ainsi, par exemple, bien que les densités d'habitants (brutes) de Rixensart et de Ans soient identiques, la densité nette de logement est trois fois plus élevée à Ans.

---

<sup>6</sup> Circulaire ministérielle du 5 mai 1999 relative à la détermination des noyaux d'habitat dans le cadre de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la construction d'un logement d'un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non-améliorable.

<sup>7</sup> Source : Institut wallon, 1998, Détermination des noyaux d'habitat dans le cadre du Code du Logement, rapport final ; DGATLP, Région wallonne, Jambes.

<sup>8</sup> Les résultats relatifs à la détermination de critères de noyaux d'habitat ne sont pas définitifs et sont encore en discussion à la date de clôture de ce rapport. Dès lors, ils sont encore susceptibles d'évolution.

<sup>9</sup> Source : FOUCHIER V., 1997, Les densités urbaines et le développement durable. p. 20



**Tableau 1 - Comparaison des densités nettes et brutes à Rixensart et Ans**

	Densité brute sur l'ensemble du territoire communal (habitants/hectare)	Superficie totale de la commune (hectares)	Superficie résidentielle (hectares)	Densité nette (habitants/ha résidentiel)	Densité nette (logement/ha résidentiel)
Rixensart	<b>1323</b>	1754	768	<b>28</b>	<b>11</b>
Ans	<b>1323</b>	2335	399	<b>69</b>	<b>29</b>

Sources : INS 1998 et chiffres du cadastre (1998)

### Aire géographique de référence ou échelle d'analyse

Comme le montre le tableau 2, l'échelle d'observation choisie pour le calcul d'une densité présente une grande importance. Plus la surface de référence est petite, plus la finesse d'observation est grande. A l'inverse, plus la surface de référence est grande, moins l'analyse aura de signification. Une densité observée sur une grande étendue n'est que la moyenne des densités observables à l'échelon inférieur. Comme la densité brute prend en compte l'ensemble du territoire sans exception, elle est plus dépendante de l'échelle d'observation que la densité nette.

**Tableau 2 - Densités observées en fonction de l'échelle d'observation**

Echelle d'observation	Densité maximale observée (Hab/km <sup>2</sup> )		Densité minimale observée (Hab/km <sup>2</sup> )	
Région wallonne		197		197
Province	Hainaut	336	Luxembourg	55
Commune	Saint-Nicolas	3375	Léglise	21
Zone de code postal	6000 Charleroi	4993	6812 Suxy	12
Secteur statistique	Droixhe (Liège)	17765	-	0

Sources : INS 1997

### Quantité ou indicateur statistique pris en compte

Il faut d'abord distinguer les densités de contenant (surface plancher, emprise au sol du bâti, nombre de logements, etc.) des densités de contenu (nombre d'habitants, d'emplois, de visiteurs, de ménages, etc.), qui ne correspondent pas à la même réalité. Une densité de population importante (de contenu) peut en effet être masquée par une densité de surface bâtie plus faible (de contenant).

Dans le cas des plans de secteurs, dont la finalité principale est la gestion du développement du cadre bâti, il semble judicieux de parler avant tout de densité de contenant : logements, emprise au sol du bâti ou encore volume construit. Malheureusement, ces données ne sont pas toujours disponibles.

#### 1.1.2.2 Densités de référence

« Les chimistes ou physiciens disposent d'une définition précise de la densité : c'est le rapport de la masse d'un certain volume d'un corps homogène à la masse du même volume d'eau. La notion de forte ou faible densité prend sens, puisqu'elle renvoie à une référence commune, l'eau. »<sup>(10)</sup>. Pour les urbanistes, aucune référence objective ne permet de qualifier

<sup>10</sup> FOUCHIER V. (1997) Les densités urbaines et le développement durable. p. 19.

une densité de forte ou faible, si ce n'est la comparaison avec une moyenne communale ou régionale.

Comment dès lors fixer un seuil de densité réglementaire minimum ou maximum pour l'ensemble d'un territoire ? Deux pistes de réflexion sont esquissées ici. Tout d'abord, la recherche de densités de références dans la littérature spécialisée. Ensuite, la comparaison de différents contextes urbains plus ou moins denses par une approche cartographique.

Les exemples présentés sont évidemment tout à fait partiels et demandent à être élargis afin d'acquérir une dimension plus représentative.

### Densités de références dans la littérature

Les tableaux 3 et 4 présentent un certain nombre de densités qui ont été adoptées comme références ou normes réglementaires, voire comme résultats d'études scientifiques.

**Tableau 3 - Densités de références – exemples internationaux**

Seuil de densité	Contexte	Explication	Source
(200 habitants et emplois) / hectare urbanisé (densité humaine nette)	Etude réalisée sur la région d'Ile de France et des villes nouvelles.	Pour les densités supérieures à ce seuil, les distances parcourues sont peu différentes d'une densité à l'autre. Par contre, pour des densités inférieures, la longueur des déplacements par individu et par jour est d'autant plus élevée que la densité est faible.	FOUCHIER V. (1997) <i>Les densités urbaines et le développement durable. p.141</i>
28 logements / hectare	Enquête réalisée auprès des autorités locales dans le cadre de l'évaluation de la Planning Policy Guidance N°13 en Angleterre.	Moyenne des normes de densité utilisées au niveau local dans les districts qui ont adopté une norme chiffrée liée ou non à un plan d'aménagement.	FOUCHIER V. (1999). Maîtriser l'étalement urbain : politiques menées dans quatre pays in 2001 plus... <i>veille internationale</i> , No. 49, p.12
30-40 habitants / hectare urbain	Etude comparative de la consommation énergétique de différentes villes au niveau mondial.	Seuil de densité au dessus duquel la consommation énergétique par habitant est très faible, et en dessous duquel la consommation énergétique augmente de manière très rapide.	NEWMAN P. et KENWORTHY J. (1989) cité par FOUCHIER V. (1997) <i>Les densités urbaines et le développement durable. p.13</i>
1758 habitants / km <sup>2</sup> (densité brute)	Projet de recherche européen SESAME	Moyenne de la densité brute observée sur 57 villes réparties dans six pays européens.	CERTU (1999). Liens entre forme urbaine et pratiques de mobilité : les résultats du projet SESAME. P. 20

**Tableau 4 - Densités de références – exemples en Région wallonne**

Seuil de densité	Explication	Source
40 habitants à l'hectare	Sont éligibles au titre de zones d'initiative privilégiée de type 3 et 4, les parties du territoire communal contenant au moins 800 habitants et présentant une densité d'au moins 40 habitants à l'hectare (...).	Arrêté du Gouvernement wallon fixant les critères relatifs à la détermination des zones d'initiative privilégiée, 7 juillet 1994 (M.B. du 05/10/94).
15 logements / hectare 37 habitants / hectare	Densité nette moyenne sur l'ensemble de la Région wallonne : logements et population recensés par rapport à la superficie cadastrée affectée à l'habitat (maisons, appartements et jardins).	INS (1991) et Cadastre (1992)
48 logements / hectare 97 habitants / hectare	Densité nette maximale observée à l'échelle communale sur l'ensemble de la Région wallonne (commune de Liège). Logements et population recensés par rapport à la superficie cadastrée affectée à l'habitat (maisons, appartements et jardins).	INS (1991) et Cadastre (1992)
5 logements / hectare 14 habitants / hectare	Densité nette minimale observée à l'échelle communale sur l'ensemble de la Région wallonne (commune de Lasne). Logements et population recensés par rapport à la superficie cadastrée affectée à l'habitat (maisons, appartements et jardins).	INS (1991) et Cadastre (1992)
25 habitants / hectare	Appréciation de l'urbanisation sur base de la densité	Etat de l'Environnement wallon (2001)

### Exemples de densités – analyse cartographique

Des exemples de densités sont repris dans la figure suivante comprenant une série d'extraits de la carte IGN au 1/10.000ème. Les densités brutes de population et d'emplois sont celles des secteurs statistiques desquels les exemples sont extraits (recensement INS 1991). Dans les cas de Braine-l'Alleud – centre (n°2) et Clermont – centre (n°8), les secteurs statistiques étant plus étroits que la figure extraite, une moyenne pondérée a été calculée avec les secteurs voisins afin d'approcher la densité brute de l'extrait cartographique.

Pour chaque extrait, une estimation de la proportion d'espace bâti, d'espace réservé aux voiries (en ce compris les aires stériles, c'est à dire les espaces publics et privés en dur) et d'espaces verts (jardins, végétations, arbres, surfaces agricoles...) a été calculée.

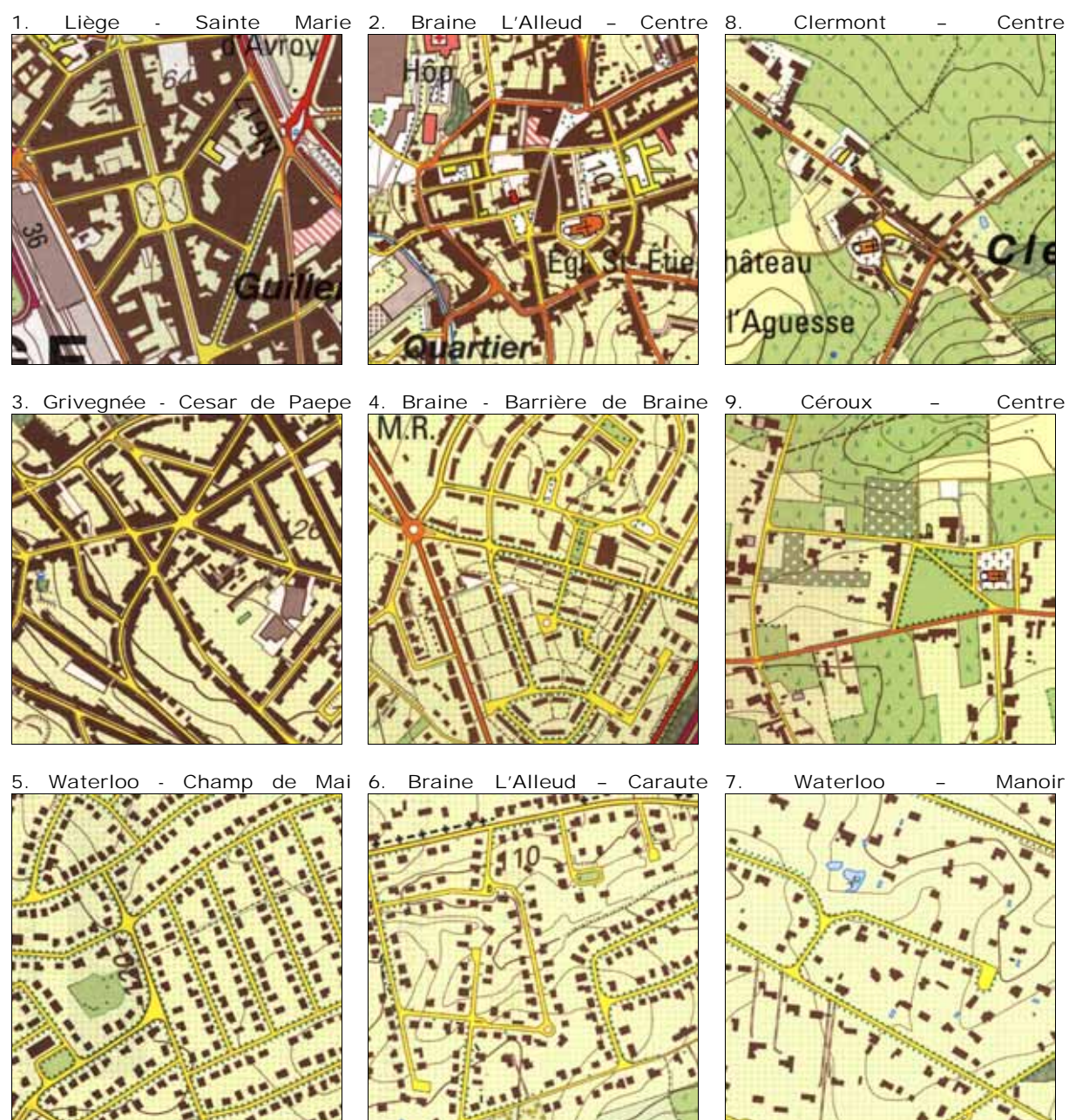
La densité de population ne rend pas compte, seule, de l'intensité d'utilisation de l'espace. En effet, les deux extraits les plus denses, Braine-l'Alleud Centre (n°2) et Liège Sainte-Marie (n°1) concentrent également une grande quantité d'emplois. La densité humaine (population + emplois / hectare) montre ici tout son intérêt. Les quatre premiers exemples ont une densité d'habitants très proche (entre 49 et 58 habitants/hectare), alors que le tissu urbain et la densité d'usage sont radicalement différents.

On observe également qu'**une même densité peut cacher des formes urbaines très différentes**. Waterloo Manoir (n°7), Clermont Centre (n°8) et Céroux Centre (n°9) ont une densité presque identique de population et d'emplois et consacrent une même proportion d'espace aux bâtiments et aux voiries, et ont pourtant des formes d'urbanisation radicalement différentes.

La comparaison de Waterloo Manoir (n°7) et Clermont Centre (n°8) met bien en évidence le sens de l'usage « parcimonieux » du sol. Dans le premier cas, on peut dire 100% de l'espace est privatisé ou à usage semi collectif. L'entièreté de l'espace vert est constitué de jardins privés, et les voiries n'ont qu'une fonction de desserte des habitations. Par contre, dans le cas de Clermont, plus des deux tiers des espaces verts sont en fait consacrés à l'agriculture. De plus, les voiries et chemins ont également une fonction de transit et d'usage pour l'activité agricole.

De même, la comparaison entre Waterloo Manoir (n°7) et Braine-l'Alleud Centre (n°2) est intéressante. Pour un espace consacré au bâti et aux voiries quatre fois plus important, la densité humaine (population et emplois) est multipliée par huit.

### Figure 1 – Différents exemples de densités



**Tableau 5 – Comparaison des densités des quartiers**

	1. Liège Sainte Marie	2. Braine L'Alleud - Centre	3. Grivegnée Cesar de Paepe	4. Braine L'Alleud Barrière de Braine	5. Waterloo Champ de Mai	6. Braine L'Alleud - Caraute	7. Waterloo - Manoir	8. Clermont - Centre	9. Céroux - Centre
Secteur statistique	62063A30-	25014A00-	62063F322	25014A120	25110A421	25014A442	25110A631	63089B00-	25014A00-
Densité brute de population	<b>54</b> habitant/ha	<b>49</b> habitant/ha	<b>58</b> habitant/ha	<b>55</b> habitant/ha	29 habitant/ha	21 habitant/ha	9 habitant/ha	10 habitant/ha	8 habitant/ha
Densité brute d'emplois	<b>52</b> emplois/ha	<b>29</b> emplois/ha	4,4 emplois/ha	0,5 emplois/ha	1,6 emplois/ha	0,3 emplois/ha	0,7 emplois/ha	1,3 emplois/ha	0,5 emplois/ha
% espace bâtis	55	37	35	20	18	13	9	9	7
% espace «voiries»	22	20	17	14	10	8	5	5	7
% espace «verts»	23	43	48	66	72	79	86	86	86

### 1.1.3 Bibliographie

WILLIAMS K. (1999). Urban intensification policies in England : problems and contradictions, in *Land Use Policy*. 16 (1999) pp. 167-178.

BREHENY M. (1997). Urban compaction : feasible and acceptable ? in *Cities*. Vol. 14, No. 4, pp. 209-217.

FOUCHIER V. (1999). Vers des planchers de densité ? in *Etudes foncières*. No. 81.

FOUCHIER V. (1999). Maîtriser l'étalement urbain : politiques menées dans quatre pays (Angleterre, Norvège, Pays-Bas, Hong-Kong) in *2001 plus... veille internationale*, No. 49, 59p.

FOUCHIER V. (1997). Les densités urbaines et le développement durables. Le cas de l'île-de-France et des villes nouvelles. 212 p.

CERTU (1999). Liens entre forme urbaine et pratiques de mobilité : les résultats du projet SESAME. 92 p.

OCDE (1996). L'énergie dans la ville. Manuel de bonne gestion locale. 257 p.

## 1.2 DEFINITION ET JUSTIFICATION DE LA DENSIFICATION <sup>(11)</sup>

### 1.2.1 Définition de la densification

Une première forme de densification se définit comme la croissance de l'habitat sans extension territoriale, que ce soit à l'échelle d'une aire urbaine qui se densifie à l'intérieur de ses limites ou d'un quartier ou d'un îlot qui voit ses espaces se saturer progressivement. La croissance par densification peut entraîner une modification du statut de la parcelle. Une autre forme de densification consiste en une substitution d'un habitat moins dense par un habitat plus dense, par exemple, d'une maison unifamiliale par un immeuble à appartements. Cela permet donc le renouvellement du tissu urbain sur un îlot entier ou sur des mailles plus vastes de l'espace urbain <sup>(12)</sup>.

### 1.2.2 Justification de la densification

#### 1.2.2.1 Par les documents d'orientation de l'aménagement du territoire

- **Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) :**

L'une des finalités essentielles du SDER est de promouvoir et d'induire à l'échelle de l'ensemble de la Wallonie, mais aussi à des échelles plus restreintes, des structures spatiales équilibrées, c'est-à-dire dans lesquelles les différentes activités et usages du sol s'harmonisent, se complètent et se renforcent mutuellement. Structurer un territoire, c'est y disposer de manière appropriée tous les éléments nécessaires à la réalisation d'un "projet" et organiser les relations entre ces éléments. C'est ainsi que, pour structurer l'espace régional, le SDER promeut la présence et le développement de pôles de tailles variables et pouvant jouer comme points d'appui des rôles différents. Cette structuration de l'espace passe par la structuration des pôles. Dans ce but, diverses actions doivent être menées pour renforcer la centralité par le maintien et le développement d'activités polarisatrices telles que des commerces, des services et des équipements collectifs, pour assurer de bonnes conditions d'accessibilité et pour densifier l'urbanisation et promouvoir une densification équilibrée.

En outre, « pour éviter la dispersion de l'habitat et renforcer les villes et villages, il est nécessaire d'accroître la densité de l'urbanisation et particulièrement autour de lieux centraux (...) », « (...) un certain nombre de principes seront respectés pour mieux aménager et structurer le territoire : gérer le sol avec une parcimonie réfléchie et assurer autant que possible la flexibilité d'usage des bâtiments et la réversibilité des affectations du sol. »

- **Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme et du Patrimoine (CWATUP)**

Le SDER s'inspire du premier article du CWATUP instituant que « le territoire de la Région wallonne est un patrimoine commun de ses habitants. La Région et les autres autorités publiques (...) 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. ». Ce qui apparaît également

---

<sup>11</sup> X. Georges (CREAT – UCL)

<sup>12</sup> Source : Panerai Ph., Depaule J.C. et Demorgon M., 1999, Analyse urbaine, Editions Parenthèses, coll. Eupalinos, Marseille.



comme une indication de valorisation de l'espace régional dans le sens de la densification de celui-ci.

- **Contrat d'Avenir pour la Wallonie (CAW)**

Si le CAW n'a pas pour vocation initiale d'orienter le développement territorial de la Wallonie, il inscrit néanmoins dans ses principes la gestion parcimonieuse de l'espace et l'Aménagement du territoire qui « constituent des composantes essentielles de la relance économique et de la qualité de la vie de tous les Wallons. »

- **Plan d'Environnement pour le Développement Durable (PEDD)**

Antérieur au SDER, le PEDD se fixe également pour objectif de renforcer la densification des zones d'habitat. En effet, « la dynamique d'extension des zones suburbaines renforce l'amplitude des pressions et donc la destruction conjointe des milieux urbains et ruraux, avec toutes les nuisances qui en résultent. (...) Face aux pressions extérieures, le milieu rural, dans les zones susceptibles d'accueillir de nouvelles activités, se doit d'être géré avec parcimonie, et en n'acceptant que des affectations compatibles avec les activités agricole et sylvicole, en concertation avec les divers secteurs intéressés. »

De ce fait, des instruments d'aménagement du territoire doivent être utilisés afin de « renforcer la densification des zones d'habitat et d'éviter leur dispersion, notamment de manière à réduire la demande de mobilité ». Parmi ces outils, il est cité l'inscription des zones d'habitat au plan de secteur qui visera à les densifier et à supprimer les zones d'habitat linéaires ou isolées non-construites.

- **Plan Fédéral de Développement Durable (PFDD)**

Des préoccupations semblables se retrouvent au niveau fédéral par le biais de la maîtrise de la croissance des besoins de déplacements motorisés qui doit consister entre autres à rapprocher les personnes de leurs lieux d'activités. C'est possible notamment par une meilleure affectation du sol, domaine qui relève de la politique d'aménagement du territoire, indiquée comme de compétence régionale et dès lors peu développée dans ce document.

- **Schéma de Développement de l'Espace Communautaire (SDEC)**

Au niveau européen, « dans nombre de zones urbaines de l'Union Européenne, la pression de l'urbanisation sur l'espace qui environne les villes constitue un problème. C'est pourquoi, le SDEC préconise la recherche de « solutions communes durables pour la planification et la gestion de la croissance des villes, qui aient une valeur d'exemple. Dans certaines régions de l'Union, en particulier là où le terrain est rare, on a eu recours à des mesures de planification urbaine novatrices. En font partie l'approche de la "ville compacte" aux Pays-Bas, tout comme l'approche du "recyclage foncier" au Royaume-Uni et en Allemagne, ou encore des approches ciblées sur la satisfaction des besoins en logement de groupes sociaux spécifiques. »

### **1.2.2.2 Arguments en faveur de la densité**

En Europe, la ville compacte, caractérisée par une grande densité et une certaine mixité des activités, est considérée comme une réponse à la question du développement urbain durable. Cette forme urbaine offre en effet un grand nombre d'avantages du point de vue du développement durable.

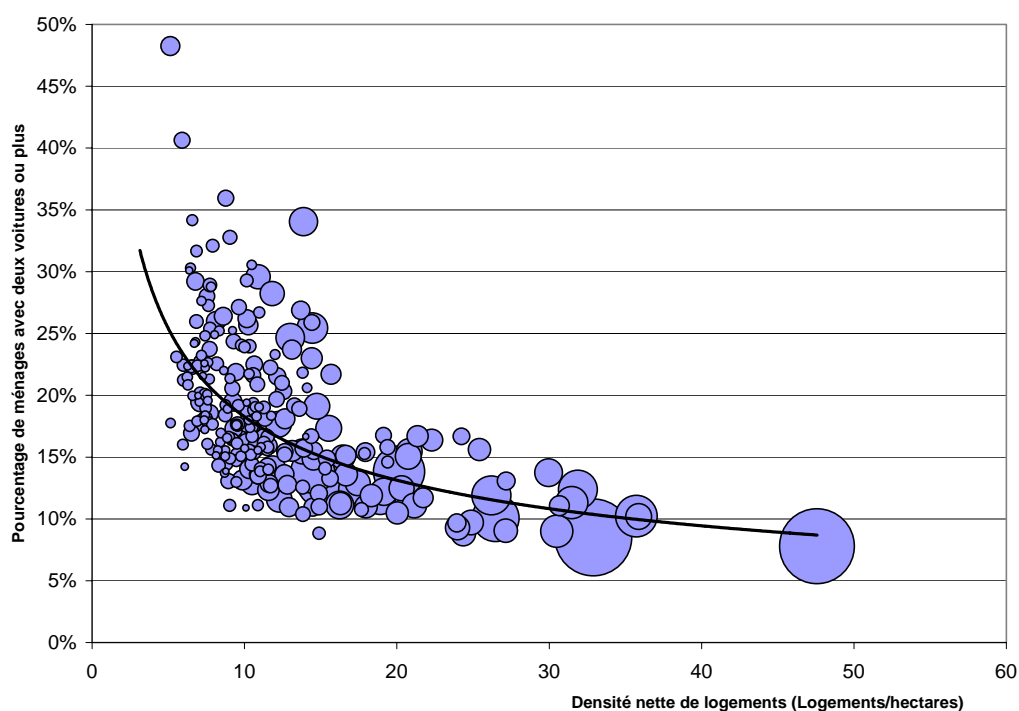
### La densité réduit les besoins de transport

Tout d'abord, la densité permet de réduire la dépendance à l'automobile, en offrant de plus grandes possibilités d'utilisation pour les modes de transports doux, ainsi que pour le développement des transports publics.

Les graphiques 1 et 2 illustrent l'impact de la densité sur la mobilité des personnes. Sur ces graphiques, la densité est le rapport entre le nombre de logements recensés dans une commune (recensement 1991) et la superficie cadastrée affectée à l'habitat (maisons, appartements et jardins). La superficie des bulles est proportionnelle au nombre d'habitants de la commune.

Le graphique 1 montre l'importance de la diminution du nombre de ménages possédant deux voitures ou plus avec l'augmentation de la densité. Le graphique 2, quant à lui, montre l'importance de la diminution de la distance moyenne parcourue vers le lieu de scolarité avec l'augmentation de la densité.

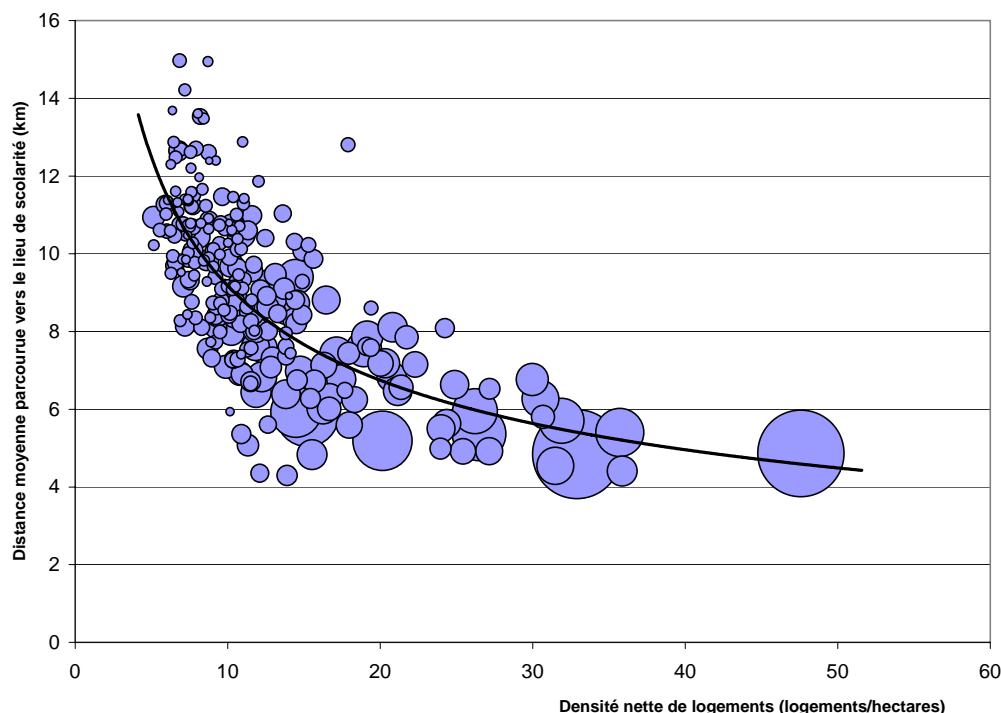
**Graphique 1 - Proportion de ménages avec 2 voitures et plus en fonction de la densité nette de logements, par commune en Région wallonne**



Sources : INS 1991 – Tableau 3049



**Graphique 2 - Distance moyenne parcourue vers le lieu de scolarité en fonction de la densité nette de logements, par commune en Région wallonne**



Sources : INS 1991 – Tableau 3068

### **La densité préserve les espaces agricoles et naturels**

La densité permet de préserver les zones agricoles et naturelles, donc les activités économiques qui y sont liées et la biodiversité. La densité permet également de préserver la qualité des paysages naturels et d'éviter leur privatisation.

### **La densité permet de réduire la consommation énergétique**

Outre les économies d'énergies liées aux déplacements, la densité permet également des économies d'énergies grâce au chauffage collectif ou à la plus grande compacité des logements. L'énergie consommée pour le chauffage dépend en effet de la forme des habitations : une maison isolée en milieu rural peut nécessiter 30% d'énergie supplémentaire par rapport à une maison mitoyenne en milieu urbain, ou trois fois plus d'énergie qu'un appartement<sup>(13)</sup>.

### **La densité offre des avantages sociaux**

Du point de vue social, la densité permet d'offrir une meilleure accessibilité aux biens et services pour l'ensemble de la population. Les services et infrastructures peuvent également être plus développés et efficaces là où les densités sont plus importantes (Williams, 1999).

Source: BARTHE-BASTALLE H., BREHAIN S., GEORGES X. (2000). Les coûts de la désurbanisation. Conférence Permanente de Développement Territorial. Rapport final de la subvention 1999. p.230.

Source : OCDE (1996). L'énergie dans la ville. Manuel de bonne gestion locale. p.63

**La densité a des effets positifs sur les activités économiques et sociales**

La densité est également perçue comme une condition d'émergence et de la vitalité des activités culturelles et des interactions sociales, qui font partie de la qualité de vie urbaine.

La densité permet également de fournir les concentrations suffisantes de populations nécessaires aux activités économiques et aux services, et permet dès lors de maintenir et renouveler l'économie locale (Williams, 1999).

## 1.3. OU ET COMMENT A-T-ON DENSIFIE ? <sup>(1)</sup>

### 1.3.1. Les lieux de densification

Les discussions précédentes relatives à la définition, d'une part, du noyau d'habitat, d'autre part, de la densification mettent en exergue la nécessité de construire plusieurs indicateurs du niveau de densification des noyaux d'habitat. En raison du caractère non-définitif des travaux plus récents <sup>(2)</sup>, la délimitation des noyaux d'habitat réalisée par l'INS a été maintenue en y ajoutant quelques contraintes <sup>(3)</sup>.

Ainsi, en ce qui concerne les noyaux d'habitat, on peut considérer :

- la définition de l'Institut National de Statistique des noyaux d'habitat ; dans ce cas, toutes les communes de Wallonie comprennent des noyaux d'habitat
- l'introduction d'une contrainte de centralité des noyaux d'habitat ou de taille des noyaux d'habitat, en vertu de la définition française ou d'approches comparables :
  - les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants
  - les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants
  - les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants.

154 communes wallonnes comprennent des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants ; elles sont localisées essentiellement dans le Brabant wallon, les régions urbaines des grandes villes, la région de Soignies, l'Entre-Vesdre-et-Meuse et les villes d'Ardenne et du Condroz.

176 communes wallonnes comprennent des noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants ; en plus d'appartenir aux régions préalablement citées, elles se situent aussi dans le Pays des Collines et en Hesbaye.

Enfin, 209 communes wallonnes comprennent des noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants ; elles sont réparties dans toute la Wallonie à l'exception des communes rurales de la province du Luxembourg.

- l'introduction d'une contrainte de densité des noyaux d'habitat, fixée à 25 habitants / hectare en considérant uniquement les zones de surface habitable. Dans ce cas, on définit les types suivants de noyaux d'habitat :
  - les noyaux d'habitat de densité supérieure à 25 habitants / hectare
  - les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants et de densité supérieure à 25 habitants / hectare
  - les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants de densité supérieure à 25 habitants / hectare
  - les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants et de densité supérieure à 25 habitants / hectare

---

<sup>1</sup> M.L. De Keersmaecker et X. Georges (CREAT – UCL)

<sup>2</sup> Les données n'ont pu nous être octroyées en raison de leur caractère confidentiel.

<sup>3</sup> Les définitions des noyaux d'habitat ont permis de cartographier leur densification et de tester un modèle explicatif de ce processus. Il est clair que le même travail peut être réalisé très rapidement sur une autre délimitation des noyaux d'habitat. Les résultats qui sont présentés ci-après montrent en outre que l'indicateur de délimitation retenu ne fait pas varier significativement le poids des variables explicatives.

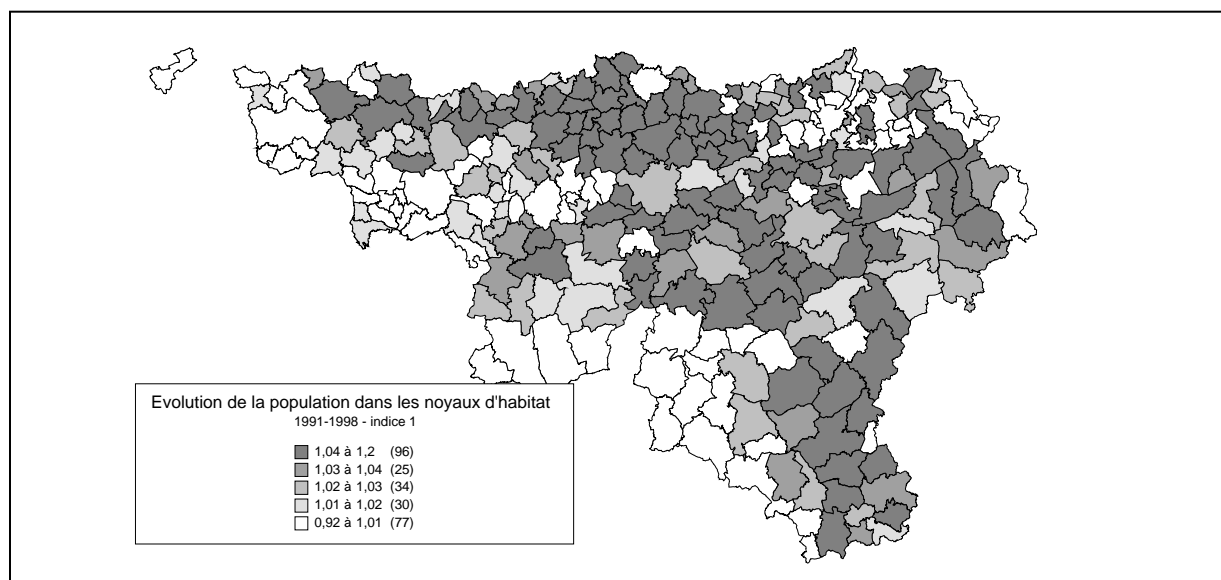
Lorsque la contrainte de taille des noyaux d'habitat est appliquée, l'introduction d'un seuil minimal de densité de 25 habitants / hectare est redondante. L'intérêt de cet ajout du seuil est significatif pour l'élimination de noyaux d'habitat périphériques.

En fonction de la définition de la densification et en fonction des données statistiques disponibles, les indicateurs suivants peuvent être retenus :

- l'évolution de la population entre 1991 et 1998 dans les noyaux d'habitat
- un indice de sur-représentation dans les noyaux d'habitat d'un taux positif d'évolution de la population ou le rapport entre l'évolution de la population entre 1991 et 1998 dans le noyau d'habitat et l'évolution de la population entre 1991 et 1998 sur l'ensemble du territoire communal
- la taille moyenne des parcelles occupées par de l'habitat
- l'évolution de la taille des terrains à bâtir qui sont vendus entre 1991 et 2000
- la part des appartements parmi les logements nouvellement construits.

### 1.3.1.1. Le taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat

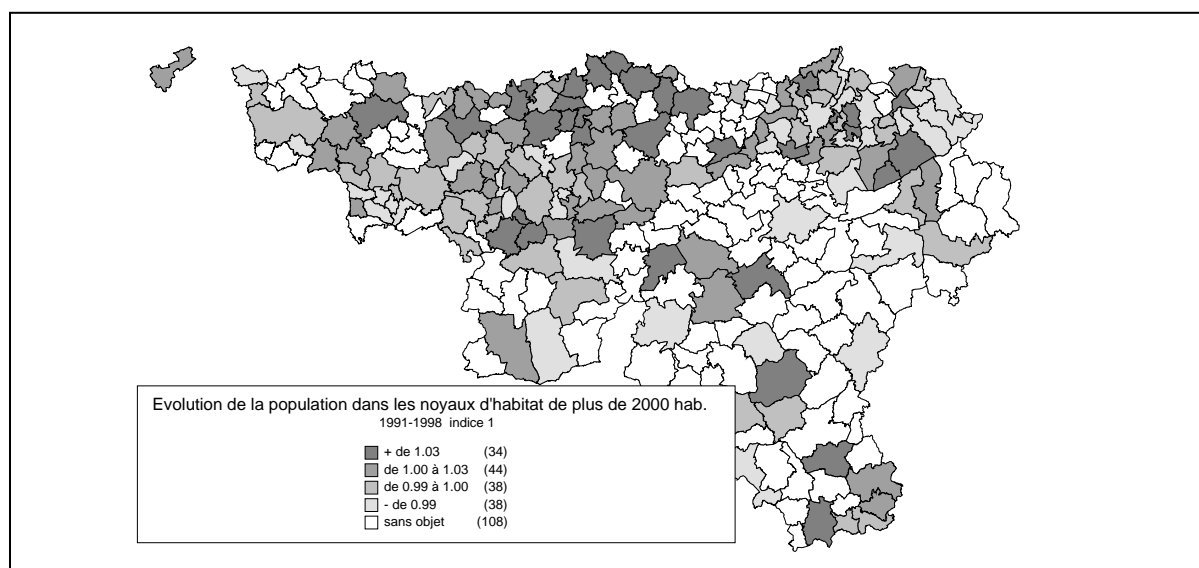
La distribution spatiale en Wallonie des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat répond à un schéma relativement constant, quelle que soit la taille des noyaux d'habitat. Les taux d'évolution de la population en zone dense sont les plus élevés dans le Brabant wallon, la périphérie namuroise, les communes périurbaines de Jurbise et de Silly en Hainaut, les communes ardennaises en périphérie arlonnaise. On remarque donc une propension à la densification dans des communes périurbaines à forte pression foncière. Par contre, on assiste à des phénomènes de dédensification dans les communes des agglomérations urbaines de Wallonie, aussi bien dans l'agglomération carolorégienne que l'agglomération liégeoise et verviétoise et dans le Tournaisis. Des régions en perte de vitesse comme le Borinage et certaines communes du Sud du sillon sambro-mosan répondent également à ce même modèle.



**Carte 1 – Evolution de la population dans les noyaux d'habitat entre 1991 et 1998**

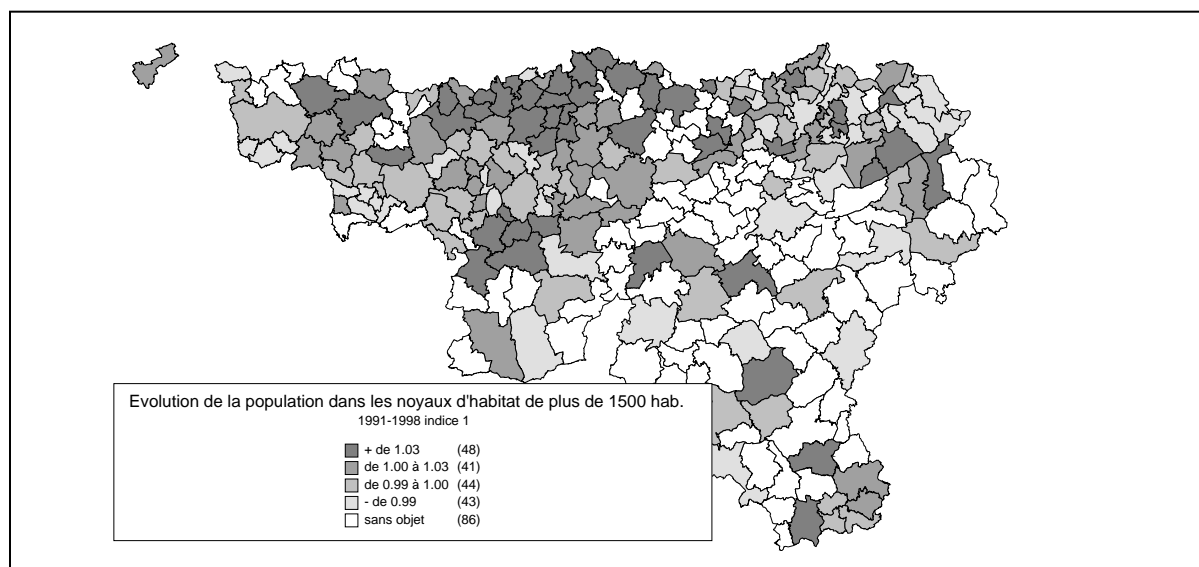
Une deuxième approche est de n'envisager que les communes abritant des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants et d'analyser la structure spatiale de l'évolution de la population y résidant. Ce sont à nouveau les communes du Brabant wallon qui connaissent les taux les plus élevés de croissance de la population dans les noyaux d'habitat. C'est également le cas des communes de la périphérie de Charleroi et de villes du Condroz et de l'Ardenne. Par contre, les noyaux d'habitat de la région liégeoise et du Hainaut occidental connaissent une

stagnation, voire une décroissance du nombre d'habitants.



### Carte 2 – Evolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants

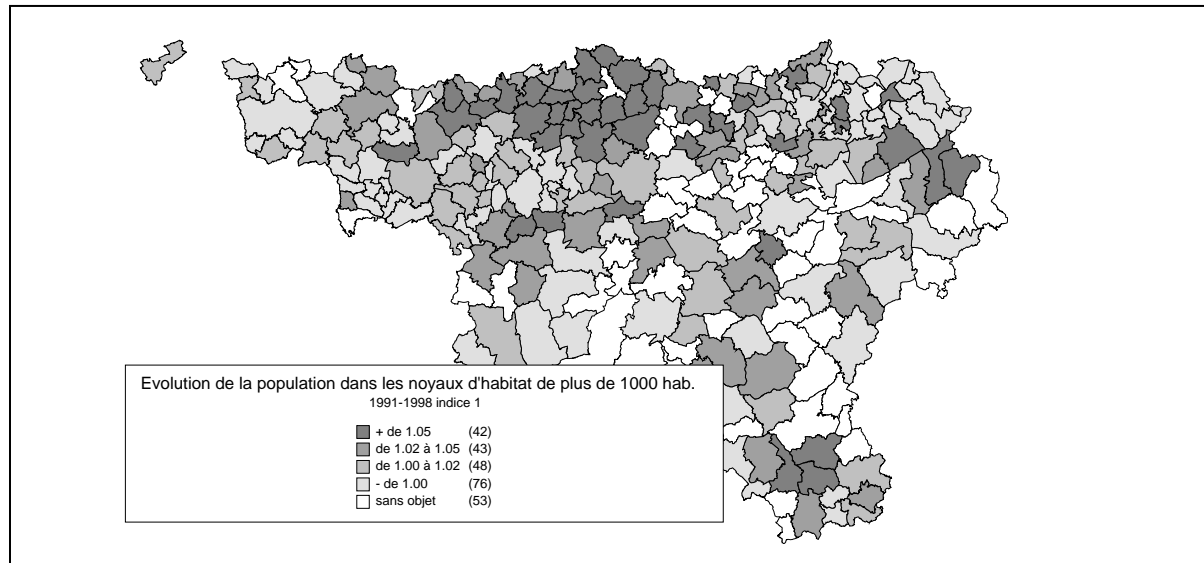
Une troisième carte représente la distribution spatiale de l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants. Celle-ci répond à un schéma identique à ce qui a été noté préalablement : croissance dans les communes à plus forte pression foncière du Brabant wallon et de la périphérie carolorégienne, stagnation ou décroissance de la population dans les noyaux du Hainaut occidental, du sillon sambro-mosan et des communes rurales d'Ardenne.



### Carte 3 – Evolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants

Si l'on considère l'ensemble des noyaux d'habitat dont la population est supérieure à 1000 habitants, on met en évidence la croissance de la population dans toutes les communes du Brabant wallon s'étirant vers le Hainaut septentrional, la Hesbaye liégeoise et namuroise. Il en est de même pour les communes du Sud de Charleroi, de la Haute Ardenne, des villes du Condroz, des communes de la faïtière ardennaise et du Sud de l'Ardenne, en périphérie de la ville de Luxembourg. Il s'agit globalement de toutes les zones qui, en Wallonie,

connaissent une pression foncière liée à la proximité des grands centres urbains et aux caractéristiques environnementales de ces zones périurbaines. Par contre, le Hainaut occidental et le sillon sambro-mosan sont caractérisés par une stagnation de la population des noyaux d'habitat.

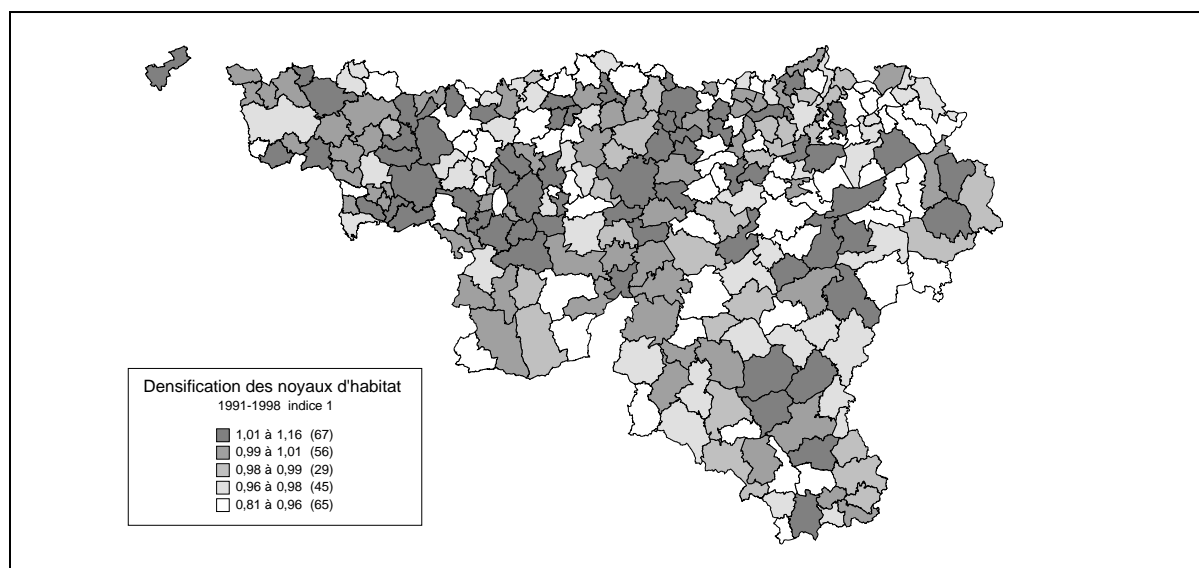


**Carte 4 – Evolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants**

### **1.3.1.2. Le taux de densification des noyaux d'habitat**

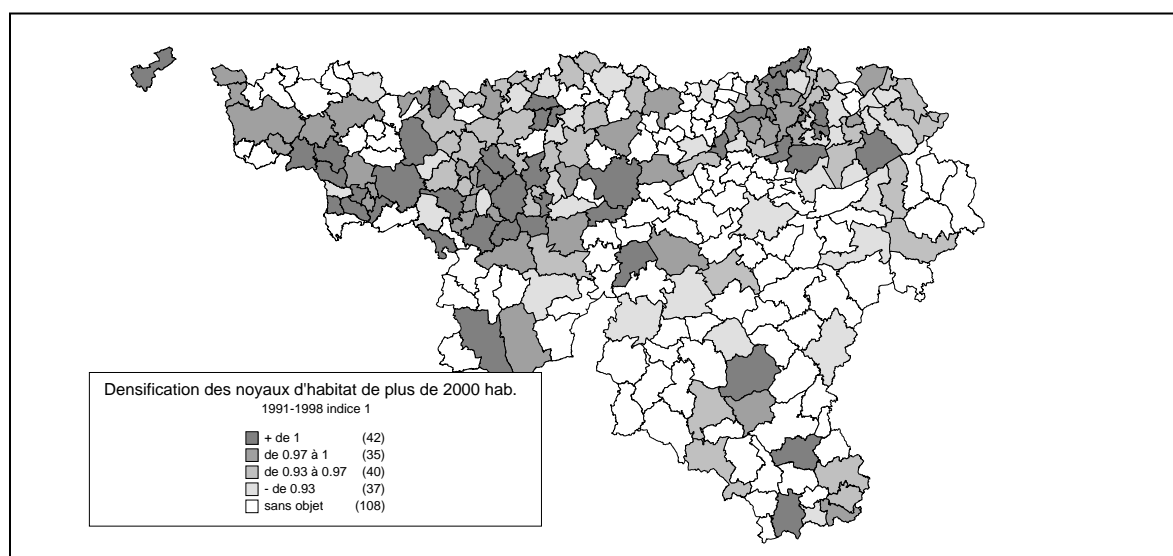
L'indicateur construit auparavant relatif à l'augmentation de la population dans les noyaux d'habitat tient compte de l'évolution de la population au niveau global de la commune. Si l'on désire éliminer de la variable d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat cette composante d'évolution globale de la population, on se tourne alors vers un indicateur de concentration de l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat. Cet indicateur que nous appelons « densification des noyaux d'habitat » est estimé comme le rapport entre le taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat et le taux d'évolution de la population totale.

La cartographie des valeurs de cet indicateur de densification de l'ensemble des noyaux d'habitat met en exergue les zones qui connaissent une évolution supérieure de la population dans les noyaux d'habitat par rapport à ce qui se passe dans l'ensemble de la commune. C'est ainsi que l'on assiste à des phénomènes de densification des noyaux dans le Hainaut occidental et la région de Mons, la région de Charleroi, dans des communes de Hesbaye occidentale, dans la périphérie namuroise et quelques communes du Sud de la Wallonie (Léglise, Fauvillers, Aubange et Virton). C'est également le cas de quelques communes du Brabant wallon comme Ottignies – Louvain-la-Neuve ou Court Saint-Etienne. Par contre, le Condroz liégeois, l'Entre-Vesdre-et-Meuse, l'Entre-Sambre-et-Meuse et de nombreuses communes d'Ardenne sont caractérisées par une évolution de la population supérieure dans les zones dispersées que dans les noyaux d'habitat.



**Carte 5 – Densification des noyaux d'habitat**

La densification des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants s'opère principalement dans les communes de la région montoise et carolorégienne ainsi que dans les communes de la périphérie liégeoise. Il s'agit d'un ensemble de communes de densité supérieure et qui connaissent néanmoins un taux de croissance de la population dans les noyaux d'habitat qui est supérieur à ce qui est enregistré dans l'ensemble de la commune.



**Carte 6 – Densification des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants**

La situation est similaire pour les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants et de 1000 habitants.

Il faut noter que cet indicateur de densification offre une image quelque peu différente de celle de l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat. Ainsi, les communes du Brabant wallon connaissent une croissance significative de la population dans les noyaux d'habitat ; cette évolution n'est néanmoins pas le fait uniquement des noyaux d'habitat mais également des zones dispersées des communes.

On peut s'interroger sur la constance de ce modèle. Par rapport à la décennie précédente, enregistre-t-on des variations ou des persistances quant à ce mode d'urbanisation ou de désurbanisation des communes wallonnes ?

Si, entre 1981 et 1991, la population diminue globalement dans les noyaux d'habitat, elle augmente durant la décennie nonante (tableau 5). On assiste donc en données brutes à une reprise d'attractivité des noyaux d'habitat. En données relatives, la population continue à augmenter davantage dans les zones dispersées que dans les noyaux. Néanmoins, cette reprise de concentration de la population dans les noyaux d'habitat peut être attribuée à une croissance de la population qui a repris dans les années nonante dans la Région wallonne. Cette augmentation se traduit par une occupation plus importante des noyaux d'habitat ; conclusion qui a été tirée de la recherche des facteurs explicatifs des différentiels communaux de densification des noyaux d'habitat.

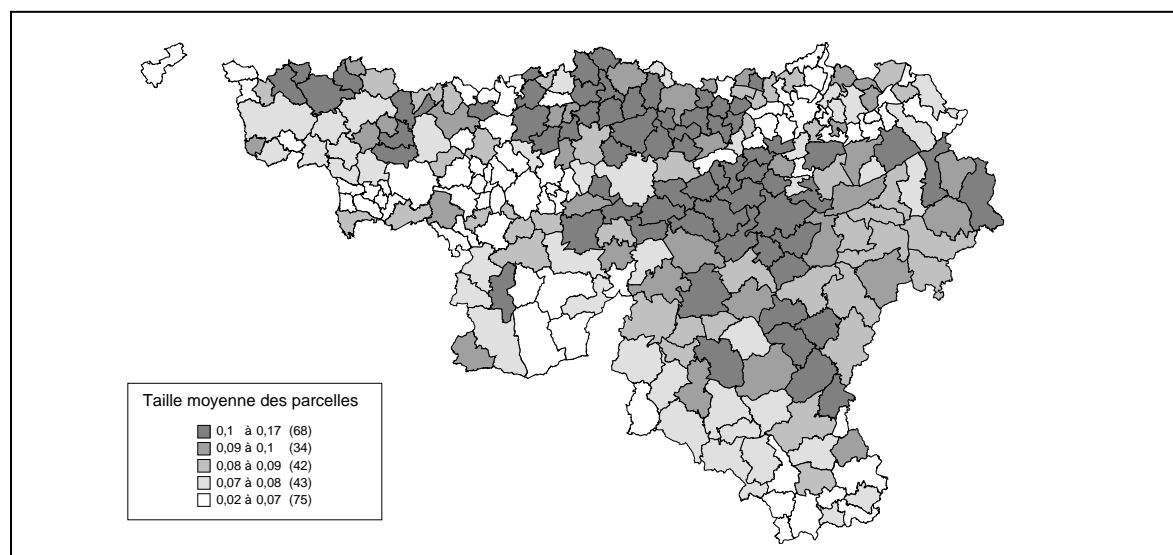
**Tableau 6 – Evolution de la densification des noyaux d'habitat**

Indicateurs	1981-1991	1991-1997
Evolution de la population	100.7	102.6
Evolution de la population dans les noyaux d'habitat	99.1	101.6
Taux de concentration de l'évolution dans les noyaux d'habitat	98.4	99.0

Source : Institut National de Statistique ; propres calculs

### 1.3.1.3. Les caractéristiques du foncier

La densification des zones d'habitat peut également s'apprécier au travers d'indicateurs relatifs à la taille des parcelles d'habitat <sup>(4)</sup>. La répartition spatiale des tailles moyennes des parcelles d'habitat est le signe de l'urbanisation en Wallonie : de plus petites parcelles dans les villes et les communes du sillon sambro-mosan. Par contre, le Brabant wallon, toute la région condruzienne et l'Ardenne abritent de grands terrains privatifs d'habitat.



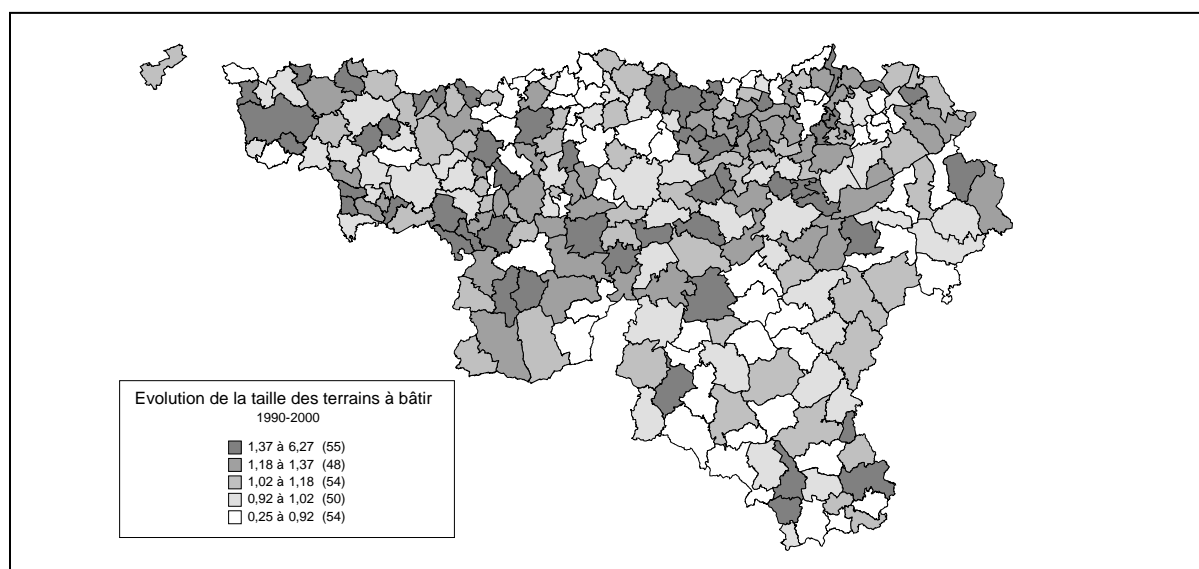
**Carte 7 – Taille moyenne des parcelles d'habitat**

Les caractéristiques de la distribution spatiale de cet indicateur sont le propre de sa définition. Synonyme de densité plutôt que de densification, la variable doit être remplacée par une statistique d'évolution.

<sup>4</sup> Source : Institut National de Statistique, Statistiques d'occupation du sol.



L'évolution de la taille des terrains à bâtir mis en vente entre 1990 et 2000 <sup>(5)</sup> permet de cerner la densification de certaines communes par rapport à d'autres. Ainsi, la taille des terrains a tendance à diminuer dans les communes à forte pression foncière tant en quantité qu'en prix du Brabant wallon comme Waterloo, Braine l'Alleud, La Hulpe, Rixensart, Ottignies - Louvain-la-Neuve, Grez-Doiceau, Wavre, Chaumont-Gistoux, Court Saint-Etienne et Mont Saint-Guibert. Cette diminution de la taille des parcelles est également le fait des villes de Liège, de Verviers ou de Ciney. Par contre, on assiste à une augmentation de la taille des parcelles dans les régions d'urbanisation plus récente du Brabant wallon oriental, de la Hesbaye liégeoise, du Condroz liégeois et des communes voisines d'Arlon.



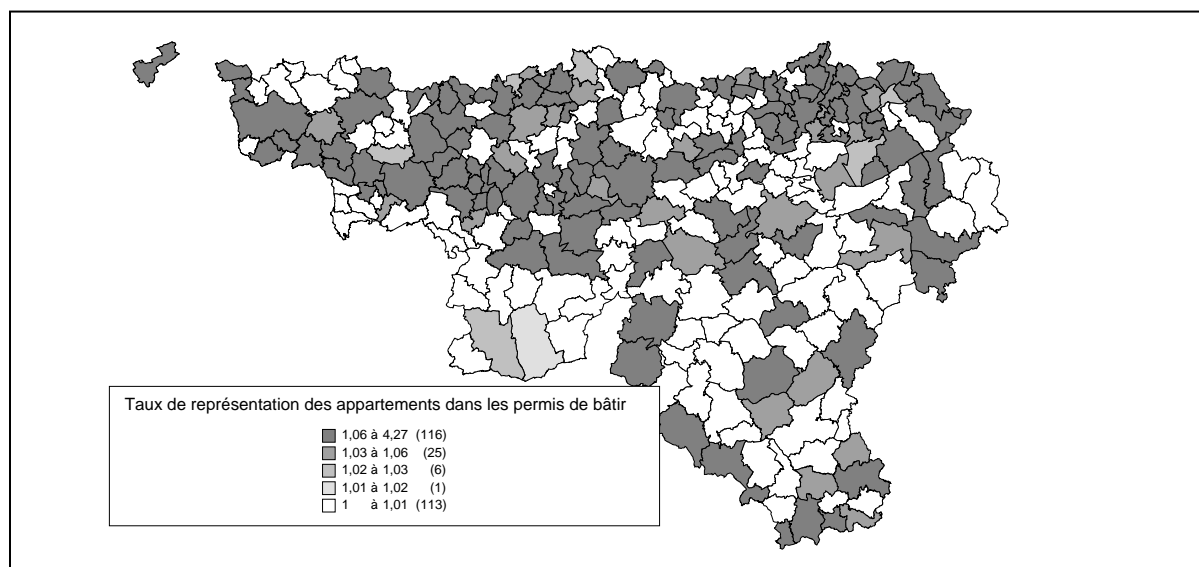
**Carte 8 – Evolution de la taille moyenne des terrains à bâtir entre 1990 et 2000**

#### **1.3.1.4. Densification par substitution**

Un autre mode de densification est la construction d'immeubles à appartements en lieu et place de maisons individuelles <sup>(6)</sup>. La propension à la réalisation d'immeubles à appartements est surtout le fait de toutes les communes urbaines du sillon sambro-mosan : Tournai, Mons et son agglomération, Charleroi et son agglomération, Namur et la région liégeoise. Quelques communes du Brabant wallon, de première phase de périurbanisation, telles que Waterloo, Braine-l'Alleud, Rixensart, Ottignies – Louvain-la-Neuve et Wavre, connaissent aussi ce mode d'appropriation de l'espace urbain. Par contre, les nouvelles constructions en Ardenne, en Hesbaye, dans le Condroz liégeois et l'Entre-Sambre-et-Meuse sont typiquement des maisons.

<sup>5</sup> Source : Institut National de Statistique, Statistiques financières.

<sup>6</sup> Source : Institut National de Statistique, Statistiques de la construction et du logement.



**Carte 9 – Taux de représentation des appartements parmi les permis de bâtir**

### **1.3.1.5. Corrélation entre les différents indicateurs**

On peut rechercher le niveau d'association entre les indicateurs de densification par évolution de la population, les indicateurs fonciers et l'indicateur de substitution. Les tableaux 6 et 7 enregistrent les coefficients de corrélation de Pearson calculés sur les distributions des différents indicateurs de densification. L'évaluation de cette statistique sur les distributions des variables d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat n'a pas beaucoup de sens ; dès lors, la corrélation est calculée entre les variables d'évolution de la population et les variables foncières. Le coefficient de corrélation est calculé sur l'ensemble des communes dans un premier temps (tableau 7) et uniquement sur les communes en croissance démographique ensuite (tableau 8).

La corrélation entre la taille des parcelles et l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat est positive, liée à la pression foncière sous-jacente à la croissance de ce dernier facteur. Par contre, elle est négative avec la densification des noyaux d'habitat ; plus la taille de la parcelle augmente, plus l'urbanisation se fait en dehors des noyaux d'habitat.

Il n'y a pas de lien significatif entre l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat et l'évolution de la taille des terrains à bâtir. Cette absence de corrélation vient sans doute des définitions très différentes des deux indicateurs relevant de réalités très différentes.

Enfin, s'il n'y a pas de corrélation significative entre évolution de la population dans les noyaux d'habitat et proportion d'appartements nouvellement construits, c'est en raison de la réalité différente que ces indicateurs présentent. L'évolution de la population peut se faire par l'arrivée de familles dans des maisons et peut être supérieure à l'implantation de personnes seules dans des appartements. La corrélation est légèrement significative avec la variable de densification puisque l'on suppose que de nombreux appartements sont surtout construits dans les noyaux d'habitat.

**Tableau 7 – Corrélation entre les indicateurs évalués sur toutes les communes**

Indicateurs de densification	Coefficients de corrélation de Pearson		
	Taille des parcelles	Evolution de la taille des terrains à bâtir	Part de permis de bâtir d'immeubles à appartements
Evol. pop. noyaux d'habitat	0.59	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 2000 hab.	0.39	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 1500 hab.	0.40	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 1000 hab.	0.42	n.s.	n.s.
Densification des noyaux d'habitat	-0.26	n.s.	n.s.
Densification des noyaux d'habitat de + de 2000 hab.	-0.50	n.s.	0.32
Densification des noyaux d'habitat de + de 1500 hab.	-0.43	n.s.	0.30
Densification des noyaux d'habitat de + de 1000 hab.	-0.39	n.s.	0.21

Source : calculs propres

**Tableau 8 – Corrélation entre les indicateurs évalués sur les communes en croissance**

Indicateurs de densification	Coefficients de corrélation de Pearson		
	Taille des parcelles	Evolution de la taille des terrains à bâtir	Part de permis de bâtir d'immeubles à appartements
Evol. pop. noyaux d'habitat	0.57	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 2000 hab.	0.40	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 1500 hab.	0.38	n.s.	n.s.
Evol. pop. noyaux d'habitat de + de 1000 hab.	0.40	n.s.	n.s.
Densification des noyaux d'habitat	0.20	n.s.	n.s.
Densification des noyaux d'habitat de + de 2000 hab.	-0.43	n.s.	0.31
Densification des noyaux d'habitat de + de 1500 hab.	-0.37	n.s.	0.30
Densification des noyaux d'habitat de + de 1000 hab.	-0.33	n.s.	0.20

Source : propres calculs

### 1.3.2. Obstacles à la densification des noyaux d'habitat

#### 1.3.2.1. Une aspiration des habitants à la dispersion

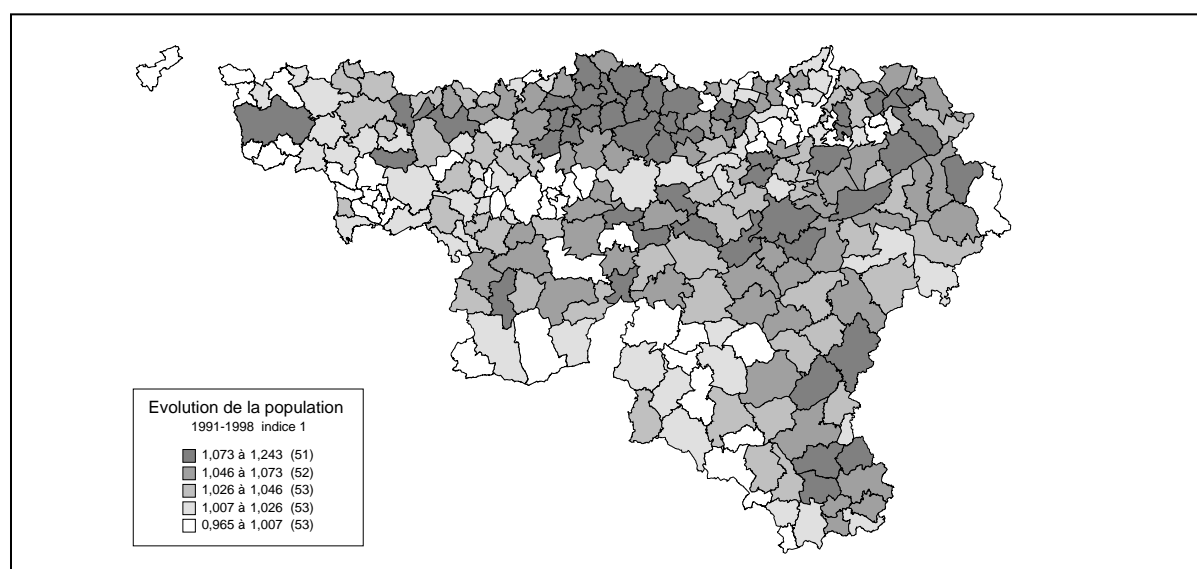
Que ce soit au niveau de la Région wallonne, au niveau des communes ou au niveau individuel, on remarque l'attraction d'un mode d'urbanisation tendant vers plus de dispersion.

#### Un mode d'urbanisation tendant à la dispersion

Tout au long des années nonante, les communes qui ont connu des vagues d'accroissement de leur population sont localisées essentiellement dans la partie orientale du Brabant wallon s'étirant vers la Hesbaye liégeoise, la zone condruzienne aussi bien liégeoise que namuroise et la région d'Arlon. Cette croissance atteint aussi par contagion les communes du Nord du Hainaut et de l'axe de la Nationale 4 en Ardenne.

Cette répartition spatiale de la croissance de population a évolué au cours des années nonante. A la suite de ce qui se passe dans les années quatre-vingt, entre 1990 et 1992, les communes en croissance sont surtout localisées dans tout le Brabant wallon et le Condroz liégeois. Quelques communes, tant dans la périphérie sud de Namur que le long de la Nationale 4 en Condroz et en Ardenne et que dans l'Entre-Vesdre-et-Meuse, connaissent également de telles augmentations. Entre 1992 et 1994, si les mêmes tendances se poursuivent, on remarque la contagion de la croissance, d'une part, du Brabant wallon vers la Hesbaye liégeoise et d'autre part, autour de la ville d'Arlon.

Mais c'est surtout à partir de 1994 que la vague de croissance atteint les communes les plus périphériques du Brabant wallon et s'étend vers le Namurois, la Hesbaye liégeoise et le Nord du Hainaut. Par la suite, cette tendance se perpétue, accélérant ainsi le mouvement de croissance vers ces régions. Sont également touchées par l'augmentation de la population, les communes de l'arrondissement de Huy et les communes jouxtant la frontière luxembourgeoise. C'est ainsi que la carte 6 figurant la distribution des différentiels d'évolution de la population entre 1998 et 2000 met clairement en exergue les zones en croissance.



**Carte 10 – Evolution de la population entre 1991 et 1998**

Que peut-on prédire des zones touchées par la croissance de la population ? A partir des potentialités d'augmentation de la superficie bâtie, il est possible de cerner les régions qui vont connaître des augmentations de la population. Un indicateur est construit autour du

rapport entre le nombre de terrains à bâtir vendus dans une commune x en une année t et la population de cette commune x en l'année t. La validité de cet indicateur comme prédictif de l'évolution future de la population a été testée. En effet, cet indicateur évalué pour toute période de deux ans dans les années nonante a été confronté avec le taux d'évolution de la population au cours des deux années suivantes. Le coefficient de contingence calculé entre les deux distributions est compris entre 63% et 66%, signe d'une relation explicative significative d'un indice par l'autre.

Dès lors, on peut admettre que l'indicateur évalué en 1999 estime l'évolution future de la population. Celle-ci toucherait surtout les communes orientales du Brabant wallon, s'étirant vers la Hesbaye liégeoise. L'ampleur de la croissance se déplacerait donc du Brabant wallon vers la Hesbaye liégeoise. Les communes de la périphérie namuroise et de l'arrondissement de Huy connaîtraient encore une évolution notable de même que des communes du Nord-Est de l'Ardenne et de la périphérie d'Arlon.

En conclusion, l'évolution de la population s'oriente vers des communes de plus en plus éloignées des centres : on remarque l'attraction des communes de Hesbaye liégeoise, du Condroz namurois et liégeois, de la région de Durbuy-La Roche et de la périphérie d'Arlon. En termes d'arrondissements, il s'agit essentiellement de l'arrondissement de Huy-Waremme et, dans une moindre mesure, des arrondissements de Namur, de Marche-en-Famenne et d'Arlon.

### **Une croissance de la population dans les zones dispersées des communes**

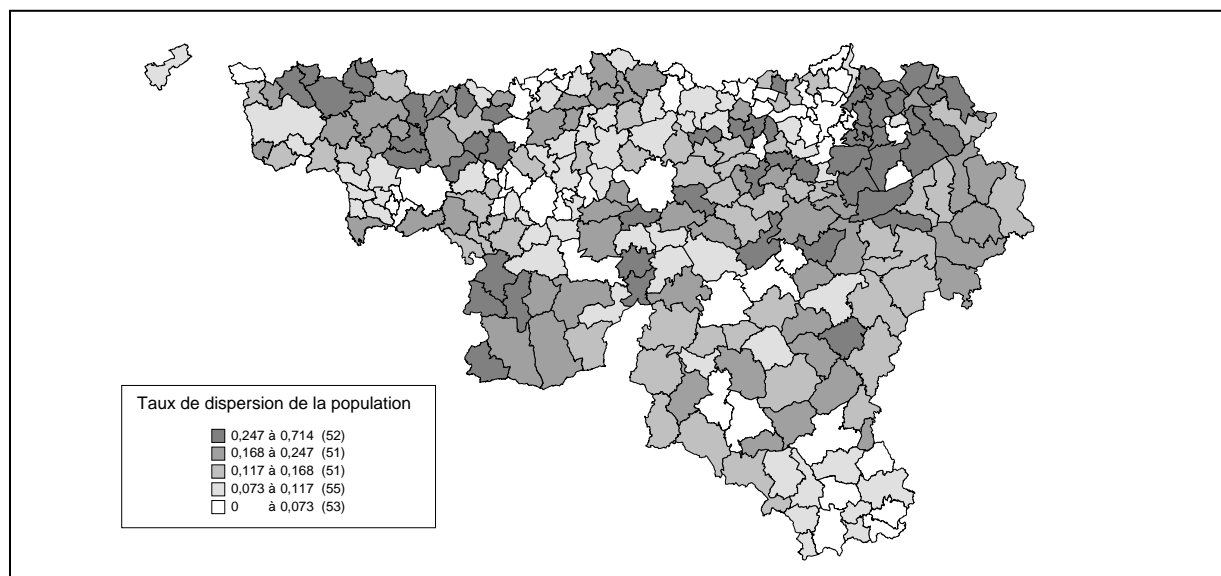
De manière générale, la population augmente davantage dans les zones caractérisées par une forme d'habitat dispersé (tableau 9). En effet, entre 1991 et 1997, la population dispersée en Wallonie a augmenté de manière globale de 11.5% alors que la population n'a augmenté sur l'ensemble du territoire que de moins de 3%. Néanmoins, ce mode d'appropriation de l'espace est moins dominant au cours de la décennie nonante par rapport à ce qu'il était auparavant. En effet, pendant les années quatre-vingt, l'évolution de la population dispersée était supérieure et ne correspondait à une augmentation plus faible de la population globale.

**Tableau 9 – Comparaison des taux de croissance de la population entre 1981-1991 et 1991-1997**

Indicateurs	1981-1991	1991-1997
Evolution de la population	100.7	102.6
Evolution de la population dispersée	117.5	111.5
Taux de concentration de l'évolution dans les zones dispersées	116.7	108.7

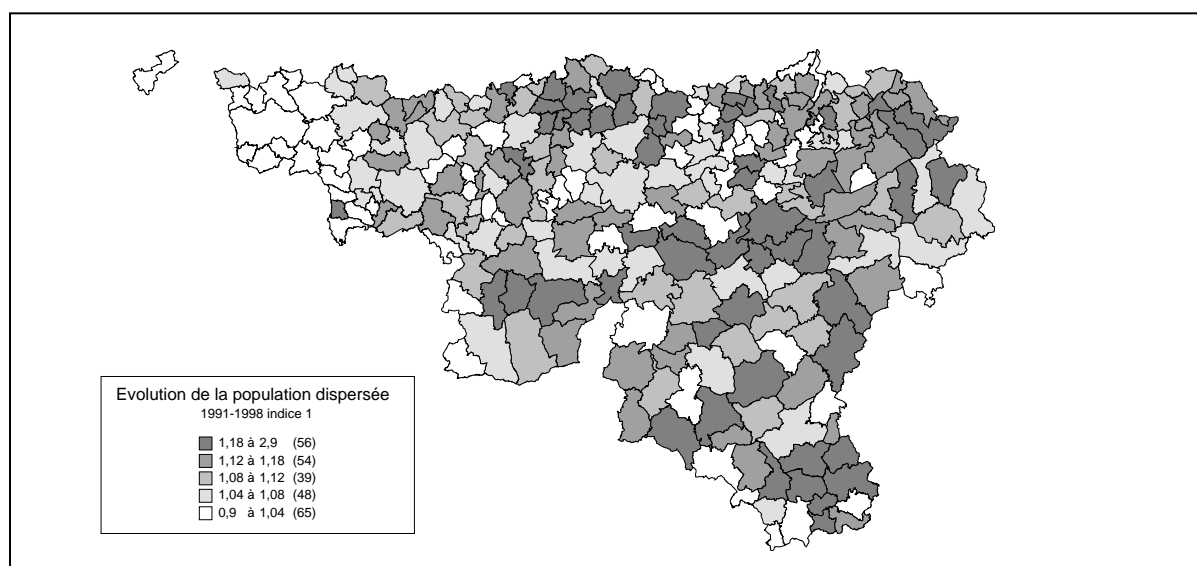
Source : Institut National de Statistique ; propres calculs

Le taux de dispersion de la population s'évalue comme le rapport au niveau de chaque commune entre la population située dans des zones dispersées c'est-à-dire en dehors des noyaux d'habitat et la population totale de la commune. Ce rapport est cartographié pour toutes les communes de Wallonie à partir des données de 1997. Deux zones se partagent les taux les plus élevés de dispersion de la population de la Région wallonne. Il s'agit, d'une part, de l'Entre-Vesdre-et-Meuse et du Condroz liégeois, deux régions situées à l'Est et au Sud-est de Liège. D'autre part, le Pays des Collines, à l'Ouest de la Wallonie, est également caractérisé par des taux élevés de dispersion de la population y résidente. De manière générale, toute l'Ardenne et l'Entre-Sambre-et-Meuse sont également des régions à fort taux de dispersion. Par contre, les taux les plus faibles s'enregistrent dans les agglomérations urbaines, dans les communes de première périurbanisation du Brabant wallon et dans la région arlonnaise.



### Carte 11 – Taux de dispersion de la population

De manière globale, même si le mouvement de la population est moins qu'auparavant orienté vers la dispersion, la croissance la plus forte de la population s'est surtout réalisée dans les zones de plus grande dispersion. Le coefficient d'association calculé sur les deux distributions est égal à 48% et est significatif. Certaines communes échappent néanmoins au modèle général. Seules les communes de Rumes, Celles et Martelange, caractérisées par un taux élevé de dispersion de l'habitat, connaissent une stagnation de leur population. Par contre, des communes enregistrent des taux élevés de croissance de leur population sur des territoires où il y a peu d'habitat dispersé. Citons les petites villes du Brabant wallon de Braine l'Alleud ou de Wavre, les communes de l'Est du Brabant wallon (Orp Jauche, Ramillies et Walhain) et des prolongements de la Hesbaye liégeoise (Remicourt, Braives, Donceel, Hannut, Wasseiges et Berloz) ainsi que quelques communes du Sud de l'Ardenne (Messancy, Léglise, Attert et Etalle).



### Carte 12 – Evolution de la population dispersée entre 1991 et 1998

A partir de la distribution communale des différentiels d'évolution de la population et de la distribution communale des différentiels de spécialisation en évolution de la population

dispersée, on peut construire une distribution spatiale des communes aux comportements communaux différenciés. Les zones en croissance d'une population s'orientant vers des zones dispersées sont surtout localisées dans la zone de Wavre, Ottignies, Court-Saint-Etienne en Brabant wallon, dans la partie orientale de la Hesbaye liégeoise, dans le Condroz liégeois et quelques communes du Sud de l'Ardenne. Par contre, des communes connaissant des taux de croissance similaires ne voient pas d'augmentation significative de la population dans les zones dispersées. Il s'agit de communes de la zone de Waterloo en Brabant wallon, de la Hesbaye namuroise et de la partie occidentale de la Hesbaye liégeoise, de la périphérie méridionale de Namur, du Hainaut Nord et de l'Entre-Vesdre-et-Meuse.

L'évolution de la population persiste-t-elle à répondre à ce modèle de dispersion? La population s'est-elle accrue surtout sous forme de population dispersée?

L'évolution de la population dispersée évaluée en termes bruts est fortement corrélée à l'augmentation de la population ; le coefficient d'association calculé sur les deux distributions est égal à 63%. En effet, ce sont les communes qui enregistrent les évolutions les plus fortes de la population dispersée, à savoir les communes du Brabant wallon et de Hesbaye liégeoise, du Condroz liégeois, de l'Entre-Vesdre-et-Meuse et de la région arlonnais sont aussi celles qui connaissent aussi des accroissements importants de la population. Certaines communes connaissent néanmoins une forte augmentation de la population tout en n'enregistrant pas d'augmentation de leur population dans les zones dispersées; il s'agit de la commune de Tournai, des communes de Héron, de Faimés, de Berloz, de Braives et de Villers-le-Bouillet en Hesbaye, de Marche-en-Famenne et de Légglise, Messancy, Fauvillers dans le Sud de l'Ardenne.

Si l'on élimine de l'indicateur la part due à l'évolution de la population, c'est-à-dire si l'on rapporte l'évolution de la population en zone dispersée par rapport à la population totale de la commune, le coefficient d'association entre cette variable et la variable d'évolution de la population n'est plus significatif. On assiste dès lors à une augmentation plus marquée de la population dispersée que de la population totale dans quelques communes du Brabant wallon et de Hesbaye liégeoise, dans les communes de l'Arlonnais et dans quelques communes d'Ardenne.

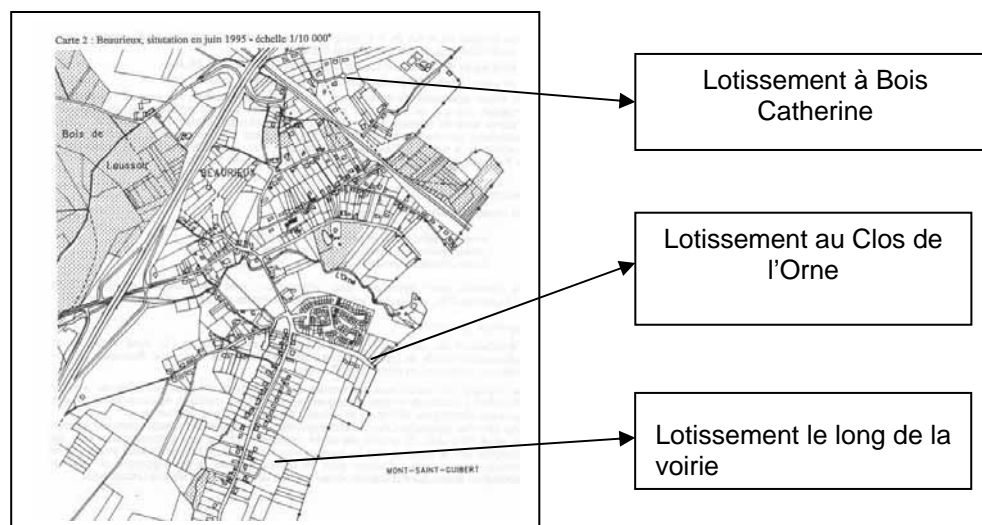
De manière générale, le taux de croissance de la population est supérieur dans les zones dispersées par rapport à celui qui est enregistré dans les noyaux d'habitat. De manière générale, néanmoins, la propension à la dispersion diminue dans les communes envisagées malgré une reprise de la croissance de la population.

La mise en œuvre des zones d'habitat œuvre à une dispersion générale de l'habitat. De manière générale, si l'urbanisation se fait par comblement de terrains restés libres dans les noyaux d'habitat, elle s'opère aussi par le développement de lotissements le long des voiries ou disposant de voiries propres ou par l'extension radiale des villages.

En pratique, on assiste à :

- la création de lotissements couvrant de grandes portions de territoire. Ce fut le cas par exemple de l'urbanisation de l'ancienne commune de Rixensart et des zones de faubourgs autour de Ath. Un mode nouveau d'appropriation de l'espace se développe par ce biais : le développement de l'habitat pavillonnaire, l'usage extensif du sol et la création de nouvelles voiries pour desservir la zone en question.
- Lorsqu'il s'agit de lotissements de plus petite taille, leur création peut se faire aux abords de noyaux d'habitat comme c'est le cas à Bois Catherine à Beurieux (Court Saint-Etienne) où le lotissement s'étire le long de la voirie sans modifier la structure du réseau. Des lotissements peuvent s'établir entre des noyaux anciens, dans des poches desservies par des voies de desserte propre ; l'exemple repris ici est celui du Clos de l'Orne à Beurieux (Court

Saint-Etienne). Certains lotissements sont créés entre les noyaux anciens, le long des voies de liaison inter-villages ou inter-communes.

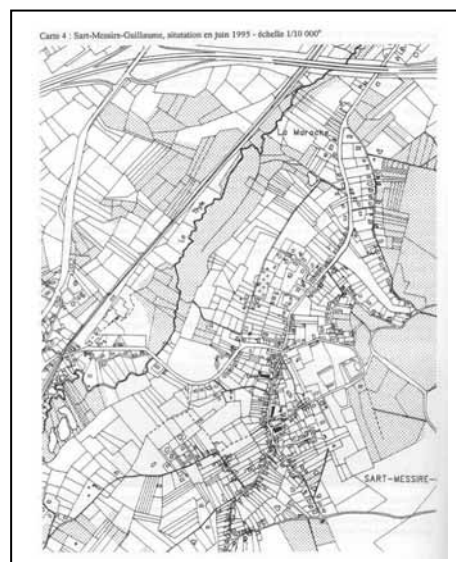


**Figure 2 – Trois exemples de lotissements à Beurieux (Court Saint-Etienne)**

Source : Schéma de Structure de Court Saint-Etienne

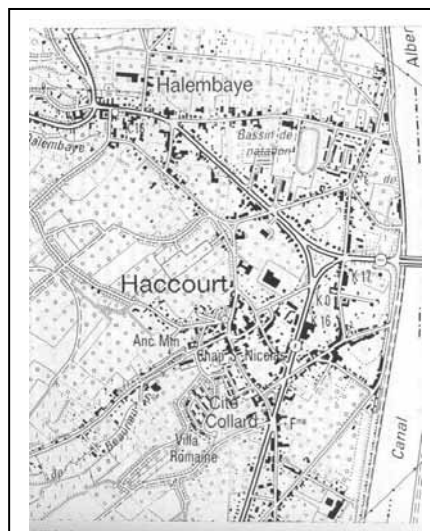
- Un habitat linéaire le long des voiries. C'est le cas, par exemple, de l'extension du village de Sart-Messire-Guillaume à Court Saint-Etienne

**Figure 3 - Sart-Messire-Guillaume - Source : Schéma de Structure de Court Saint-Etienne)**



- L'extension est telle qu'elle relie les villages voisins de Sart, La Roche et Tangissart en une vaste nébuleuse. Des terrains sont encore vacants en différents lieux le long de la voirie.

Des extensions linéaires entre les villages, il y en a d'autres exemples comme entre Villers Notre-Dame et Villers Saint-Amand à Ath, entre Haccourt et Hallembaye à Oupeye, entre Meslin l'Evêque et le Faubourg de l'Ermitage à Ath, entre Rivage, Liotte et Fraiture à Sprimont ; ces extensions ont pour effet de faire des





différents villages une grande nébuleuse d'habitat.

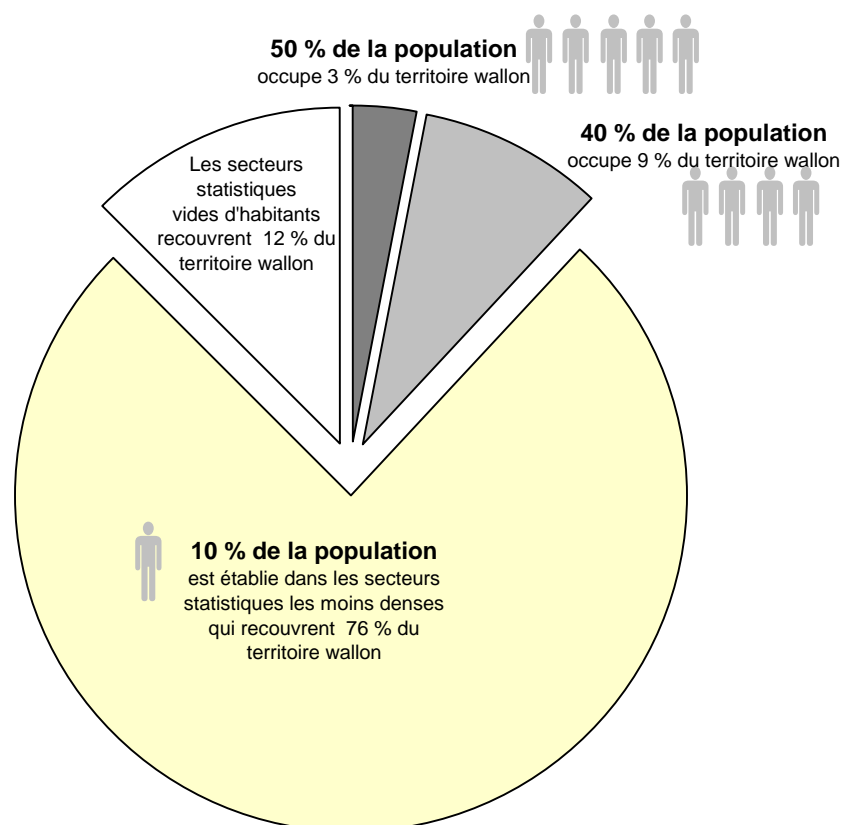
**Figure 4 - Extension de l'habitat entre Haccourt et Halembaye** – Source : Schéma de Structure de Oupeye

- Une extension diffuse de nouvelles constructions aux abords des villages comme la butte du Mont de Mainvault et la Bigaude à Ath.
- Enfin, quelques opérations de colmatage des terrains restés vides au coeur de l'habitat (Ligne) ou la densification de zones de banlieues (faubourg de Mons ou de Tournai à Ath) ou de lotissements où la rareté du terrain se fait sentir (Rixensart).

### L'évolution de la densité en Région wallonne

Les graphiques 3 et 4 nous montrent comment se répartit la population de la Région, observée à l'échelle des secteurs statistiques, eux-mêmes regroupés par densité décroissante (<sup>7</sup>).

### Graphique 3 - Répartition de l'utilisation du sol en Région wallonne



Sources : INS 1991

Le graphique 3 montre à quel point l'utilisation du sol est inégalement répartie entre ses habitants. Il faut néanmoins préciser que les secteurs statistiques ont été découpés de manière à séparer les zones urbanisées des zones non urbanisées. Aussi, parmi les

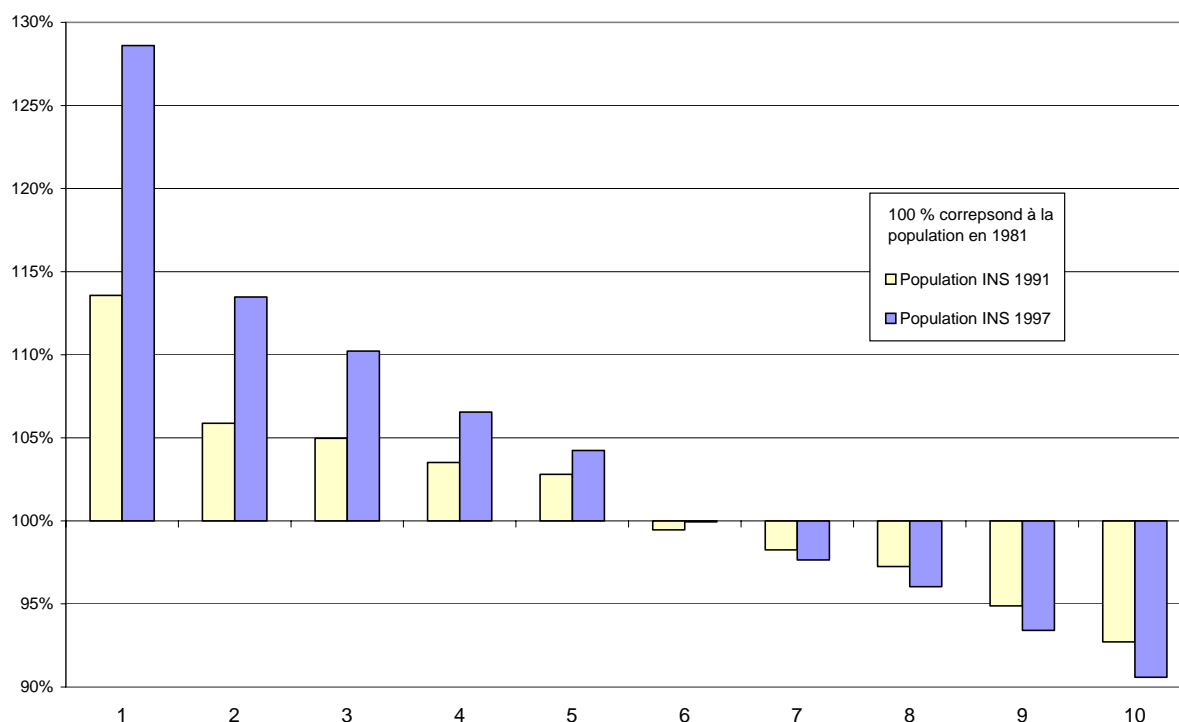
<sup>7</sup> Ces deux graphiques sont tirés du rapport CPDT (2000). Les coûts de la désurbanisation. Conférence Permanente de Développement Territorial. Rapport final de la subvention 1999. pp. 131-132.

secteurs statistiques densément peuplés, peuvent se retrouver des noyaux villageois ruraux qui sont entourés de secteurs vides d'habitants. On constate que les 50% de la population occupant les secteurs statistiques les plus denses occupent à peine 3% du territoire (ce qui correspond à une densité moyenne brute de 30 habitants/hectare), 40% de la population occupent 9% du territoire (ce qui correspond à une densité moyenne brute de 8 habitants/hectare), et les 10% de la population qui habitent les secteurs statistiques les moins denses (principalement l'habitat dispersé) occupent 76% du territoire (ce qui correspond à une densité moyenne brute de 0,24 habitants/hectare). Enfin, les secteurs statistiques vides d'habitants recouvrent environ 12% du territoire.

Le graphique 4 nous montre comment la population a évolué entre 1981 et 1997 à travers le territoire, en regroupant les secteurs statistiques par classes de densités. Sur le graphique ci-dessus, la population a été divisée en 10 classes de densité, en regroupant les secteurs statistiques. La classe 1 correspond aux secteurs statistiques les moins denses, et la classe 10 aux secteurs statistiques les plus denses. Chaque classe représente 1/10<sup>ème</sup> de la population totale de la Région wallonne, soit un peu plus de 320.000 personnes en 1981, à 330.000 personnes en 1997.

Ce graphique montre de manière flagrante le phénomène de déconcentration de la population qui quitte les lieux les plus denses (jusqu'à -10% en 16 ans), alors que les espaces les moins denses sont en croissance (jusqu'à +30% en 16 ans). Rappelons que les classes de densité 6 à 10, toutes en décroissance, ne représentent que 3% de l'espace wallon, alors que la seule classe 1 représente 76% du territoire.

#### Graphique 4 - Evolution de la population par classe de densité



Source : INS 1981, 1991, 1997 – tableau 3001

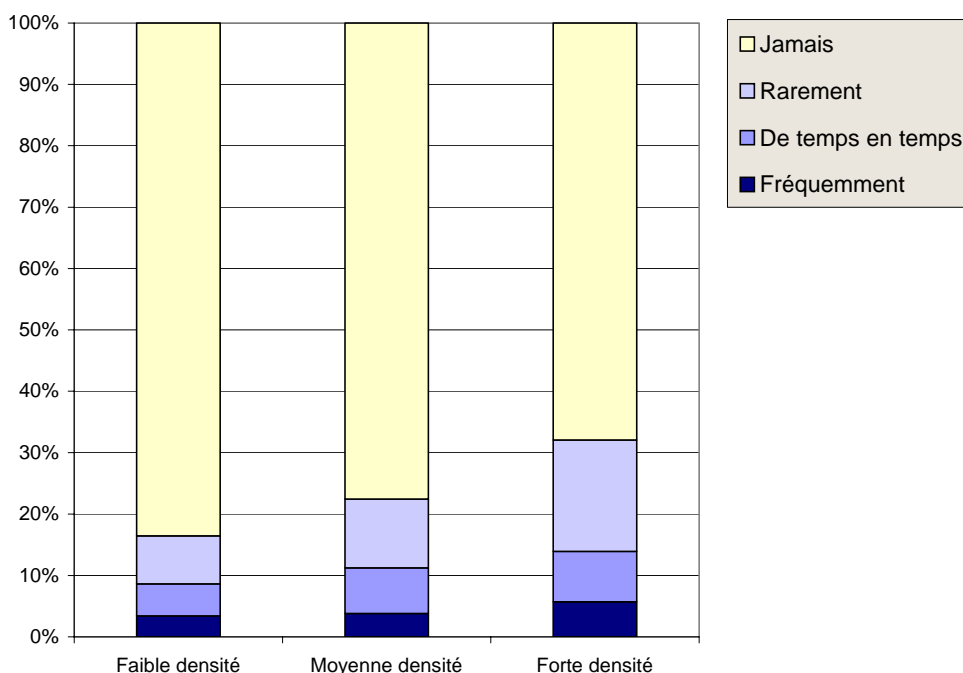
### Peu de gens aspirent à plus de densité

La consommation d'espace correspond à une forte demande des individus. Il suffit de voir la taille moyenne des terrains à bâtir pour s'en convaincre. Lorsque la faculté de se déplacer vite et loin est acquise, peu de gens semblent vouloir d'une urbanisation « dense ». La densité est en effet assimilée à la hausse des coûts, à la pression foncière, à la congestion, à l'insécurité, aux conflits de voisinage, à la ville en déclin négligée par les pouvoirs publics.

Ces préjugés cachent en réalité la grande qualité de vie que peuvent offrir les tissus urbains et les noyaux villageois. A l'inverse, les inconvénients liés à une faible densité sont peu ou mal connus, et ce sans doute parce que ces inconvénients sont surtout important pour la collectivité et non pour les individus (coûts d'infrastructures et de services, morcellement du paysage, croissance de la mobilité, etc.).

Le graphique 5, issu des résultats de l'enquête sur la qualité du logement en Région wallonne, montre que la satisfaction de son habitat est effectivement influencée par la densité. Mais est-ce réellement une question de densité ou est-ce lié à d'autres facteurs qui sont actuellement plus marqués là où les densités sont plus fortes (vétusté du logement, plus grande proportion de locations, milieu industriel, etc.) ?

### Graphique 5 - Envie de déménager en fonction de la densité de l'habitat



Source : CPDT (1999). Thème 7.1. Les coûts de la désurbanisation. Rapport final de la subvention 1998. p. 114.

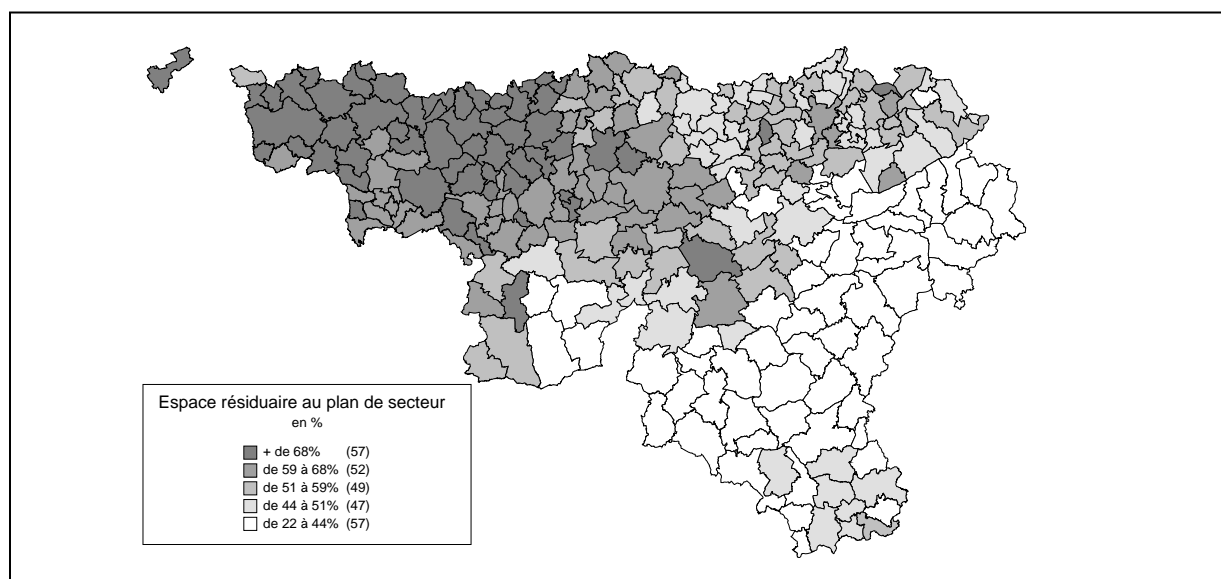
<sup>8</sup> Source : CPDT (1999). Thème 7.1. Les coûts de la désurbanisation. Partie 2 : Quantification de la désurbanisation. Rapport final de la subvention 1998. p. 9.

Source : Institut National de Statistique, Statistiques de la construction et du logement.

<sup>9</sup> Source : Institut National de Statistique, Recensement de la Population et des logements au 1<sup>er</sup> mars 1991, tome 2B, p. 64.

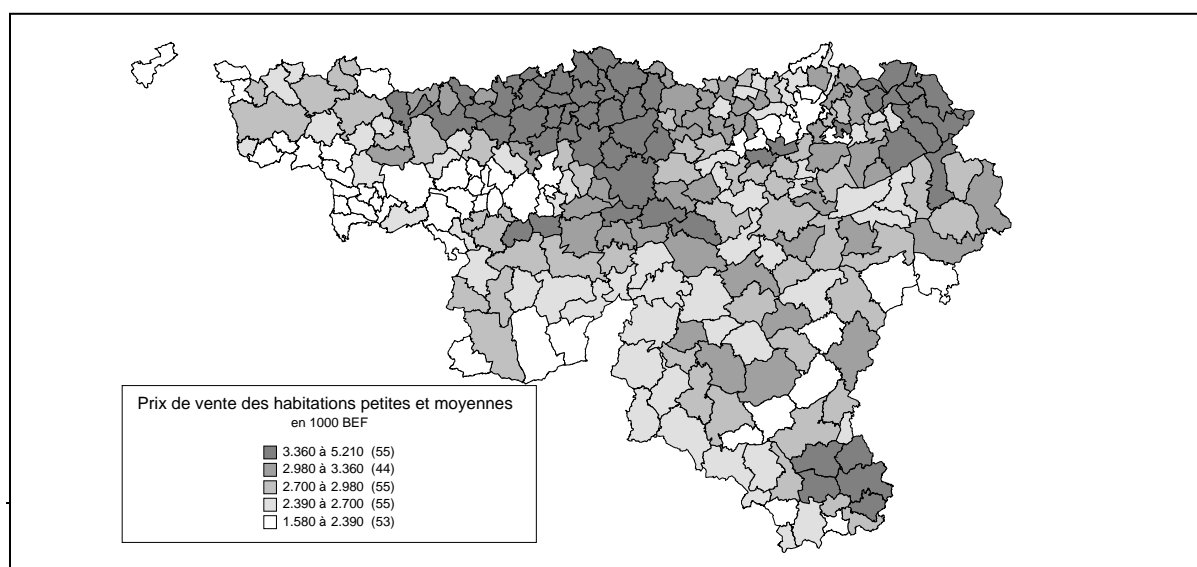
### 1.3.2.2. L'absence de pression foncière dans de nombreuses communes de Wallonie

Un premier indicateur de pression foncière est la disponibilité en terrains à bâtir. La carte représente la distribution spatiale du rapport entre la superficie bâtie telle qu'obtenue à partir des données cadastrales et la superficie d'habitat disponible au plan de secteur. L'indicateur n'est pas parfait vu la difficulté de mise en concordance des deux ensembles de données ; néanmoins, il permet de se donner une image brute de la situation. Ainsi, ce sont les communes du Hainaut et de la région liégeoise qui connaissent aujourd'hui une certaine forme de saturation des espaces dévolus à l'habitat. Par contre, toute la zone située au sud du sillon sambro-mosan offre encore de nombreuses possibilités d'urbanisation. Le Brabant wallon, la région namuroise, la Hesbaye liégeoise et l'Entre-Vesdre-et-Meuse sont caractérisés par des situations intermédiaires.



**Carte 13 – Espace résiduaire au plan de secteur**

La comparaison de cette carte avec la carte des distributions des prix de vente des habitations petites et moyennes permet d'apprécier la pression foncière en Wallonie. L'ampleur du prix de vente peut être considérée comme un indicateur d'une forte demande foncière dans une région déterminée. Ainsi, les coûts fonciers sont les plus élevés dans le Brabant wallon et ses extensions vers le Hainaut, Namur et la Hesbaye liégeoise. Ils sont également élevés dans l'Entre-Vesdre-et-Meuse et la région d'Arlon. Par contre, ils sont les plus bas dans toute la province du Hainaut et quelques communes de l'agglomération liégeoise.



### Carte 14 – Prix de vente des habitations petites et moyennes

Globalement donc, les régions à forte saturation de l'espace habitable sont aussi celles qui connaissent les coûts fonciers les plus faibles. Ce manque de disponibilité en terrains n'a donc pas d'impact significatif sur le prix ; on ne peut pas parler de pression foncière. Le Brabant wallon et l'Entre-Vesdre-et-Meuse connaissent les coûts fonciers les plus élevés face à une offre relativement limitée en terrains à bâtir ; seules ces deux régions peuvent être considérées comme souffrant d'une pression foncière.

L'absence de pression foncière est mise en exergue dans l'analyse plus détaillée de certaines communes de Wallonie. Le cas de Sprimont est évocateur d'une offre potentielle de terrains supérieure à la demande de logements



**Figure 5 – Extension de l'habitat autour de Sprimont**

Source : Schéma de structure de Sprimont.

En plus de la quantité excessive de terrains, la disposition des terrains mérite de nombreuses critiques. Le mépris de la structure traditionnelle de l'habitat en hameaux concentrés et l'absence d'ordre de priorité de

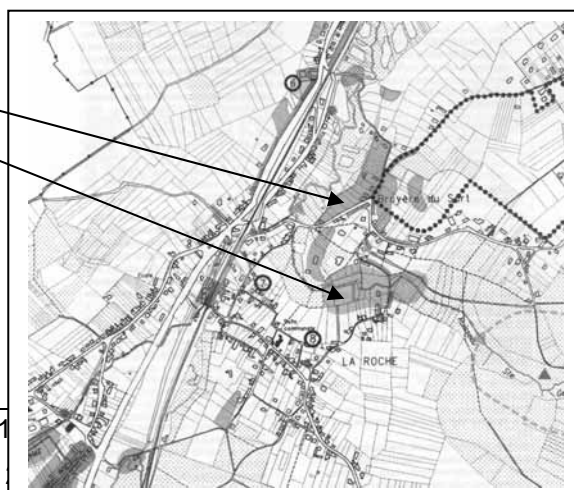
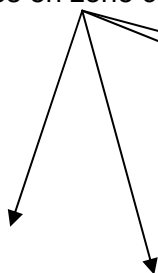
l'urbanisation ont pour effet une dispersion maximale de l'habitat et une déstructuration de la commune. Dans ce sens va donc la zone d'extension de l'habitat entre Fays et Chaply dont l'urbanisation bouleverserait les structures anciennes et serait moins dense et monofonctionnelle. Par contre, les villages d'Hayen, Hautgné et Betgné, enclavés dans une zone d'habitat réduite du plan de secteur ont limité leur envahissement par des nouvelles constructions.

### 1.3.2.3. Les caractéristiques des parcelles

#### Des obstacles physiques

Des parcelles sont caractérisées par une pente accentuée et par la présence de talus qui rend leur urbanisation délicate: citons les rues de Pontisse, Volders, Trou du Moulin et Roi Albert à Oupeye ou les rues de la Quenique et de Mont Saint-Guibert à Court Saint-Etienne, à Maffle (Ath) ou à La Roche (Court Saint-Etienne).

Fortes pentes en zone constructible





**Figure 6 – Maffle (Ath)**

Source : Schéma de Structure de Ath

Une zone d'extension de l'habitat sur la route entre Fraiture et Liotte (Sprimont) se présente sous la forme d'un versant escarpé taillé dans la roche, espace difficilement constructible.

Des zones humides peuvent également décourager la mise en valeur de certains terrains comme c'est le cas des alentours de

la ferme de Han à Court Saint-Etienne.

### Des obstacles environnementaux

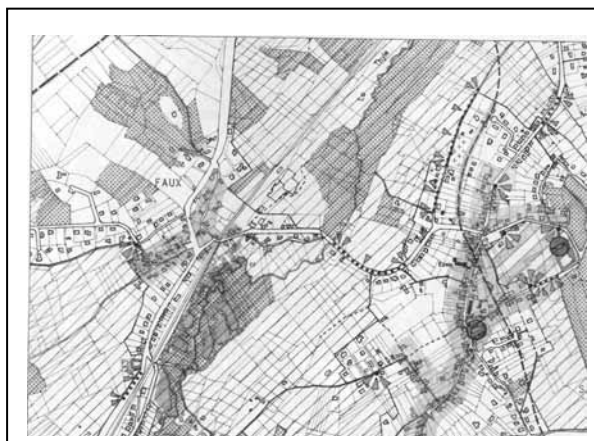
Des zones d'aménagement différé constituent des réserves foncières. Souvent situées au centre de larges îlots villageois, parfois dans des zones paysagères sensibles, elles requièrent pour leur mise en œuvre des mesures particulières d'aménagement et de réglementation en vue de préserver le caractère des lieux. C'est le cas, par exemple, d'une zone d'aménagement différé située aux abords du chemin du Berceau et de la rue de la Grande Carrière à Ath et nécessitant une étude en vue de son intégration paysagère.

On admet que certaines zones doivent être protégées en raison de leurs caractéristiques paysagères actuelles. Citons la zone d'habitat au nord-ouest de Foucaumont à Ligne (Ath), les voies d'accès au village d'Ostiches (Ath) dont l'urbanisation entraînerait une altération du paysage et la dilution de l'habitat dans l'espace rural ou la vallée de la Thyle à Court Saint-Etienne.

Des zones constructibles en certains lieux mériteraient des prescriptions particulières de protection de l'environnement, comme par exemple, le long d'un ruisseau rue du Sept juillet à Ath ou le fond du vallon de Ruchaux à Court Saint-Etienne.

### Figure 8 - Structure paysagère autour de la Vallée de la Thyle à Court Saint-Etienne

Source : Schéma de structure de Court Saint-Etienne

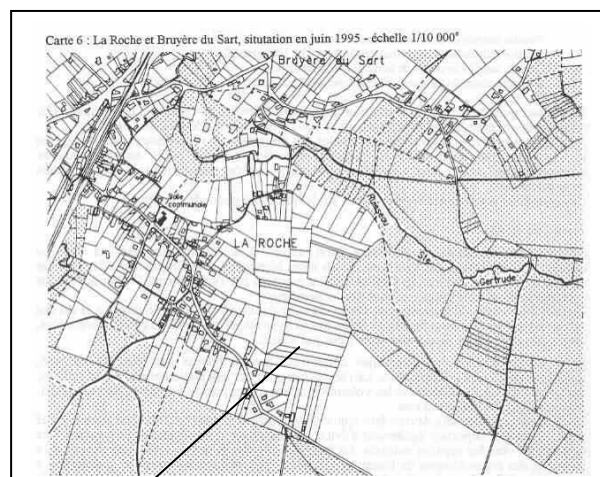
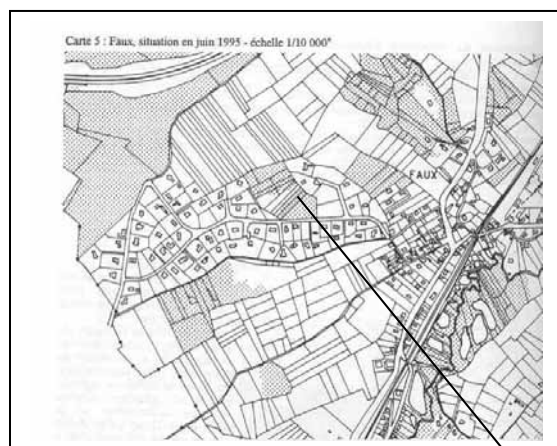


### L'absence de voiries

L'analyse du parcellaire bâti des communes a mis en évidence la présence en divers lieux des noyaux d'habitat de terrains enclavés. Dans certains cas, il n'a pas été réservé de possibilités de voies de pénétration à partir de la route principale ; dans d'autres, des plans d'aménagement doivent prévoir des possibilités d'atteindre ces terrains. On peut citer le fonds des parcelles de la rue Masbourg à La Roche (Court Saint-Etienne), des terrains enclavés dans l'îlot central du village d'Autreppe (Ath), des terrains enclavés à Lanquesaint (Ath), l'intérieur de l'îlot formé par les rues du Château d'Eau, de l'Arbre Saint-Roch et du Pré de la Haye à Oupeye, par les rues du Canal, des Tavernes, l'Allée Verte et l'avenue Reine

---

Elisabeth à Haccourt (Oupeye), par les rues Haie Martin, Milmort et Fexhe-Slins, Fexhe-Slins, Grand Aaz, Haxhe, Boux, Ponçay et Vinâve à Hermée.

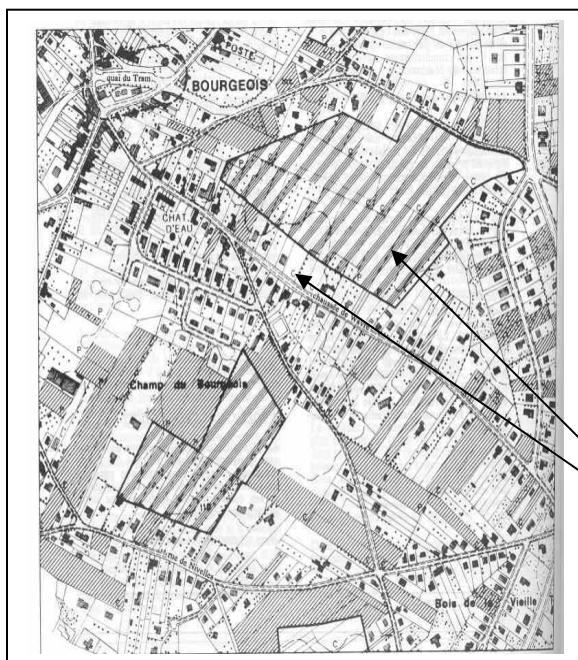


Parcelles enclavées

**Figure 9 – Faux (Court Saint-Etienne)**

**Figure 10 – La Roche (Court Saint-Etienne)**

Source : Schéma de Structure de Court Saint-Etienne



Un schéma de circulation cohérent doit accompagner la mise en valeur de certains lotissements. Un îlot de Bourgeois (Rixensart) s'urbanise petit-à-petit le long de la voirie principale sans pour autant réserver des passages libres entre les parcelles à front de rue pour permettre la création de nouvelles voiries.

**Figure 11 – Zone d'aménagement différé à Bourgeois (Rixensart)**

source : Schéma de structure de Rixensart)

Zone d'aménagement différé

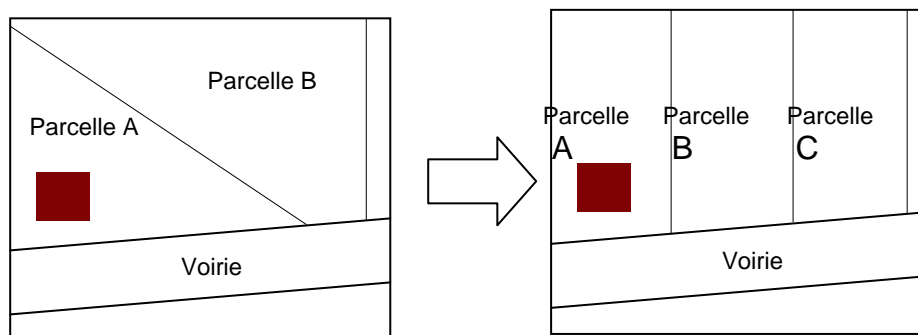
Début d'urbanisation autour de la zone

### La taille des parcelles

La taille des parcelles peut poser des problèmes d'urbanisation. Le service d'urbanisme de Ath essaie de développer une capacité d'action sur ce type de problèmes. Lorsqu'ils sont informés suffisamment à temps d'une vente, d'un projet de construction ou de lotissement sur un terrain problématique, ils cherchent à mettre en contact les différents propriétaires concernés afin de procéder à un remembrement. Dans l'exemple illustré par la figure , l'action consiste à rationaliser la forme des deux parcelles et mieux utiliser l'espace disponible en créant une troisième parcelle à bâtir.



**Figure 12 - Exemple d'action de remembrement sur des terrains enclavés ou trop difficiles à urbaniser**



### 1.3.2.4. Le rôle du propriétaire

Afin de cerner le rôle du propriétaire, une enquête est en cours de réalisation dans le service d'urbanisme de la commune de Ath, ce auprès de l'ensemble des propriétaires de terrains à bâtir sur le territoire de la commune <sup>(10)</sup>. Nous avons élaboré avec eux un questionnaire dans le but de connaître les raisons qui font que ces propriétaires ne souhaitent pas mettre en œuvre ou vendre leur terrain. La commune a pu identifier environ un millier de propriétaires concernés sur l'ensemble de la commune. En ce qui concerne le noyau urbain de Ath, 150 questionnaires ont été envoyés à ces propriétaires, parmi lesquels une cinquantaine ont répondu. L'analyse qui suit est donc encore partielle, car elle se base essentiellement sur l'enquête en cours. Signalons tout d'abord que parmi les propriétaires interrogés, 16 annoncent que leur terrain est en réalité déjà à vendre, vendu ou même déjà construit.

#### Utilisation du terrain à d'autres fins que l'habitat

63% des terrains à bâtir sont en réalité déjà utilisés, soit pour des jardins privés, vergers, enclos, etc..., soit loués à des agriculteurs comme terres agricoles. Plus d'un propriétaire interrogé sur deux déclare que son terrain est utilisé comme jardin ou verger (19 réponses), et/ou loué comme terrain agricole, verger ou jardin (7 réponses).

<sup>10</sup> Ville de Ath - Enquête sur les terrains à bâtir

Réf. Dossier : TB/...

Adresse du bien : ...

**Question 1** : Seriez-vous intéressé à mettre en valeur votre terrain par une construction ?

- OUI  
 NON

**Question 2** : Si NON, pour quelles raisons (plusieurs réponses possibles) ?

- ce terrain est utilisé (par exemple comme jardin, enclos, verger, etc.)  
 ce terrain est loué (par exemple à un agriculteur...)  
 il s'agit d'un placement immobilier  
 je souhaite le transmettre à ma famille plus tard  
 ce terrain a une valeur affective  
 ce terrain est très difficilement constructible (par exemple étroit, accidenté, humide)  
 ce terrain est enclavé (pas d'accès carrossable à une voirie)  
 ce terrain est en indivision  
 je n'ai pas le temps / l'envie / j'ignore les formalités pour m'en occuper  
 autres raisons (à préciser) .....

**Question 3** : Souhaitez-vous :

- être tenu informé des demandes reçues par la Commune qui correspondent à votre terrain ?  
 recevoir plus d'informations sur l'aide que peut vous apporter la Commune ?

**Question 4** : Données personnelles

### Valeur affective et volonté de transmission

La valeur affective ou la volonté de transmission à ses enfants d'un bien immobilier, parfois hérité de ses parents, est relevé par un tiers des propriétaires interrogés. Neuf propriétaires déclarent donner une valeur affective à leur bien, parmi lesquels sept déclarent en outre vouloir transmettre ce bien à un membre de leur famille. Huit propriétaires déclarent vouloir transmettre leur bien à leur famille sans pour autant lui attribuer une valeur affective.

### Succession et indivision

Trois propriétaires déclarent que leur bien est en indivision, dont deux précisent que la procédure de succession est en cours et relativement récente.

### 1.3.2.5. Les zones d'aménagement

#### La nécessité d'une densification harmonieuse

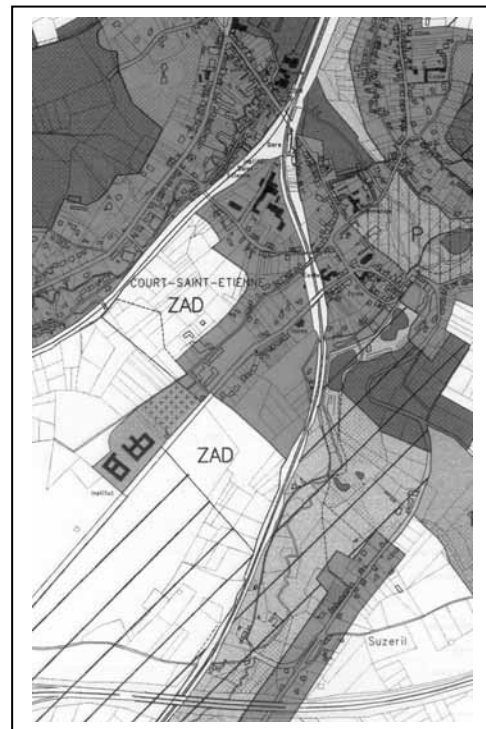
Le cas de Rixensart est typique de cette problématique. En raison de la rareté du terrain et de son coût, les quartiers de la commune ont tendance à se densifier. Ainsi, dans le centre de Rixensart, on prévoit la démolition de propriétés bâties afin d'y reconstruire des bâtiments plus importants. Le schéma de structure s'oppose à cette densification excessive du centre. A Bourgeois-Bassette, autre quartier de Rixensart, le plan directeur de 1982 prévoyait déjà que le vallon proprement dit de la Bassette ne devait en aucun cas se densifier.

#### Les zones d'aménagement différé

Les communes disposent encore sur leur territoire de zones d'aménagement différé qui sont situées à proximité des noyaux d'habitat. Celles-ci devraient être équipées d'un réseau de voiries pour être rentabilisées. On peut citer le cas de la zone d'aménagement différé à Court Saint-Etienne entre le chemin de fer, la rue Sambrée et la rue Suzeril, la zone d'aménagement différé au Nord-est de Hermée en contact avec la zone d'habitat d'Oupeye. Néanmoins, si le plan de secteur détermine des zones d'aménagement différé destinées à recevoir toute affectation voulue par la commune, ces terrains constituent une réserve foncière dont il faut programmer dans le temps la valorisation. Le schéma de structure fournit alors des indications quant aux principes qui devront présider à l'urbanisation des zones et quant à l'ordre de priorité d'urbanisation de celles-ci.

#### Figure 13 - - Zone d'aménagement différé à proximité du centre de Court Saint-Etienne

Source : Schéma de Structure de Court Saint-Etienne)



### 1.3.3. Conclusions

Les communes qui enregistrent les taux de densification les plus élevés de leurs noyaux d'habitat sont également celles qui connaissent une forte demande en terrains ou en habitations et qui sont caractérisées par des coûts fonciers élevés.

En fonction de ces résultats, il apparaît clairement qu'un des obstacles à la densification des noyaux d'habitat est l'absence de pression foncière qui caractérise un certain nombre de

communes de la Région wallonne. Un autre facteur limitant la densification est également l'aspiration de bon nombre de ménages à la dispersion et la recherche d'espaces de plus faibles densités. Au niveau local, les caractéristiques des parcelles, tant leur taille que leur localisation, sont également des obstacles à la densification. Obstacle, néanmoins, que les propriétaires des parcelles non-construites ne mentionnent pas. De leur chef, il apparaît que les facteurs de succession ou de transmission des biens sont dominants pour expliquer l'absence de mise en valeur de leur bien.

## 1.4. EVALUATION DES LOGIQUES DES ACTEURS PRIVÉS EN MATIÈRE DE DENSIFICATION DES NOYAUX D'HABITAT <sup>(1)</sup>

L'objet de cette section est de rechercher des facteurs explicatifs de la logique de ménages à opérer des choix de localisation résidentielle dans les noyaux d'habitat et plus particulièrement à œuvrer à la densification de ceux-ci.

La méthode utilisée est de rechercher, par analyse de régression, la part d'explication de la variable de densification des noyaux d'habitat par différentes variables dont on posera l'hypothèse qu'elles sont liées à ce processus.

### 1.4.1. Choix des variables explicatives

De prime abord, on peut émettre l'hypothèse que la densification des noyaux d'habitat ne s'opérera que dans les communes qui connaissent une certaine pression foncière. Celle-ci peut s'exprimer de différentes façons, aussi bien par l'augmentation de la population de la commune et son solde migratoire élevé que par le prix du terrain à bâtir ou le prix de vente des habitations y situées. La disponibilité foncière peut également jouer un rôle déterminant dans les choix de densification si toute croissance du bâti ne peut se faire que par remplissage de parcelles dans les zones de bâti ou substitution de formes de bâti.

Les caractéristiques socio-économiques et démographiques de la population résidente ou choisissant de résider dans une commune peuvent également influencer les modes d'urbanisation. Ainsi, la recherche d'aménités socio-économiques et démographiques est un facteur de choix résidentiel. De ce fait, la croissance de la population a plus de chances de s'opérer dans les lieux caractérisés par un niveau socio-économique moyen à supérieur. La variable socio-économique apparaît davantage ici comme un facteur de pression foncière et est liée aux variables qui ont été choisies pour décrire le développement de ce processus <sup>(2)</sup>.

L'âge des habitants peut avoir également des effets sur la densification des noyaux d'habitat. Ainsi, la pression foncière peut également être cernée par un indicateur d'arrivée dans la commune d'un grand nombre de ménages âgés de 25-30 à 45 ans. D'un autre point de vue, on pourrait supposer que l'attraction dans une commune d'individus plus âgés s'accompagnerait de la construction d'immeubles à appartements et dès lors d'une densification par substitution des quartiers de la commune concernée.

La densification des noyaux d'habitat peut également se réaliser en conjonction des objectifs du SDER visant à assurer une meilleure structuration spatiale de la Wallonie et l'affermissement des pôles de différentes manières: d'une part, par la mixité raisonnée des activités, d'autre part, par le déploiement ou le redéploiement des activités polarisatrices (commerces, services à la population et équipements collectifs) au sein des pôles, enfin par de bonnes conditions d'accessibilité. Dès lors, de nombreuses variables sont construites afin de cerner sur le territoire les impacts des incitations comprises dans le SDER, que ce soit au niveau de l'accessibilité et de la mobilité, de la mixité des fonctions, de la proximité des équipements au sein des centres urbains. Ces variables sont construites au niveau communal.

---

<sup>1</sup> M.L. De Keersmaecker (CREAT – UCL)

<sup>2</sup> Une étude pourrait être effectuée sur le lien entre densification des quartiers et mixité socio-spatiale. Si l'hypothèse testée est dans ce cas l'impact des caractéristiques socio-économiques des ménages résidant en un lieu sur la densification de celui-ci, une deuxième hypothèse, dans une vision systémique du phénomène, pourrait être l'impact de la densification sur les caractéristiques socio-économiques des ménages.

La liste des variables construites pour tester les différentes hypothèses est reprise ci-dessous ainsi que l'origine des données utilisées.

- **variables relatives à la répartition de la population dans la commune** : forme et ampleur du noyau d'habitat, densité de population dans le noyau d'habitat
  - part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 2000 habitants  
Rapport entre la population habitant le noyau d'habitat et l'ensemble de la population communale.  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; propres calculs
  - part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1500 habitants  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; propres calculs
  - part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1000 habitants  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; propres calculs
  - densité du noyau d'habitat en 1991 et 1997  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; Recensement de la Population et des Logements
  - taux de dispersion de la population en 1991 et 1997  
Le taux de dispersion de la population en une commune x est égal au rapport entre la population de la commune x vivant en zone dispersée et la population totale de la commune x.  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques
- **variables relatives à la pression foncière** : ampleur de la demande et coût du foncier
  - évolution de la population résidant dans la commune entre 1991 et 1997  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; Recensement de la Population et des Logements
  - solde migratoire  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques
  - proportion de permis de bâtir par rapport au patrimoine bâti de la commune en 1998  
Rapport entre le nombre de permis de bâtir accordés dans une commune en l'année considérée et le nombre total de logements dans la commune  
Source : Institut National de Statistique, statistiques de la construction et du logement.
  - prix moyen de vente des terrains à bâtir en 1991 et 1998  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
  - évolution du prix de vente moyen des terrains entre 1991 et 1998  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
  - prix moyen de vente des habitations petites et moyennes en 1991 et 1998  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
  - évolution du prix moyen de vente des habitations petites et moyennes entre 1991 et 1998  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières

- **variables relatives au potentiel foncier**

- part de la surface d'habitat résiduaire au plan de secteur  
Rapport entre la superficie d'habitat occupée et déterminée par le Cadastre et la superficie des zones d'habitat inscrite au plan de secteur.  
Source : Institut National de Statistique, statistiques d'occupation du sol ; Institut Wallon, Délimitation des surfaces des modes d'occupation du sol au plan de secteur
- part de la surface d'habitat et d'aménagement différé résiduaire au plan de secteur  
Rapport entre la superficie d'habitat occupée et déterminée par le Cadastre et la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé inscrite au plan de secteur.  
Source : Institut National de Statistique, statistiques d'occupation du sol ; Institut Wallon, Délimitation des surfaces des modes d'occupation du sol au plan de secteur
- densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1991 et 1997  
Il s'agit du rapport entre la population d'une commune x en une année t et la superficie des zones d'habitat au plan de secteur de cette même commune x. C'est un indicateur de la place qui resterait disponible au plan de secteur en considérant que la densité d'occupation de l'espace est la même quelle que soit la commune considérée.  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; Institut Wallon, Délimitation des surfaces des modes d'occupation du sol au plan de secteur
- densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et des zones d'aménagement différé au plan de secteur en 1981, 1991 et 1997  
Source : Institut National de Statistique, statistiques démographiques ; Institut Wallon, Délimitation des surfaces des modes d'occupation du sol au plan de secteur
- rapport entre le nombre de terrains vendus et la population de 1991 et de 1997  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières, statistiques démographiques
- rapport entre la superficie des terrains à bâtir déclarés comme tels au cadastre et la superficie des zones d'habitat au plan de secteur  
Source : Institut Wallon, Délimitation des surfaces des modes d'occupation du sol au plan de secteur ; données cadastrales non-publiées

- **variables relatives au niveau socio-économique de la population**

- revenu médian des ménages  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
- Premier quartile de revenu des ménages  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
- Troisième quartile de revenu des ménages  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières
- différence interquartile de revenu des ménages  
Source : Institut National de Statistique, statistiques financières

- Proportion de logements disposant d'un niveau moyen de confort  
Source : Institut National de Statistique, Recensement de la Population et des Logements
  - Proportion de logements ne disposant d'aucun élément de confort  
Source : Institut National de Statistique, Recensement de la Population et des Logements
- **Variables relatives à la structure démographique de la population**
- part de personnes âgées de 25 à 44 ans dans la population totale  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
  - part de personnes âgées de plus de 65 ans dans la population totale  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
  - évolution du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
  - évolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
  - évolution de la part de personnes âgées de 25 à 44 ans  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
  - évolution de la part de personnes âgées de plus de 65 ans  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
- **variables relatives à la fiscalité immobilière**
- revenu cadastral moyen par parcelle  
Source : Institut National de Statistique, Statistiques d'occupation du sol
  - revenu cadastral moyen par hectare  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques
- **variables relatives aux caractéristiques d'accessibilité du lieu <sup>(3)</sup>**
- densité de lignes de TEC  
La densité de lignes de TEC en une commune x est égale au rapport entre le nombre de lignes desservant la commune x et sa superficie.  
Source : site Internet des TEC et brochure TEC des horaires
  - densité de gares  
La densité de gares en une commune x est égale au rapport entre le nombre de gares sur le territoire de la commune x et sa superficie <sup>(4)</sup>.  
Source : Site Internet de la SNCB
  - densité de lignes de chemin de fer  
La densité de lignes de chemin de fer en une commune x est égale au rapport entre le nombre de lignes desservant la commune x et sa superficie.

<sup>3</sup> Il est clair que les indicateurs relatifs à l'accessibilité pourraient être raffinés. Les résultats des travaux relatifs à l'accessibilité des zones économiques également compris dans le cadre global de l'étude des modalités de révision des plans de secteur pourraient être également insérés dans ce travail.

<sup>4</sup> Sans tenir compte de l'importance relative des différentes gares. L'indicateur pourrait de ce fait être amélioré.

Source : Site Internet de la SNCB

- indicateur d'accessibilité en transports en commun  
Il s'agit d'un rapport entre le temps cumulé mis dans une commune x pour se rendre dans les centres de Bruxelles, de Namur, de Charleroi et de Liège en transports en commun et le temps mis en voiture <sup>(5)</sup>.  
Source : propres calculs

- **variables relatives à la mixité des activités**

- taux d'emploi par rapport à la population de la commune en 1991 et 1997  
Source : ONSS
- évolution du nombre d'emplois dans la commune entre 1991 et 1997  
Source : ONSS
- part de la superficie de la commune occupée par des terrains industriels  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques démographiques

- **variables relatives à la présence d'aménités dans la commune**

- part de la superficie de la commune occupée par des terrains agricoles  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques d'occupation du sol
- part de la superficie de la commune occupée par des équipements  
Source : Institut National de Statistiques, statistiques d'occupation du sol
- indicateur combiné de présence de services publics et privés (pharmacies, boulangeries, écoles, piscines, cliniques, bibliothèques et bureaux de poste)  
Source : propres calculs à partir des Pages d'Or
- densité de pharmacies  
Source : Pages d'Or
- densité de boulangeries  
Source : Pages d'Or
- densité d'écoles  
Source : Pages d'Or
- densité de bureaux de poste  
Source : Pages d'Or

- **variables relatives aux politiques du logement**

- pourcentage de bâtiments rénovés par des crédits de rénovation urbaine  
Source : DGATLP, Observatoire de l'Habitat, données non-publiées
- pourcentage de logements ayant reçu une prime à la réhabilitation  
Source : DGATLP, Observatoire de l'Habitat, données non-publiées
- pourcentage de logements sociaux nouvellement construits  
Source : Institut National de Statistique, statistiques de la construction et du logement

### 1.4.2. Corrélation des variables de densification et des variables explicatives

Les tableaux 10, 11 et 12 confrontent les coefficients de corrélation entre les indicateurs de densification et les variables testées comme explicatives de leur variation, ce au niveau de

---

<sup>5</sup> On admet bien sûr que plus les distances aux centres sont longues, meilleure sera l'accessibilité en transports en commun puisque les temps de transbordement seront relativement plus courts.



chacune des communes de Wallonie.

Le tableau 10 affiche la corrélation entre la variable « évolution de la population dans les noyaux d'habitat » et les variables explicatives testées. On note l'importance :

- de la forme du noyau d'habitat, principalement de la densité du noyau d'habitat
- de la pression foncière, dont le meilleur indicateur paraît être l'évolution de la population. A noter qu'au sein de la variable de base « d' évolution de la population dans les noyaux d'habitat », intervient cette variable.
- du potentiel foncier, en ce compris la difficulté d'estimation de ce dernier et les estimations un peu grossières y résultantes.
- des caractéristiques socio-économiques des ménages résidant dans la commune définies ici comme aménités socio-économiques.
- des caractéristiques démographiques des ménages et de leur évolution.
- de la pression fiscale, par le biais du revenu cadastral par parcelle de terrain.

Les variables de centralité et de mixité sont peu ou pas corrélées significativement. Citons uniquement la part des terrains industriels ou des équipements qui sont corrélés et sont des indicateurs de la mixité fonctionnelle des communes.

**Tableau 10 – Coefficient de corrélation entre la variable d'évolution de la population dans le noyau d'habitat et les variables explicatives**

Variables explicatives à tester	Coefficient de corrélation de Pearson entre			
	Evol. pop. noyau + de 2000 hab	Evol. pop. noyau + de 1500 hab	Evol. pop. noyau + de 1000 hab	Evol. pop. noyau
<b>Forme du noyau d'habitat</b>				
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 2000 habitants	n.s.	-0.21	-0.18	-0.33
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1500 habitants	n.s.	n.s.	n.s.	-0.31
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1000 habitants	n.s.	-0.18	n.s.	-0.32
Part de la population habitant un noyau d'habitat	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de population du noyau d'habitat en 1991	-0.33	-0.34	-0.34	-0.45
Densité de population du noyau d'habitat en 1997	-0.29	-0.31	-0.30	-0.40
Taux de dispersion de la population en 1997	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Pression foncière</b>				
Evolution de la population communale entre 1991 et 1997	0.53	0.43	0.57	0.77
Solde migratoire	0.20	0.26	0.22	0.32
Proportion de permis de bâtir par rapport au patrimoine bâti de la commune	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Prix moyen de vente des terrains à bâtir en 1997	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Evolution du prix moyen de vente des terrains à bâtir entre 1991 et 1997	n.s.	n.s.	0.23	0.22
Prix moyen de vente des habitations petites et moyennes en 1997	0.32	0.24	0.35	0.39
<b>Potentiel foncier</b>				

Part de la surface d'habitat résiduaire au plan de secteur	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Part de la surface d'habitat et d'aménagement différé résiduaire au plan de secteur	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1981	-0.25	-0.24	-0.29	-0.45
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1981	-0.24	-0.22	-0.29	-0.45
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1997	-0.19	-0.20	-0.24	-0.39
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1997	-0.18	-0.18	-0.23	-0.38
Rapport entre le nombre de terrains vendus et la population en 1997	0.27	0.24	0.38	0.45
Rapport entre le nombre de terrains à bâtir vendus et le nombre de terrains à bâtir résiduares	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Caractéristiques socio-économiques des ménages</b>				
Revenu médian des ménages	0.45	0.36	0.44	0.43
Premier quartile de revenu des ménages	0.31	0.26	0.32	0.24
Troisième quartile de revenu des ménages	0.43	0.36	0.46	0.49
Différence interquartile de revenu des ménages	0.42	0.35	0.45	0.52
Proportion de logements disposant du niveau moyen de confort	0.26	0.15	0.29	0.25
Proportion de logements ne disposant d'aucun élément de confort	n.s.	n.s.	-0.22	-0.21
<b>Caractéristiques démographiques des ménages</b>				
Part de personnes âgées de 25 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.	0.34
Part de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.28	-0.21	-0.33	-0.45
Evolution du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans	0.31	0.22	0.35	0.57
Evolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans	0.20	0.08	0.12	0.17
Evolution de la part de personnes âgées de 25 à 44 ans	-0.25	-0.18	n.s.	n.s.
Evolution de la part de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.21	-0.25	-0.30	-0.42
Solde migratoire des personnes âgées de 30 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Solde migratoire des personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Part des entrées de personnes âgées de 30 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.	0.23
Part des entrées de personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Part des sorties de personnes âgées de 30 à 44 ans	0.23	0.26	0.29	0.34
Part des sorties de personnes âgées de plus de 65	n.s.	n.s.	n.s.	0.23

ans				
Nombre moyen de personnes par ménage	0.32	0.31	0.41	0.55
<b>Taux de fiscalité</b>				
Revenu cadastral moyen par parcelle	0.27	0.19	0.27	0.21
Revenu cadastral moyen par hectare	n.s.	n.s.	n.s.	-0.23
<b>Niveau de centralité</b>				
Densité de lignes de TEC	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de gares	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de lignes de chemin de fer	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Indicateur d'accessibilité en transport en commun	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Taux d'emploi en 1997	n.s.	n.s.	-0.18	-0.20
Evolution du nombre d'emplois entre 1991 et 1997	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains industriels	-0.24	-0.22	-0.22	-0.29
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains agricoles	n.s.	n.s.	n.s.	0.27
Part de la superficie de la commune occupée par des équipements	n.s.	-0.22	-0.22	-0.19
Indicateur combiné de la présence de services publics et privés	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de pharmacies	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de boulangeries	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité d'écoles	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de bureaux de poste	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Politiques publiques</b>				
Pourcentage de logements rénovés par des crédits de rénovation urbaine	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Pourcentage de nouveaux logements sociaux	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.

Source : données publiées, calculs propres

Le tableau 11 affiche la corrélation entre la variable « densification de la population dans les noyaux d'habitat » et les variables explicatives testées. On note l'importance :

- de la forme du noyau d'habitat, principalement de la densité du noyau d'habitat
- de la pression foncière
- du potentiel foncier, en ce compris la difficulté d'estimation de ce dernier et les estimations un peu grossières y résultantes.
- des caractéristiques démographiques des ménages et de leur évolution.
- de la pression fiscale, par le biais du revenu cadastral par parcelle de terrain et par hectare
- des aménités agricoles ou le pourcentage de la surface agricole.

Les aménités socio-économiques n'apparaissent pas comme explicatives de la variable de densification, lorsqu'on lui retire le taux d'accroissement de la population dans les noyaux d'habitat qui est dû à la croissance démographique.

Dans un certain nombre de cas, les variables de centralité et de mixité sont mieux corrélées.

On enregistre des corrélations significatives avec le taux d'emplois de la commune ou la présence d'équipements, qu'ils soient recensés par rapport à la population totale résidente ou par rapport à la superficie de la commune.

**Tableau 11 – Coefficient de corrélation entre la variable de densification du noyau d'habitat et les variables explicatives**

Variables explicatives à tester	Coefficient de corrélation de Pearson entre			
	Evol. part pop. noyau + de 2000 hab	Evol. part pop. noyau + de 1500 hab	Evol. part pop. noyau + de 1000 hab	Evol. part pop. noyau
<b>Forme du noyau d'habitat</b>				
Densité de population du noyau d'habitat en 1991	0.56	0.49	0.39	n.s.
Densité de population du noyau d'habitat en 1997	0.57	0.50	0.39	n.s.
Taux de dispersion de la population en 1997	-0.30	-0.27	-0.31	-0.40
<b>Pression foncière</b>				
Solde migratoire	-0.28	-0.22	-0.19	n.s.
Proportion de permis de bâtir par rapport au patrimoine bâti de la commune	-0.42	-0.37	0.27	n.s.
Prix moyen de vente des terrains à bâtir en 1997	0.41	0.40	0.28	n.s.
Evolution du prix moyen de vente des terrains à bâtir entre 1991 et 1997	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Prix moyen de vente des habitations petites et moyennes en 1997	n.s.	n.s.	n.s.	-0.29
<b>Potentiel foncier</b>				
Part de la surface d'habitat résiduaire au plan de secteur	0.33	0.34	0.28	n.s.
Part de la surface d'habitat et d'aménagement différé résiduaire au plan de secteur	0.23	0.26	0.22	n.s.
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1981	0.56	0.51	0.43	0.31
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1981	0.54	0.51	0.43	0.32
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1997	0.59	0.55	0.45	0.25
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1997	0.57	0.54	0.45	0.25
Rapport entre le nombre de terrains vendus et la population en 1997	-0.43	-0.35	-0.38	-0.29
Rapport entre le nombre de terrains à bâtir vendus et le nombre de terrains à bâtir résiduaire	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Caractéristiques socio-économiques des ménages</b>				
Revenu médian des ménages	n.s.	0.19	n.s.	n.s.
Premier quartile de revenu des ménages	0.18	0.22	n.s.	n.s.
Troisième quartile de revenu des ménages	n.s.	n.s.	n.s.	-0.24
Différence interquartile de revenu des ménages	n.s.	n.s.	n.s.	-0.25

Proportion de logements disposant du niveau moyen de confort	0.22	0.22	n.s.	n.s.
Proportion de logements ne disposant d'aucun élément de confort	n.s.	n.s.	n.s.	0.26
<b>Caractéristiques démographiques des ménages</b>				
Part de personnes âgées de 25 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.	-0.24
Part de personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.	0.35
Evolution du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans	-0.37	-0.40	-0.37	-0.40
Evolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans	0.18	n.s.	n.s.	-0.22
Evolution de la part de personnes âgées de 25 à 44 ans	-0.24	-0.29	-0.23	n.s.
Evolution de la part de personnes âgées de plus de 65 ans	0.36	0.32	0.27	0.23
Solde migratoire des personnes âgées de 30 à 44 ans	0.31	0.25	0.18	n.s.
Solde migratoire des personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	-0.20	n.s.	n.s.
Part des entrées de personnes âgées de 30 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.	-0.21
Part des entrées de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.24	-0.30	-0.22	n.s.
Part des sorties de personnes âgées de 30 à 44 ans	-0.21	n.s.	n.s.	-0.21
Part des sorties de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.35	-0.32	-0.27	n.s.
Nombre moyen de personnes par ménage	-0.35	-0.32	-0.29	-0.25
<b>Taux de fiscalité</b>				
Revenu cadastral moyen par parcelle	0.31	0.31	0.22	n.s.
Revenu cadastral moyen par hectare	0.51	0.45	0.35	n.s.
<b>Niveau de centralité</b>				
Densité de lignes de TEC	0.19	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de gares	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de lignes de chemin de fer	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Indicateur d'accessibilité en transport en commun	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Taux d'emploi en 1997	0.35	0.30	0.25	n.s.
Evolution du nombre d'emplois entre 1991 et 1997	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains industriels	0.33	0.28	0.21	n.s.
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains agricoles	-0.54	-0.49	-0.39	-0.22
Part de la superficie de la commune occupée par des équipements	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Indicateur combiné de la présence de services publics et privés	0.26	0.27	0.25	n.s.
Densité de pharmacies	0.20	n.s.	n.s.	n.s.

Densité de boulangeries	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité d'écoles	n.s.	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de bureaux de poste	0.21	0.18	n.s.	n.s.
<b>Politiques publiques</b>				
Pourcentage de logements rénovés par des crédits de rénovation urbaine	-0.32	-0.33	n.s.	n.s.
Pourcentage de nouveaux logements sociaux	0.31	0.28	0.20	n.s.

Source : données publiées, calculs propres

Le tableau 12 affiche la corrélation entre trois variables de type « foncier » et les variables explicatives testées.

La taille des parcelles estimée en moyenne dans la commune est corrélée à

- la forme du noyau d'habitat, principalement de la densité du noyau d'habitat
- la pression foncière
- au potentiel foncier, en ce compris la difficulté d'estimation de ce dernier et les estimations un peu grossières y résultantes.
- aux aménités socio-économiques ou caractéristiques socio-économiques des ménages
- aux caractéristiques démographiques des ménages et de leur évolution.
- à la pression fiscale, par le biais du revenu cadastral par hectare
- aux aménités agricoles ou le pourcentage de la surface agricole.
- à certaines caractéristiques de mixité et de centralité, telles que l'indicateur d'accessibilité en transports en commun, le taux d'emplois, la densité de bureaux de poste...

L'évolution de la taille des terrains à bâtir vendus au cours de la dernière décennie est essentiellement liée à des données qui sont proches de la variable en termes d'estimation : le prix de vente moyen des terrains à bâtir et l'évolution de ce dernier.

La représentation d'appartements dans les permis de bâtir attribués est également un indicateur de densification de la commune. L'analyse de corrélation met en exergue l'association de cette variable avec :

- la forme du noyau d'habitat, principalement de la densité du noyau d'habitat
- le potentiel foncier, en ce compris la difficulté d'estimation de ce dernier et les estimations un peu grossières y résultantes.
- la pression fiscale, par le biais du revenu cadastral par hectare
- les aménités agricoles ou le pourcentage de la surface agricole.
- le taux d'emplois dans la commune.

La pression foncière, les caractéristiques socio-économiques et démographiques ne sont pas corrélées significativement avec l'indicateur de densification considéré.

**Tableau 12 – Coefficient de corrélation entre des variables de « densification foncière » et les variables explicatives**

Variables explicatives à tester	Coefficient de corrélation de Pearson entre		
	Taille des parcelles	Evol. taille des terrains à bâtir	Part des appartements dans les permis de bâtir
<b>Forme du noyau d'habitat</b>			
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 2000 habitants	-0.68	n.s.	0.42
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1500 habitants	-0.65	n.s.	0.41
Part de la population habitant un noyau d'habitat de plus de 1000 habitants	-0.63	n.s.	0.36
Part de la population habitant un noyau d'habitat	-0.35	n.s.	n.s.
Densité de population du noyau d'habitat en 1991	-0.75	n.s.	0.37
Densité de population du noyau d'habitat en 1997	-0.74	n.s.	0.38
Taux de dispersion de la population en 1997	0.36	n.s.	n.s.
<b>Pression foncière</b>			
Evolution de la population entre 1991 et 1997	0.54	n.s.	n.s.
Solde migratoire	0.44	n.s.	n.s.
Proportion de permis de bâtir par rapport au patrimoine bâti de la commune	0.38	n.s.	n.s.
Prix moyen de vente des terrains à bâtir en 1997	n.s.	-0.20	0.29
Evolution du prix moyen de vente des terrains à bâtir entre 1991 et 1997	n.s.	-0.37	n.s.
Prix moyen de vente des habitations petites et moyennes en 1997	0.34	n.s.	n.s.
<b>Potentiel foncier</b>			
Part de la surface d'habitat résiduaire au plan de secteur	n.s.	n.s.	n.s.
Part de la surface d'habitat et d'aménagement différé résiduaire au plan de secteur	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1981	-0.71	n.s.	0.35
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1981	-0.70	n.s.	0.33
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat au plan de secteur en 1997	-0.69	n.s.	0.38
Densité de population par rapport à la superficie des zones d'habitat et d'aménagement différé au plan de secteur en 1997	-0.67	n.s.	0.36
Rapport entre le nombre de terrains vendus et la population en 1997	0.56	n.s.	-0.24
Rapport entre le nombre de terrains à bâtir vendus et le nombre de terrains à bâtir résiduaire	n.s.	0.40	n.s.
<b>Caractéristiques socio-économiques des ménages</b>			
Revenu médian des ménages	0.29	n.s.	n.s.

Premier quartile de revenu des ménages	n.s.	n.s.	n.s.
Troisième quartile de revenu des ménages	0.42	n.s.	n.s.
Différence interquartile de revenu des ménages	0.48	n.s.	n.s.
Proportion de logements disposant du niveau moyen de confort	n.s.	n.s.	0.26
Proportion de logements ne disposant d'aucun élément de confort	n.s.	n.s.	n.s.
<b>Caractéristiques démographiques des ménages</b>			
Part de personnes âgées de 25 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.
Part de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.35	n.s.	n.s.
Evolution du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans	0.43	n.s.	n.s.
Evolution du nombre de personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.
Evolution de la part de personnes âgées de 25 à 44 ans	n.s.	n.s.	n.s.
Evolution de la part de personnes âgées de plus de 65 ans	-0.38	n.s.	n.s.
Solde migratoire des personnes âgées de 30 à 44 ans	n.s.	n.s.	0.33
Solde migratoire des personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.
Part des entrées de personnes âgées de 30 à 44 ans	0.26	n.s.	n.s.
Part des entrées de personnes âgées de plus de 65 ans	n.s.	n.s.	n.s.
Part des sorties de personnes âgées de 30 à 44 ans	0.37	n.s.	n.s.
Part des sorties de personnes âgées de plus de 65 ans	0.37	n.s.	-0.27
Nombre moyen de personnes par ménage	0.69	n.s.	-0.36
<b>Taux de fiscalité</b>			
Revenu cadastral moyen par parcelle	n.s.	n.s.	0.25
Revenu cadastral moyen par hectare	-0.55	n.s.	0.50
<b>Niveau de centralité</b>			
Densité de lignes de TEC	-0.24	n.s.	n.s.
Densité de gares	n.s.	n.s.	n.s.
Densité de lignes de chemin de fer	n.s.	n.s.	n.s.
Indicateur d'accessibilité en transport en commun	0.22	n.s.	n.s.
Taux d'emploi en 1997	-0.32	n.s.	0.49
Evolution du nombre d'emplois entre 1991 et 1997	n.s.	n.s.	n.s.
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains industriels	-0.44	n.s.	0.26
Part de la superficie de la commune occupée par des terrains agricoles	0.52	n.s.	-0.35
Part de la superficie de la commune occupée par des équipements	-0.24	n.s.	n.s.



Indicateur combiné de la présence de services publics et privés	-0.22	n.s.	n.s.
Densité de pharmacies	-0.24	n.s.	n.s.
Densité de boulangeries	n.s.	n.s.	n.s.
Densité d'écoles	-0.20	n.s.	n.s.
Densité de bureaux de poste	-0.24	n.s.	n.s.
<b>Politiques publiques</b>			
Pourcentage de logements rénovés par des crédits de rénovation urbaine	n.s.	n.s.	n.s.
Pourcentage de nouveaux logements sociaux	-0.29	n.s.	0.22

Source : données publiées, calculs propres

### 1.4.3. Modèle explicatif de la densification des noyaux d'habitat

Afin de rechercher la part d'explication du processus de densification par différentes variables explicatives, un modèle de régression de la forme :

$$Y = A + b X + e$$

Avec Y = variable de densification à expliquer  
 X = variables explicatives  
 A, b paramètres à estimer  
 e ~ résidus de la régression

est construit pour chacune des variables de densification.

#### 1.4.3.1. Les taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat

Les résultats de l'analyse de régression mettent clairement en évidence l'importance de la pression foncière comme élément d'explication de la densification des noyaux d'habitat. Les variables qui sont les plus explicatives sont en effet le taux d'évolution de la population ainsi que la surface résiduaire d'habitat au plan de secteur. Il s'agit bien là de deux variables indicatrices du potentiel foncier des communes. La densité du noyau intervient également comme un élément explicatif : la densification n'est possible et envisageable que dans les noyaux d'habitat moins densément bâtis.

A ces variables caractérisant l'offre foncière, il faut ajouter également des variables de dynamisme socio-économique et démographique des communes. L'ampleur des revenus des ménages est un indicateur de l'attraction d'une commune ; cet indicateur est fortement corrélé aux variables de pression foncière telles que l'évolution de la population ou le prix de vente des habitations. Le nombre de personnes par ménage est également un indicateur de l'attraction qu'exerce une commune sur les familles qui viennent s'y installer.

Les variables d'accessibilité, de politiques du logement et de mixité fonctionnelle interviennent peu dans l'explication. Il faudrait mettre en exergue la part d'explication de ce manque de représentation qui serait due à leur construction imparfaite.

Si le modèle est significatif pour certaines variables, il n'en demeure pas moins que certaines communes échappent au modèle général. Ainsi, les variables de pression foncière et de potentiel foncier ne permettent pas d'expliquer le comportement de certaines communes qui connaissent une pression foncière importante qui n'est pas accompagnée d'une densification du noyau d'habitat. Ces communes sont caractérisées par des taux importants de dispersion de la population sur leur territoire et une augmentation significative de cet état au cours des dix dernières années. Par contre, d'autres critères que la pression foncière interviennent pour expliquer la densification importante des noyaux d'habitat d'autres communes. On peut émettre l'hypothèse du faible potentiel foncier de ces communes pour expliquer leur densification.

**Modèle de régression sur « évolution de la population dans les noyaux d'habitat »**

67% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- une variable de pression foncière, à savoir l'évolution globale de la population dans la commune entre 1991 et 1997. Plus il y a croissance de la population dans la commune, plus celle-ci se fait dans les noyaux d'habitat.
- une variable de caractéristique du noyau d'habitat, à savoir la densité. Plus la densité du noyau est faible, plus celui-ci est densifié.
- une variable socio-économique, la différence interquartile de revenus. Plus celle-ci est élevée, signe d'une implantation de population dans la commune, plus l'évolution de la population dans le noyau est élevée.
- deux variables démographiques, le nombre de personnes par ménage et la concentration de l'évolution de personnes âgées de plus de 65 ans. Plus la valeur du nombre de personnes par ménage est élevée, plus on assiste à une densification du noyau d'habitat.
- La présence d'aménités agricoles.

Les résidus de la régression ne présentent aucun schéma particulier de répartition. Les résidus positifs se situent dans les communes d'Incourt, de Frasnes, de Lierneux, d'Attert, de Manhay, de Libramont et de Gesves. Les résidus négatifs, par contre, se rapportent aux communes de Jodoigne, Froidchapelle, Tournai, Verlaine, Thimister-Clermont et Martelange.

**Tableau 13 – Résultats du modèle de régression sur l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
Evolution de la population	<b>67.0%</b>	0.56	0.05	11.37
Nombre de personnes par ménage		0.03	0.01	2.62
Différence interquartile de revenus		0.00	0.00	3.26
Densité de population du noyau d'habitat		-0.00	0.00	-3.64
Concentration de l'évolution des personnes âgées de plus de 65 ans		-0.06	0.03	-2.22
% de surface agricole		-0.05	0.02	-2.13

**Modèle de régression sur « évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants »**

40.1% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- deux variables de pression foncière ;  
d'une part, l'évolution globale de la population dans la commune entre 1991 et 1997. Plus il y a croissance de la population dans la commune, plus celle-ci se fait dans les noyaux d'habitat ;  
d'autre part, la surface résiduaire d'habitat au plan de secteur.
- une variable de caractéristique du noyau d'habitat, à savoir la densité. Plus la densité du noyau est faible, plus celui-ci est densifié.
- une variable socio-économique, la valeur-seuil du troisième quartile de revenus. Plus celle-ci est élevée, signe d'une implantation de population dans la commune, plus l'évolution de la population dans le noyau est élevée.

**Tableau 14 – Résultats du modèle de régression sur l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
Evolution de la population	<b>40.1%</b>	0.59	0.09	6.46
Valeur-seuil du troisième quartile de revenus		0.00	0.00	3.64
Densité de population du noyau d'habitat		-0.00	0.00	-3.70
Surface résiduaire au plan de secteur		0.00	0.00	2.95

**Modèle de régression sur « évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants »**

28.5% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- deux variables de pression foncière ;  
d'une part, l'évolution globale de la population dans la commune entre 1991 et 1997. Plus il y a croissance de la population dans la commune, plus celle-ci se fait dans les noyaux d'habitat ;  
d'autre part, la surface résiduaire d'habitat au plan de secteur.
- une variable de caractéristique du noyau d'habitat, à savoir la densité. Plus la densité du noyau est faible, plus celui-ci est densifié.
- une variable socio-économique, le revenu médian. Plus celui-ci est élevé, signe d'une implantation de population dans la commune, plus l'évolution de la population dans le noyau est élevée.

Etant donné la faiblesse de l'adéquation du modèle, la recherche des résidus n'a aucun intérêt.

**Tableau 15 – Résultats du modèle de régression sur « l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants »**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
Evolution de la population	<b>28.5%</b>	0.50	0.14	3.69
Revenu médian		0.00	0.00	3.06
Densité de population du noyau d'habitat		-0.00	0.00	-4.33
Surface résiduaire au plan de secteur		0.00	0.00	3.34

**Modèle de régression sur « évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants »**

57.1% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- une variable de pression foncière à savoir l'évolution globale de la population dans la commune entre 1991 et 1997. Plus il y a croissance de la population dans la commune, plus celle-ci se fait dans les noyaux d'habitat ;
- une variable socio-économique, le revenu médian. Plus celui-ci est élevé, signe d'une implantation de population dans la commune, plus l'évolution de la population dans le noyau est élevée.

**Tableau 16 – Résultats du modèle de régression sur l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types sur les paramètres	Statistique t
Evolution de la population	<b>57.1%</b>	0.51	0.10	5.35
Revenu médian		0.00	0.00	3.11

**1.4.3.2. Les taux de densification de la population dans les noyaux d'habitat**

La deuxième étape de l'analyse consiste à rechercher les facteurs explicatifs de la variation communale de la densification des noyaux d'habitat c'est-à-dire de la concentration de l'évolution de la population dans les noyaux d'habitat avec élimination de la composante d'évolution de la population. De l'ensemble des lieux, ont été extraites les communes qui ne sont pas en croissance de population.

Une fois que l'on élimine la part de l'évolution du noyau d'habitat due à l'évolution de la population, les résultats sont moins significatifs. Ils sont néanmoins moins variables et dépendent moins de la taille du noyau d'habitat.

C'est le taux d'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans qui apparaît comme la variable la plus explicative du phénomène. Celle-ci apparaît ici comme signe de dynamisme démographique d'une commune. Interviennent également dans l'explication des variables de pression foncière comme le prix de vente des habitations petites et moyennes et la superficie résiduaire au plan de secteur. Enfin, l'augmentation de la population dans les noyaux de plus de 2000 habitants est influencée par la présence d'aménités rurales ; cette variable intervient mais de manière moins significative dans l'explication de la densification de tous les noyaux d'habitat, quelle que soit leur taille.

**Modèle de régression sur « densification de la population dans les noyaux d'habitat »**

38.2% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- une variable de pression foncière, à savoir le prix de vente moyen des habitations petites et moyennes.
- deux variables démographiques, le nombre de personnes par ménage et l'évolution du nombre de personnes âgées de 25 à 44 ans.

**Tableau 17 – Résultats du modèle de régression sur la densification de la population dans les noyaux d'habitat**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types sur les paramètres	Statistique t
Evolution de la population âgée de 25 à 44 ans	<b>38.2%</b>	-0.00	0.00	-5.36
Prix de vente des habitations petites et moyennes		0.11	0.05	2.28
Nombre de personnes par ménage		0.06	0.02	3.09

**Modèle de régression sur « densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants »**

35.2% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- une variable de pression foncière ou la surface d'habitat résiduaire au plan de secteur ;
- une variable démographique ou l'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans.

**Tableau 18 – Résultats du modèle de régression sur « la densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1000 habitants »**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types sur les paramètres	Statistique t
Evolution de la population âgée de 25 à 44 ans	<b>35.2%</b>	-0.19	0.06	-3.27
Surface résiduaire au plan de secteur		0.00	0.00	2.44

**Modèle de régression sur « densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants »**

34% de la variation communale des taux d'évolution de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- une variable démographique ou l'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans
- une variable socio-économique, la proportion de logements disposant du niveau de confort moyen.

**Tableau 19 – Résultats du modèle de régression sur la « densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 1500 habitants »**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
Evolution de la population âgée de 25 à 44 ans	<b>34.0%</b>	-0.31	0.09	-3.43
Proportion de logements de confort moyen		0.00	0.00	-2.59

**Modèle de régression sur « densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants »**

31.6% de la variation communale des taux de densification des noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- la présence d'aménités rurales
- une variable de dynamisme démographique, à savoir l'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans.

**Tableau 20 – Résultats du modèle de régression sur « la densification de la population dans les noyaux d'habitat de plus de 2000 habitants »**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
% surface agricole	<b>31.6%</b>	-0.07	0.03	-2.05
Evolution de la population âgée de 25 à 44 ans		-0.15	0.07	-2.08

### 1.4.3.3. La taille moyenne des parcelles

La variable de taille moyenne des parcelles d'habitat dans les communes reflète davantage un état de fait de densité des noyaux d'habitat plutôt qu'une évolution. Néanmoins, les variables explicatives de la variation communale des valeurs de cet indicateur sont, de prime abord, des variables de pression foncière. Interviennent ensuite des variables de dynamisme socio-économique et démographique qui expliquent également le développement du processus de densification de la zone d'habitat.

Certaines communes échappent au modèle général, d'une part, parce que la taille des parcelles réelle est supérieure à ce qui serait attendu d'après le modèle comme c'est le cas à Lasne ; d'autre part, parce que la taille des parcelles est inférieure à ce qui serait attendu comme c'est le cas dans les communes du Sud de la Wallonie comme Attert, Etalle, Meix devant Virton et Saint-Léger.

#### **Modèle de régression sur « taille des parcelles »**

70.7% de la variation communale des tailles moyennes des parcelles sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- deux variables de pression foncière, à savoir le solde migratoire global. Plus il y a croissance de la population dans la commune, plus celle-ci se fait dans les noyaux d'habitat ; à savoir la surface résiduaire de la zone d'habitat au plan de secteur.
- une variable socio-économique, la différence interquartile de revenus. Plus celle-ci est élevée, signe d'une implantation de population dans la commune, plus l'évolution de la population dans le noyau est élevée.
- deux variables démographiques, le nombre de personnes par ménage et le pourcentage de départs de la commune dus à des personnes âgées de plus de 65 ans. Plus la valeur du nombre de personnes par ménage est élevée, plus on assiste à une densification du noyau d'habitat.
- La présence d'emplois industriels.

Les résidus positifs se situent dans les communes du Brabant wallon de Lasne et de Chaumont-Gistoux, la ville de Liège, les communes du Condroz de Somme-Leuze, d'Assesse et de Gesves. Les résidus négatifs, par contre, se rapportent aux communes urbaines du Brabant wallon d'Ottignies et de Waterloo et aux communes du Sud de la Wallonie d'Attert, Etalle, Meix-devant-Virton et de Saint-Léger.

**Tableau 21 – Résultats du modèle de régression sur la taille des parcelles**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types sur les paramètres	Statistique t
Surface résiduaire d'habitat au plan de secteur	<b>70.7%</b>	-0.00	0.00	-7.80
Nombre de personnes par ménage		0.05	0.01	7.27
Différence interquartile de revenus		0.00	0.00	5.02
Solde migratoire		0.37	0.12	3.14
% de surface occupée par des bâtiments industriels		-0.03	0.01	-2.12
% de départs dus à des personnes âgées de plus de 65 ans		0.21	0.07	3.08

#### 1.4.3.4. L'évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir mis en vente

Ce sont deux variables de pression foncière qui expliquent partiellement la variation communale de l'évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir, à savoir d'une part le nombre de terrains disponibles à la vente et le prix moyen de vente des terrains à bâtir.

#### Modèle de régression sur « évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir mis en vente »

26.9% de la variation communale des taux d'évolution de l'évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir sont expliqués par les variables explicatives de pression foncière suivantes :

- une variable de rapport entre le nombre de terrains à bâtir vendus et une estimation du nombre de terrains à bâtir encore disponibles dans la commune.
- L'évolution du prix moyen de vente des terrains à bâtir.

**Tableau 22 – Résultats du modèle de régression sur l'évolution de la taille moyenne des terrains à bâtir mis en vente**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types	Statistique t
Terrains disponibles	<b>26.9%</b>	0.14	0.02	6.83
Evolution du prix de vente moyen des terrains à bâtir		-0.45	0.07	-6.11

#### 1.4.3.5. La concentration d'appartements dans les permis de bâtir

La proportion d'appartements dans les permis de bâtir est une variable qui différencie les zones urbaines des zones périurbaines ou rurales. Les variables explicatives de ce phénomène se résument essentiellement à des variables d'assiette foncière et de concentration d'emplois, toutes deux caractéristiques des centres urbains. Une variable démographique de solde migratoire positif d'habitants âgés de 30 à 44 ans est également explicative de ce processus de densification par substitution.

Il faut noter que les communes qui échappent au modèle, c'est-à-dire qui sont caractérisées par un taux plus élevé d'appartements que prévu par le modèle sont toutes des villes petites à moyennes.

**Modèle de régression sur « concentration d'appartements dans les permis de bâtir »**

34.1% de la variation communale des taux de concentration d'appartements dans les permis de bâtir sont expliqués par les variables explicatives suivantes :

- Une variable d'assiette foncière, à savoir le revenu cadastral par hectare
- Une variable de mixité fonctionnelle ou le rapport entre le nombre d'emplois et la population résidante
- Une variable démographique, le solde migratoire des habitants âgés de 30 à 44 ans.

Les résidus positifs caractéristiques d'un nombre d'appartements plus important dans la réalité que dans le modèle se rapportent aux communes urbaines de Nivelles, Tubize, Ottignies, Huy, Aubel, Jalhay, Spa, Florenville, Dinant et Gembloux. Les résidus négatifs sont, quant à eux, caractéristiques des communes de La Hulpe et de Waterloo.

**Tableau 23– Résultats du modèle de régression sur la concentration d'appartements dans les permis de bâtir**

Variables	Paramètres de l'analyse de régression			
	R <sup>2</sup>	paramètres	Écarts-types sur les paramètres	Statistique t
Revenu cadastral par hectare	<b>34.1%</b>	0.00	0.00	5.54
% emplois par rapport à la population		1.16	0.25	4.57
Solde migratoire 30-44 ans		12.67	5.48	2.31

#### 1.4.4. Conclusions

Dans les choix de localisation résidentielle des ménages, les facteurs influençant la densification des noyaux d'habitat sont de deux ordres.

La pression foncière intervient de manière significative comme facteur explicatif de la densification, tant au niveau de la demande (évolution de la population) qu'au niveau de l'offre (potentiel foncier) et de la confrontation de l'offre et de la demande (prix de vente des habitations ou des terrains à bâtir).

La recherche d'aménités intervient également dans les choix de localisation résidentielle. D'une part, les aménités rurales expliquent la densification des noyaux d'habitat qui en jouissent. La relation est systémique ; en effet, si la présence d'aménités rurales a pour effet de provoquer une densification des noyaux d'habitat, la densification des noyaux d'habitat, en phénomène inverse de la dispersion, maintient des zones rurales. D'autre part, les aménités socio-économiques ou la recherche de la proximité de ménages disposant de revenus moyens à supérieurs intervient également comme variable explicative. Dans ce cas, on peut s'interroger sur l'impact de la densification sur la mixité sociale des quartiers.

Une hypothèse également posée est celle de l'impact de la tranche d'âge d'attraction résidentielle d'une commune sur la densification des noyaux d'habitat. Un lien existe avec l'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans qui apparaît comme une variable de dynamisme démographique et dès lors de demande ou de pression foncière. L'hypothèse selon laquelle les communes attirant des personnes âgées de plus de 65 ans se densifieraient par construction d'appartements ne se vérifie pas par analyse statistique. Peut-être le phénomène est-il trop récent ou marginal et dès lors n'apparaît-il pas dans les statistiques ?



## 1.5. EVALUATION DES LOGIQUES DES ACTEURS PUBLICS EN MATIERE DE DENSIFICATION DES NOYAUX D'HABITAT <sup>(1)</sup>

### 1.5.1. La planification, une orientation vers la densification des noyaux d'habitat

#### 1.5.1.1. Le Schéma de Développement de l'Espace Régional

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional (SDER) <sup>(2)</sup> se fixe pour objectif, dans une optique de gestion parcimonieuse des sols, de renforcer la structure spatiale des villes et des villages. Les noyaux centraux des villes et des villages jouent un rôle essentiel dans ce processus de structuration de l'espace mais aujourd'hui connaissent des désaffectations de plus en plus nombreuses. Le schéma propose de densifier l'urbanisation principalement autour des lieux centraux. Cette densification se fait au niveau des activités polarisatrices et par l'amélioration des espaces publics. Ce processus doit être maîtrisé afin de protéger la fonction-logement et de l'introduire également comme élément de densification du centre. Différents moyens doivent être mis en œuvre pour accroître les possibilités en logement des noyaux d'habitat : construction sur des terrains non-bâties, réoccupation de logements vides, réaffectation de bâtiments désaffectés, requalification des chancres et des friches.

L'analyse de la situation en matière de logement met en exergue, d'une part, la présence de quartiers caractérisées par des dégradations importantes du parc immobilier et, d'autre part, l'insuffisance du nombre de nouveaux logements s'inscrivant dans un tissu d'habitat structuré. Les investissements en matière de logement se font surtout dans de nouveaux lieux, généralement situés en dehors des agglomérations, aux caractéristiques paysagères attractives alors que les zones agglomérées existantes suffisent pour répondre aux besoins en logement.

Le schéma notifie clairement que « tous les actes d'aménagement posés par les pouvoirs publics devraient renforcer la structure spatiale présentée par le SDER ». Cela suppose évidemment que l'on reconnaisse à l'aménagement du territoire la mission d'intégrer tous les aspects spatiaux des politiques sectorielles. Il insiste aussi pour les pouvoirs publics adoptent des mesures incitant les acteurs privés à adopter des comportements visant au renforcement de la structure spatiale. Dans ce cadre donc, le Schéma de Développement de l'Espace Régional émet une série de recommandations sur le rôle que doivent jouer les politiques de logement en vue de répondre aux objectifs de densification des noyaux d'habitat.

#### 1.5.1.2. Les schémas de structure communaux

Tous les schémas de structure parcourus affichent comme option principale la densification des noyaux d'habitat <sup>(3)</sup>.

Cette densification peut s'opérer à plusieurs échelles spatiales. D'une part, celle-ci ne concerne que les centres des entités communales, comme c'est le cas des centres

---

<sup>1</sup> M.L. De Keersmaecker (CREAT – UCL)

<sup>2</sup> Schéma de Développement de l'Espace Régional, adopté le 27 mai 1999 par la Région wallonne.

<sup>3</sup> Source : schémas de structure de La Louvière (1989), de Neupré (1990), de Pont-à-Celles (1992), de Rixensart (1993), de Frameries (1993), d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (1993), de Gembloux (1994), de Hannut (1994), de Houffalize (1994), de La Hulpe (1994), d'Aubel (1994), de Esneux (1997), de Crisnée (1999), d'Oupeye (2000), de Court-Saint-Etienne (projet), de Namur.

d'Ottignies, de Mousty et de Limelette dans la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, du centre d'Hannut et des villages de la commune, de la commune de La Hulpe qui veut garder un habitat dense au centre, de Aubel, de Tilff et Esneux, de Court Saint-Etienne. La ville de Gembloux affiche aussi la nécessité de mesures à prendre pour densifier le centre. Ensuite, la densification s'opérerait au sein de l'entièreté du tissu bâti existant qu'il soit central, situé dans des lotissements (Gembloux, Neupré) ou en périphérie proche des centres (Hannut, Houffalize). Les communes prônent également la densification des noyaux villageois pour renforcer la structure de l'habitat villageois ; ce en respectant les caractéristiques de chacun des noyaux (Hannut, La Hulpe, Aubel, Crisnée, Oupeye).

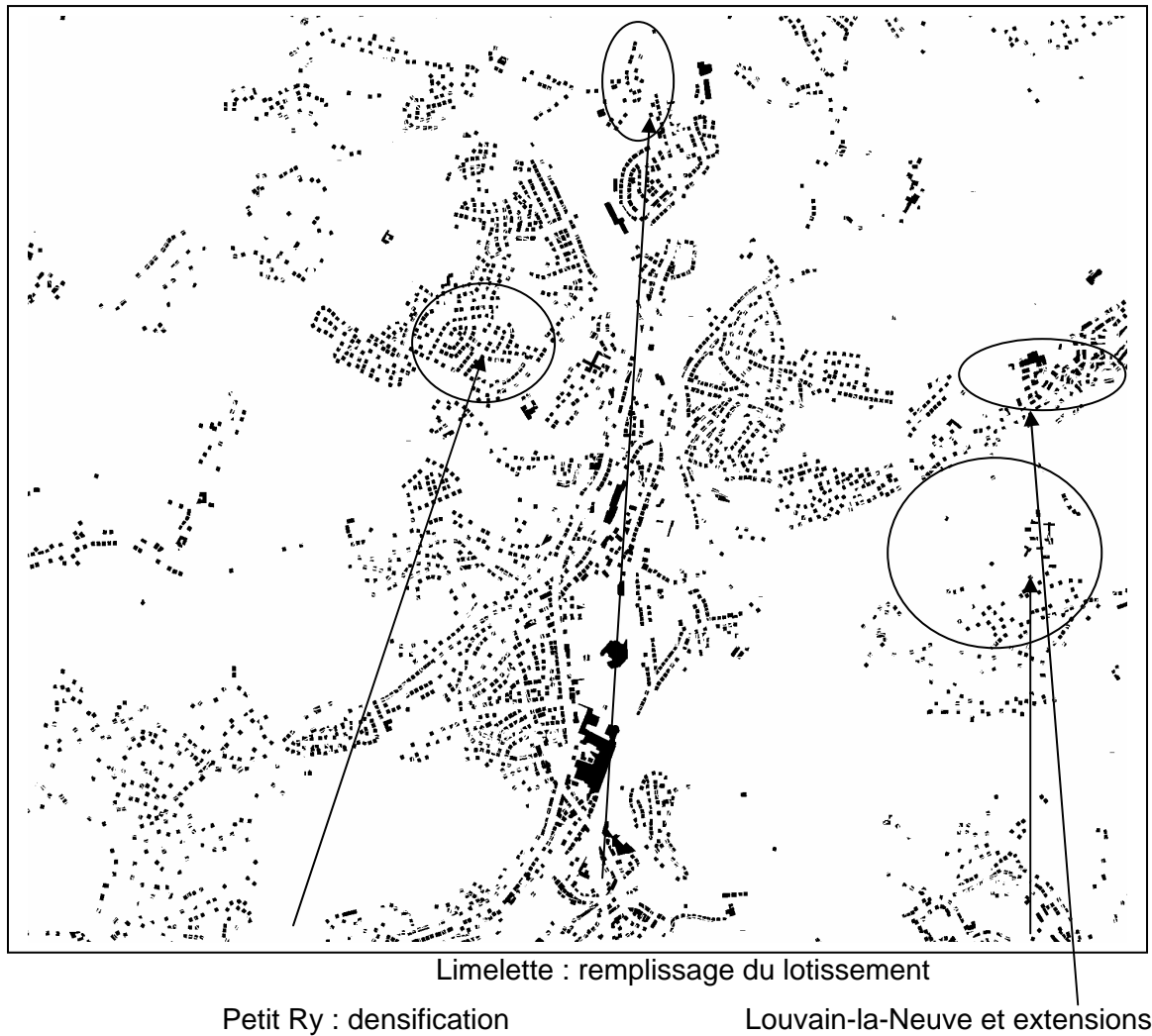
De manière complémentaire, les communes s'opposent aux comportements visant à la dispersion de l'habitat afin de préserver les espaces agricoles et forestiers (Neupré, Namur), la déstructuration des entrées des villes et des villages (Hannut, Crisnée). Elles affirment la nécessité de casser l'urbanisation en rubans, essentiellement entre deux noyaux d'habitat (Hannut, Sprimont, Crisnée, Esneux, Gembloux) et de préserver les limites périphériques des entités villageoises (Crisnée).

Néanmoins, cette densification ne doit pas se faire de manière uniforme sur le territoire communal. Il faut créer des différentiels de densité suivant les quartiers, respecter les spécificités des différents quartiers et leurs potentialités (La Hulpe), trouver un équilibre entre quartiers (Oupeye). C'est ainsi que le plan d'affectation a pour rôle d'établir des normes de densité pour chacun des quartiers. Par exemple, le centre de La Hulpe doit avoir une densité de 18 logements par hectare et l'habitat doit y être mitoyen. Le centre de Pont-à-Celles admet, quant à lui, des densités de 20 logements par hectare et exclut les habitations quatre façades.

La densification s'accompagne d'une relocalisation d'autres affectations. Ainsi, l'objectif de nombreux schémas de structure est de renforcer dans les centres, outre la fonction logement, les équipements communautaires, les commerces et les services, les zones artisanales et industrielles, les espaces verts et les fonctions symboliques (Hannut, La Hulpe, Aubel, Esneux) et de promouvoir donc la mixité des fonctions.

La structuration des quartiers autour du développement de centres est également un moyen de densification de ceux-ci. Ainsi, à Court Saint-Etienne, l'urbanisation des zones d'habitat devrait passer par la réalisation de nouvelles constructions en continuité avec le bâti ancien et en constituant de nouveaux quartiers ayant leurs propres centres de référence. Il en est de même à Namur où, pour tenir compte des besoins de la périphérie, des noyaux d'appui sont préconisés à Erpent, Bouge et Belgrade.

L'analyse de l'extension du bâti dans la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve au cours de la décennie nonante met en évidence des phénomènes de densification : remplissage des parcelles des lotissements, densification de la liaison routière entre le centre d'Ottignies et le quartier du Petit Ry et surtout construction de noyaux d'habitat dans l'entité de Louvain-la-Neuve. Aujourd'hui, la densification du centre d'Ottignies se fait par substitution : restructuration des quartiers centraux d'Ottignies par construction d'immeubles à appartements. L'opération « Cœur de Ville » a pour objectif la production de zones commerciales en vue de redynamiser le centre et la construction d'appartements. L'opération est cependant trop récente pour pouvoir dès à présent en évaluer l'efficacité ; les impacts de cet accroissement de logements n'étant pas encore répercuté dans les statistiques.

**Figure 14 – Extension du bâti à Ottignies et nouveaux quartiers**

Source : Carte IGN

La commune de Rixensart, quant à elle, a procédé depuis 1990 à l'ouverture ou l'extension de nouveaux quartiers : quartier Bruyère à la Croix (secteur statistique B01), quartier Champ Belle-Vue Fond Tasnier (secteur statistique B01), quartier Mare aux Loups (secteur statistique A222); remplissage de dents creuses dans le quartier Colinet et le Bois de la Vieille Taille.

**Figure 15 – Extension du bâti à Rixensart et nouveaux quartiers**



Home de Béthanie

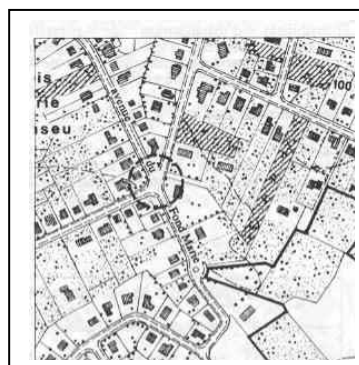
Poirier Dieu

Bel Air

Mare aux Loups

La commune de Rixensart est également le lieu d'opérations de densification par constructions d'appartements : ainsi, dans les noyaux anciens de Rixensart, de Genval et de Rosières, la rareté des terrains facilement lotissables va produire une nouvelle forme d'habitat: les immeubles à appartements.

D'autres formes de densification sont également dues à l'implantation de nouvelles maisons dans les lots intersticiels vides et dans des lots de fonds de propriété. C'est ainsi que le quartier Bois Marie Monseu à Rixensart se densifie par remplissage progressif des parcelles restant libres (**figure 16 – Bois Marie Monseu à Rixensart** - Source : Schéma de Structure de Rixensart)



Les schémas de structure <sup>(4)</sup> mettent également en exergue l'importance du lien entre densification et augmentation de l'attractivité des centres. L'attractivité peut être vue comme attractivité commerciale (Hannut), comme amélioration de la qualité du tissu urbain existant dans les centres (La Louvière, Frameries), comme promotion d'un cadre de vie et développement de fonctions dans le centre pour favoriser l'intégration des habitants et la convivialité (Court Saint-Etienne). Dans les communes en décroissance démographique, comme c'est le cas de La Louvière, l'accent est mis aussi sur l'équipement de lotissements et d'extensions de l'habitat afin d'attirer des habitants. La revitalisation urbaine est un élément d'attractivité des centres et de densification. Elle sous-entend l'élimination des chancres (Hannut), la lutte contre les bâtiments inoccupés (Esneux), la reconstruction de quartiers dégradés, principalement aux abords des gares (Hannut, La Hulpe). Des programmes planifiés sont aussi envisagés. Citons la définition, par le biais d'un schéma directeur de rénovation urbaine, d'un périmètre de rénovation et de priorités pour différentes opérations de logements et d'espaces publics (Hannut, La Louvière), la rénovation de sites d'activités économiques désaffectés comme Intermills à La Hulpe, comme Les Céramiques de Monceau à Haine Saint-Pierre, les anciens abattoirs de La Louvière, le quartier de la gare à Aubel, l'usine Henricot à Court Saint-Etienne ou la définition de périmètres de Zones d'Initiatives Privilégiées comme le quartier de la Bouverie à Frameries.

## 1.5.2. L'orientation des politiques du logement vers les noyaux d'habitat <sup>(5)</sup>

### 1.5.2.1. L'ensemble des noyaux d'habitat

#### Les politiques du logement et les noyaux d'habitat

Le SDER <sup>(6)</sup> recommande l'orientation des politiques du logement vers les noyaux d'habitat. Ces normes ne trouvent pas d'application dans le Code du Logement. La définition de noyau d'habitat apparaît dans le cadre d'une législation spécifique sur les primes à la construction. A ce niveau et en vue de l'obtention de cette aide particulière, le noyau d'habitat se définit comme un tissu urbanisé en zone d'habitat ou en zone d'habitat rural <sup>(7)</sup>. Par tissu urbanisé, on entend une zone constituée par l'ensemble des biens immobiliers situés le long d'une rue et inscrits dans un polygone fermé de rues ou une zone constituée par l'ensemble des biens immobilier situés le long d'une rue déterminée par deux rues adjacentes ou une zone constituée par l'ensemble des biens immobiliers situés le long d'une rue déterminée par un groupe d'immeubles. Ce tissu urbanisé est caractérisé par une densité minimale ou une densité minimale à atteindre. Ces normes sont de 6 ares de terrain en zone d'habitat et de 8 ares de terrain en zone d'habitat rural.

---

<sup>4</sup> Source : schémas de structure de La Louvière (1989), de Neupré (1990), de Pont-à-Celles (1992), de Rixensart (1993), de Frameries (1993), d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (1993), de Gembloux (1994), de Hannut (1994), de Houffalize (1994), de La Hulpe (1994), d'Aubel (1994), de Esneux (1997), de Crisnée (1999), d'Oupeye (2000), de Court-Saint-Etienne (projet), de Namur.

<sup>5</sup> Des travaux sont en cours pour orienter l'utilisation des outils des politiques du logement vers les noyaux d'habitat. Cette étude n'a pointé que les éléments existant à la date de clôture du rapport dans la législation consolidée.

<sup>6</sup> Schéma de Développement de l'Espace Régional, adopté le 27 mai 1999 par la Région wallonne.

<sup>7</sup> Circulaire ministérielle du 5 mai 1999 relative à la détermination des noyaux d'habitat dans le cadre de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non-améliorable.

On utilise également la notion d'îlot aggloméré qui présente comme caractéristiques une densité minimale de 4 immeubles par 100 mètres de rue, situés le long de la voirie et dont 2/3 des immeubles sont contigus ou potentiellement contigus.

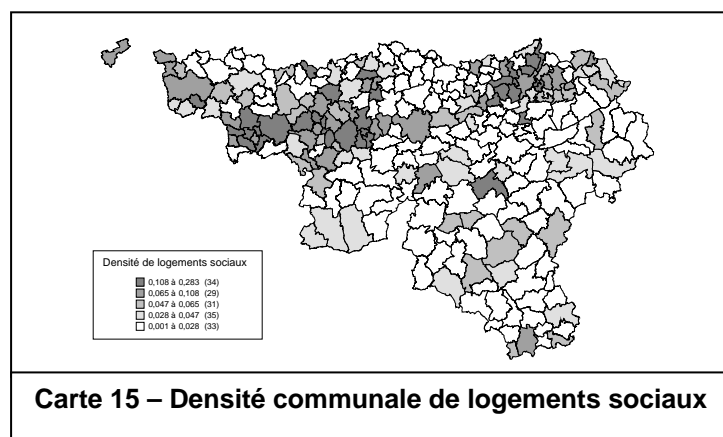
Depuis 2001, les Pouvoirs locaux (communes, CPAS et provinces) déterminent la politique du logement qui sera menée sur leurs territoires respectifs. C'est ainsi que les communes doivent mettre en place un programme communal d'actions en matière de logement <sup>(8)</sup>, programme qui sera mis en œuvre par les sociétés de logement de service public qui sont devenus ainsi les opérateurs locaux en ce qui concerne les logements moyens et sociaux. Ce programme revendique son inscription dans la politique régionale développée par le SDER puisqu'il a pour objectif, au niveau de chaque commune, de renforcer la centralité des villes et des villages, de densifier l'urbanisation, d'articuler le centre et les quartiers en organisant ceux-ci suivant le même principe.

### Le logement social

Le SDER <sup>(9)</sup> édicte clairement que les logements mis sur le marché par les sociétés de logement social doivent être implantés près du centre et dans les quartiers péri-centraux, ce globalement dans des lieux directement accessibles aux transports en commun. Il insiste sur l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu d'habitat mais déclare d'emblée intégrer les options fondamentales du développement du logement social en Wallonie à partir du contrat de gestion passé entre la Région et la Société wallonne du Logement. Dans celui-ci, apparaît qu'il faut « en matière d'investissements, privilégier tant du point de vue économique, social et esthétique que dans le but d'assurer la gestion parcimonieuse du sol, l'orientation des crédits d'investissements vers les opérations de réhabilitation et de restructuration des noyaux d'habitat (...) » <sup>(10)</sup> L'actualisation du contrat de gestion visant à mieux intégrer l'action du secteur du logement social au Contrat d'Avenir de la Wallonie met en exergue la priorité que doit donner la SWL aux opérations qui intègrent le logement dans le tissu urbanisé et qui participent à la réhabilitation de l'habitat des villes et des villages <sup>(11)</sup>.

Dans certaines communes, les schémas de structure (Hannut, Houffalize, La Louvière et Frameries) <sup>(12)</sup> mettent également en exergue le rôle des sociétés de logement social dans la densification des noyaux d'habitat par la valorisation de leurs réserves foncières bien situées.

Les logements sociaux sont traditionnellement localisés dans les zones d'ancienne industrialisation de la Région wallonne. La distribution spatiale de ceux-ci met clairement en exergue une représentation plus



<sup>8</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement.

<sup>9</sup> Schéma de Développement de l'Espace Régional, adopté le 27 mai 1999 par la Région wallonne.

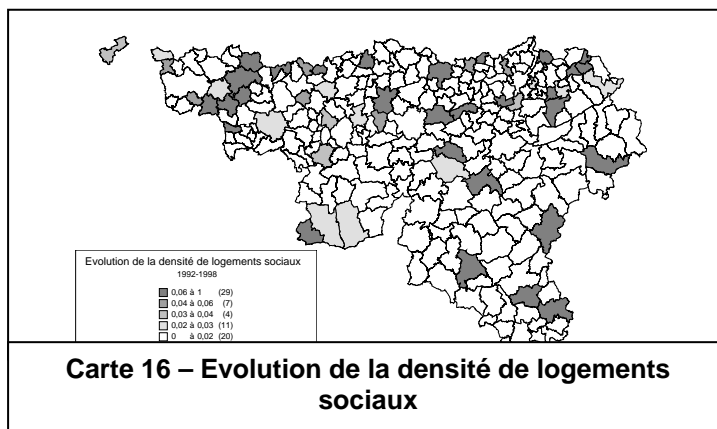
<sup>10</sup> Contrat de gestion 1998-2002 entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du Logement

<sup>11</sup> Source : Rapport annuel 2001 de la Société wallonne du Logement

<sup>12</sup> Source : Schémas de structure de La Louvière (1989), de Frameries (1993), de Hannut (1994), de Houffalize (1994).

importante de logements sociaux dans le Borinage, la région carolorégienne, la région liégeoise et le Tournais. Dans le Brabant wallon, des communes à ancienne vocation industrielle de Tubize et de Court Saint-Etienne abritent aussi des parts plus importantes de logements sociaux, de même que la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve créant des quartiers de mixité sociale dans la ville nouvelle <sup>(13)</sup>.

Durant les années nonante, la croissance du nombre de logements sociaux est surtout manifeste dans la région de Ath, des communes frontalières avec le Luxembourg et de la périphérie namuroise <sup>(14)</sup>. Ces données ne permettent pas d'évaluer l'impact de ces nouveaux logements sur la densification des noyaux d'habitat. En pratique, néanmoins, le rapport d'activités de la SWL en 2001 souligne l'intégration 83% des constructions neuves dans les noyaux d'habitat existants. Ce qui correspond aux exigences du Contrat de gestion entre la Région wallonne et la Société wallonne du Logement.



### Le logement moyen

Le Schéma de Développement de l'Espace Régional insiste aussi sur la production de logements moyens sur des terrains localisés près du centre ou des quartiers péri-centraux, toujours dans des lieux directement accessibles aux transports en commun.

Dans le cadre de la production de logements moyens, la Région wallonne a créé deux outils principaux d'aide aux opérateurs. D'une part, elle a fixé des conditions d'obtention d'une prime en vue de la création de logements moyens conventionnés par des personnes physiques <sup>(15)</sup>. Il n'y a pas de calcul différencié de la prime en fonction de la localisation géographique et dès lors aucun incitant à produire une offre de logement moyen à l'intérieur des noyaux d'habitat. D'autre part, elle permet l'octroi d'une subvention au demandeur pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable afin de créer des logements moyens destinés à la location <sup>(16)</sup>. Dans ce cas, il existe une différenciation de la subvention suivant la localisation mais pas suivant la localisation dans un noyau d'habitat du bâtiment concerné.

Dans le cadre de l'article 58 du Code wallon du Logement, la Société wallonne du logement a établi un programme de logements moyens. Une clef de répartition a été utilisée pour l'élaboration de ce programme à savoir 40% des investissements en zone de pression foncière, 40% en zone d'ancienne industrie et 20% en centre-ville <sup>(17)</sup>.

<sup>13</sup> Source : DGATLP, Observatoire de l'Habitat, données non-publiées

<sup>14</sup> Source : Institut National de Statistique, Statistiques de la construction et du logement

<sup>15</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

<sup>16</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens

<sup>17</sup> Source : Rapport d'activités 2001 de la Société wallonne du Logement

Les schémas de structure <sup>(18)</sup> insistent sur l'importance des acteurs de la production de logement moyen pour optimiser la densification des noyaux d'habitat. Et de citer les régions foncières qui sont à promouvoir lorsqu'elles n'existent pas (Frameries) ; qui ont comme rôle d'acquérir de bâtiments pour y réaliser des logements à loyers modérés (Hannut, La Hulpe), de construire des logements groupés (zone de la Driesch à Aubel).

Parmi ses différents rôles, la région foncière communale, service communal chargé de gérer le patrimoine foncier et immobilier d'une commune, assure la gestion locative des logements moyens de la commune. Son impact sur la densification des noyaux d'habitat dépend des impulsions qui lui sont données au niveau de la commune.

### **Les agences immobilières sociales**

Les Agences Immobilières Sociales proposent une médiation entre propriétaires et locataires dans le but de sécuriser les propriétaires et d'accroître le nombre de logements mis en location. D'après le SDER, les logements mis sur le marché par les Agences Immobilières Sociales doivent être implantés près du centre, dans les quartiers péri-centraux, dans les lieux directement accessibles aux transports en commun. C'est depuis 1993 que la Région wallonne s'est dotée d'un système d'agences immobilières sociales <sup>(19)</sup>. La législation n'inclut pas d'incitation à la localisation des logements dans les noyaux d'habitat. Cet objectif de restructuration des centres des villes et des villages apparaît néanmoins dans les motivations urbanistiques de base de la médiation de marché à savoir la dissémination des logements dans le tissu urbain et la revalorisation de ce dernier.

### **Les prêts hypothécaires bonifiés**

Les opérations de soutien de la demande ne font pas l'objet d'une orientation particulière donnée par le SDER. On peut néanmoins admettre que le SDER se conforme, dans ce domaine aussi, aux accords du contrat de gestion entre la Société wallonne du Logement et la Région wallonne. Dans celui-ci, il est en effet notifié que les procédures d'élaboration des programmes en prêts hypothécaires de la Société wallonne du Logement respectent des conditions relatives à la densification des noyaux d'habitat et à la restructuration des centres urbains : « 50% au moins du programme se situent dans le secteur de la réhabilitation des noyaux d'habitat et 10% au moins du programme se situent dans les ZIP. » <sup>(20)</sup>.

Que les prêts hypothécaires bonifiés soient accordés par la Société wallonne du Logement ou le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie, il n'est pas fait mention de bonification des taux d'intérêt, ni d'augmentation des valeurs maximales du prêt ou de la valeur vénale de l'habitation faisant l'objet du prêt lorsque celle-ci est située dans un noyau d'habitat. La seule spatialisation en ce sens des politiques concerne l'octroi de prêts par le Fonds du Logement pour une construction nouvelle ou l'achat d'un logement vendu par la Société wallonne du Logement ou une de ses sociétés agréées <sup>(21)</sup>. Dans ce cas, les montants maxima des valeurs vénales et des prêts octroyés sont majorés de 6200 € si le logement est situé en zone agglomérée.

---

<sup>18</sup> Source : schémas de structure de Frameries (1993), de Hannut (1994), de La Hulpe (1994) et d'Aubel (1994).

<sup>19</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 mars portant agrément d'agences immobilières sociales faisant suite à l'Arrêté du Gouvernement wallon du 29 juillet 1993 portant création des agences immobilières sociales.

<sup>20</sup> Contrat de gestion 1998-2002 entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du Logement

<sup>21</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> mars 1999 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie



## Les primes

La densification des noyaux d'habitat est privilégiée uniquement par les primes à la construction <sup>(22)</sup>. La région accorde une prime aux personnes physiques qui construisent un logement sur un terrain situé à l'intérieur d'un noyau d'habitat ou qui achètent un logement nouvellement construit situé à l'intérieur d'un noyau d'habitat. C'est par ailleurs dans le cadre de cette législation qu'a été tenté un essai de définition des noyaux d'habitat. Des conditions de revenus, d'occupation personnelle, de non-aliénation du logement et de non-exercice d'une activité professionnelle sont contraignantes pour l'obtention de la prime.

Les primes à la rénovation <sup>(23)</sup> ou à la réhabilitation <sup>(24)</sup> ne concernent pas les noyaux d'habitat dans leur ensemble. Les primes à l'acquisition <sup>(25)</sup> ne sont assorties d'aucune condition de localisation, de même que les ADIL's que l'on peut associer davantage à une politique sociale qu'à une politique de développement territorial.

### 1.5.2.2. Les zones dégradées

#### Le renouveau urbain

La fin des années septante institue la rénovation urbaine <sup>(26)</sup> comme instrument des pouvoirs publics. L'enquête sur la qualité des logements réalisée par l'Institut National du Logement met à ce moment en exergue la dégradation importante du parc immobilier résidentiel des quartiers centraux des villes. Les causes sont multiples et complémentaires. On assiste à cette époque à un exode massif des ménages vers les quartiers périphériques, à la base du développement du phénomène de la périurbanisation et de l'abandon des centres urbains. Dans une optique d'urbanisation fonctionnaliste de la ville, les centres sont les lieux de projets spéculatifs de constructions de bureaux et de logements neufs après destruction de pans entiers de quartiers anciens. Face à cette situation, les décideurs politiques mettent en place la législation relative à la rénovation urbaine. Les objectifs sont de générer un volume suffisant d'investissements en vue d'initier des opérations de grande ampleur, de respecter le patrimoine ancien existant et d'y associer une politique sociale du logement. La politique de rénovation vise donc à rendre les centres bâtis à ses habitants et la priorité de la création de logements est clairement affirmée. Les bâtiments doivent être affectés prioritairement aux logements et secondairement aux équipements collectifs.

Très rapidement, il est apparu que toute opération qui se limite à la rénovation des bâtiments sans tenir compte de l'aspect qualitatif de l'habitat et du cadre de vie produit des effets limités. C'est ainsi que la législation de 1985 en matière de rénovation urbaine affiche à ce moment la volonté de modifier la priorité accordée à la rénovation du logement au profit d'une démarche globale d'aménagement et d'urbanisme <sup>(27)</sup>. Le maintien et l'amélioration de

<sup>22</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non-améliorable

<sup>23</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 instaurant une aide à la rénovation et l'embellissement extérieurs des immeubles d'habitation

<sup>24</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables

<sup>25</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à l'acquisition d'un logement

<sup>26</sup> Arrêté Royal du 28 mars 1977 relatif aux opérations de rénovation d'îlots.

<sup>27</sup> Source : CREAT, 1997, Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité : la rénovation urbaine, phase I, évaluation et bilan, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, rapport de recherche non-publié

l'habitat par la réhabilitation et la construction de logements doit se réaliser complémentarément à la création et l'amélioration d'équipements collectifs ou d'activités. D'après la législation, une opération subsidiable de rénovation urbaine <sup>(28)</sup> est donc "une action d'aménagement globale et concertée, d'initiative communale, qui vise à restructurer, assainir et réhabiliter un quartier urbain de manière à y favoriser le maintien de la population locale et à promouvoir sa fonction sociale et économique dans le respect de ses caractéristiques culturelles et architecturales propres. Ces opérations visent à maintenir et améliorer l'habitat par une ou plusieurs des actions suivantes : la réhabilitation ou la construction de logements, la création ou l'amélioration d'équipements collectifs, la création ou l'amélioration d'espaces verts, la création ou l'amélioration de bâtiments destinés au commerce ou à des activités de service." Le taux de subvention est uniformisé à 75% pour toutes les opérations, qu'elles soient de logement ou de réalisation d'espaces collectifs. Si les moyens réservés au secteur du logement sont réduits, si l'importance des affectations à réserver au logement social est diminuée, on insiste alors sur une collaboration étroite entre la commune et les sociétés de logement social qui peuvent réaliser les travaux. On remarque ainsi un lien plus étroit entre l'acteur de développement communal et les acteurs de la politique du logement. Cela a d'autant plus d'importance que les sociétés de logement social, jusque là, ont activement participé à la déstructuration des quartiers centraux par leur installation sur des terrains périphériques, là où les coûts d'acquisition du foncier étaient moins élevés. D'un autre point de vue, il ne peut être que positif de décloisonner les champs d'action des politiques et de promouvoir des actions conjointes. Si les communes sont les acteurs fondamentaux d'opérations de grande ampleur, les sociétés de logement social ont une grande expertise dans le domaine de la gestion du patrimoine, de la construction de logements et de la gestion locative et l'accompagnement social des locataires.

Assurer le développement en milieu urbain et spécialement dans les zones les plus dégradées nécessite la prise en compte de toutes les facettes du processus de précarisation et de paupérisation. Les politiques urbaines doivent être transversales afin d'attaquer simultanément les problèmes de logement, d'emploi, d'instruction et de santé et d'envisager la qualité de l'habitat dans son ensemble. C'est ainsi qu'en 1994, le Gouvernement wallon crée des zones d'initiative privilégiée <sup>(29)</sup> afin d'intensifier des opérations de revitalisation des noyaux d'habitat et de lutter contre les exclusions. Il s'agit de la mise en place d'une politique transversale de rénovation. L'espace public est considéré comme lieu de résolution de la mixité sociale ; la rénovation des quartiers passe par la requalification des espaces publics. La part du volet social dans l'ensemble des programmes de rénovation urbaine est prise de plus en plus en considération. Ces zones d'initiative privilégiée cumulent plusieurs types d'actions suivant la définition du processus de dégradation. Il y a, d'une part, des zones de requalification des noyaux qui présentent des caractéristiques de logement dégradé et sur le territoire desquelles on préconise de développer des actions conjointes sur l'habitat et les services publics afin de rendre plus attractif le quartier et de réoccuper les immeubles vides. C'est dans ces zones que le recours à la rénovation urbaine est le plus indiqué. Il y a, d'autre part, des quartiers d'initiative, caractérisés par des problèmes de déqualification de l'habitat et de graves problèmes sociaux. Dans ces quartiers, doivent être menées des actions volontaristes en faveur de l'assainissement, de la rénovation, de la démolition-construction, de la requalification des espaces publics avec intégration de politiques sociales au sein de la rénovation urbaine. Il y a enfin des opérations de requalification des cités sociales en dégradation physique et sociale. Ce sont des zones d'intégration des politiques sociales, de développement urbain et des politiques du logement. Ces politiques du logement sont prises

---

<sup>28</sup> Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine

<sup>29</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 fixant les critères relatifs à la détermination des zones d'initiative privilégiée

au sens large puisqu'il s'agit à la fois de politiques du logement social, du logement moyen ou de politiques de soutien de la demande.

Le renouveau urbain inclut aujourd'hui et toujours davantage la nécessité de partenariat entre les acteurs publics et les investisseurs privés prêts à investir dans des travaux en matière de logement. C'est ainsi que la Région wallonne octroie des subventions pour des opérations de revitalisation urbaine définies comme « des actions visant, à l'intérieur d'un périmètre défini, l'amélioration et le développement intégré de l'habitat, en ce compris les fonctions de commerce et de service, par la mise en œuvre de conventions associant la commune et le secteur privé »<sup>(30)</sup>.

Que ce soient les opérations de rénovation urbaine ou les opérations de zones d'initiative privilégiée, elles sont liées à un périmètre spatial déterminé au sein duquel se développent les opérations. Dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, on définit des périmètres de rénovation urbaine. Aucun texte légal n'indique quels sont les paramètres à prendre en considération pour définir le périmètre de l'opération. A partir des demandes de reconnaissance, il est possible de dégager différentes formes de périmètres <sup>(31)</sup> Ceux-ci peuvent être établis en fonction de l'analyse de la situation spatiale: dénomination du quartier, morphologie géographique, urbaine et architecturale, zones de dégradation physique. Ils peuvent également être déterminés en fonction de paramètres d'intervention tels que l'objet à subventionner, la taille du site à l'échelle communale ou la stratégie d'intervention. Principalement, il est apparu que les périmètres de rénovation couvrent des terrains sur lesquels les communes voulaient intervenir depuis longtemps.

Par contre, les zones d'initiative privilégiée sont définies par le Gouvernement de la Région wallonne en fonction de critères de dégradation de l'habitat et des conditions socio-économiques ou en fonction de critères de spéculation foncière et d'exclusion sociale <sup>(32)</sup>. Il y en a de quatre types :

- des zones sont de type 1 si les prix de vente moyens des terrains à bâtir sont supérieurs à plus de 50% de la moyenne régionale ;
- des zones sont de type 2 si elles font partie d'un territoire communal de plus de 800 habitants et de densité d'au moins 40 habitants par hectare et présentant des caractéristiques négatives par rapport à la moyenne régionale eu égard aux critères de qualité du logement ;
- des zones sont de type 3 si elles font partie d'un territoire communal de plus de 800 habitants et de densité d'au moins 40 habitants par hectare et présentant des caractéristiques négatives par rapport à la moyenne régionale eu égard aux critères de profil de la population, de données socio-économiques et de qualité du logement ;
- des zones sont de type 4 si elles abritent des cités sociales présentant des indicateurs de population et socio-économiques défavorables et un cumul de concentration d'habitat et de dégradations répétées de l'espace public.

A partir de cette détermination des zones problématiques, on introduit le lien entre le taux de subventionnement des opérations menées et la localisation. Dans une zone d'initiative privilégiée, Le taux de subventionnement pour des travaux relatifs aux logements ou à l'aménagement d'espaces verts est égal à 90% du coût en zone d'initiative privilégiée et à

---

<sup>30</sup> Article 172 du CWATUP

<sup>31</sup> Source : CREAT, 1997, Evaluation de différents outils opérationnels spécifiques à la DGATLP en vue d'en améliorer l'efficacité : la rénovation urbaine, phase I, évaluation et bilan, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, rapport de recherche non-publié

<sup>32</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 fixant les critères relatifs à la détermination de zones d'initiative privilégiée.

75% du coût ailleurs. Pour les travaux relatifs aux équipements collectifs et aux commerces, le taux de subventionnement, égal à 60%, est le même quel que soit le quartier.

### **La spatialisation des politiques du logement**

Dans une optique de revitalisation des quartiers dégradés, le SDER édicte que les moyens publics dispensés en matière de logement doivent être ciblés sur les zones d'initiatives privilégiées correspondant aux quartiers dégradés. Des politiques contractuelles associant les communes, les acteurs du logement et la Région doivent être menées dans ces quartiers en vue de lutter contre la dégradation des logements.

Dans la lignée du SDER et en application du CWATUP, le Code du Logement <sup>(33)</sup> introduit la notion de zone d'initiative privilégiée ou ZIP dans lesquelles le Gouvernement détermine des aides spécifiques et adapte les aides en matière de logement.

Afin de densifier les noyaux d'habitat et de restructurer les centres urbains, les opérateurs des politiques du logement s'accordent pour privilégier en matière d'aides différents périmètres répondant aux objectifs fixés. Il s'agit :

-soit d' une zone d'initiative privilégiée visée à l'article 79 du Code wallon du Logement; soit une zone de requalification des noyaux d'habitat ou une zone de développement global où sont menées des politiques intégrées de revitalisation,

-soit d'un périmètre visé à l'article 393 du CWATUP. Ce sont des zones protégées en matière d'urbanisme qui concernaient auparavant les seuls centres anciens des communes et qui correspondent aujourd'hui à périmètre est plus large. 43 communes comportent une zone protégée en matière d'urbanisme.

- soit d'un périmètre de rénovation urbaine visé à l'article 173 du CWATUP
- soit d'un périmètre d'un site d'activité économique désaffecté visé à l'article 173 du CWATUP
- soit d'un ensemble architectural classé en vertu de l'article 351 du CWATUP
- soit d'une zone d'action prioritaire définie dans le cadre d'actions d'intégration de personnes d'origine étrangère <sup>(34)</sup>.

Depuis 2001, les communes doivent mettre en place un programme communal d'actions en matière de logement. Celui-ci est déterminé par la Région wallonne comme ayant pour objectifs de « répondre aux besoins en logement en agissant prioritairement dans les quartiers les plus dégradés, (...) », ce en concertation avec tous les acteurs concernés <sup>(35)</sup>. Ce programme doit contenir différentes données telles que la localisation des quartiers les plus dégradés, les périmètres de rénovation urbaine, les ZIP de types 2,3 et .4 et les sites importants d'activité économique désaffectés et émettre les besoins et propositions en matière de logement en vue de lutter contre l'insalubrité, contre l'inoccupation des logements et restructurer de certains quartiers <sup>(36)</sup>.

### **Le logement social**

L'orientation des crédits d'investissement doit se réaliser vers les opérations de réhabilitation et de restructuration des noyaux d'habitat plus spécialement dans les zones d'initiatives

<sup>33</sup> Décret du Parlement wallon du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement

<sup>34</sup> Article 4 de l'arrêté du 6 mars 1997 portant exécution du décret du 4 juillet 1996 relatif à l'intégration des personnes étrangères et d'origine étrangère.

<sup>35</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme communal d'actions en matière de logement

<sup>36</sup> Arrêté ministériel du 19 septembre 2001 portant exécution de l'Arrêté du Gouvernement wallon du 19 juillet 2001 relatif au programme d'actions en matière de logement

privilégiées <sup>(37)</sup>. Dans ces dernières, on insiste sur la transversalité des opérations menées tant dans le domaine du logement que du développement urbain. Des dotations en capital sur des subsides ZIP sont octroyées aux sociétés de logement social pour la réalisation de leurs investissements.

En outre, si le secteur du logement social est traditionnellement voué à la construction d'immeubles neufs, dans le cadre de l'article 54 du Code du Logement, le législateur a créé un outil d'acquisition et de restructuration de bâtiments en vue d'y réaliser des logements sociaux <sup>(38)</sup>. Une subvention peut être accordée au demandeur pour l'acquisition et la réhabilitation, la restructuration ou l'adaptation d'un bâtiment améliorable afin de créer un ou plusieurs logements sociaux destinés à la location. La subvention est fixée à 75% du coût des travaux de réhabilitation d'un logement améliorable ou de restructuration d'un bâtiment. La transversalité des politiques et l'introduction des politiques du logement dans la revitalisation urbaine sont considérées ici puisque la subvention est portée à 90% dans les quartiers spécifiques visés par la législation sur la rénovation urbaine, les centres anciens et les zones d'initiative privilégiée.

En particulier, le tableau 24 enregistre l'évolution au cours de ces dernières années des opérations d'acquisition-rénovation et de leur part dans la mise en location de nouveaux logements sociaux. Ces opérations sont autant réalisées dans les noyaux d'habitat urbains (exemple de l'aménagement de l'école Saint-Joseph à Boussu) que dans les zones rurales (exemple de l'aménagement de fermes à Ostiches, Anthisnes ou Ormeignies).

**Tableau 24 – Evolution de la part des logements sociaux réalisés après acquisition – rénovation**

Années	Logements réalisés après acquisition - rénovation	
	Nombre de logements	Part du total
2000	173	22%
2001	110	20%

Source : Rapport annuel 2001 de la SWL

Le Contrat d'Avenir, dans sa détermination d'objectifs et de programmes d'actions prioritaires, incite clairement la SWL à orienter ses futurs investissements en donnant priorité à la rénovation du patrimoine. L'évaluation du contrat de gestion 1998-2000 a montré que l'objectif de rénovation de logements n'est pas atteint ; de ce fait, le contrat de gestion s'est doté d'un avenant définissant des programmes de rénovation des logements.

Dans la même orientation, se situe la priorité des interventions dans les cités sociales à requalifier (ZIP de type 4). La SWL lance un vaste programme visant à requalifier les quartiers d'habitations sociales. Celui-ci couvre les interventions à réaliser pour la rénovation du bâti, l'équipement des quartiers et l'accompagnement social. Des interventions dans dix-neuf quartiers sont soutenues ; certains de ces quartiers feront l'objet de travaux pour compléter une qualification déjà entamée, d'autres feront l'objet d'une nouvelle opération de requalification <sup>(39)</sup>.

<sup>37</sup> Contrat de gestion 1998-2002 entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du Logement

<sup>38</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'acquisition, de la réhabilitation, de la restructuration ou de l'adaptation d'un bâtiment améliorable pour y créer un ou plusieurs logements sociaux

<sup>39</sup> Source : Rapport annuel 2001 de la Société wallonne du Logement

## Le logement moyen

En vue de produire du logement moyen, la Région wallonne a créé deux dispositifs. D'une part, elle a fixé des conditions d'obtention d'une prime en vue de la création de logements moyens conventionnés par des personnes physiques <sup>(40)</sup>, outil qui n'est pas caractérisé par une différenciation spatiale. D'autre part, le taux d'une subvention octroyée au demandeur pour la construction, l'acquisition et la restructuration d'un bâtiment ou la réhabilitation d'un logement améliorable afin de créer des logements moyens destinés à la location <sup>(41)</sup> est plus élevé lorsque le logement se situe dans une zone d'initiative privilégiée.

## Les agences immobilières sociales

La médiation de marché, concrétisée par la mise en place dès 1993 en Wallonie d'un système d'agences immobilières sociales <sup>(42)</sup>, a pour objectif de sécuriser la relation locative et d'augmenter la mise sur le marché de logements locatifs. Il n'y a pas d'indication de localisation préférentielle des logements. Néanmoins, les objectifs implicites de la médiation de marché se situent clairement dans le cadre du renouveau urbain, de la revitalisation des quartiers avec pour objectif d'augmenter significativement le parc social, spécialement dans les quartiers connaissant une demande sociale importante.

Des subventions peuvent également être accordées pour la réhabilitation d'un logement améliorable ou la restructuration d'un bâtiment afin de créer des logements d'insertion ou des logements de transit <sup>(43)</sup>. Dans ce cadre, les subventions sont portées à 100% lorsque les logements sont situés dans des périmètres de rénovation urbaine, des centres urbains anciens ou des zones d'initiative privilégiée.

## Les prêts hypothécaires

Le SDER ne considère pas les opérations de soutien de la demande comme des outils de revitalisation urbaine mais se conforme aux accords du Contrat de gestion entre la Société wallonne du Logement et la Région wallonne. Dans ce cadre, 10% des prêts doivent oeuvrer à la restructuration des centres urbains et se situer dans les ZIP. » <sup>(44)</sup>.

En vue également de restructurer les centres urbains, les prêts hypothécaires de la Société wallonne du Crédit Social <sup>(45)</sup> sont diminués de 0.5% l'an et le montant maximum des prêts passant de 81.805 € à 89.242 € lorsque les habitations concernées sont localisées à l'intérieur de périmètres définis par la législation tels que les périmètres de rénovation

---

<sup>40</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la création de logements conventionnés à loyer modéré par des personnes physiques.

<sup>41</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements moyens

<sup>42</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 17 mars 1999 portant agrément d'agences immobilières sociales

<sup>43</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements d'insertion ; Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la création de logements de transit

<sup>44</sup> Contrat de gestion 1998-2002 entre la Région wallonne et la Société régionale wallonne du Logement

<sup>45</sup> La Société wallonne du Crédit Social (SWCS), société anonyme de droit public constituée le 22 décembre 2000 par la SWL et ALS, octroie des crédits hypothécaires et poursuit ainsi l'activité de la branche hypothécaire de la SWL.

urbaine, les centres anciens et les zones d'initiative privilégiée <sup>(46)</sup>. Une attention toute particulière est mise sur l'attribution d'un certain prêts dans les ZIP et les noyaux d'habitat.

**Tableau 25 – Part des prêts hypothécaires octroyés pour des logements situés dans les ZIP**

Années	Prêts hypothécaires dans les ZIP	
	Nombre de prêts	Part du total
2000	107	11%
2001	92	14%

Source : Rapport annuel 2001 de la SWL

Les taux d'intérêt du Fonds du Logement en fonction des barèmes de revenus sont diminués de 0.50% l'an <sup>(47)</sup> et les montants des valeurs vénales et des prêts majorés de 7500 € <sup>(48)</sup> lorsque le logement est situé dans un périmètre de rénovation urbaine, un centre ancien ou une zone d'initiative privilégiée.

La Région wallonne a créé d'autres outils pour favoriser l'accès des candidats-proprétaires à un bien immobilier. Citons les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement <sup>(49)</sup> ou la garantie de bonne fin accordée par la Région pour le remboursement de prêts hypothécaires <sup>(50)</sup>. Dans ces deux cas, des conditions relatives aux demandeurs d'octroi sont formulées mais il n'apparaît aucune aide particulière pour les acquisitions d'immeubles dans les zones dégradées.

### Les primes

La prime à la rénovation et à l'embellissement extérieurs n'est accordée par la Région que dans le cadre de l'amélioration d'un immeuble d'habitation situé en zone urbaine et rurale protégée, dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un ensemble architectural ou une zone de protection du patrimoine et dans les Zones d'Initiatives Privilégiées <sup>(51)</sup>. Les autres primes existantes sont accordées dans toutes les zones mais sont majorées de 50% si elles concernent des bâtiments situés en zone urbaine et rurale protégée, dans un périmètre de rénovation urbaine, dans un ensemble architectural ou une zone de protection du patrimoine et dans les Zones d'Initiatives Privilégiées. Il en est ainsi pour la prime à la construction

<sup>46</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions d'octroi des prêts hypothécaires accordés par la Société wallonne du Logement

<sup>47</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 concernant les prêts hypothécaires et l'aide locative du Fonds du Logement des Familles nombreuses de Wallonie

<sup>48</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 1<sup>er</sup> mars 1999 portant approbation du règlement des prêts hypothécaires du Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie.

<sup>49</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 20 juillet 2000 fixant les conditions d'intervention de la Région en faveur des jeunes qui contractent un emprunt hypothécaire pour l'accession à la propriété d'un premier logement

<sup>50</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 25 février 1999 déterminant les conditions auxquelles la garantie de bonne fin de la Région est accordée au remboursement de prêts hypothécaires visés à l'article 23 du Code wallon du logement

<sup>51</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 10 juin 1999 instaurant une aide à la rénovation et l'embellissement extérieurs des immeubles d'habitation

accordée uniquement dans les noyaux d'habitat <sup>(52)</sup>. La prime à la réhabilitation <sup>(53)</sup> octroyée aux propriétaires désireux d'améliorer la salubrité de leur logement, la prime à la restructuration accordée dans le cadre de transformations fondamentales d'un logement insalubre ou d'un bâtiment non-résidentiel <sup>(54)</sup> ainsi que la prime en faveur des locataires qui réhabilitent leur logement dans le cadre d'un bail à réhabilitation <sup>(55)</sup> sont également majorées de 50% pour des bâtiments situés à l'intérieur des périmètres définis. Elles sont subordonnées à des conditions de revenus des demandeurs, d'occupation personnelle du bien, de non-exercice d'une activité professionnelle et de non-aliénation du bien.

La prime à l'acquisition n'est liée à aucune condition de localisation <sup>(56)</sup>.

L'octroi d'allocations de déménagement et de loyer est subordonnée à des conditions de revenus des locataires et de caractéristiques des logements loués mais ne dépend pas de la localisation du bien <sup>(57)</sup>. Cette politique se situe davantage dans le cadre de politiques sociales que de politique de soutien du développement territorial.

Pour cerner davantage l'impact que les primes ont sur le développement des zones dégradées, il est intéressant de comparer leurs montants. La prime à l'acquisition qui peut être accessible quel que soit le lieu est fixée forfaitairement à 745 €. La prime à la rénovation qui n'est octroyée que dans certains périmètres est comprise entre 2480 € et 4960 €. La prime à la construction est comprise entre 2480 € et 4960 €, la prime à la réhabilitation entre 1487 € et 4462 € et la prime à la restructuration entre 1983 € et 5950 €.

### **1.5.2.3. Densification et mixité socio-spatiale**

La densification est vue comme outil de diversification de l'offre de logements. La commune de La Hulpe entend promouvoir le logement dans le centre pour les futurs habitants jeunes et pour les habitants plus âgés qui désireraient se rapprocher du centre et de ses atouts. Il en est de même pour la commune de Oupeye qui entend densifier le tissu urbain afin d'offrir des logements aux jeunes qui désireraient s'installer dans la commune. La commune de Gembloux quant à elle prône aussi la diversification des logements en fonction des différents quartiers et des densités de ceux-ci. Pour ce faire, il faut encourager la mixité de maisons quatre façades et de maisons mitoyennes (Oupeye). Il y a aussi insistance sur la nécessité de promouvoir la diversité dans la conception des lotissements pour éviter les programmes de construction rassemblant des personnes de même âge et de même catégorie sociale (Neupré, Oupeye).

En vue de l'équipement d'un ensemble de logements, la Région peut accorder une subvention subordonnée au nombre de logements sociaux, d'insertion et de transit réalisés

---

<sup>52</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime pour la construction d'un logement situé dans un noyau d'habitat et la reconstruction d'un logement non-améliorable

<sup>53</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à la réhabilitation de logements améliorables

<sup>54</sup> Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 22 février 1990, modifié par l'Arrêté de l'Exécutif Régional wallon du 19 décembre 1991 et par l'Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 instaurant une prime à la restructuration.

<sup>55</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime en faveur des locataires qui réhabilitent un logement améliorable dans le cadre d'un bail à réhabilitation

<sup>56</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 instaurant une prime à l'acquisition d'un logement

<sup>57</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 21 janvier 1999 concernant l'octroi d'allocations de déménagement et de loyer en faveur de ménages en état de précarité et de personnes sans abri



au sein de l'ensemble de logements <sup>(58)</sup>. Cette proportion est moins importante lorsque l'ensemble de logements est situé en zone dégradée.

Des études antérieures ont clairement mis en exergue l'impact des opérations de soutien de la demande sur la mixité sociale des quartiers.

La médiation de marché est une notion qui désigne l'introduction d'un agent public, dans ce cadre l'Agence Immobilière Sociale, dans la relation de bail privé. Cette procédure permet de concilier certains aspects des politiques urbaines et des politiques sociales. Ainsi, les bénéficiaires de ces politiques sont disséminés dans le tissu urbain, induisant une effet de lutte contre la ségrégation spatiale. En outre, l'AIS garantit un accompagnement social des locataires inclus dans le système.

### **1.5.3. L'orientation des politiques foncières vers les noyaux d'habitat**

#### **1.5.3.1. Les zones d'initiative privilégiée**

Dans le domaine de la politique foncière, le SDER <sup>(59)</sup> met en exergue le rôle des acteurs du logement et des communes dans les zones d'initiatives privilégiées correspondant aux zones de spéculation foncière. Des politiques contractuelles en vue d'agir sur l'offre de terrains à bâtir. Ainsi, la commune se doit d'y acquérir 30% des constructions réalisées par le privé <sup>(60)</sup>.

#### **1.5.3.2. Les zones d'aménagement différé**

Des moyens de valorisation des réserves foncières sont proposés dans les schémas de structure communaux <sup>(61)</sup> afin de répondre aux objectifs de densification de l'habitat et de gestion parcimonieuse des sols. L'occupation des zones d'habitat et d'aménagement différé doit se faire de manière progressive, du centre vers la périphérie. Le développement d'une zone ne peut être autorisé que s'il y a réellement un besoin en matière de logements dans la commune, que les autres zones soient remplies. Le niveau d'équipement technique de la zone doit alors être pris en considération.

La mise en valeur des zones d'habitat potentielles doit être rigoureusement programmée (Pont-à-Celles, Ottignies-Louvain-la-Neuve, Gembloux, Court Saint-Etienne) Un ordre de priorité du développement des zones et plus particulièrement des ZAD doit être fixé et tenir compte des critères suivants. Ainsi, une zone de priorité 1 est une zone à proximité des noyaux d'habitat où la construction permet de poursuivre la densification ou de restructurer l'habitat. Une zone de priorité 2 est une zone qui se situe aussi à proximité des noyaux d'habitat mais qui est caractérisée par certaines contraintes techniques comme l'égouttage. Enfin, une zone de priorité 3 caractérisé les espaces très isolés de l'habitat actuel, là où la construction engendrerait une grande destruction de paysage, là où les contraintes géotechniques sont trop importantes

---

<sup>58</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 mars 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de l'équipement d'un ensemble de logements.

<sup>59</sup> Schéma de Développement de l'Espace Régional adopté par le Gouvernement wallon le 27 mai 1999.

<sup>60</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 7 juillet 1994 fixant les critères relatifs à la détermination des zones d'initiative privilégiée.

<sup>61</sup> Source : schémas de structure de La Louvière (1989), de Neupré (1990), de Pont-à-Celles (1992), de Rixensart (1993), de Frameries (1993), d'Ottignies-Louvain-la-Neuve (1993), de Gembloux (1994), de Hannut (1994), de Houffalize (1994), de La Hulpe (1994), d'Aubel (1994), de Esneux (1997), de Crisnée (1999), d'Oupeye (2000), de Court-Saint-Etienne (projet), de Namur.

Dans ce cadre, il faut favoriser avant toute autre extension la densification des lotissements actuels et ne pas autoriser de nouveaux lotissements (Gembloux). Par contre, les réserves foncières des sociétés de logement social qui sont situées dans les noyaux d'habitat sont à valoriser comme c'est le cas pour les terrains situés dans les cités de la ville de La Louvière.

### **1.5.3.3. Les réserves foncières des sociétés de logement social**

La Société Wallonne de Logement se fixe des axes d'orientation à la constitution des réserves foncières. Ces axes doivent tenir compte à la fois des éventuels déficits du patrimoine, des besoins et des développements futurs du territoire en concordance avec le SDER, le Contrat d'Avenir pour la Wallonie, la révision des plans de secteur et l'ancrage communal. <sup>(62)</sup>. Pratiquement, il est noté que les investissements immobiliers des sociétés de logements sociaux doivent se réaliser en fonction de l'estimation des besoins en matière de logement social et en tenant compte des réserves existantes et du gel des terrains en Zone d'Aménagement Différé et les nouvelles orientations de l'aménagement du territoire. Néanmoins, il est noté que « la nouvelle orientation de l'aménagement du territoire tendant à privilégier les actions de revitalisation ou de rénovation urbaines ne doit pas réduire à néant la politique d'investissement menée jusqu'ici ». <sup>(63)</sup>

### **1.5.3.4. Les plans communaux de logement**

Les plans communaux de logement doivent fournir les zones où l'exercice du droit de préemption pourrait être envisagé, les zones d'aménagement différé, le périmètre d'un plan communal d'aménagement, les sites d'activités économiques désaffectés, les périmètres de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine ou les périmètres visés par une révision des plans de secteur.

### **1.5.3.5. La régie foncière communale**

La régie foncière est un service communal chargé de gérer le patrimoine foncier et immobilier d'une commune. Ses missions sont notamment de récupérer au profit de la communauté des plus-values foncières issues de différentes opérations des pouvoirs publics, de constituer par achat ou expropriation des réserves foncières communales, de rénover des bâtiments communaux ou des sites d'activité économique désaffectés et d'assurer une gestion efficace du patrimoine immobilier et foncier communal <sup>(64)</sup>. L'évaluation du rôle de la régie foncière communale ne peut se faire qu'en consultant les lignes d'orientation données par chacune des communes ou les résultats engrangés par l'acteur.

---

<sup>62</sup> Rapport d'activité 2000 de la Société Wallonne du Logement

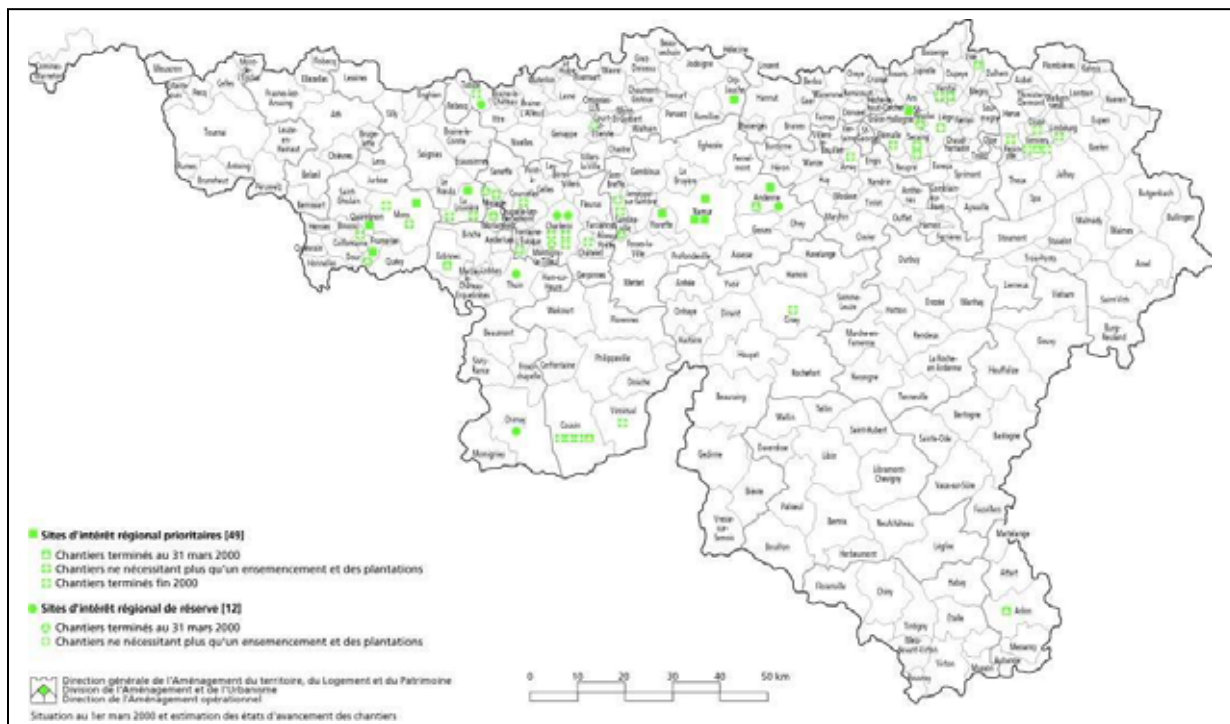
<sup>63</sup> Source : Rapport d'activité 2000 de la Société wallonne du Logement

<sup>64</sup> Source : Maison de l'Urbanisme du Brabant wallon, 1998, Le logement en Brabant wallon. Panorama des aides et initiatives publiques, Centre Culturel du Brabant wallon, Court Saint-Etienne.

### 1.5.3.6. La réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés

La réhabilitation des sites d'activité économique désaffectés est un moyen de densification des noyaux d'habitat et de restructuration de quartiers. Il existe pour ce faire des subsides régionaux octroyés en vue de l'assainissement ou de la rénovation de ces sites. Il s'agit donc de la « réalisation d'un ensemble de travaux nécessaires à la suppression des causes empêchant la réutilisation d'un site ou constituant une nuisance en ce qui concerne la bonne intégration de ce site à l'environnement bâti ou non-bâti » <sup>(65)</sup>. Le Gouvernement wallon a arrêté la liste de 62 sites d'intérêt régional <sup>(66)</sup>. La distribution spatiale de ces sites est clairement le reflet de la localisation des anciennes zones industrielles en Région wallonne et impose une adéquation de ces localisations avec la répartition des noyaux d'habitat.

#### Carte 17 – Localisation des sites d'intérêt régional (SIR)

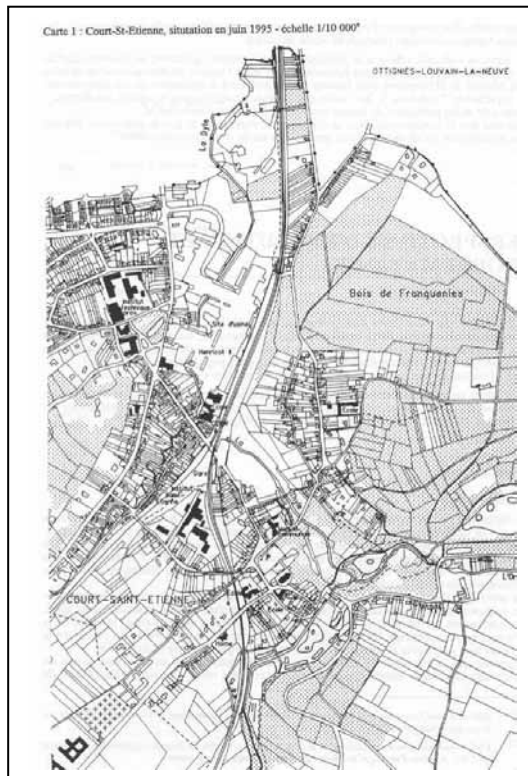


Source : Site Internet de la DGATLP

Un exemple très marquant de densification est celui de la réappropriation du site industriel désaffecté de Henricot à Court Saint-Etienne. Dans le cadre d'un PPA, il a été proposé d'y construire des logements, des commerces et des équipements communautaires. La construction de logements est en cours de réalisation. Autour de l'ancien ensemble industriel des papeteries de Genval situé à Maubroux, des parcelles inoccupées ont été occupées par des logements. Le site, en lui-même, est réaffecté partiellement en zone d'artisanat et de commerces.

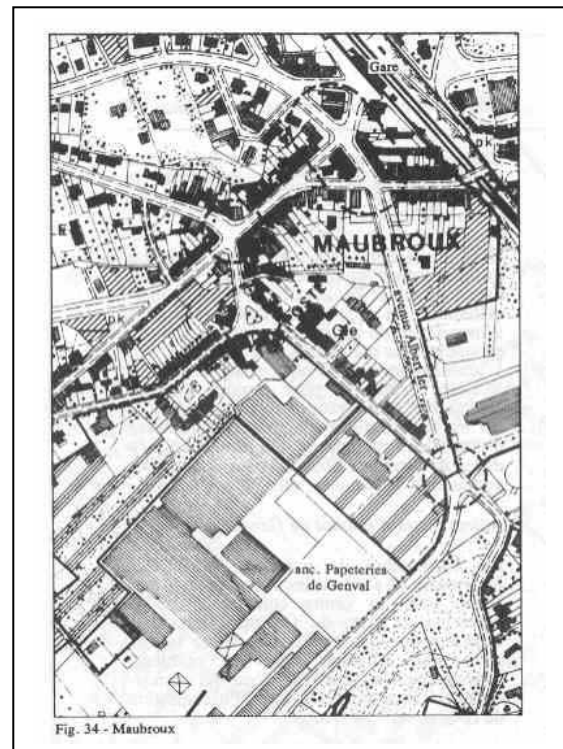
<sup>65</sup> Article 184 du CWATUP

<sup>66</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 2 avril 1998 relatif aux sites d'intérêt régional



**Figure 17 – Site Henricot  
Court Saint-Etienne**

Source : Schémas de Structure de Court Saint-Etienne et de Rixensart



**Figure 18 – Site des Papeteries  
de Genval - Rixensart**

### **1.5.3.7. La lutte contre l'inoccupation des logements**

La Région wallonne a mis sur pied une série de dispositifs de lutte contre les logements inoccupés <sup>(67)</sup>. Dans tous les cas, il n'y a pas de condition particulière de localisation des biens concernés. Néanmoins, on peut suspecter que la justification de telles mesures trouve son origine dans la lutte contre la dégradation du cadre de vie et de l'habitat dans les noyaux d'habitat et particulièrement dans les zones dégradées.

### **1.5.3.8. La réutilisation des friches urbaines**

En vue de la réutilisation des friches urbaines, le législateur a créé un outil en vue de l'acquisition et la démolition d'un bâtiment non-améliorable afin de permettre la construction de nouveaux logements ou la réalisation d'équipements d'intérêt collectif <sup>(68)</sup>. La subvention est fixée à 30% du coût d'acquisition et de démolition. Afin de favoriser l'utilisation de l'outil dans les quartiers dégradés, la subvention est portée à 45% dans les quartiers spécifiques relevant des périmètres de rénovation urbaine, des centres anciens ou des zones d'initiative privilégiée.

<sup>67</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 20 mai 1999 relatif à la lutte contre l'inoccupation des logements; Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne; Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne

<sup>68</sup> Arrêté du Gouvernement wallon du 11 février 1999 relatif à l'octroi par la Région d'une aide aux personnes morales en vue de la démolition d'un bâtiment non-améliorable

#### 1.5.4. Conclusions

Tous les documents incitatifs de planification s'accordent pour orienter les politiques, tant au niveau régional que communal, vers la densification des noyaux d'habitat et pour lutter contre la dispersion de l'habitat. Le Code wallon du Logement répond à cette attente en définissant le noyau d'habitat et en encourageant les politiques spécifiques à œuvrer à leur densification. Le contrat de gestion entre la Région wallonne et la Société wallonne du Logement stipule une orientation des investissements en construction et en rénovation du secteur du logement social dans les quartiers dégradés. Le dernier rapport d'activités fait état de 83% de nouvelles constructions dans les noyaux d'habitat. En ce qui concerne les opérations de soutien de la demande, on épingle la prime à la construction, seul outil qui ne s'applique qu'aux logements nouvellement construits en zone d'habitat.

Si la politique de rénovation urbaine était traditionnellement une politique de logement dans les zones dégradées, elle s'oriente aujourd'hui vers des opérations transversales de développement urbain alliant le développement social urbain au renforcement des équipements et à la requalification des espaces publics, lieux de résolution de la mixité sociale, dans ces quartiers. De ce fait, les politiques du logement se sont spatialisées et se sont renforcées dans les zones dégradées : diminution des taux d'intérêt des prêts hypothécaires, renforcement des primes. L'appropriation des espaces dégradés se fait également par le logement social, tant par les opérations d'acquisition – rénovation pour lesquelles les sociétés de logement social sont compétentes aujourd'hui que par les opérations de requalification des cités sociales existantes dans le cadre des politiques des ZIP de type 4.

La médiation de marché, quant à elle, n'affiche pas de contraintes de localisation des biens mis en gérance ; néanmoins, la politique a clairement pour objectif d'œuvrer à la réappropriation des centres et à la mixité sociale des quartiers.

Les politiques foncières ont également pour objectif de densifier les noyaux d'habitat. Citons par exemple les ordres de priorité attribués aux zones d'aménagement différé incitant à valoriser les espaces les plus proches des centres ou la revitalisation des sites d'activités économiques désaffectés qui, en vertu de leur ancienne affectation, sont localisés dans les zones urbanisées et en déclin.

Une question demeure : la recherche du lien entre densification et mixité sociale. L'évaluation des impacts sociaux des politiques du logement n'a pu être réalisée ici par manque de temps. On sait néanmoins que la réappropriation des centres urbains est un facteur de mixité et que les politiques de soutien de la demande de logement et la médiation de marché répondent à ces objectifs communs de densification et de mixité sociale.

## 1.6. LES INSTRUMENTS GENEVOIS POUR LA REVITALISATION DES CENTRES URBAINS, LA RENOVATION ET LA DENSIFICATION URBAINES <sup>(75)</sup>

### 1.6.1. Introduction

Le canton de Genève, aussi appelé « Etat », couvre un territoire restreint (280 km<sup>2</sup>)<sup>76</sup> et enclavé : il compte 4,5 km de frontière avec le reste de la Suisse et plus de 100 avec la France. De ce fait, et par la forte protection des terres agricoles traditionnellement appliquée dans tout le pays, le canton n'a jamais disposé de réserves importantes de terrains urbanisables. Il offre par conséquent un exemple remarquable d'urbanisation compacte et de nombreux cas de densification du tissu bâti.

En outre la pression des bureaux (organisations internationales, banques,...) et la possibilité pour les travailleurs de s'établir du côté français de la frontière ont, un temps, menacé de vider la ville de ses habitants. Les autorités ont réagi par une politique de rénovation urbaine qui a porté ses fruits, stoppé l'hémorragie et ramené des habitants en ville.

C'est pour ces raisons que l'Etat de Genève a été choisi comme étude de cas<sup>77</sup>. Après avoir passé en revue les textes et instruments qu'il propose pour d'une part, la rénovation, et d'autre part, la densification urbaine, nous verrons en quoi il peut apporter des réponses aux problèmes, blocages et questions soulevés dans la première partie (Th 1.4).

### 1.6.2. La répartition des compétences

La Confédération suisse dispose d'une compétence limitée en aménagement du territoire : elle fixe les règles du jeu dans une législation cadre, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT 22/06/79) et son ordonnance (OAT 02/10/89). Les grands principes y sont énoncés, et les compétences déléguées principalement aux cantons, ainsi qu'aux communes. Les premiers sont responsables notamment de l'élaboration du Plan directeur cantonal, qui est indicatif et lie les autorités, tandis que les plans d'affectation, contraignants, peuvent être établis aux deux niveaux de pouvoir.

Le canton de Genève est un cas particulier en Suisse : il a repris à son compte la plupart des compétences en aménagement du territoire, au détriment de ses 45 communes. Il fixe ainsi lui-même l'occupation de son sol par un plan d'affectation et conçoit les Plans de quartier. Il élabore son Plan directeur et légifère en matière d'aménagement et d'urbanisme.

Les communes genevoises représentent plutôt le niveau du débat politique, en ce qu'elles doivent rendre des « préavis » sur les décisions et documents cantonaux (les plans de quartier par exemple) et organiser les votations populaires. Elles ont la possibilité de préciser le plan d'affectation et d'élaborer leur propre plan directeur. Seule la commune de Genève a exploité ces possibilités jusqu'à présent (respectivement dans son Règlement transitoire relatif au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève 21/06/88 et par le Plan directeur communal Genève 2001). Les municipalités participent enfin à l'organisation du territoire en tant que propriétaires fonciers et immobiliers, responsables de l'implantation des équipements scolaires et gestionnaires de leur parc de logements.

---

<sup>75</sup> A.C. Klinkenberg (LEPUR – Ulg)

<sup>76</sup> Pour 408 000 habitants ; la commune de Genève en compte 177 000 (chiffres de 1999).

<sup>77</sup> Nous n'en traiterons pas d'autres au sein de ce rapport. En effet l'analyse d'autres possibilités (Danemark, France,...) nous a montré que les enseignements tirés auraient concerné la rénovation simple plutôt que la densification. Or c'est sur cette dernière que nos travaux se concentrent.

### 1.6.3. L’Arsenal législatif

#### 1.6.3.1. Le canevas de base : le Plan d’affectation des sols

La politique d’aménagement et d’urbanisme genevoise se base sur le zonage tel que fixé dans le plan d’affectation des sols, élaboré par le canton et qui couvre tout son territoire. Les différentes zones sont définies dans la Loi d’application de la loi fédérale sur l’aménagement du territoire (LALAT 04/06/87). Elles comprennent des zones ordinaires, protégées et de développement. Au sein des premières, on trouve les zones à bâtir (en réalité presque totalement bâties), à propos desquelles il importe de retenir ceci :

- la zone 1 correspond aux quartiers compris dans le périmètre des anciennes fortifications ;
- la zone 2 comprend les quartiers urbains contigus aux précédents ;
- la zone 3 comprend les régions dont la transformation en quartiers urbains est fortement avancée ;
- la zone 4A correspond à des quartiers d’habitation urbains, et la 4b à des quartiers d’habitations plus ruraux, tandis que ;
- la zone 5 est la zone résidentielle de villas.

A chaque zone correspond un gabarit maximum (en hauteur) pour les immeubles destinés au logement, au commerce et aux activités sans nuisance. Il s’élève à, respectivement, 24, 24, 21, 15 (4A), 10 (4B) et 10m.

Quant aux zones de développement, délimitées par le canton pour « favoriser l’urbanisation, la restructuration de certains territoires, l’extension des villages ou de zones existantes et la création de zones d’activités »<sup>78</sup>, elles peuvent être des cinq types cités ci-dessus. Nous donnons plus de détails à leur propos au point suivant.

Les autres lois, plans et règlements prennent des dispositions et prescriptions qui viennent se greffer sur les zones ainsi définies. Ce sont ces documents et les mesures qu’ils édictent que nous détaillons ci-dessous. Le premier concerne plutôt la densification, le second la rénovation et la revitalisation urbaines.

---

<sup>78</sup> Loi d’application de la loi fédérale sur l’aménagement du territoire, 04/06/87



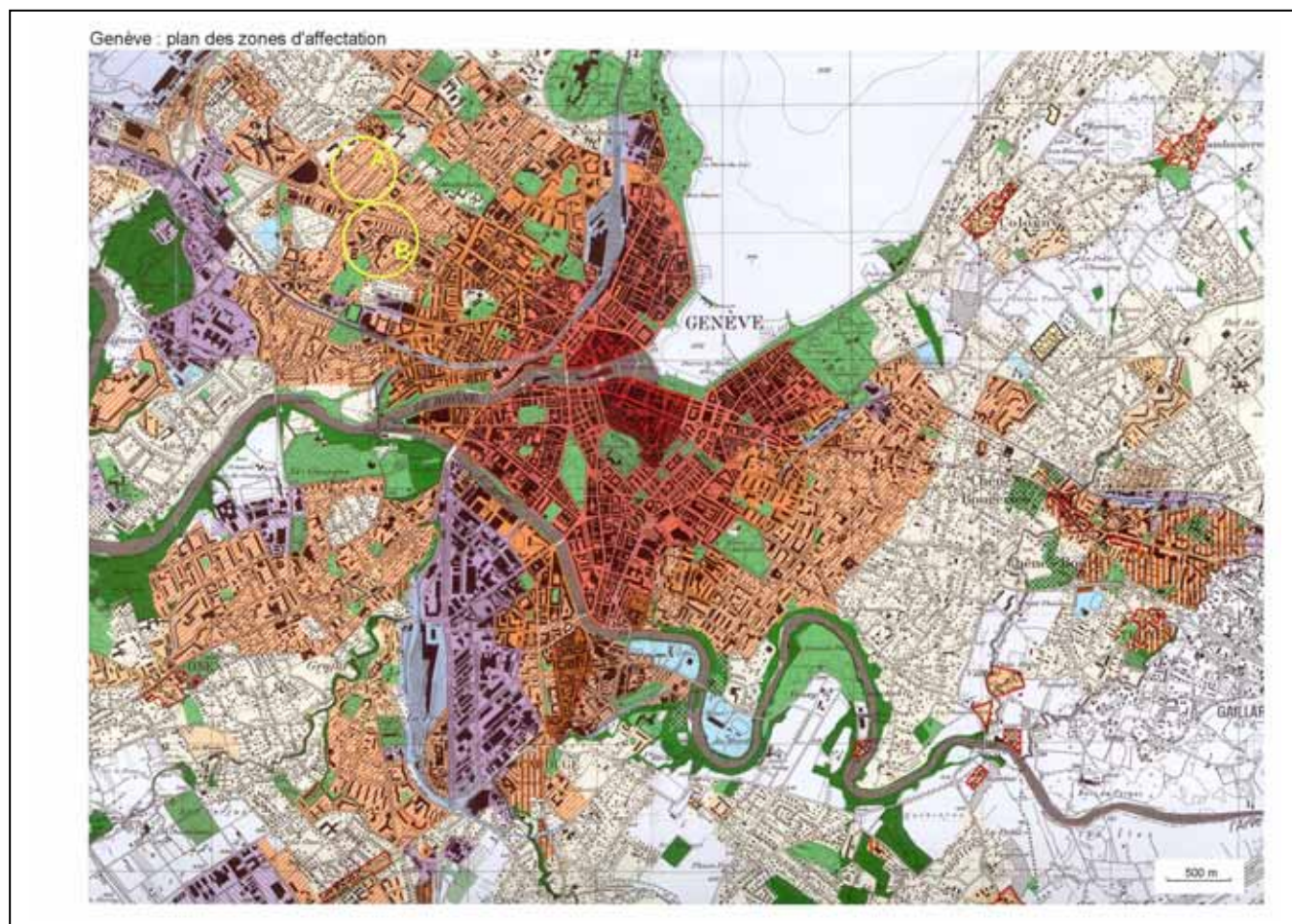
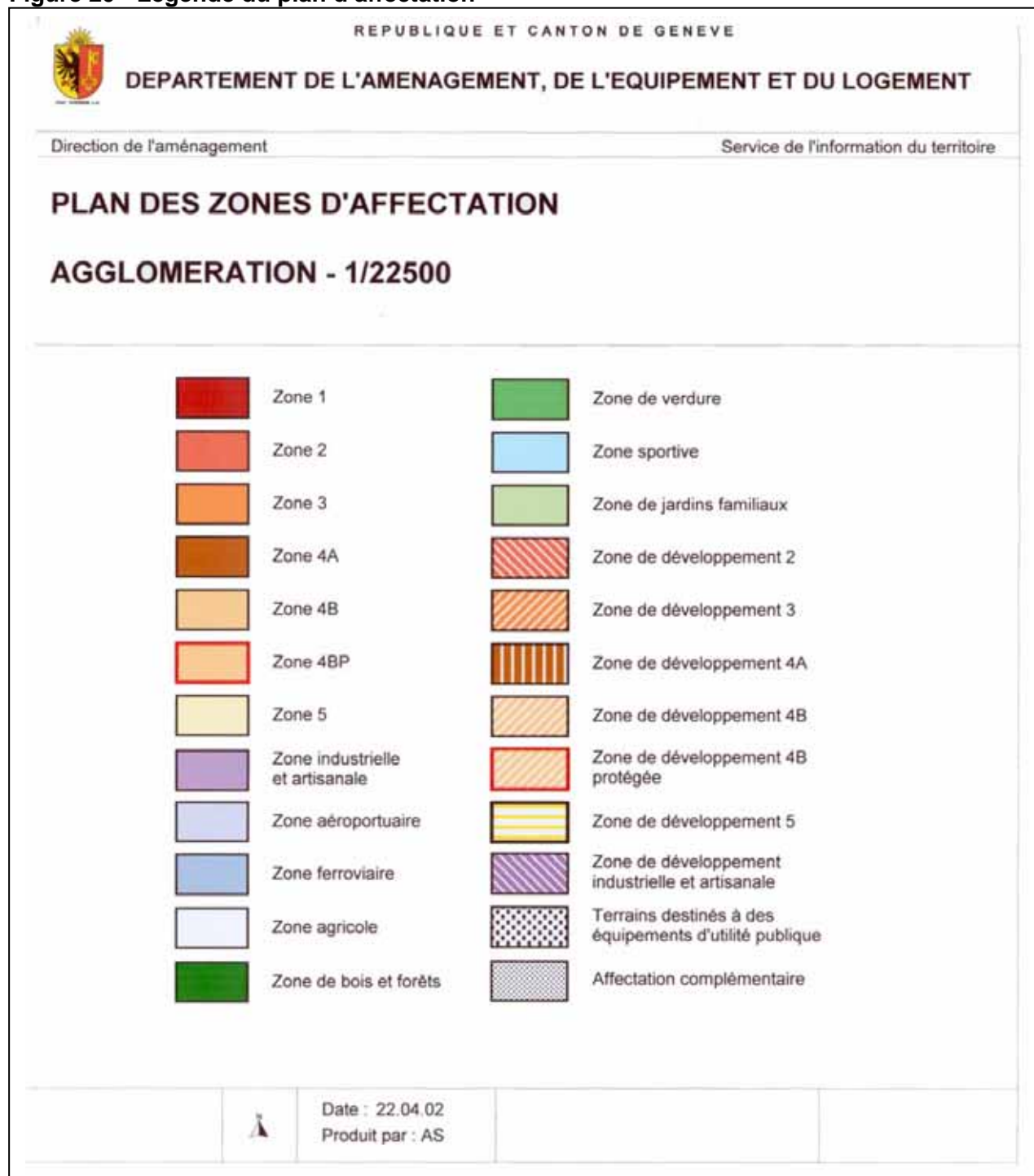
**Figure 19 – Plan d'affectation des sols de Genève**



Figure 20 - Légende du plan d'affectation



### **1.6.3.2. La loi générale sur les zones de développement (29/06/57)**

Les zones de développement, définies supra, sont donc des périmètres qui peuvent être soit vierges, soit déjà bâtis, mais destinés à une urbanisation plus poussée. Il peut par exemple s'agir de zones de villas que les autorités désirent densifier à terme pour produire des quartiers à morphologie plus urbaine ; on parlera dans ce cas de « zone de développement 3 ». Par exemple, sur la figure 19, on peut voir dans le cercle B une partie de ZD mise en œuvre (densification par la construction de « barres » de logements), et dans le cercle A un périmètre probablement non mis en œuvre (toujours occupé par des villas).

La loi du 29/06/57 régit l'urbanisation de ces zones en imposant, pour toute demande d'autorisation de construire, l'établissement d'un Plan localisé de quartier (PLQ) et d'un règlement de quartier<sup>79</sup>. Equivalents à nos PCA, ils doivent fournir notamment, en ce qui nous concerne :

- le gabarit, l'implantation et la destination des bâtiments ;
- un indice d'utilisation du sol (surface brute de plancher / surface de la parcelle ; correspond au COS français). Les indices usuels minimums sont de - 1,2 pour la zone 3 de développement ;
  - 0,8 pour la zone 4A de développement ;
  - 0,6 pour la zone 4B de développement.(ils sont de 0,2 à 0,4 dans la zone 5)
- la répartition des frais d'équipement entre constructeurs et autorités publiques ; la participation aux frais des premiers étant assurée par une taxe d'équipement.

La délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que les logements construits, qu'ils entrent dans le marché locatif ou acquisitif, restent suffisamment bon marché. Prix et loyers sont fixés par le « Conseil d'Etat » (assemblée exécutive du canton) et seront contrôlés pendant 10 ans par les autorités cantonales.

### **1.6.3.3. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR 26/06/83)**

La LDTR fut votée en 1983 en réaction au départ des habitants du centre et de sa colonisation progressive par les bureaux. En réalité la pression foncière amenait le secteur immobilier à démolir les immeubles anciens pour reconstruire tantôt du logement neuf à loyers plus élevés, voire luxueux, tantôt des bureaux. Le principe de la loi est simple : elle fige, à son entrée en vigueur, la fonction résidentielle en l'état, et fait de sa protection un objectif permanent. En d'autres termes, pour les immeubles de logements (villas unifamiliales exceptées), les démolitions et changements d'affectation sont interdits sauf dérogation. Parallèlement, la loi encourage les opérations de rénovation et instaure un contrôle des prix et loyers. Elle crée donc une sorte de logement « social » à partir d'immeubles existants et oblige au maintien d'une offre bon marché dans le centre ville.

Concrètement, les autorisations pour transformation ne sont accordées que si elles permettent la réalisation de logements supplémentaires – notamment par aménagement des combles ou surélévations – ou leur rénovation. Il faut, en outre, que les logements transformés répondent aux « besoins prépondérants de la population » en termes de type, taille, nombre de pièces, de prix de revient et de loyers. Ces derniers sont d'ailleurs maintenus dans une fourchette définie avec précision (par exemple : de 2 400 à 3 225 CHF au 01/01/99)<sup>80</sup>. Ainsi le canton bloque les opérations trop coûteuses qui feraient augmenter

<sup>79</sup> Dans les zones ordinaires, les PLQ sont facultatifs.

<sup>80</sup> Entre 1630 et 2190 € la pièce par année

les loyers de manière trop marquée. Toute opération concernée par la loi engendre un contrôle des loyers pendant 3 ou 5 ans selon le cas.

Les démolitions-reconstructions ne sont autorisées qu'en cas d'absolue nécessité (problèmes de salubrité, de sécurité) ou que si elles permettent d'augmenter sensiblement la surface de plancher dévolue à des logements répondant aux besoins prépondérants de la population. Ici le contrôle dure 10 ans. Quant aux changements d'affectation, ils doivent être compensés par des réaffectations d'autres surfaces (commerce, bureaux,...) en logements.

Les encouragements à la rénovation prennent plusieurs formes :

- un service de renseignements et conseils aux propriétaires ou locataires concernés ;
- des subventions pour les HBM et HLM (immeubles d'habitation bon marché et à loyers modérés – voir aussi point 3.5 sur le logement subventionné) ;
- un bonus à la rénovation : subvention cantonale d'investissement conjoncturelle.

Enfin, la loi prévoit même, en cas de pénurie, l'affectation à l'habitat de locaux remplissant d'autres fonctions (bureaux, commerces,...) s'ils sont vides depuis deux ans au moins. Enfin, le canton se réserve le droit d'exproprier temporairement le droit d'usage d'appartements qui seraient restés vides plus de trois mois. Ces deux possibilités n'ont cependant pas eu la possibilité d'être exploitées (voir infra).

#### **1.6.3.4. La loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL 04/12/77)**

Le panorama de la législation genevoise en matière de densification et revitalisation urbaines ne serait pas complet sans référence à la politique de logement, qui forme avec la loi sur les zones de développement et la LDTR un dispositif cohérent visant au maintien et à la création d'habitations en ville tout en contrôlant les loyers.

La loi de 77 a pour objectif l'encouragement de la construction de logements d'utilité publique (HLM, HBM, HM) par plusieurs moyens :

1. le canton peut user des droits de préemption et d'expropriation pour acquérir des terrains en zone de développement (et en cas de modification de limites de zone) s'il s'agit d'y construire de tels logements. Après quoi il confie les travaux à des fondations de droit public, asbl ou coopératives par concession en droit de superficie des terrains (= bail à long terme).
2. le canton dispose de différents outils pour promouvoir la construction de logements d'initiative privée. L'octroi des aides et incitants énumérés ci-dessous est soumis à la condition que les immeubles construits soient dévolus au logement d'utilité publique, à savoir qu'ils rentrent dans les catégories :
  - 1 HBM (habitations bon marché)
  - 2 HLM (habitations à loyer modéré)
  - 4 HM (habitations mixtes)

(Lesquelles se distinguent par les loyers offerts, les conditions à remplir par les locataires, le niveau des subventions et la durée du contrôle.)

Les instruments sont les suivants :

- octroi de subventions d'exploitation dégressives aux propriétaires, pour les catégories 1 et 2, allant de 5 à 95 % de la valeur de l'immeuble, versées à fonds perdus pendant 20 à 25 ans ; (dans le cas des HM, il y a versement de subventions personnalisées à une partie des locataires -maximum 60%- pendant un maximum de 25 ans) ;
- cautionnement d'emprunts hypothécaires ;

- octroi de prêts hypothécaires, avec ou sans intérêt selon le cas ;
  - octroi d'avantages fiscaux : exonération de l'impôt immobilier supplémentaire pendant 20 ans ou réduction du taux d'imposition ;
  - octroi d'aide à l'équipement de terrains à bâtir ;
  - mise à disposition des terrains à bâtir en droit de superficie.
3. Tout en veillant à la qualité des logements construits et des matériaux utilisés, notamment vis-à-vis de leur impact sur l'environnement, le canton opère un contrôle des loyers sur tous les immeubles bénéficiant de la loi. Il doit s'agir d'immeubles composés pour un minimum de deux tiers de la surface locative totale de logements d'utilité publique (c'est-à-dire rentrant dans les quatre catégories susmentionnées), mais aussi « d'immeubles transformés ou rénovés, lorsque la transformation ou rénovation a pour but d'augmenter les possibilités de logements »<sup>81</sup>.

### **1.6.3.5. Le règlement transitoire relatif au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève (21/06/88)**

La loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (09/03/29) prévoit la possibilité, pour les communes, d'élaborer des Plans d'utilisation du sol afin « de maintenir et de rétablir l'habitat dans les quatre premières zones et dans leurs zones de développement, d'y favoriser une implantation des activités harmonieuse (...) ». Les règlements d'application des PUS doivent définir pour chaque zone des indices d'utilisation du sol et les taux de répartition dans les différents « secteurs » (intérêt public, habitation, travail,...).

Jusqu'à présent, seule la Ville de Genève a adopté un règlement relatif au PUS. Il s'applique donc aux quatre premières zones de construction et à leur zone de développement correspondante et vient compléter le plan d'affectation des sols et les opérations tombant sous la LDTR.

Il prend les mesures suivantes :

1. Il divise le territoire de la ville en cinq secteurs ;
2. Il fixe, pour chacun d'eux, le pourcentage minimum des nouvelles surfaces brutes de planchers (obtenues par démolition / reconstruction, surélévation / aménagement des combles ou construction sur terrain libre) à affecter au logement. Par exemple, les nouvelles surfaces obtenues par travaux de surélévation / aménagement de combles doivent être entièrement affectées au logement dans tous les secteurs, et celles obtenues par démolitions / reconstructions à raison de 30, 50, 70 et 70 % respectivement dans les secteurs 1, 2, 3 et 4 ;
3. Il interdit certains changements d'affectation, tels la transformation de logements en bureaux dans tous les secteurs, ou encore la transformation en bureaux des rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouverts au public.

### **1.6.3.6. La loi sur le remembrement foncier urbain (11/06/65)**

Le dernier texte qui a attiré notre attention date de 1965 : il rend possible et organise le remembrement urbain lorsque la réalisation de plans d'urbanisme est entravée par la configuration cadastrale d'un lieu. La loi s'applique aux zones de 1 à 4 ainsi qu'aux zones de développement (où les PLQ sont obligatoires).

Un projet de remembrement peut émaner soit de propriétaires intéressés, soit de l'administration cantonale. Une fois établie, la procédure prévoit son approbation par les

<sup>81</sup> Il peut aussi s'agir d'immeubles à chambres individuelles (foyers étudiants...) ou pour lesquels un bail associatif a été conclu au profit d'une asbl.

propriétaires puis par le Grand Conseil (assemblée législative) et enfin par le Conseil d'Etat (assemblée exécutive). Les opérations sont menées pas une « entreprise de remembrement foncier », par exemple une association de propriétaires ou un établissement de droit public.

Le remembrement peut s'opérer, concrètement, par trois voies :

- l'échange d'immeubles de nature et valeur équivalentes (faute de quoi une indemnité est prévue) ;
- l'expropriation suivie d'une redistribution lorsque le canevas cadastral est complexe ;
- la rectification des limites cadastrales en cas de modifications légères.

Notons d'emblée que cette loi n'a jamais été mise en œuvre.

#### 1.6.4. Les instruments

##### **Résumé**

Le canton de Genève est subdivisé en différents périmètres « à bâtir » - les zones 1, 2, 3, 4a, 4b et 5 - correspondant à des degrés d'urbanisation de moins en moins denses ; ainsi qu'en différentes « zones de développement », bâties ou non, portant les mêmes numéros et traduisant le degré d'urbanisation (et la densité) auxquels on désire les amener à terme.

En bref, la LDTR prend en charge le tissu bâti des zones 1 à 4, y protège fortement le logement, y encourage les rénovations, surélévations et aménagements de combles, voire les démolitions – reconstructions quand elles s'avèrent nécessaires. Ses moyens d'actions résident dans des subventions, bonus et conseils aux propriétaires. En contrepartie, elle instaure un contrôle des loyers pendant 3 ou 5 ans sur tous les immeubles admis à son bénéfice.

D'autre part, la loi sur les zones de développement réglemente les zones déjà plus ou moins bâties que l'on désire densifier. Elle impose, par la réalisation obligatoire des PLQ, l'application d'indices d'utilisation du sol pour leur mise en œuvre. Une autre condition à l'octroi des permis est que les logements construits répondent à un besoin prépondérant d'intérêt général. La loi instaure, comme la LDTR, un contrôle de dix ans sur les loyers.

Enfin, la loi générale sur le logement et la protection des locataires complète le dispositif d'encouragement au logement et de contrôle des prix en conditionnant l'octroi d'aides diverses aux développeurs. Les nouveaux immeubles (logiquement, en zone de développement) devront contenir un minimum de deux tiers de logement (d'utilité publique) dans leur surface totale. Les immeubles rénovés ou transformés (logiquement, dans les zones 1 à 4 et bénéficiant de la LDTR) pourront également bénéficier des aides. La contrepartie pour tous les immeubles concernés étant le contrôle des loyers pendant un maximum de 25 ans. Si le canton mène lui-même de telles opérations en zone de développement, il bénéficie des droits de préemption et d'expropriation.

##### **Les instruments**

Comme le résume le tableau ci-dessous, l'on peut relever comme instruments de tous types concourant à la densification, à la rénovation et au maintien de la vitalité urbaine (en ce compris les dispositions des deux derniers textes non résumé dans ce point) :

- le zonage et plus particulièrement les zones de développement, qui traduisent la volonté de densifier ;
- l'instrument de mise en œuvre de ces zones : les Plan Localisés de Quartier, comprenant des indices minimaux d'utilisation du sol ;
- l'interdiction des démolitions ou réaffectations de logements existants dans les zones « à bâtir » (LDTR) ; mais aussi l'interdiction de réaffectations qui nuiraient à la vitalité des quartiers (cfr. les rez-de-chaussée dans le Règlement transitoire au PUS) ; la possibilité d'affectation à l'habitat de bureaux, commerces, restés vides depuis deux ans au moins ;

- la limitation de l'octroi des permis pour transformation ou reconstruction par la condition d'augmentation de l'offre en logements ;
- les subventions, bonus et autres aides à la construction, la rénovation et à l'exploitation d'immeubles de logement d'utilité publique (service conseil, prêts hypothécaires, caution de prêt, exonérations ou réductions d'impôts, ...), qu'il s'agisse de la LDTR ou de la loi sur le logement ;
- l'imposition de pourcentages minimaux de surfaces de logement à prévoir dans les immeubles nouveaux ou transformés, qu'il s'agisse de la LDTR ou du règlement transitoire au PUS ;
- les outils de gestion foncière tels le droit de préemption et d'expropriation (construction de logements par le canton en zone de développement) ; mais aussi le droit d'expropriation temporaire du droit d'usage d'appartements restés vides plus de trois mois ; le remembrement urbain par échange, expropriation et redistribution, ou modifications légères de tracé parcellaire ; la taxe d'équipement,...

A cette énumération, ajoutons le contrôle des loyers comme puissant outil de maintien des mixités sociales et de lutte contre la gentrification et la désurbanisation, qui guettent particulièrement les grandes places internationales telles Genève ou Bruxelles.

**Tableau 26 – Relevé des instruments**

	Densification	Rénovation	Revitalisation / maintien de vitalité / mixité fonctionnelle	Mixité sociale
Zones de développement, PLQ et indices d'utilisation du sol	X			
Interdiction des démolitions et réaffectations de logements			X	
Restriction des autorisations de bâtir (rénover) à la condition du maintien ou de l'amélioration de l'offre en logements	X	X	X	
Subventions et autres aides à la rénovation de logements		X	X	X
à la construction de logements	X			X
à la surélévation et exploitation des combles	X			X
Imposition de pourcentages minimaux de surfaces de logement	X		X	
Droit de préemption et d'expropriation	X			
Expropriation du droit d'usage d'appartement			X	
Interdiction de réaffectation de locaux « publics » au rez			X	
Réaffectation en logements de locaux vides			X	
Contrôle des loyers				X

## **1.6.5. Les obstacles, les réussites**

### **1.6.5.1. Les zones de développement et la densification**

Depuis 1957, une part importante des zones de développement a été mise en œuvre. Répondant ainsi à la pénurie de logement genevoise, ce qui était bien l'objectif impératif de départ. L'initiative est généralement privée et les opérations rentables.

Mais au cours du temps, cette mise en œuvre a beaucoup changé de forme. En effet, les PLQ ont tendance à couvrir des surfaces de plus en plus petites : des grands ensembles de « barres » de logements sociaux des années 60<sup>82</sup>, on est passé à des projets rétrécissant au fur et à mesure que l'espace restant s'amenuise, pour finir aux opérations d'îlots actuelles. Aussi est apparue, pour garantir une cohérence urbanistique aux quartiers, la nécessité d'établir des plans directeurs de quartiers qui fournissent les lignes directrices au différents PLQ du territoire plus large qu'il couvre.

Quoi qu'il en soit, le phénomène révèle un obstacle à la réalisation des objectifs de densification des ZD. Les opérations se réalisent aujourd'hui au sein de périmètres divisés en petites parcelles et déjà bâtis, par exemple de villas ou de petits immeubles. Le développeur doit ainsi attendre que plusieurs propriétaires acceptent de vendre pour entamer un projet. En outre, il arrive à ces derniers de bloquer les opérations par des « servitudes croisées » de restriction à bâtir entre propriétaires<sup>83</sup>. La solution, qui résiderait dans la déclaration d'utilité publique pour construction de logements et l'expropriation de ces servitudes, est très peu appliquée.

En conclusion, si la ZD est déjà mise en œuvre pour une bonne partie, elle recèle encore des possibilités chiffrées à 35 % de la surface constructible du canton. Mais ce potentiel est difficilement urbanisable car les opérations se complexifient et leur rythme ralentit. C'est pourquoi le DAEL conclut, dans un fascicule de mars 2002<sup>84</sup>, que la poursuite de l'urbanisation de la couronne suburbaine seule est insuffisante pour répondre à la demande en logements. En revanche les reclassements des zones 5 (villas) et des zones agricoles permettent une urbanisation plus rapides, les terrains étant peu ou pas construits.

### **1.6.5.2. La LDTR et la rénovation**

Les effets de la loi se sont révélés très positifs et de grande envergure. Nous basons notre constat sur quelques données démographiques et sur les analyses du Cahier de l'aménagement de l'Etat de Genève de 1992, qui faisait le point sur dix ans d'application de la LDTR. En premier lieu, la loi a bel et bien freiné la spéculation immobilière, les démolitions de logements, la progression des bureaux et la perte conséquente d'habitants pour la ville.

En neuf ans, 2240 autorisations (transformation, reconstruction, rénovation) ont été délivrées en vertu de la LDTR. En revanche, seules quelques autorisations de démolir ont été octroyées annuellement (deux à cinq). Le nombre global de transformations accordées a augmenté jusqu'en 1990 pour ensuite diminuer parallèlement à l'augmentation des taux hypothécaires. Par ailleurs, dans les travaux, les rénovations partielles (réfections d'appartements individuels à l'occasion du changement de locataire) augmentent sur la même période pour dépasser largement les rénovations complètes. Ces dernières représentent, en tout, environ un cinquième de toutes les opérations. Elles s'accompagnent, pour deux tiers, « d'un aménagement de combles ou d'une surélévation pour la création de logements supplémentaires, ce qui constitue souvent le moteur économique des

---

<sup>82</sup> Citons Le Lignon, immeuble d'un seul tenant logeant 10 000 personnes.

<sup>83</sup> Refus réciproque d'immeubles nouveaux sur les propriétés voisines.

<sup>84</sup> ETAT DE GENEVE, Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, Où pourra-t-on construire des logements ?, mars 2002

opérations ».

Si à l'origine, seuls les bâtiments anciens du centre ville bénéficiaient des rénovations LDTR, c'est à présent aux immeubles plus récents, notamment les grands ensembles d'habitations sociales des années 60, d'en bénéficier.

Une autre illustration des effets positifs de la législation réside dans la croissance du nombre d'habitants en ville de Genève. Si leur nombre a chuté constamment entre 1960 (174 000 environ) et 1977 (155 000), il a augmenté depuis, pour atteindre les 171 000 unités en 1990 et 177 000 en 2000. Nous attirons l'attention sur ces chiffres remarquables en regard de la désurbanisation des grandes villes wallonnes.

Il subsiste cependant des problèmes qui ne peuvent être solutionnés. Ainsi, des spéculateurs ont acquit, avant l'entrée en vigueur de la LDTR, d'anciens immeubles de logement en vue d'y reconstruire, par exemple, des bureaux. La nouvelle loi, en interdisant les changements d'affectation, les en a empêché. Certains ont attendu, vainement, que le vent tourne, et se trouvent aujourd'hui en possession d'immeubles tellement délabrés qu'il est impossible de les rénover. En effet, en dépit des subventions, l'opération s'avérerait non rentable étant donné le plafonnement des loyers. Les bâtiments finissent par former des îlots très dégradés en centre ville et servent, comme d'autres, de logement à des squatteurs, très nombreux à Genève. Le problème se pose d'ailleurs pour tous les immeubles trop vétustes dont le traitement sous la LDTR ne serait pas rentable. La Ville et certains propriétaires ont mené, dans ce domaine, des expériences intéressantes (mais à fonds perdus) de rénovation lourde (cfr llot 13) de quartiers vétustes, éventuellement suivie d'une cession en droit de propriété à des groupements d'habitants.

### **1.6.5.3. La LGL et le logement**

Une part non négligeable des logements genevois est subventionnée (HBM, HLM, HM) : ils représentent plus de 23 000 unités en 2001<sup>85</sup>, soit 11% de l'offre totale. Cependant ils étaient 39 000 en 1977 (23,5% du total), ce qui montre que leur nombre a significativement diminué (-40%), mais leur part de marché a également fondu de moitié sur la même période.

Plusieurs raisons expliquent cette régression, malgré une production de 1500 à 2000 nouveaux logements subventionnés mis annuellement sur le marché tout au long des années 90 :

- les logements sortent du contrôle cantonal des loyers après une certaine période (de maximum 25 ans) et retournent au marché libre<sup>86</sup> ; durant les 20 dernières années, 1000 à 2000 logements sont « sortis » annuellement, mais le chiffre baisse constamment et tombera à zéro vers 2030 ;
- les promoteurs et investisseurs préfèrent le secteur libre et proposent plutôt des immeubles en location non subventionnée, en propriété par étage (PPE)<sup>87</sup> ou des villas, lesquels sont d'ailleurs préférées par les communes également ;
- le prix de la construction et des terrains est élevé : au minimum 500 CHF/m<sup>2</sup> (340 euros), il dépasse 1000 CHF/m<sup>2</sup> (680 euros) si les terrains sont déjà bâtis (villas par exemple).

Toutefois, la LGL a certainement contribué au maintien d'une offre diversifiée dans un environnement de forte pression foncière et immobilière, et de pénurie chronique en logements (le taux de vacance est actuellement de 0,38 % !). Au total, plusieurs centaines

<sup>85</sup> chiffres valables pour tout le canton

<sup>86</sup> propriété des logements subventionnés pour les mises sur le marché de 1995 à 2000 : privés : 41,2% ; caisses de pension : 23,1% ; fondations cantonales de droit public : 13,5% ; coopératives : 12,7% ; communes : 9,5%

<sup>87</sup> A Genève, environ 80% des habitants sont locataires, pour seulement 20% de propriétaires



d'habitations sont encore créées annuellement (environ 1900/an pendant toutes les années 90). La loi a aussi contribué au maintien de la population, dans sa mixité sociale, au sein du canton.

### 1.6.6. Les possibilités non exploitées

Les effets des trois législations principales analysées ici paraissent positifs. Relevons cependant quelques outils et possibilités d'action qui ont été peu ou pas exploités.

- Le canton use très rarement de son droit d'expropriation. Cela vaut également pour les expropriations des servitudes croisées.
- L'expropriation temporaire de l'usage des appartements laissés vides plus de trois mois, ainsi que la conversion en logements des bureaux vides depuis trois ans, n'ont pas été utilisées. En réalité, le besoin ne s'en est plus fait ressentir : lorsque la législation est entrée en vigueur, la conjoncture avait changé et la pression immobilière, de retour, ne laissait plus de locaux vacants.
- Le remembrement urbain, bien que très intéressant dans le principe, n'a jamais été appliqué.
- Les restrictions aux changements d'affectation introduites dans le règlement transitoire au PUS (rez-de-chaussée) paraît également très intéressant, mais ses effets réels n'ont pas été évalués.

### 1.6.7. Discussion et Conclusions

Nous venons de passer en revue divers textes et instruments qui, ensemble, offrent un dispositif cohérent qui a permis au canton de Genève de

1. garder et augmenter le nombre de ses habitants, notamment dans la commune centrale
2. rénover son tissu bâti
3. densifier son tissu bâti
4. produire de nouvelles formes denses d'urbanisation.

Nous nous devons de souligner cependant quelques différences fondamentales entre le Canton de Genève et la Wallonie :

- les politiques du logement : en Région wallonne, l'accent est mis sur les aides aux propriétaires-occupants, tandis qu'en Suisse, les subsides sont octroyés aux locataires comme aux propriétaires de tous types, occupants ou bailleurs. Pour mieux appréhender les deux contextes, nous renvoyons à l'étude « *L'intervention de la puissance publique dans le contrôle de l'étalement urbain. Deuxième partie : confrontation de la situation belge aux expériences suisses et danoises* » Université de Liege - SEGEFA, avril 2001 (SSTC – plan d'appui scientifique à une politique de développement durable – PADD I).
- la pression foncière : d'un côté, on se trouve face à une stagnation de la population et une abondance des terrains urbanisables, de l'autre à croissance démographique en pleine ville et une rareté de l'espace libre.
- l'organisation des compétences : en Région wallonne, les communes ont tendance à prendre en charge de plus en plus de responsabilités, tandis que l'on assiste, dans le cas de Genève, à un mouvement exactement inverse.

Quoi qu'il en soit, nous avons vu les différents outils qui ont mené aux résultats énumérés ci-dessus. Nous avons aussi identifié certains freins à :

- la rénovation : les anciennes pratiques spéculatives perturbées par la nouvelle législation et, de manière générale, l'état de délabrement trop avancé de certains bâtiments ;
- la densification : la propriété privée (!), les servitudes croisées et le recours très rare à

l'expropriation.

Pour rappel, nous avons mis en évidence les obstacles à la densification rencontrés en Région wallonne, tant dans la rapport précédent que lors de l'enquête à Ath. Il s'agit :

1. des modes d'urbanisation inappropriés (lotissements, habitat pavillonnaire, urbanisation linéaire, extension diffuse des constructions,...) ;
2. des obstacles physiques ;
3. des obstacles environnementaux ;
4. de l'absence de voiries en intérieur d'îlots ;
5. du rejet des trop fortes densités dans les SSC ;
6. de l'absence de pression foncière, l'offre dépassant largement la demande, et du mépris des formes traditionnelles de l'habitat ;
7. de l'ordre de priorité dans les ZAD ;
8. des choix par le propriétaire de valorisation ou de garde pour transmission de leur bien.

Voyons à présent comment l'expérience du canton de Genève peut aider à solutionner quelques-uns d'entre eux.

**Les points 1 et 6** sont fortement liés. C'est en vérité dans la pression foncière que réside tout le nœud du problème. En effet, à Genève, elle est si élevée que la recherche de la densité est inévitable. Cette pression découle :

- des obstacles physiques et administratifs (lac Léman, relief, frontières française et cantonale) ;
- de l'attractivité de la ville sur les services (institutions, banques, assurances, organisations internationales,...) et les travailleurs ;
- la protection traditionnelle des terres agricoles en Suisse.

Elle débouche sur et se renforce par les instruments suivants :

- le zonage : la restriction des zones urbanisables dans le plan d'affectation des sols ;
- les indices d'utilisation du sol à atteindre dans les zones de développement.

En marge des outils réglementaires, il arrive de plus en plus fréquemment que la densification s'opère spontanément. En effet, certains propriétaires de villas en zone 5 lotissent leur parcelle de leur propre initiative – qui peut de la sorte accueillir des logements supplémentaires – et réalisent une jolie plus-value. C'est ainsi que 300 à 400 villas ont été créées annuellement ces dernières années.

Genève montre donc particulièrement clairement que restriction de la zone à bâtir et la pression foncière qui en découle sont les préalables à toute urbanisation compacte.

**Le point 4** est solutionné à Genève par le mode de planification de l'urbanisation : elle s'opère effectivement par projets globaux grâce à l'outil du Plan localisé de quartier, du moins en zone de développement. Légalement obligé de prévoir le tracé des voies de communication, le PLQ fonctionne naturellement plus par zone, îlot, quartier, que par ruban. Par ailleurs, le zonage des périmètres « à bâtir » (zones 1 à 5) a été réalisé selon le même principe, sans extension linéaire.

**Au sujet du point 5**, le rejet des hautes densités s'avère évidemment moins à propos dans le contexte genevois d'exiguïté et de pression foncière et immobilière élevée. Elles sont inévitables et par ailleurs obligées par des normes (indice d'utilisation des sols), la conscience de la rareté de l'espace étant présente parmi les décideurs. Cependant, la qualité de vie étant perçue comme moindre en milieu dense, le canton a dû s'adapter aux exigences de sa population, qui a la possibilité de passer la frontière pour s'installer dans le

tissu d'habitat pavillonnaire diffus en France (et en profite). L'heure n'est donc plus aux « barres » imposantes et aux immeubles tours d'après-guerre. Ces dernières années, le canton a mis au point un système d'urbanisation à densité différenciée : dans la couronne périurbaine, la volonté est aujourd'hui d'urbaniser la ZD avec une alternance d'indices plus et moins élevés, afin de donner à l'ensemble une allure moins compacte et plus variée.

Enfin, pour en finir avec les enseignements que l'on peut retirer des pratiques suisses, relevons quelques outils supplémentaires qui nous paraissent intéressants pour la Région wallonne, mais qui ne sont pas appliqués à Genève. Il s'agit de :

- l'expropriation temporaire du droit d'usage des logements qui resteraient inoccupés et de la réaffectation des bureaux ou commerces vides. Ces pratiques permettraient de répondre en partie aux problèmes des centres-villes, particulièrement des étages vides au-dessus des commerces, pour autant bien sûr qu'il y ait une demande suffisante ;
- de l'interdiction d'affectation des rez-de-chaussée ouverts au public (commerces, bureaux) à d'autres usages (bureaux non ouverts au public, logement). Ceci pourrait contribuer à la vitalité des centres par le maintien du passage et d'une certaine mixité fonctionnelle.
- du remembrement urbain. Malheureusement, la législation en la matière n'a donné lieu à aucune réalisation concrète. Les raisons du blocage et l'analyse des procédures proposées pourraient nous éclairer sur les améliorations à apporter pour son application effective en Région wallonne.

## **1.6.8. Bibliographie**

### **1.6.8.1. Textes de loi**

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 22/06/79
- Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 04/06/87
- Loi générale sur les zones de développement, 29/06/57
- Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (mesures de soutien en faveur des locataires de l'emploi), 25/01/96
- Loi sur le remembrement foncier urbain, 11/06/65
- Règlement d'exécution de la loi générale sur le logement et la protection des locataire, 24/08/92
- Règlement transitoire relatif au plan d'utilisation du sol de la Ville de Genève, 21/06/88

### **1.6.8.2. documents de planification**

- CANTON DE GENEVE, DAEL, Plan directeur cantonal Genève 2015, Catalogue des projets et mesures, novembre 2001
- CANTON DE GENEVE, DAEL, Plan directeur cantonal Genève 2015, une présentation résumée, janvier 2001
- VILLE DE GENEVE, Genève 2001, Plan directeur communal, avril 1993

### **1.6.8.3. Autres documents**

- ETAT DE GENEVE, Département des travaux publics, Les rénovations d'immeubles d'habitation à Genève, in Cahiers de l'aménagement n°1, 1992
- ETAT DE GENEVE, Département des travaux publics et de l'énergie, L'aménagement du territoire à Genève, in Cahiers de l'aménagement n°3, 1994
- ETAT DE GENEVE, Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement,

Le logement à Genève, une analyse comparative, in Cahiers de l'aménagement n°4, 1998

- ETAT DE GENEVE, Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, Où pourra-t-on construire des logements ?, mars 2002
- ETAT DE GENEVE, Investir dans le logement social, dossier de promotion pour les investisseurs, 2001
- OFFICE CANTONAL DE LA STATISTIQUE, Les locaux non résidentiels vacants dans le canton de Genève, Résultats de l'enquête de juin 2001, mars 2002
- OFFICE FEDERAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, La densification : rénovation ou démolition ? ?, Berne, septembre 1990
- OFFICE FEDERAL DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, Réserves d'utilisation à l'intérieur du milieu bâti, aide à la mise ne œuvre pour inventorier, évaluer et mobiliser les réserves d'utilisation dans les territoires déjà largement bâtis, mars 1996
- REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE, Dixième compte-rendu de la Commission d'urbanisme, décembre 2001
- TRANSPORTS PUBLICS GENEVOIS, Extension réseau de trams et RER genevois, Reflets Magazine, Hiver 2001
- VILLE DE GENEVE, SERVICE D'URBANISME, La taxe d'équipement, juillet 1993
- VILLE DE GENEVE, SERVICE D'URBANISME, Le plan directeur de quartier, janvier 1993
- VILLE DE GENEVE, SERVICE D'URBANISME, Industrie et aménagement du territoire en ville de Genève, janvier 1992

## 1.7. LE REMEMBREMENT URBAIN COMME OUTIL DE DEVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE REVISION DES PLANS DE SECTEUR<sup>1</sup>

### 1.7.1. Introduction

Les travaux de la subvention 2000-2001 avaient identifié le remembrement urbain parmi les outils de politique foncière présentant un potentiel intéressant pour inscrire la Wallonie sur la voie du développement territorial durable.

Toutefois, l'analyse menée l'année dernière était restée relativement succincte car elle s'inscrivait dans un bilan très large des outils disponibles. Aussi, afin de poursuivre plus avant la réflexion, le cahier des charges relatif à la subvention 2001-2002 prévoit qu'une *"attention particulière sera accordée à la problématique du remembrement urbain, aux potentialités qu'il présente, aux difficultés auxquelles il se heurte ainsi qu'aux modalités pratiques de mise en œuvre"* (C.P.D.T, 2001, p. 2). La présente note répond au mieux à cette demande, compte tenu des connaissances fondamentales dont nous disposons.

Potentiellement, le remembrement (et, accessoirement, le relotissement), tel qu'il est organisé par le C.W.A.T.U.P., est un outil de révision des plans d'affectation des sols qui *"a le mérite de concilier, autant que faire se peut, les exigences de l'intérêt public avec le respect de la liberté individuelle"* (I. Gabriel, déc. 2000, p. 144).

Pourtant, cet outil est peu connu et n'a donné lieu, à l'heure actuelle, à aucune jurisprudence alors qu'en matière de remembrement des biens ruraux, outil très proche, les applications sont nombreuses. Aussi, notre note attache une importance particulière à la comparaison entre les principes généraux du remembrement urbain et ceux du remembrement rural.

Les travaux de l'année dernière du thème 1.4 constituent un point de départ de notre réflexion. Principalement, nous retrouvons trace, dans deux documents (I. Gabriel, déc. 2000, pp. 144-150 et O. Dubois *et al.*, sept. 2001, pp. 90-95 repris également dans I. Gabriel et J.-M. Halleux, mai 2001, pp. 44-49), d'éléments relatifs au remembrement et au relotissement. Ces travaux dressent essentiellement un bilan juridique commenté des textes légaux régissant le remembrement et le relotissement. On y propose une série de précisions à apporter aux textes actuels afin de rendre ces outils plus opérationnels ainsi que des commentaires sur les formalités que devrait suivre une opération de remembrement ou de relotissement. Le travail étant essentiellement de nature juridique, il n'est nullement fait mention d'applications concrètes de ces outils.

Une revue de la littérature confirme la faible diffusion du remembrement urbain dans le monde scientifique et opérationnel ainsi que les difficultés de sa mise en pratique. Les références explicites au remembrement en milieu urbain sont rares. En Belgique, nous n'en avons rencontré aucune. Les exemples étrangers nous viennent principalement de France – où les faiblesses de l'outil mis en place sont relevées<sup>2</sup> (J. Comby 1988), de Suisse, des Etats-Unis (G. Sands, 1994), et du Japon (F. Aveline *et al.*, 1991). Il est donc difficile de s'appuyer sur les expériences menées à l'étranger pour illustrer les potentialités du remembrement urbain en Wallonie. Par conséquent, les applications développées ci-dessus font majoritairement appel à certaines interviews, ainsi qu'à la réflexion.

Notre texte se structure en trois parties. La première trace les grands enjeux du remembrement urbain (quels sont les applications possibles du remembrement ? quels sont

---

<sup>1</sup> O. Dubois – GUIDE/ULB.

<sup>2</sup> En 1997, la loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, créant l'outil de remembrement des Associations Foncières Urbaines, a donné lieu à 423 opérations, réparties dans 60 départements. Moins de 1% des terres à bâtir en France sont créées à partir des A.F.U.

les grands enjeux qu'une telle opération doit rencontrer pour être menée à terme ? quelle comparaison peut-on faire entre remembrement urbain et rural ?). Dans la seconde partie, nous reprendrons et développerons systématiquement chaque application potentielle brièvement exposée dans la première partie. Enfin, un tableau récapitulatif, incluant le remembrement rural, tiendra lieu de synthèse précédant les conclusions.

## 1.7.2. Généralités sur l'application du remembrement urbain

### 1.7.2.1. Un remembrement urbain : dans quel(s) but(s) ?

Les objectifs d'aménagement poursuivis par le Gouvernement wallon pour inscrire le territoire qu'ils gèrent sur la voie du développement durable sont repris dans le S.D.E.R. En terme d'urbanisation, on peut identifier une série d'options fondamentales (aménager en structurant, renforcer la centralité, densifier l'urbanisation, éviter la dispersion de l'habitat, gérer avec parcimonie le territoire régional, ...) qui font référence à un modèle de développement urbain plus compact. Nous pouvons également relever une série d'options (restructurer les zones fortement dégradées, éliminer systématiquement les chancres, mener des actions d'envergure dans les zones les plus dégradées pour améliorer les situations matérielles et sociales, ...) plus spécifiques au renouveau physique et socio-économique des zones d'ancienne urbanisation.

De manière plus pragmatique, le S.D.E.R. affirme également la volonté du Gouvernement de "**développer une politique foncière**" (p. 156). On trouve, dans le paragraphe qui explicite cet objectif, quelques lignes spécifiques au "*remembrement des biens*" :

*"Un autre problème foncier se rencontre également lorsqu'on est en présence d'un parcellaire fort découpé et entremêlé dans un tissu bâti, ce qui rend l'élaboration d'un projet urbanistique particulièrement complexe, voire impossible. Le **remembrement des biens** peut s'avérer dans ce cas une technique appropriée; elle est pratiquement inusitée, alors que les dispositions prévues pour les plans communaux d'aménagement envisagent explicitement cette possibilité. Cette technique doit être bien maîtrisée et la Région aidera les communes à la mettre en œuvre"* (p. 156).

De cet extrait du S.D.E.R., nous pouvons retenir principalement trois choses :

- le document d'orientation confirme l'absence d'applications pratiques des textes légaux relatifs au "*remembrement des biens*" ;
- le S.D.E.R. avance une application concrète de ces textes : opérer un remembrement au sein d'un espace urbain dense présentant un tissu parcellaire morcelé afin de réaliser "*un projet urbanistique particulièrement complexe*". Nous verrons que cette application n'est qu'une des possibilités offertes par cet outil ;
- le Gouvernement wallon désire s'appuyer sur les pouvoirs communaux pour mener à bien cette opération de remembrement urbain. Or, nous avons émis (O. Dubois *et al.*, 2001) certaines réserves sur cette option dans le cadre d'une politique poursuivie à l'échelle de l'ensemble de la région.

Compte tenu des options d'aménagement qui transparaissent au travers du S.D.E.R., du texte spécifique au remembrement des biens et des tendances lourdes qui sont inscrites sur le terrain, il nous semble que le remembrement urbain peut être potentiellement utile dans trois cas de figure :

### **L'échange foncier urbain**

Le remembrement urbain peut être un outil de lutte contre la rétention foncière au sein du tissu urbain existant. En effet, le remembrement peut être utilisé pour permettre à un acteur de se rendre propriétaire des terres encore libres de construction afin d'activer leur mise en vente sur le marché. Il s'agit dans ce cas d'un processus d'échange au sein même du potentiel foncier légalement existant. Dans la suite du texte, on parlera, pour désigner ce cas de figure, d'échange foncier urbain

### **Le remembrement périurbain**

Le remembrement peut également être utilisé comme instrument de recentrage du potentiel foncier encore libre de construction. Il s'agit alors d'organiser un échange de terres en proposant à un propriétaire d'une parcelle située en périphérie un autre bien localisé plus près du centre; la parcelle périphérique étant, in fine, sortie du potentiel constructible existant. Dans ce cas de figure, le processus d'échange inclut des terrains ayant actuellement des affectations différentes au plan de secteur. Nous parlerons ici de remembrement périurbain.

Nous discuterons de la possibilité de coupler cette opération à une gestion plus parcimonieuse de l'espace. Pour ce faire, nous étudierons la possibilité que la superficie totale de la zone constructible après remembrement soit inférieure à celle de départ (en attribuant, par exemple, des parcelles de taille plus petite à chaque propriétaire).

### **La rationalisation du patrimoine foncier urbain**

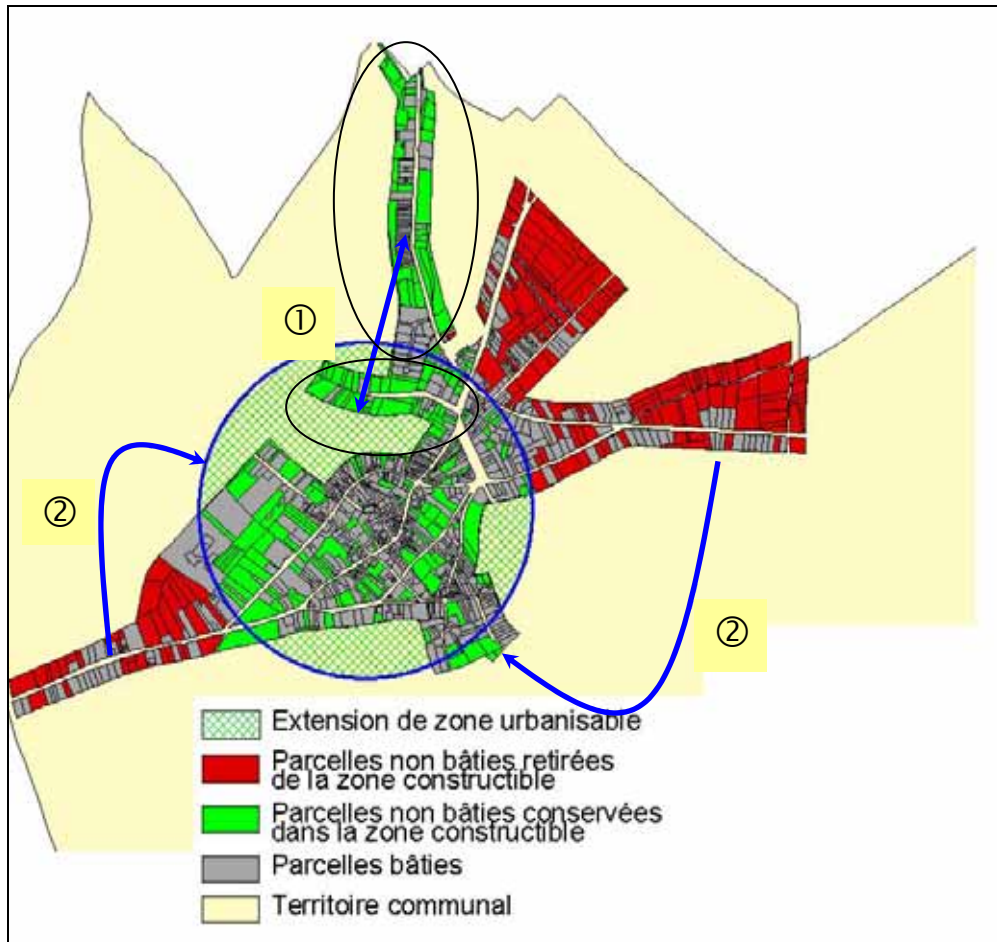
Le remembrement urbain peut être utilisé pour proposer de grandes parcelles à bâtir à certains propriétaires au départ d'un patrimoine morcelé. Cette situation est alors plus proche du remembrement des biens ruraux. Nous parlerons dans ce dernier cas de rationalisation du patrimoine foncier urbain.

C'est principalement ce type d'application que l'on rencontre le plus fréquemment à l'étranger, à l'image des associations foncières urbaines (A.F.U.) en France.

Ce type de remembrement urbain peut être un outil efficace de renouveau de quartiers urbains à l'abandon. A l'image des opérations menées à Détroit (voir G. Sands, 1994) et dans la droite ligne de l'exemple donné par le S.D.E.R. (p. 156, voir ci-dessus), le remembrement peut permettre d'améliorer le profil foncier pour rendre les centres urbains traditionnels plus attractifs pour les investisseurs privés, dont la présence est entravée par la dimension réduite, les coûts de démolition et le prix élevé des terrains au centre ville.

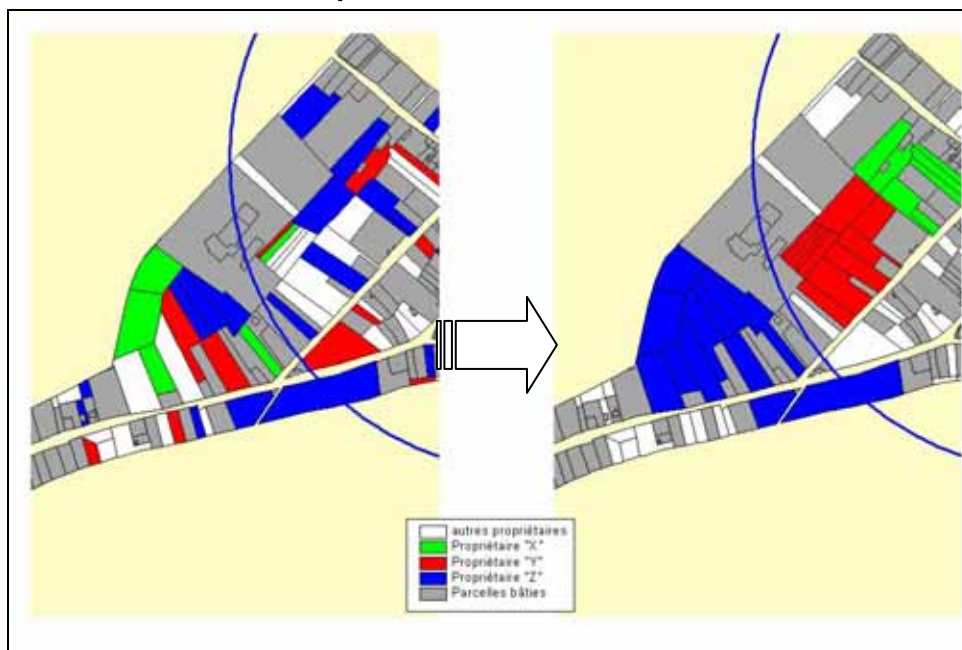
d) Les deux premières utilités potentielles du remembrement urbain sont illustrées par la figure 1. L'exemple schématisé fait l'hypothèse que l'extension nord fait l'objet d'un *échange foncier urbain* (point ①), alors que le reste de la zone constructible fait l'objet d'un *remembrement périurbain* (points ②) qui conduit à rendre urbanisables les zones proches du centre. Dans ce second cas de figure, remarquons que la totalité de la zone aedificandi diminue puisque l'on ne retrouve que 25 ha de terrains nouvellement constructibles alors que 31 ha ont été supprimés. De plus, il faut encore retrancher les équipements collectifs (voiries, parcs). Dans notre exemple, *le remembrement périurbain* est donc l'occasion de diminuer la taille des parcelles, ceci en adéquation avec l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace. Nous verrons, dans la suite de cette note, si cette opération est techniquement envisageable.

Figure 21 : L'échange foncier urbain et le remembrement périurbain



Sources : Plan cadastral de Oupeye

Figure 22 : La rationalisation du patrimoine foncier urbain



Sources : Plan cadastral de Oupeye



La figure 22 illustre l'utilisation des outils du remembrement pour promouvoir la *rationalisation du patrimoine foncier*. Cette opération est la plus proche de ce que propose le remembrement légal des biens ruraux, de ce que l'on trouve à l'étranger et de l'exemple rapidement exposé dans le S.D.E.R (p. 156).

En supposant que ces schémas soient l'expression d'une volonté politique, nous allons à présent voir si les outils du remembrement peuvent répondre à ces schémas théoriques, ceci en tenant compte des textes légaux tels qu'ils sont définis, mais aussi, éventuellement, en proposant certaines modifications de la législation en vigueur.

Nous n'oublions pas de comparer outils, enjeux et objectifs du remembrement urbain avec ceux du remembrement légal des biens ruraux, ce dernier constituant un exemple concret de remembrement ayant conduit à une profonde restructuration de la propriété foncière.

### **1.7.2.2. Les textes légaux qui régissent le remembrement et le relotissement urbain et le problème de l'intérêt particulier**

#### **Généralités**

Les articles 72 à 75 du CWATUP sont consacrés au remembrement et au relotissement. Les articles 49 et 66, relatifs, respectivement, au tracé des plans communaux et aux attributions des comités d'acquisitions d'immeubles, sont également concernés, ainsi que, plus indirectement, l'article 58 relatif à l'expropriation.

De l'article 49, point 4° du CWATUP, on déduit qu'une opération de remembrement est liée à l'adoption d'un plan communal d'aménagement qui fixe notamment la partie du territoire concernée par l'opération. L'article 66 précise "*qu'à la demande du pouvoir expropriant, les comités d'acquisition sont chargés de la conclusion d'accords destinés à réaliser le remembrement ou le relotissement des biens-fonds*" (I. Gabriel, déc. 2000, p. 145). Enfin, les articles 72 à 75 précisent les effets juridiques de ces opérations.

D'après I. Gabriel (déc. 2000), le champ d'application des articles 72 à 75 du CWATUP n'est pas très clair. Deux thèses peuvent à priori se concevoir :

- Soit les plans communaux d'aménagement pouvant couvrir toute partie généralement quelconque du territoire de la région wallonne, les opérations de remembrement et de relotissement, qu'il est loisible à ces plans de prévoir, sont susceptibles d'être entreprises dans n'importe quelle partie de ce territoire.
- Soit, le mécanisme de remembrement-relotissement n'est pas applicable aux biens susceptibles d'être remembrés par application de la loi du 22 juillet 1970 relative au remembrement légal des biens ruraux.

A la lecture des travaux préparatoires de la loi organique de 1962, la seconde interprétation semble être privilégiée. Si cette hypothèse se confirme, les textes actuels ne permettent donc pas le remembrement périurbain qui inclut des terres agricoles. Leur interprétation permet par contre de réaliser l'échange foncier urbain et la rationalisation du patrimoine foncier.

Il existe, de par la loi, une série de préalables et d'étapes communes à toute opération de remembrement quelque soit son objectif.

En accord avec l'article 49, point 4 du CWATUP, les plans de remembrement et de relotissement sont liés à l'adoption d'un plan communal d'aménagement. C'est donc les autorités locales qui disposent du pouvoir d'initiative en la matière comme le confirme ce extrait de I. Gabriel (dans O. Dubois *et al.*, sept. 2001, p. 92) : "*Les communes décident donc librement de l'instauration d'un périmètre de remembrement ... moyennant l'accord du Gouvernement*". Notons toutefois que l'article 47 (ainsi que, vraisemblablement, l'article 54

du CWATUP optimisé prochainement) permet au Gouvernement d'imposer aux communes d'adopter dans un certain délai un ou des plans communaux d'aménagement.

D'autres aménagements sont possibles comme celui de fixer directement dans les plans de secteurs les périmètres de remembrement. On s'approcherait alors de l'exemple flamand où les plans de remembrement sont établis conjointement avec un plan d'exécution spatial, ce qui permet d'envisager les opérations au niveau régional, provincial ou communal.

Le législateur devrait prévoir un système d'information des propriétaires d'un terrain dans une zone de remembrement. De cette manière l'avis des propriétaires concernés peut être pris en compte et peut faciliter les opérations d'échanges ultérieures.

### **La fixation des valeurs lors de l'échange**

Le code prévoit en son article 72 que le propriétaire concerné par le remembrement peut se voir attribuer ou est redevable d'une soulte<sup>3</sup>. Aucune disposition du C.W.A.T.U.P. ne prévoit comment la soulte est fixée et quelles seront les valeurs prises en compte. Très souvent la valeur vénale est utilisée dans le calcul de la soulte. "*La valeur vénale, d'un avoir ou d'un droit, correspond au prix qui pourrait être obtenu si on vendait avec soin au moment de l'évaluation*" (François Hiltbrand. Le Temps, octobre 2001). Généralement, pour déterminer la valeur vénale, l'administration (en Belgique, il s'agit généralement du Ministère des Finances) tient compte des prix d'achat payés pour des biens comparables.

Dans le cas de terrains à bâtir, la micro-géographie des valeurs foncières est encore largement méconnue à l'heure actuelle. Aucune étude relative à ce problème n'existe en Belgique. Il existe bien une abondante littérature anglo-saxonne traitant de ce sujet, mais elle s'intéresse surtout aux valeurs dans l'immobilier existant. De plus, compte tenu des spécificités de chaque marché national, il apparaît hasardeux de se baser sur les conclusions de ces études pour illustrer le cas belge. Pratiquement, les experts immobiliers se basent sur des biens équivalents pour fixer la valeur vénale des biens.

On ne trouve pas, vu l'absence d'applications concrètes des articles 72 à 75 du CWATUP, de littérature juridique relatif au problème de l'estimation de la valeur des biens dans le cadre d'échanges fonciers en Wallonie. Par conséquent les quelques paragraphes qui suivent s'appuient essentiellement sur le droit en matière d'expropriation, sur l'expérience du remembrement rural et sur les traits caractéristiques des A.F.U. françaises.

Dans le domaine du calcul des valeurs de biens immeubles, on peut distinguer deux types d'approches : une approche commutative et une approche indemnitaire.

L'approche commutative est liée aux droits. Seule la valeur intrinsèque du bien faisant l'objet d'une opération (échange, expropriation, estimation) intervient lors de l'estimation. Autrement dit, dans une conception de type commutatif, la valeur vénale au moment de l'expropriation interviendra seule dans le calcul des indemnités. Au contraire, l'approche indemnitaire est liée aux faits. C'est ici l'ensemble des préjudices liés à la perte du bien qui interviennent dans le calcul. Ainsi, en termes d'expropriation, le propre de l'approche indemnitaire est de "*rétablir la victime dans la situation où elle serait demeurée à défaut de dommage*". Autrement dit, "*l'indemnité d'expropriation doit être équivalente à la somme à déboursier pour se procurer un immeuble de même valeur que celui dont l'exproprié est dépossédé*". C'est ici la valeur de remplacement, d'usage ou de fonction qui sert de référence.

D'après E. Causin (1997), l'étude de la jurisprudence en matière d'expropriation démontre une évolution permanente vers l'approche indemnitaire. Toutefois, cette évolution se marque plus dans les principes que dans les faits car il est parfois difficile de la mettre en œuvre.

---

<sup>3</sup> La "soulte" est la somme d'argent qu'une personne paye pour compenser l'excédant de valeur du ou des biens qu'il reçoit à l'occasion d'un échange, ou à l'occasion du partage d'une indivision.

Deux éléments divergent fondamentalement entre la fixation de la valeur en cas d'expropriation et en cas de remembrement : elle se fait sur base volontaire et, par définition, elle offre à chaque propriétaire, une compensation en nature. Toutefois, l'expérience du remembrement des biens ruraux montre qu'une série de principes indemnitaires se retrouvent au niveau d'un échange sur base volontaire. Ainsi, la mise en place du système de cotation dans la cadre du remembrement des biens ruraux fait directement référence à l'usage agricole qui est fait du bien. Le but de cette technique est de garantir à l'agriculteur de retrouver, après remembrement, une situation sensiblement équivalente à celle qui prévalait en termes de capacité de production. La valeur vénale de la terre agricole n'est donc pas le critère utilisé pour calculer l'équivalence. En ce sens, le système mis en place correspond aux préceptes qui régissent une conception indemnitaire du calcul des avoirs.

L'adoption de cette technique de cotation procède d'un raisonnement logique dès lors que le remembrement nécessite l'adhésion de l'ensemble des acteurs concernés. En effet, la référence à la valeur de remplacement, d'usage ou de fonction apparaît plus équitable que l'utilisation de la valeur vénale. Aussi, le risque serait grand, en procédant sur base de cette dernière, d'accroître les résistances envers le processus.

Quels principes généraux peut-on retirer de ces observations dans le cadre d'un remembrement urbain ?

Nous venons de voir qu'une approche indemnitaire favorise l'adhésion des acteurs lors d'une procédure d'échange. Principalement, on peut se référer à quatre types de valeurs dans ce type d'approche<sup>4</sup>. En fonction des circonstances propres à chacun et à chaque propriété, chacune de ces notions aura plus ou moins d'importance :

- La valeur de remplacement vise "*l'ensemble des coûts d'acquisition d'un bien présentant des caractéristiques semblables*" (Causin, 1997, p. 117).
- La valeur d'usage se réfère à l'utilisation faite par le propriétaire de son bien. Il convient de le mettre dans les conditions dans lesquelles il lui sera possible de trouver un bien lui permettant le même usage.
- La valeur de fonction fait référence à la fonction remplie par le bien considéré pour le propriétaire. Ainsi, une compensation sur base de la valeur de fonction peut conduire à indemniser un propriétaire sur base d'un bien neuf, en ne tenant donc pas compte de la vétusté du bien exproprié.
- La valeur subjective englobe des notions comme la valeur d'affectation, la valeur de notoriété, la valeur de rareté ou la valeur de convenance. "*Toute ces notions expriment une idée pertinente du point de vue indemnitaire, à savoir que le dommage causé par la perte d'un bien ne se limite pas au prix de marché de ce bien*" (Causin, 1997, p. 36). Toutefois, dans de nombreux cas la valeur subjective est indéterminable. Très souvent on utilise donc un pourcentage de la valeur vénale, traduisant en cela une réminiscence de l'approche commutative au sein du principe indemnitaire.

Comment caractériser ces quatre valeurs dans le cas de la propriété foncière urbaine ?

La propriété foncière urbaine a pour but, soit de thésauriser en vue d'une construction future, soit de revendre le bien ultérieurement afin de réaliser un profit. La fonction remplie par le bien se limite donc au droit de posséder la terre en vue d'un projet futur. Dans ce cadre urbain, la valeur d'usage peut être estimée comme quasiment nulle puisque le bien n'est pas utilisé quotidiennement par son propriétaire. Aussi, la valeur de remplacement s'approchera de la valeur vénale à laquelle viendra s'ajouter les frais liés au transfert du titre de propriété

<sup>4</sup> En fait, Causin (1997) dénombre plus de 10 types de valeur différentes utilisés par la jurisprudence en matière immobilière, ce qui révèle, d'après l'auteur, les hésitations et les erreurs de principes sur le plan des critères d'évaluation.

(droits d'enregistrements, frais de notaire). Il n'est nul besoin de prévoir ici d'autres frais de emploi, tels les frais de déménagement par exemple. Par contre, les difficultés de prendre en compte la valeur subjective explique souvent les difficultés d'adhésion de certains propriétaires. C'est principalement de l'absence de prise en compte de ce facteur, il est vrai difficilement objectivable, que naissent les difficultés d'adhésion de certains acteurs.

Cette quasi assimilation de l'approche indemnitaire à l'approche commutative dans le cadre de la propriété foncière urbaine se retrouve dans les associations foncières urbaines françaises : d'après Valadier (2001), seule la valeur des biens est utilisée pour estimer les apports et avoirs de chacun lors d'une opération d'échange. Une lecture attentive du texte montre que derrière la notion de valeur se cache uniquement la conception vénale de cette dernière.

Rappelons qu'en cas de refus de l'échange de la part du propriétaire, les pouvoirs publics peuvent choisir de laisser les choses en place ou d'agir. Dans ce cas, on tombe sous le régime de l'expropriation pour cause d'utilité publique et nous renvoyons le lecteur aux ouvrages traitant de cette problématique pour des compléments d'information.

### **L'intérêt particulier, moteur du remembrement urbain**

Les textes (Doc. Parl. Sénat, Session 1958-1959, n° 124, p. 64) stipulent que le propriétaire d'un terrain peut préférer recevoir une indemnité en argent plutôt qu'un nouveaux bien. Dans ce cas, les autorités publiques ont le choix entre le rachat de la parcelle et la décision de laisser les choses telles qu'elles existent. Compte tenu de cet élément, *"une collaboration entre les pouvoirs publics et les propriétaires est un élément essentiel si nous voulons que le remembrement soit efficace. En effet, si le propriétaire ne consent pas aux opérations, il peut se voir exproprier ou demander une indemnité en argent. Dans les deux cas, les pouvoirs publics seront appelés à verser une somme qui sera, de toute façon, supérieure à celle qu'il aurait du verser en tant qu'indemnités de moins-values d'urbanisme si aucune opération de remembrement n'avait eu lieu"* (I. Gabriel dans O. Dubois et al., 2001, p. 95).

L'intérêt particulier est donc un moteur essentiel de réussite d'une opération de remembrement urbain puisqu'en cas de refus de l'opération par un propriétaire foncier, on renvoie, au mieux à indemniser les moins-values d'urbanisme. Or, les travaux de la subvention 2000-2001 (thème 1.4 – politique foncière) avaient montré qu'une telle éventualité ne pouvait s'envisager que dans quelques cas très ponctuels.

D'un point de vue strictement rationnel, le particulier confronté à une proposition d'échange jugera son intérêt au regard de critères économiques : si la valeur du marché de la (des) parcelle(s) qui lui sont proposées paraît être plus élevée que le bien dont il dispose, il sera tenté d'accepté l'offre. Nous jugerons donc, pour chacun des trois objectifs énoncés au paragraphe 1.6.2.1, de l'intérêt particulier en regard de ce critère. Toutefois, ce travail est rendu difficile par les lacunes d'études qui existent dans le domaine de la micro-géographie des valeurs foncières. Comme signalé ci-dessus, l'absence de travaux scientifiques fondamentaux sur cette question constitue un handicap pour juger en détail des jeux et enjeux d'une recherche appliquée comme celle relative au remembrement urbain.

Le critère économique n'est toutefois pas le seul qui intervient pour juger de la décision d'un propriétaire foncier. En effet, comme le signale J. Comby (1988) dans le cas français, *"les propriétaires ne sont pas des entrepreneurs"*. Aussi, *"alors même que cet intérêt financier est bien réel et souvent important, la plupart des propriétaires sont difficiles à convaincre"* (p. 45). De nombreux critères subjectifs semblent donc entrer en compte pour apprécier les chances de faire aboutir une opération de remembrement urbain. B. Valadier (2001), signale à propos des A.F.U. françaises que *"les motivations des propriétaires sont nombreuses. Elles peuvent avoir un caractère spéculatif, pécuniaire, sentimental, opportuniste, réactionnaire"*.

De plus, on peut raisonnablement se demander si cette affirmation ne varie pas suivant des critères sociologiques et géographiques. En effet, une enquête réalisée auprès de 700 propriétaires aux Etats-Unis et au Canada (R. Goodchild & R. Munton, 1985) montre que les motifs d'ordre familial et/ou liés au cycle de vie diminuent avec la pression urbaine. Ceci tendrait à prouver qu'avec la diminution de la pression foncière les critères économiques laisseraient peu à peu la place à des considérations plus personnelles. B. Valadier (2001) affirme – sans le démontrer – que *"s'il est propriétaire d'origine, il aura tendance à avoir une attitude patrimoniale avec son bien. Si c'est un propriétaire récent, il aura une attitude spéculative et voudra profiter au maximum de la procédure [de remembrement]"*. Par ailleurs, le même auteur fait une distinction suivant la taille du patrimoine foncier en affirmant que *"plus les propriétaires auront une grande superficie ... plus le caractère spéculateur ressortira"*. Toutefois, ces conclusions sont-elles transposables dans le cas belge ? Une fois de plus on regrettera que l'absence de connaissances fondamentales sur certaines questions freine un raisonnement appliqué à une situation concrète.

Afin de se donner une idée de l'importance de ces éléments subjectifs et des facteurs qui les influencent, nous nous sommes tournés vers les travaux menés autour du remembrement rural. La source des éléments qui suivent provient d'une série d'enquête menées au milieu des années 80 auprès de 318 agriculteurs impliqués dans 7 remembrements différents qui se sont déroulés sous l'égide de la loi du 25 juin 1956 (H. Everaet, 1984).

Partant du vote des agriculteurs en assemblée générale et des motivations ayant mené chaque agriculteur à prendre telle ou telle position, l'auteur souligne la grande diversité des situations d'un remembrement à l'autre, ce qui nécessite de nuancer constamment les conclusions en fonction du type de territoire concerné. En extrapolant cette première constatation à la problématique du remembrement urbain, cela nous conduit à émettre l'hypothèse qu'il sera difficile de prévoir la réaction des propriétaires face à une proposition d'échange et que l'accueil risque d'être variable d'un territoire à l'autre.

*"Lors de l'étude des facteurs qui avaient déterminé le comportement des agriculteurs à l'égard du remembrement, au moment du vote, il est apparu que l'âge des exploitants ainsi que leur instruction scolaire et post-scolaire étaient des facteurs sans grande influence alors que, par contre, l'importance de la superficie des terres à remembrer et, surtout l'étendue totale des exploitations sont des facteurs qui influencent fortement le comportement"* (p. 38). Cette affirmation nous conduit à penser que, dans le cas d'un remembrement urbain, les grands propriétaires, plus susceptibles d'avoir une stratégie de valorisation et de développement de leur patrimoine foncier, adopteront un comportement plus rationnel lorsqu'une proposition d'échange leur sera soumise. Les petits propriétaires, par contre, réagiront plus à l'affectif.

Enfin, l'auteur souligne que 15 à 20 ans après les faits, *"le nombre de ceux d'entre eux [les agriculteurs interrogés] qui sont favorablement disposés envers le remembrement s'est accru de façon marquante"* (P. 39), ce qui souligne l'importance de bien communiquer sur les jeux et enjeux lorsque l'on mène des opérations où l'adhésion des particuliers est indispensable à la réussite d'un projet.

En parcourant les autres résultats de cette même enquête, ainsi que l'analyse des A.F.U. réalisée par B. Valadier (2001), on est amené à souligner l'importance, semble-t-il cruciale, d'incitants extérieurs à la restructuration du patrimoine foncier *stricto sensu*. Ainsi, d'après l'enquête sur le remembrement légal des biens ruraux, *"l'aménagement de meilleurs chemins est considéré ... comme le principal avantage du remembrement, suivi de l'ouverture et l'agrandissement des parcelles et de la meilleure maîtrise des eaux"* (p. 25), soit deux éléments parmi les trois premiers non liés spécifiquement au découpage parcellaire. Dans le même ordre d'idée, l'expérience des A.F.U. en France montre l'importance des avantages fiscaux et des possibilités de viabilisation conjointe des sols pour

inciter les propriétaires à franchir le pas de la participation à une opération de remembrement.

### **1.7.2.3. Le remembrement des biens ruraux**

Les quelques lignes qui suivent ne prétendent nullement présenter de manière exhaustive les principes et enjeux du remembrement légal des biens ruraux mais se focalise sur quelques grands principes sur lesquels on peut s'appuyer pour réfléchir à la mise sur pied d'un remembrement urbain.

Après deux premières lois en 1949 et 1956, le remembrement des biens ruraux connus un succès important sous le couvert de la loi du 22 juillet 1970<sup>5</sup>. En 1997, plus de 100 remembrements ont été exécutés et concernent plus de 125 000 ha.

L'opération de remembrement rural est initiée, soit par le Ministre de l'Agriculture (après consultation du Ministre de l'Aménagement du Territoire), soit à la demande d'au moins vingt exploitants ou propriétaires intéressés (Art. 4 de la loi du 22/7/70).

Au départ d'un parcellaire morcelé, "*le remembrement tend à constituer des parcelles continues, régulières, aussi rapprochées que possible du siège de l'exploitation et jouissant d'accès indépendants*" (Art. 1<sup>er</sup>).

D'un point de vue planification, deux grandes caractéristiques définissent un acte de remembrement rural :

- l'ensemble des transferts de droits de propriété s'effectue au sein de la zone agricole, seule concernée par l'opération de remembrement ;
- les limites de la zone de réaménagement et la superficie globale après remembrement sont équivalentes à celles observées avant l'opération.

Entre autres choses, l'inventaire des propriétés liée à chaque intervenant (propriétaires et usufruitiers) prévoit un classement des terres. "*Le but du classement est d'estimer au plus juste l'apport de chacun en exploitation et en propriété en tenant compte de la valeur culturale et d'exploitation, de façon à avoir une unité d'échange qui sera calculée en points*" (M.R.W.-O.W.D.R., 1998)

Plusieurs facteurs guident la redistribution individuelle des terres lors d'une opération de remembrement. Ainsi l'art. 28 stipule que "*l'attribution aux propriétaires et aux usufruitiers se fait de manière à leur attribuer autant que possible des parcelles d'une valeur globale proportionnellement égale à celle des parcelles qu'ils possédaient avant le remembrement*" et l'art. 29 affirme que "*la répartition des parcelles, entre les exploitants se fait de manière à attribuer autant que possible à chaque exploitant des terres de même qualité, de même superficie et propres aux mêmes cultures*".

Toutefois, l'apport converti en points constitue le facteur premier dont il est tenu compte lors de la redistribution. Ainsi, une soulte (indemnisation) est due lorsque le propriétaire ou l'usufruitier reçoit des terres d'une valeur globale supérieur à son apport. A l'inverse, une soulte sera versée à chaque propriétaire ou usufruitier qui reçoit des terres dont la valeur est inférieure à son apport. En pratique, c'est donc uniquement la valeur des terres convertie en points qui sert de base au calcul des soultes. Ainsi, si un propriétaire voit son patrimoine foncier diminuer de superficie lors d'une opération de remembrement, mais que son apport en point est égal à celui qu'il reçoit, il ne pourra prétendre à une indemnisation<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> M.B. du 4 septembre 1970.

<sup>6</sup> Il pourra toutefois prétendre à une indemnité pour perte de jouissance.

Toutefois, ces indemnisations ne concernent que la valeur culturelle ou d'exploitation. Les éléments extérieurs qui désignent la valeur des terres n'est pas prise en considération pour l'estimation de plus ou moins values. "*Ces éléments, considérés comme plus-values ou moins-values des parcelles, sont estimés séparément après l'attribution des nouvelles parcelles*" (art. 20). Ces plus-values et moins-values sont estimées par des experts désignés par les parties. Il s'agit donc d'une procédure contradictoire au cours de laquelle propriétaires et pouvoirs publics échangent leurs analyses et arguments, en vue d'un accord, sous le contrôle éventuel des tribunaux.

L'adhésion des propriétaires et exploitants constitue un facteur important de réussite d'un projet de remembrement rural. Notons à ce propos ces quelques conclusions tirées de H. Everaet (1984) :

- la perception des avantages et inconvénients personnels retirés du remembrement évoluent sensiblement d'un territoire à l'autre ;
- à court terme, ce sont l'aménagement des chemins, l'ouverture et l'agrandissement des parcelles et la meilleure maîtrise des eaux qui sont les avantages les plus souvent cités. La restructuration du parcellaire n'est donc qu'un facteur parmi d'autres de contentement des particuliers exploitants et/ou propriétaires ;
- "*les inconvénients se rapportent généralement à la nature, la forme et la situation des nouvelles parcelles ... ainsi qu'à certains travaux qui ont été mal exécutés*" (p. 24) ;
- malgré ces inconvénients, les agriculteurs semblent peu enclins à profiter des structures de participation et de recours pourtant prévues par les textes légaux.

#### **1.7.2.4. Conclusions : jeux et enjeux du remembrement urbain**

Nous avons, durant cette première partie, procédé à un recadrage général de l'utilité et des modalités d'application du remembrement urbain.

Une analyse de la littérature, ainsi qu'une réflexion autour des objectifs du S.D.E.R. , ont permis d'identifier quatre applications possibles faisant appel au remembrement urbain. Chacune de ces applications a été brièvement décrite et illustrée dans cette première partie.

L'analyse générale développée dans cette première partie du travail a permis de souligner la nécessité impérieuse de concilier intérêt général et particulier pour mener à bien une opération de remembrement urbain. Dans cette optique, nous avons souligné les difficultés à estimer l'apport de chacun dans la procédure d'échange.

Les jeux et enjeux de chacune des trois applications exposées au § 1.6.2.1 seront maintenant étudiés de manière détaillée.

Nous avons choisi de structurer la présentation de cette deuxième partie autour d'un schéma commun des jeux et enjeux du remembrement urbain. Ce schéma servira de base à un tableau synthétique présenté en fin de note. Les éléments principaux qui le caractérise sont :

#### 1. Les jeux

1.1 Aspects légaux : chaque type d'opération à ses spécificités. Certaines nécessitent la mise en application de l'ensemble des textes légaux relatifs au remembrement urbain, d'autres peuvent se soustraire à certaines obligations. Nous signalons systématiquement les atteintes à la géographie parcellaire et les zones du plan de secteur affectées par la mesure. Le cas échéant certaines questions de procédure seront soulevées.

1.2 Le calcul des droits de chacun lors de l'échange : Les droits de chacun doivent être respectés lors de l'échange. Pour garantir ces droits, le législateur prévoira un mode de calcul des apports de chacun dans l'opération. Nous nous efforcerons d'apporter quelques précisions sur les modalités de calcul et les difficultés qui pourraient apparaître.

## 2. Les enjeux

2.1 Les enjeux collectifs. Nous critiquerons systématiquement les enjeux de chaque application pour la Région wallonne. L'intérêt de l'opération pour le développement territorial, tout comme les inconvénients potentiels seront appréciés au regard du S.D.E.R.

2.2 Les enjeux particuliers. Nous avons souligné dans notre première partie l'importance primordiale de l'intérêt particulier pour la réussite d'une opération de remembrement urbain. A l'instar de l'intérêt collectif, l'intérêt individuel sera donc analysé, tant dans ses avantages que dans ses inconvénients.

En guise de comparaison, nous avons également inclus dans le tableau synthétique le cas du remembrement légal des biens ruraux.

### 1.7.3. Analyse détaillée des différents objectifs potentiels d'une opération de remembrement urbain

#### 1.7.3.1. Application des textes légaux pour une opération d'échange foncier urbain

##### Introduction

Rappelons qu'une opération d'*échange foncier urbain* consiste à échanger, au sein du potentiel légalement constructible, des biens situés au centre contre des biens localisés en périphérie et inversement.

Quelle peut-être l'utilité et quelles sont les limites de l'application de ces textes légaux dans la perspective d'une opération d'*échange foncier urbain* ?

Préalablement à la mise sur pied d'une opération de remembrement, à la fois lourde et complexe, il faut s'assurer que celle-ci aura un réel impact sur le devenir des parcelles remembrées.

Pour cela, il convient, en premier lieu, de juger de l'importance de la subsistance de parcelles non urbanisées dans les tissus urbains denses. Pour illustrer l'importance de ce phénomène, nous avons étudié la structure parcellaire des zones d'habitat de l'entité de Oupeye (Tableau 27) en différenciant les zones bâties des zones libres et, au sein de ces dernières le degré d'équipement à la voirie et aux systèmes d'égouttage. La notion de noyaux d'habitat s'apprécie en regard de la densité d'habitants par secteur statistique. Au delà de 650 habitants par Km<sup>2</sup>, on considère que l'on se trouve dans un noyaux d'habitat<sup>7</sup>.

Fort logiquement, les zones constructibles présentent un taux d'occupation plus faible en dehors des noyaux d'habitat. Il subsiste toutefois un tiers de la superficie constructible libre d'urbanisation dans ces derniers. En tenant compte d'un accès à la voirie, c'est encore un quart du potentiel foncier qui est vierge de construction dans les noyaux d'habitat. L'intérêt, pour la collectivité, de favoriser l'urbanisation des noyaux denses apparaît clairement dans les 6<sup>e</sup> et 7<sup>e</sup> lignes du tableau : alors que la moitié du potentiel foncier ayant accès une voirie n'est pas équipé en égouts hors des noyaux d'habitat, ce pourcentage n'est que de 30% dans les noyaux d'habitat. Par conséquent, si on se base sur le parcellaire viabilisé en réseau d'égouttage, la part du potentiel foncier libre de construction est quasiment identique dans et hors des noyaux d'habitat (19% contre 25%). Favoriser l'urbanisation des parcelles centrales, c'est donc favoriser les parcelles déjà équipées.

<sup>7</sup> Ce seuil de 650 Hab/Km<sup>2</sup> a été utilisé par C. Vandermotten *et al.* (1999, p. 119) dans le cadre de l'atlas comparatif des villes européenne. Une cartographie de ce seuil pour notre commune montre qu'il s'adapte bien à notre problématique.



En second lieu, on notera que l'utilité d'un échange de terres est maximale lorsque c'est la rétention foncière qui explique que certaines parcelles centrales ne s'urbanisent pas. Dans ce cas, le propriétaire après échange, en adoptant un comportement différent de son prédécesseur, pourra influencer directement la géographie du développement urbain. Si, par contre, c'est la faible attractivité qui explique la non urbanisation d'une terre à bâtir, la situation se complexifie puisque l'intervention du nouveau propriétaire devra se faire, soit sur le prix, en diminuant ses prétentions financières (éventuellement en vendant la parcelle à un prix inférieur à sa valeur vénale), soit en assurant lui-même la maîtrise du futur ouvrage. Une étude préalable auprès des propriétaires de parcelles centrales non bâties devrait permettre de mieux cerner le type de problème auquel nous sommes confrontés dans les centres urbains.

**Tableau 27 - Structure parcellaire des zones de l'habitat (hors Z.A.D.) de l'entité de Oupeye en fonction de la morphologie urbaine**

	Hors noyaux	Dans noyaux
S. constructible totale (ZH du PdS)	334,71	829,79
S. Libre	203,67	278,09
% Libre	60,8	33,5
S. Libre avec accès à la voirie	169,02	219,90
% Libre	50,5	26,5
S. Libre avec accès aux égouts	84,54	157,85
% Libre	25,3	19,0
S. Libre avec accès aux égouts et station	47,38	51,29
% Libre	14,2	6,2

Sources : CREAT-UCL et calculs personnels

De ceci, il découle que pour avoir une incidence sur la localisation des développements urbains, l'échange doit concerner deux acteurs aux logiques différentes. Si on ne peut exclure d'emblée de s'appuyer pour ce faire sur deux opérateurs privés, il nous semble que l'intervention des pouvoirs publics présente de meilleurs gages de réussite. En effet, dans le cas où la spéculation est la l'origine de la rétention, rien n'indique qu'un autre propriétaire particulier changera de politique. Dans le cas où la parcelle est peu attractive, aucun candidat privé ne se portera volontaire pour un échange.

Remarquons également que ces parcelles non urbanisées peuvent jouer un rôle qualitatif dans l'espace urbain qui ne doit pas être négligé. L'échange foncier ne doit pas nécessairement avoir pour but l'urbanisation future de la parcelle. D'autres choix politiques, comme la préservation d'espaces verts intra-urbains, peuvent être rencontrés par cette opération.

Soulignons enfin que cet échange de titre de propriété tel qu'il est présenté ici ne se présente pas *stricto sensu* comme un instrument d'appui à la révision des plans de secteur, mais vise simplement à réorganiser la propriété foncière au sein des terres légalement constructibles.

#### **Une condition préalable au lancement d'une opération d'échange foncier : la propriété foncière publique périphérique**

Nous avons brièvement exposé les arguments qui nous poussent à privilégier l'échange de terres entre un opérateur public et des propriétaires privés.

Dans ce schéma, la première condition nécessaire à la réalisation du remembrement est que la puissance publique dispose d'un patrimoine foncier constructible qui puisse servir de monnaie d'échange avec les propriétaires centraux. L'état des lieux de la propriété foncière publique semble donc être un élément important pour juger des potentialités en la matière. Or, un tel inventaire n'existe pas à l'heure actuelle. Celui-ci devra être à la fois quantitatif (de quelle patrimoine disposons nous ?), qualitatif (où se situe-t-il ? quel est son degré de morcellement ? les parcelles sont-elles équipées ?) et discriminé suivant les types d'opérateurs publics et leurs logiques.

Dans l'hypothèse où la puissance publique ne dispose pas du fond foncier nécessaire à mener à bien une opération de remembrement, les travaux de l'équipe en charge de la politique foncière (O. Dubois *et al.*, sept. 2001) ont montré qu'il était juridiquement possible de rendre constructible des terres non urbanisables afin d'accroître le patrimoine détenu par les pouvoirs publics.

Nous ferons dans la suite des développements l'impasse sur cette condition préalable en émettant l'hypothèse qu'un organisme public désireux de favoriser l'urbanisation des parcelles centrales dispose d'un patrimoine foncier périphérique susceptible de servir de monnaie d'échange.

### **Les étapes d'un échange foncier urbain**

Comme précisé plus haut, la Commune (ou le Gouvernement en vertu de l'article 47 du CWATUP ou de l'article 54 du projet d'optimisation) adopte un PCA qui prévoit un périmètre de remembrement. Nous avons également souligné que, moyennant un ajustement législatif, ces périmètres pourraient être inclus directement dans les plans de secteurs.

L'article 49, 4° du CWATUP indique que le PCA reprend "*les limites des lots nouveaux*". Or, dans le cas d'une opération d'échange foncier urbain, la restructuration du patrimoine foncier se fait uniquement par échange de titre de propriété sans modification de la géographie parcellaire.

On peut dès lors s'interroger sur la pertinence de se référer aux articles 72 à 75 du CWATUP dans ce cas, et notamment à la contrainte de lier l'opération à un PCA qui propose "*le découpage des lots nouveaux*" (art. 49, 4°).

### **Intérêt général et intérêt particulier d'un échange foncier urbain**

#### Intérêt particulier d'un échange foncier urbain

Nous avons montré dans la première partie de ce document que l'intérêt particulier est le moteur indispensable à la réussite d'une opération de remembrement. A défaut, le propriétaire peut refuser l'échange, ce qui mène à l'indemnisation ou à l'arrêt du processus. Les pouvoirs publics doivent donc trouver un dénominateur commun à l'intérêt général et particulier pour espérer utiliser le remembrement urbain comme un outil de développement territorial durable.

En économie urbaine, la plus-value foncière n'est pas le produit d'un travail, mais est le fruit d'une rente, c'est-à-dire de la somme qu'est prêt à déboursier un acteur économique pour "racheter" un droit de propriété afin d'y localiser une activité urbaine (logement, société, espace de loisir, administration). Dans la grande majorité des cas<sup>8</sup>, c'est le niveau de cette

---

<sup>8</sup> On trouve une série de propriétaires attachés à leur parcelle pour des raisons historiques et sentimentales. Dans ce cas, l'évolution du marché foncier affectera peu le comportement du propriétaire. C'est évidemment dans les zones où les valeurs foncières sont les plus faibles que l'on trouvera plus facilement ce genre de comportements que C. Topalov (1974) nomme "*la propriété non-capitalistique*".

rente, ou plutôt de la rente espérée<sup>9</sup>, qui dicte le comportement des propriétaires fonciers. C'est donc principalement sur l'élément "plus-value foncière" que l'intérêt particulier peut être mesuré. Nous remarquons toutefois au paragraphe 3.2 de la première partie, qu'au delà de l'aspect financier, on peut se heurter à des réticences particulières plus difficile à expliquer.

L'échange permet au propriétaire d'une parcelle centrale de disposer, après remembrement, d'une parcelle plus périphérique. Dans ce cas, soit cette dernière est plus attractive, soit elle l'est moins que son avoir de départ. Le rapport d'attractivité entre une parcelle centrale et une autre plus périphérique constitue donc l'élément objectivable principal sur lequel nous pouvons nous appuyer pour jauger de l'intérêt de la proposition qui est faite à un propriétaire. Une bonne connaissance de la géographie des valeurs foncières est donc indispensable pour pouvoir apprécier cet élément. Or, nous avons signalé plus haut les lacunes en la matière, spécialement à grande échelle. A petite échelle toutefois, des données plus complètes existent grâce, notamment, à l'observatoire du marché foncier et immobilier mis en place depuis 1994, conjointement par la Région wallonne et l'ULB, et repris depuis lors au sein de la CPDT.

**Tableau 28 - Comparaison des valeurs foncières dans les villes morphologiques et leur périphérie<sup>10</sup> en fonction du prix moyen et médian des terrains – année 2000**

Euros	Ville morphologique			Communes périphériques		
	Observations	Prix moyen	Prix médian	Observations	Prix moyen	Prix médian
Mons	41	25.444	25.042	116	30.321	24.789
Charleroi	110	33.235	32.201	282	42.613	37.184
Namur	36	96.658	59.494	334	42.688	37.184
Liège	70	27.959	21.863	238	35.378	32.970

Sources : CPDT, 2001 – Calculs personnels

Si on se concentre sur les valeurs foncières dans et autour des villes de Mons, Charleroi, Namur et Liège (tableau 28), on perçoit des situations différentes au sein de l'espace wallon. D'après ces données, il apparaît que dans les complexes urbains carolorégiens et liégeois, les parcelles des communes périphériques sont plus attractives que celles situées dans les entités centrales. La situation semble plus confuse à Mons. Enfin, à Namur, c'est le centre qui concentre les parcelles les plus onéreuses.

En première observation, nous pouvons donc en conclure que pour Charleroi et Liège une opération d'échange foncier urbain serait susceptible d'intéresser les propriétaires fonciers des espaces centraux. La situation à Mons semble plus difficile à cerner. Enfin, à Namur, la situation apparaît différente.

Toutefois, une série de critiques peuvent être formulées sur l'utilisation de ces données dans le cadre qui nous préoccupe ici :

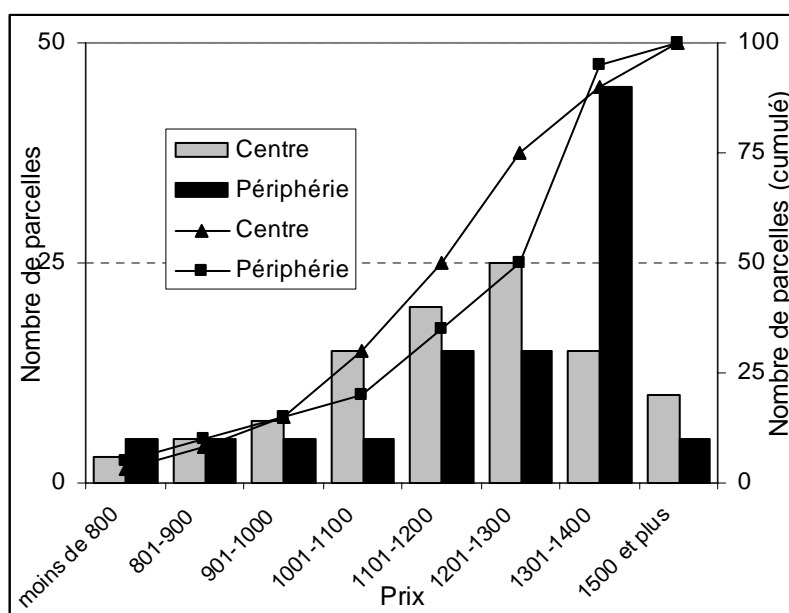
<sup>9</sup> Pour J.-M. Halleux (dans O. Dubois *et al.*, 2001) et J. Ruegg (2000), le niveau variable de connaissance du marché des propriétaires, favorisé par la faible transparence de celui-ci, explique la rationalité limitée des acteurs fonciers.

<sup>10</sup> La ville morphologique est définie à partir des secteurs statistiques et des anciennes communes. Son extension correspond à l'ensemble des anciennes communes contiguës ayant au moins 50% de leur superficie composée de secteurs statistiques de 650 hab/Km<sup>2</sup> ou plus. Cette limite correspond au critère utilisé par Vandermotten (1999). La périphérie est définie comme l'ensemble des anciennes communes située à moins de 20 Km du centre ville (défini comme le secteur statistique comportant le code A00-), exception faite de la ville morphologique.

1) Tout d'abord, la méthode utilisée compare exclusivement des parcelles mises en vente à destination de ménages. L'analyse se fait donc au sein du marché secondaire constitué de parcelles le plus souvent viabilisées. Or, dans l'optique d'un échange foncier urbain incluant des terres publiques périphériques, rien n'indique que la puissance publique disposera du patrimoine foncier viabilisé suffisant. Aussi, si l'échange de terres doit inclure des lots aujourd'hui non viabilisés, ceux-ci s'avèreront moins attractifs que les terres qui ont servi de comparaison dans l'exercice décrit ci-dessus puisque leur urbanisation effective nécessite préalablement un investissement en équipement. S'ajoute à cela, d'éventuels différences concernant la rente de localisation : après viabilisation éventuelle, les parcelles proposées dans un échange présenteront-elles un niveau d'attractivité équivalent aux parcelles recensées dans le travail MRW-ULB ? Remarquons qu'en l'absence de données fiables au niveau local, et d'un inventaire complet et précis des propriétés publiques, nous ne pouvons apprécier la pertinence d'un tel questionnement.

2) Ensuite, l'exercice qui est décrit ci-dessus s'appuie sur des agrégats de données. Le prix moyen et le prix médian n'indique rien sur la ventilation des parcelles. Or, la connaissance de celle-ci peut s'avérer importante pour juger de la marge de manœuvre dont dispose les pouvoirs publics. Les figures 5 et 6 illustrent le phénomène. Soit, une opération d'échange urbain incluant 100 parcelles. En accord avec ce qui a été observé à Charleroi et Liège, la ventilation des parcelles par classe de valeur montre un patrimoine central au prix médian moins élevé que celui des parcelles périphériques (1200 contre 1300 – graphique 6).

**Graphique 6 - Ventilation d'un échantillon fictif de 100 parcelles en fonction du prix et de la localisation dans un complexe urbain**



Sources : calculs personnels

On remarque que lors de l'échange des terres entre centre et périphérie (figure 23), 9 propriétaires de parcelles centrales se voient offrir une parcelle dont la valeur est inférieure à la valeur de départ. En toute logique économique, ces propriétaires vont refuser l'échange et demander une indemnisation pour abandonner leur parcelle centrale. Par ailleurs, il est vraisemblable que parmi les 41 propriétaires qui se voient proposer un échange à valeur sensiblement égale, un certain nombre d'entre eux refusent également l'échange car leur intérêt y est limité. Dans notre exemple, il est donc possible que la moitié des propriétaires concernés par l'échange refusent celui-ci et préfèrent se faire indemniser.

**Figure 23 : Ventilation optimale d'un échange foncier urbain pour un échantillon fictif de 100 parcelles en fonction du prix**

		Parcelles après échange situées en périphérie							
		moins de 800	801-900	901-1000	1001-1100	1101-1200	1201-1300	1301-1400	1500 et plus
Parcelles de départ situées au centre	moins de 800	3							
	801-900	2	3						
	901-1000		2	5					
	1001-1100				5	10			
	1101-1200					5	15		
	1201-1300							25	
	1301-1400							15	
	1500 et plus							5	5

Sources : calculs personnels

Nous avons appliqué cet exercice théorique à l'échantillon 2000 issu des données de l'observatoire des marchés fonciers et immobilier<sup>11</sup>. Compte tenu de ces données de départ, on recense un refus potentiel de 15% à Liège, 30% à Charleroi, 60% à Mons et 90% à Namur, seul complexe urbain où en moyenne et en médiane, le centre apparaît clairement plus attractif que la périphérie. Remarquons toutefois que la ventilation optimale conduit parfois à proposer des échanges très avantageux à certains propriétaires, ce qui laisse entrevoir des améliorations possibles de ce dispositif théorique, soit en taxant la plus value pour réduire le gain financier, soit en scindant certaines parcelles.

L'hypothèse théorique se vérifie donc dans les chiffres issus de l'observatoire. Par conséquent, même dans les zones où le rapport des valeurs foncières semble favorable, il ne suffira pas de disposer d'autant de parcelles centrales que de parcelles périphériques pour réaliser l'échange : il sera nécessaire d'analyser l'ensemble du fonds foncier intervenant dans l'échange pour éliminer les parcelles qui ne sauraient être une alternative intéressante pour un propriétaire privé d'une terre centrale.

3) Enfin, se pose le problème de l'équivalence en superficie des différents lots qui interviendraient lors de l'échange.

Dans le cas du remembrement des biens ruraux, la loi stipule que (art. 29) "*la répartition des parcelles, entre les exploitants se fait de manière à attribuer autant que possible à chaque exploitant des terres de même qualité, de même superficie, et propres aux mêmes cultures*".

<sup>11</sup> Cet exercice fait l'hypothèse d'un échange de 100 parcelles entre propriétaires privés centraux et propriétaires publics périphériques. La ventilation des 100 parcelles répond à l'histogramme des valeurs foncières observé dans chaque région étudiée, soit 8 au total. Nous faisons donc l'hypothèse que les avoirs publics répondent à l'échantillon privé recensé dans l'observatoire, ce que nous venons de critiquer.

Compte tenu du fait que dans le cadre d'un échange foncier urbain on ne modifie pas les limites parcellaires et qu'il sera très difficile, voire impossible, eu égard à la géographie des valeurs foncières, de garantir, lors de l'échange, à la fois une superficie et une valeur égale, doit-on conserver ce principe dans le cadre du remembrement urbain ?

Du point de vue économique, l'équivalence des superficies ne semble pas devoir s'imposer comme il s'impose pour les terres agricoles. En effet, si dans ce dernier cas, le produit d'exploitation est notamment fonction de la superficie exploitée, dans le cas de parcelles urbaines, la valeur de la terre répond au phénomène de la "marginalité décroissante", c'est-à-dire que "*plus les parcelles sont vastes, plus le prix total sera élevé et le prix par mètre carré faible*" (J.-M. Halleux, dans O. Dubois *et al.*, sept. 2001, p. 234).

On peut donc, d'un point de vue économique, envisager un échange de terres ayant des superficies différentes mais présentant une valeur d'échange identique. Compte tenu des valeurs moyennes par mètre carré (tableau 29), on pourrait se permettre, lors de l'échange, de proposer au propriétaire d'une parcelle centrale, un bien légèrement plus petit à Mons, Charleroi et Liège, au contraire de Namur.

**Tableau 29 - Comparaison des valeurs foncières dans les villes morphologiques et leur périphérie en fonction du prix au mètre carré moyen et médian des terrains – année 2000**

Euros/ M <sup>2</sup>	Ville morphologique			Communes périphériques		
	N. Obs	Prix/m <sup>2</sup> - moy	Prix/m <sup>2</sup> - med	N. Obs	Prix/m <sup>2</sup> - moy	Prix/m <sup>2</sup> - med
Mons	41	25,45	25,53	142	28,19	27,05
Charleroi	95	27,23	20,72	331	27,72	21,49
Namur	38	50,49	46,64	461	27,98	24,79
Liège	80	28,08	27,24	272	29,70	25,35

Sources : CPDT, 2001 – Calculs personnels.

Cette dernière remarque est renforcée lorsqu'il est tenu compte du principe de marginalité décroissante. On peut illustrer cela à partir des données de la figure 3 et de la figure 7 ci dessous. Soit une parcelle centrale de valeur moyenne à Liège. Celle-ci vaut 28.000 €. Cette parcelle présente une superficie de 995 m<sup>2</sup>, ce qui fait un prix au M<sup>2</sup> de 28 €. Compte tenu du prix au mètre carré en périphérie (30 €), on pourrait proposer à ce propriétaire un bien de 930 M<sup>2</sup> pour une valeur équivalente. Toutefois, cette valeur moyenne de 30 €/M<sup>2</sup> correspond à l'ensemble des parcelles périphériques présentant, en moyenne, une surface de 1.500 M<sup>2</sup> environ. Or, compte tenu du principe de marginalité décroissante, une parcelle de 930 M<sup>2</sup> aura un prix au M<sup>2</sup> supérieur à la moyenne calculée sur l'ensemble de l'échantillon. Dans l'hypothèse où cette valeur serait de 35 €/M<sup>2</sup>, la parcelle de 930 M<sup>2</sup> proposée au propriétaire vaut, non pas 28.000 €, mais 32.500 €, soit un gain d'environ 15%. Autrement dit, à une parcelle de 995 M<sup>2</sup> au centre, correspond, à valeur identique, une parcelle de 800 M<sup>2</sup> en périphérie.

Trois conditions sont cependant nécessaires pour opérationnaliser la présente réflexion :

- Il faut rappeler qu'un échange à valeur équivalente aura peut de chances d'intéresser un propriétaire. De plus, nous n'avons aucune enquête relative à la marge bénéficiaire minimale nécessaire pour susciter l'intérêt. Comby (*ibid.*) affirme qu'un intérêt financier important ne permet pas toujours de briser les réticences. Mais que recouvre, dans l'esprit de Comby, cette notion d'*intérêt important* ? Varie-t-il dans l'espace ? Une nouvelle fois, certaines connaissances fondamentales se doivent d'être comblées.

- Ces réflexions n'ont de sens que si on peut jouer sur les superficies. Cela ne semble être le cas que dans la condition où la puissance publique dispose de parcelles très grandes en périphérie. Cette (ces) parcelle(s) pourraient être lotie(s) en terrains à bâtir dont la superficie serait dictée par la structure des valeurs foncières des parcelles centrales à inclure dans l'échange.
- La réflexion ci-dessous tient compte d'un principe de marginalité décroissante qui s'applique à toute parcelle. Or, si on peut aisément imaginer qu'il s'applique entre un terrain de 1.500 M<sup>2</sup> et un autre de 2.000 M<sup>2</sup>, rien n'indique qu'une terre à bâtir de 800 M<sup>2</sup> située en périphérie intéressera le marché. Il se peut que cette terre ne trouve pas preneur car elle ne répond pas à la demande du marché ce que font indistinctement les parcelles de 1.500 M<sup>2</sup> et 2.000 M<sup>2</sup>. Dans ces circonstances, le raisonnement proposé ci-dessus devient caduque et peut conduire au refus de l'échange. Nous ne pouvons malheureusement vérifier cette hypothèse, l'échantillon de l'observatoire foncier utilisé ne présentant pas assez de données pour établir des statistiques suffisamment solides.

Notons enfin que cette nécessité de l'intérêt particulier est un élément supplémentaire en faveur de l'intervention des pouvoirs publics. En effet, si l'opération d'échange urbain met en présence deux acteurs privés, soit l'opération sera nulle pour les deux acteurs et leur intérêt pour l'échange limité freinera leur adhésion au processus, soit l'un des deux acteurs est lésé et décidera, logiquement, de se faire indemniser par la puissance publique, ce qui conduira à des frais importants à charge de la collectivité.

#### Intérêt collectif d'un échange foncier urbain

Pour juger de la pertinence d'une opération d'échange foncier urbain pour la collectivité, nous nous référons aux options de développement reprises dans le SDER, ainsi que certains éléments du CAW et du CAWA.

Telle qu'envisagée dans cette section, l'opération permet un échange foncier entre des parcelles privées, au départ localisées en centre urbain, et des terrains publics, périphériques avant l'échange.

Dans les centres urbains, cette opération pourrait avoir deux conséquences selon que le maintien de parcelles vides trouve son origine dans des phénomènes de rétention foncière ou dans la faible attractivité qu'elles présentent pour les ménages candidats bâtisseurs.

Dans le premier cas, les parcelles pourraient être mises en vente, attirant ainsi dans les centres des ménages aux revenus supérieurs à la moyenne. Dans le second cas, les pouvoirs public devront certainement se charger eux-même d'urbaniser les terrains et attireront probablement des ménages aux revenus plus modestes. On observerait ainsi un recentrage des développements urbains, mais la mixité sociale n'est pas promue.

Dans les espaces périphériques, du patrimoine foncier constructible serait transféré au secteur privé. Ce dernier sera certainement désireux de valoriser son bien. Au cas où les parcelles centrales sont peu attractives auprès des candidats bâtisseurs, l'opération conduira à renforcer l'exurbanisation des ménages les plus aisés et l'éclatement des développements urbains, soit l'inverse de ce que recherche les pouvoirs publics.

On voit donc que l'opération d'échange foncier urbain présente un bilan collectif mitigé.

Notons que les données utilisées ci-dessus permettent d'émettre l'hypothèse que, pour Charleroi et Liège, voire Mons, les parcelles sont financièrement moins attractives lorsqu'elles sont localisées dans les communes centrales du complexe urbain puisque leur prix standardisé est plus faible. Ce n'est pas le cas à Namur.

### La question de l'échelle d'action

Les développements qui précèdent englobent dans une réflexion d'ordre général les rapports entre centre et périphérie. Or ces rapports peuvent différer selon l'échelle d'analyse.

- Les données statistiques utilisées ci-dessus permettent d'envisager certaines tendances au sein d'un complexe urbain regroupant plusieurs communes. L'échange urbain peut dès lors s'envisager dans cette optique pour tenter de dynamiser les pôles urbains dégradés.
- Une telle opération risque de poser un certain nombre de problèmes pratiques car l'opération de remembrement urbain est liée à l'adoption, au niveau communal, d'un P.C.A., qui regroupe l'ensemble des lots concernés par l'échange. En effet, le projet d'optimisation CWATUP (11/07/2002) prévoit bien que "*lorsque les circonstances le requiert, un plan communal d'aménagement peut comprendre dans son périmètre des parties de territoire de deux ou plusieurs communes*", éventuellement élaboré par le Gouvernement (art. 47). On peut toutefois se demander si une vaste opération incluant plusieurs communes d'un complexe urbain est en mesure de se soustraire des lourdeurs d'une telle entreprise, d'autant plus qu'un tel projet rencontrera certainement des réticences dans les communes où le potentiel foncier irait en diminuant.
- Il est évidemment un autre niveau pour lequel l'opération d'échange foncier urbain peut être utile : le niveau local. En effet, comme le suggérait la figure 1, l'échange peut avoir lieu au sein d'une commune, et même au sein d'un noyau d'habitat. A cette échelle, un recentrage de l'habitat peut, entre autres choses, contribuer à la préservation du patrimoine et à la limitation des coûts de désurbanisation. Nous ne disposons toutefois pas de données fiables à cette échelle pour juger de la pertinence d'un tel échange et de la possibilité de l'organiser en fonction des avoirs publics.

### **Conclusions**

Nous avons identifié l'opération d'échange foncier urbain comme une première application du remembrement urbain qui pourrait servir le développement territorial durable. Cette opération vise essentiellement à substituer aux propriétaires de parcelles centrales pratiquant la rétention foncière d'autres ayant droits qui assureraient l'urbanisation de ces terres. Dans cette optique, il semble presque inévitable d'associer la propriété foncière publique à l'opération.

Cette opération est techniquement la plus simple à réaliser puisqu'elle s'opère dans la zone d'habitat uniquement et ne nécessite pas (ou peu) de modification du tracé parcellaire. Elle présente néanmoins une série d'inconvénients important pour la collectivité, dont un renforcement de la propriété foncière périphérique. Ces inconvénients devront être appréciés en regard de la dynamisation que cette opération permet de susciter. Au niveau particulier, les avantages et inconvénients sont ceux généralement observés dans tout remembrement et opposent à la plus-value foncière, l'attachement à la parcelle et la crainte d'être lésé.

### **1.7.3.2. Application des textes légaux pour une opération de remembrement périurbain**

#### **Introduction**

L'opération de remembrement périurbain est, parmi les trois opérations identifiées, celle qui est la plus complexe. Elle est également celle qui est la plus susceptible de peser sur le profil des développements urbains futurs. Le principe de base d'une opération de remembrement périurbain est de proposer au propriétaire d'une parcelle constructible périphérique un terrain agricole situé plus près d'un noyau urbain. La parcelle agricole devient alors un terrain à bâtir



alors qu'en périphérie, on lève de nouvelles servitudes d'urbanisme empêchant la construction. En théorie, cette opération peut se faire entre propriétaires privés. Elle sera toutefois facilitée par la présence d'un opérateur public.

La question juridique est importante car un remembrement périurbain mobilise des zones d'affectation de nature différente. La question de la révision du plan de secteur est donc au cœur de cette problématique.

Comme nous le signalions en début de § 3, il semble, à la lecture des travaux préparatoires de la loi organique de 1962, que "*les dispositions en matière de remembrement prévues dans le CWATUP ne sont applicables qu'aux immeubles construits ou non, situés en dehors des zones affectées à l'agriculture, étant entendu qu'il peut s'appliquer tout aussi bien aux immeubles utilisés à des fins commerciales et industrielles qu'à ceux affectés à la résidence*"<sup>12</sup>. Par conséquent, "*tel que le système est prévu, un échange de terrains dans lequel est impliqué un terrain agricole s'avère incompatible avec l'interprétation donnée au texte*" (I. Gabriel, dans O. Dubois *et al.*, sept. 2001, p. 92).

Il paraît clair que cette interprétation du texte est un frein important à la promotion des opérations de remembrement périurbain puisqu'il est très fréquent que des terres agricoles bordent les limites morphologiques d'un noyau d'habitat. Dès lors, "*il faudrait préciser que le remembrement – relotissement peut se réaliser dans toutes les zones*", éventuellement en précisant que "*si cet échange met en péril l'exploitation économique des biens ruraux, il ne pourra avoir lieu*" (ibid.).

### **Les étapes d'un remembrement périurbain**

La commune (ou le Gouvernement wallon) adopte un P.C.A. qui prévoit un périmètre de remembrement. Ce plan aura un profil particulier dans la mesure où il inclut des espaces "centraux" et "périphériques" et peut, à ce titre, concerner une superficie importante. Il peut également reprendre plusieurs parties non contiguës du territoire communal.

L'article 49 du CWATUP précise que le plan doit comporter les limites des lots nouveaux. Toutefois, cette phase préliminaire ne doit pas encore atteindre le degré de précision attendu du comité de remembrement. Ses conclusions sont indicatives et provisoires. De surcroît, elles ne lient ni le collège des bourgmestre et échevins, ni le Gouvernement (art. 49, 4°).

Concernant les modifications des affectations du plan de secteur, nous rappelons que le P.C.A. peut, "*au besoin et moyennant due motivation, déroger au plan de secteur ... pour autant que soient réunies simultanément les conditions suivantes*" (art. 48):

- *que la dérogation ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan de secteur. On s'inscrit ici dans la remarque d'I. Gabriel (O. Dubois *et al.*, sept. 2001) qui préconise d'étendre le remembrement à toutes les zones, y compris les zones agricoles, à condition que l'opération ne met pas en péril l'exploitation économique des biens ruraux ;*
- *que la dérogation est motivée par des besoins sociaux, économiques, patrimoniaux ou environnementaux qui n'existaient pas au moment de l'adoption définitive du plan de secteur. Cette condition devrait être d'autant plus facilement remplie que le remembrement périurbain s'inscrit pleinement dans les objectifs du SDER.*
- *Il doit être démontré que l'affectation nouvelle répond aux possibilités d'aménagement existantes de fait.*

<sup>12</sup> Doc. Parl., Sénat, Session 1958-1959, n° 124, pp. 64-65

- **Intérêt général et intérêt particulier d'un remembrement périurbain**

Intérêt particulier

Nous avons déjà montré comment l'intérêt des particuliers pour l'opération de remembrement conditionne la réussite de celle-ci. Quel serait cet intérêt dans le cas d'une opération de remembrement périurbain ?

A l'instar des autres opérations de remembrement urbain, la rente foncière est un élément de base sur lequel un particulier s'appuie pour juger de son intérêt à collaborer à une opération de remembrement périurbain.

Lors de l'opération de remembrement, le comité proposera à chaque propriétaire d'échanger une parcelle constructible périphérique contre une terre auparavant agricole de localisation plus centrale. Cette dernière peut être la propriété d'un privé ou d'un organisme public.

L'opération met donc en présence deux parties : le propriétaire d'une parcelle constructible périphérique et celui d'une parcelle agricole centrale. L'opération doit juger de l'intérêt de chacune d'elle.

Le propriétaire de la parcelle périphérique jugera de l'attractivité comparée entre son ancienne parcelle et la proposition qui lui est faite. En dehors de considérations purement locales (proximité d'installations nuisibles ou d'éléments attractifs), il semble que l'attractivité générale ne devrait pas se modifier profondément puisque les nouvelles terres, bien que plus centrales, resteront situées en dehors des noyaux d'habitat traditionnels. Toutefois, la décision doit également tenir compte de l'équipement en infrastructure. En effet, les terres nouvellement incluses dans la zone urbanisable ne sont pas équipées alors que les parcelles périphériques peuvent l'être. Inclure des terres équipées dans l'opération favorisera probablement le refus de certains propriétaires ou, à tous le moins, obligera les pouvoirs publics à indemniser le coût de l'équipement. On suggérera par conséquent de n'inclure dans l'opération de remembrement urbain que les terres non encore équipées. Outre ces aspects pratiques, cette opération se justifie du point de vue de l'aménagement puisque les parcelles non viabilisées sont souvent les plus périphériques et sont celles dont les coûts présents et futurs à charge de la collectivité sont les plus élevés.

Nous avons également suggéré en introduction de profiter de ce remembrement périurbain pour diminuer la taille des parcelles en proposant d'échanger des terrains contre des terres de plus petite taille. Il semble difficile d'organiser un tel échange sans indemnisation puisque les conditions environnementales qui fixent les valeurs foncières ne varient pas tellement entre les deux espaces concernés par l'échange (on se trouve dans les deux cas, hors du noyau d'habitat). Toutefois, nous manquons de base solides pour vérifier cette information. Quelle est, par exemple, l'influence de la position par rapport au noyaux d'habitat sur la valeur des terrains ? Encore une fois, l'absence d'étude détaillée sur la micro-géographie des valeurs foncières constitue un handicap pour juger des enjeux réels du remembrement urbain.

Remarquons enfin que, comme nous l'avons souligné plus haut dans le texte, il convient d'offrir un incitant au propriétaire pour qu'il accepte la proposition qui lui est faite. Cet incitant peut prendre deux formes : une indemnisation financière pour compenser les inconvénients liés à l'échange ou un accroissement de la superficie de la parcelle. Ces deux options comportent évidemment des inconvénients collectifs sur lesquels nous revenons plus loin.

Le propriétaire de la parcelle, plus centrale, non constructible jugera son intérêt dans l'opération en regard de ses activités agricoles, sylvicoles ou, plus rarement, industrielles. C'est donc vers les plus-values et moins-values d'exploitation qu'il convient de se pencher pour juger de l'intérêt de l'opération pour les propriétaires de ces terres.

Dans le cadre des activités agricoles et sylvicoles, on peut s'appuyer sur l'expérience du remembrement légal des biens ruraux. Comme précisé plus haut, le jugement du propriétaire et de l'exploitant se base alors sur la valeur culturelle et d'exploitation. Dans ce cadre, il semble peu plausible de tirer des généralités sur l'attractivité comparée des terres centrales et périphériques. Cet élément se jugera au cas par cas par les personnes impliquées.

Il y a toutefois un autre élément dont il faut de tenir compte lorsque l'on apprécie l'intérêt du monde agricole et sylvicole. Toute choses étant égales par ailleurs, le remembrement rural favorisait l'exploitant en regroupant son patrimoine foncier et en tendant à le rapprocher du siège d'exploitation. Dans le cadre d'un remembrement à vocation urbaine, cette condition ne sera vraisemblablement pas remplie. Dans ce cas, la suggestion d'I. Gabriel (sept. 2001, p. 92) d'ajouter, au cas où on décide d'étendre le remembrement urbain à toutes les zones, une clause empêchant sa réalisation si l'échange "*met en péril l'exploitation économique des biens ruraux*" ne risque-t-elle pas de s'appliquer dans de nombreux cas ?

Nous pouvons donc conclure sur l'intérêt particulier en affirmant qu'il semble très difficile de trouver des solutions qui éviteront les refus et indemnités à charge des pouvoirs publics, tant du côté des propriétaires fonciers urbains que non constructibles. En se concentrant uniquement sur les parcelles à bâtir non viabilisées, on simplifiera quelque peu l'opération en s'attaquant aux localisations les plus problématiques.

#### Intérêt collectif

Le principal élément positif que l'on peut retirer d'une telle opération pour la collectivité est qu'il permet de lutter contre l'urbanisation en rubans, ce qui correspond à une volonté affichée dans le S.D.E.R. Outre les aspects paysagers ou de sécurité routière la concentration de l'habitat plus près du centre permettrait de limiter les coûts collectifs liés à la désurbanisation. Dans ce dernier cas toutefois, la réussite d'un projet global paraît nécessaire, car une résidence mal placée peut engendrer des surcoûts importants.

Nous avons également évoqué la possibilité de limiter la taille des parcelles lors de l'opération de remembrement. Ce faisant, on favorise une gestion parcimonieuse du sol en densifiant l'urbanisation. Toutefois, l'analyse à montrer que la tendance devrait plutôt être de s'inscrire dans une logique inverse si on veut susciter l'intérêt des propriétaires fonciers. Aussi, il apparaît que la lutte contre l'urbanisation en rubans au travers d'une opération de remembrement urbain ne peut se faire sans un accroissement de la consommation d'espace. En luttant contre un phénomène, on en encouragerait donc un autre. D'après notre analyse, le seul moyen d'éviter ce phénomène serait de coupler l'échange à une prime financière. Celle-ci pourrait pousser les propriétaires fonciers à accepter un échange incluant une terre de même superficie, voire de taille inférieure à leur(s) avoir(s) plus périphérique(s).

L'opération de remembrement péri-urbain présente également quelques désavantages au niveau agricole. Le risque existe de provoquer certaines déstructurations du patrimoine foncier agricole. Cet élément devra être pris en compte si les pouvoirs publics font le choix d'entreprendre une opération de remembrement urbain de la nature de celle décrite ci-dessus.

#### **Conclusions**

L'opération de remembrement périurbain est, parmi les trois types d'application envisagées, celle qui pèse le plus sur la localisation des développements urbains. Elle est aussi celle qui présente la complexité la plus grande, notamment car en plus de modifier la géographie parcellaire, elle est la seule qui concerne plusieurs affectations du plan de secteur.

L'intérêt pour la collectivité est manifeste puisqu'un remembrement périurbain renforce la centralité urbaine, notamment en ramenant près des centres urbains des parcelles localisées le long des voiries centrifuges des noyaux traditionnels. Toutefois, la lourdeur administrative

et les risques importants d'indemnisation constituent des handicaps importants à charge des pouvoirs publics.

Cette complexité et cette lourdeur constituent assurément autant de freins pour les particuliers également. En plus des propriétaires fonciers urbains, elle concerne également des agriculteurs et des propriétaires de terres agricoles. S'ajoute à cela l'inconvénient né du fait que les terres agricoles impliquées dans l'échange doivent faire l'objet d'une viabilisation pour répondre à la définition d'un terrain à bâtir.

Aussi, si le concept de remembrement périurbain paraît séduisant, il apparaît que sa mise en pratique constitue un sérieux défi lié à sa complexité importante.

### **1.7.3.3. Application des textes légaux pour une opération de rationalisation du patrimoine foncier urbain**

#### **Introduction**

La rationalisation du patrimoine foncier urbain est techniquement l'opération la plus proche du remembrement légal des biens ruraux et des Associations Foncières Urbaines françaises. Son but est de permettre de rassembler les propriétés dispersées afin de lutter contre la spéculation et favoriser la mise sur le marché de parcelles jointives.

Le but serait donc de rationaliser la propriété foncière en offrant la possibilité à un propriétaire de plusieurs parcelles dispersées de rassembler ses propriétés en une (ou plusieurs) parcelles de taille plus large. Cette opération peut se faire entre propriétaires privés comme entre personnes privées et publiques.

#### **Intérêt de la réforme et structure de la propriété foncière**

L'optique décrite dans ce paragraphe est de s'appuyer sur une rationalisation du patrimoine foncier urbain pour susciter des développements urbains plus en accord avec les principes du développement durable. Mettre en place les outils juridiques et institutionnels facilitant ce type d'opérations n'a de sens que si la structure de la propriété foncière est propice à leur mise en place. La structure de la propriété foncière wallonne est-elle propice à la rationalisation des terres constructibles ?

On imagine aisément que le profil le plus favorable à une opération de rationalisation du patrimoine foncier est celui d'une propriété foncière relativement concentrée mais où le patrimoine est souvent éclaté dans l'espace.

On trouve très peu d'études relatives à ce type de problème dans la littérature. Cette situation est certainement partiellement due au fait que ce type d'analyse nécessite l'accès à des données nominatives, mais elle s'explique également par le désintérêt de la recherche pour cette variable. Ainsi, l'étude de Lacroix (1967), référence dans le domaine de l'utilisation des données cadastrales, ne s'intéresse qu'à la superficie totale détenue sans se pencher sur le nombre de parcelles (p. 13).

Nous nous sommes adressés à l'Administration du Cadastre pour tenter de défricher quelque peu cette question. Une demande a été introduite pour obtenir le numéro d'article de l'ensemble des parcelles incluses dans le potentiel foncier légalement constructible de 3 anciennes communes de l'entité de Oupeye. Ces trois sections ont été choisies, à l'aide du schéma de structure de la commune de Oupeye, afin de diversifier au maximum les situations. Chaque association de propriétaire(s) possède un numéro d'article qui permet d'identifier ses avoirs dans la matrice cadastrale. Aussi, le propriétaire de deux terrains, l'un à titre individuel, l'autre en co-propriété, aura deux numéros d'article différents, ce qui perturbe quelque peu l'analyse.

Malheureusement, à l'heure où ce rapport final est rédigé, nous n'avons pas encore reçu les informations promises. En toute logique, elles devraient nous être fournies endéans les 10

jours et leur traitement, simple et rapide, pourrait alors faire l'objet d'un ajout au présent rapport.

### 3.4 Les exemples étrangers de rationalisation du patrimoine foncier urbain

#### Introduction

Parmi les trois types d'opérations décrites dans notre note, les références les plus nombreuses semblent se tourner vers la rationalisation du patrimoine foncier urbain. C'est le cas des exemples américains et français brièvement décrits ci-dessous. C'est également, nous l'avons signalé en début de note, à ce type d'opération que le SDER semble faire référence. Quels sont les principaux enseignements que l'on peut retirer des expériences étrangères ?

#### L'apparent succès des opérations menées à Detroit

Confrontée à la crise de son industrie automobile et à la dégradation de son environnement urbain, la ville de Detroit a perdu près de la moitié de sa population entre 1950 et 1980. Aussi, la ville a été confrontée à d'énormes coûts de gestion des biens abandonnés, devenus parfois dangereux.

Au début des années 90, la ville a multiplié ses efforts de rénovation urbaine. Parmi les outils utilisés, le remembrement de biens au sein d'une structure partenariale public-privé s'affiche comme un outil primordial des efforts de réhabilitation. Ces opérations concernent la plupart du temps le tissu dégradé existant. A ce titre, le remembrement s'accompagne donc d'une phase de démolition de bâtiments insalubres ou dégradés.

La première, et la seule, opération d'envergure concernait une opération industrielle : le regroupement de 2.000 propriétés, y compris des logements, pour offrir un espace industriel de 190 ha à Général Motors à la fin des années 70. Ce n'est qu'au début des années 90 que les opérations de remembrement ont concerné le domaine résidentiel. Ainsi, en 1991, "*un projet de remembrement de plus de 70 parcelles originales ... en vue de fournir de nouveaux lots*" (Sands, 1994, p. 46) a permis le développement d'un lotissement de 250 maisons de style périurbain. Cette opération a rencontré un vif succès et a lancé l'intérêt pour de nouvelles opérations et la réactivation d'anciens projets.

Les efforts de la municipalité de Detroit pour réhabiliter un environnement urbain et social dégradé dans le cadre de partenariats public-privé couplé à un remembrement urbain semble avoir produit des effets bénéfiques. Toutefois, "*ces avantages visibles et tangibles doivent être pondérés par un certain nombre de préoccupations*" (Sands, 1994, p. 46). La principale porte certainement sur l'opportunité des coûts supportés par la municipalité. Que ce soit dans les opérations industrielles ou résidentielles, la ville de Detroit a injecté de lourdes sommes d'argent dans ces projets. Ainsi, Général Motors a versé environ 11 millions de \$ à la ville pour le site industriel recherché, mais "*le coût net du projet, à charge de la ville, a été estimé à près de 200 millions de \$*". De même, dans le cas du projet de lotissement résidentiel "*en dépit d'un coût de 117.000 \$ par lot environ, la ville a fourni les parcelles aux constructeurs au prix symbolique d'un dollars par lot*" (Sands, 1994).

Compte tenu de ces chiffres, on est en droit de se demander si l'on aurait pas pu obtenir des avantages plus importants si on avait utilisé autrement cet argent public, surtout lorsque l'on observe que dans ces opérations de rénovation urbaine, "*les résidents des zones à dégager, notamment les ... minorités, ont éprouvé des difficultés à se reloger convenablement*". De plus, les opérations décrites ci-dessus, quoique très coûteuses, ne concernent qu'un petit nombre de logements et présentent actuellement peu d'effets d'entraînement. C'est dès lors la capacité financière nécessaire pour poursuivre cette politique afin d'obtenir des résultats qui dépasse le cadre ponctuel qui doit être mis en question.

Enfin, de manière plus pragmatique, les opérations menées à Detroit ne sont peut-être pas si imaginatives qu'elles n'y paraissent puisqu'elles consistent principalement, pour les pouvoirs

publics, à racheter l'ensemble des lots, à les rassembler et les réhabiliter avant de les vendre (ou les donner) au secteur privé. On ne trouve pas, dans ce procédé, d'architecture partenariale et de fonctionnement élaborés. Le succès est uniquement lié à la manne financière dégagée par les pouvoirs publics pour réaliser l'opération.

On constate donc que sous des apparences séduisantes, les quelques opérations soit disant remarquables menées dans certains pays étrangers s'avèrent souvent critiquables sur de nombreux points fondamentaux, tant d'un point de vue développement (on facilite ici la création de poches de pauvreté dans les quartiers non rénovés) qu'éthique (comment doit-on dépenser l'argent de la collectivité) ou de simple stabilité financière des pouvoirs publics.

#### Les Associations Foncières Urbaines françaises

Les associations foncières urbaines ont été créées en France par une loi de 1967. Elles sont les héritières des associations syndicales de propriétaires qui avaient montré leurs limites lors d'opérations foncières menées à la fin des années 50. Plusieurs modifications de la loi de 1967 ont eu lieu, notamment en 1972, 1974, 1976, 1985 et, la dernière, en 1996.

Les principaux objectifs des A.F.U. sont :

- le remembrement des parcelles avec possibilité, pour les propriétaires, de construire sur les parcelles qui leurs sont attribués;
- le regroupement des parcelles ;
- la construction, l'entretien et la gestion d'ouvrage d'intérêt collectif.

Une A.F.U. peut prendre plusieurs formes juridiques : elle peut être libre et ne regroupera alors que des propriétaires privés réunis par consentement mutuel; elle est dite "autorisée" quand elle est constituée par arrêté préfectoral sur demande d'une majorité de 2/3 des propriétaires ou à l'initiative de la commune; enfin, elle sera "forcée" si elle est constituée d'autorité par le préfet. Dans ce cas le regroupement de parcelles est exclu du champ de l'A.F.U. qui ne concerne que le remembrement et la construction, l'entretien et/ou la gestion d'ouvrages d'intérêt collectifs. Elle s'assimile alors plus à une opération d'échange foncier urbain qu'à une opération de rationalisation du patrimoine foncier.

D'après J. Comby (1988), les A.F.U. "*n'apportent qu'une contribution très marginale à la production de terrains à bâtir*" et "*nombre de tentatives se soldent par des échecs et le contentieux est relativement important*". De fait, en 1997, on ne recense que 423 A.F.U. en 30 ans, dont 65% sont de simples A.F.U. d'échange foncier. Il n'est toutefois pas inintéressant de se pencher sur son principe puisque, même en nombre faible, une série d'opérations sont néanmoins menées à terme.

Dans l'esprit de la loi, le remembrement se fait dans le but de rendre les parcelles constructibles. "*Pour cela, l'Association Foncière Urbaine pourra être amenée à effectuer un certain nombre de travaux d'aménagement pour permettre une utilisation rationnelle et conforme aux prescriptions des documents d'urbanisme*" (Valadier, 2001). Le coût des travaux est supporté, soit par les propriétaires, soit par la commune ou autres pouvoirs publics.

L'intérêt du propriétaire à sauter le pas est d'autant plus grand que le revenu qu'il peut escompter réaliser est élevé, c'est-à-dire que "*plus la différence entre d'une part le prix du terrain nu auquel s'ajoute les frais de viabilité et d'autre part le prix du marché du terrain à bâtir sera important, plus les propriétaires seront prêts à participer à l'opération*" (S. Hamm, 1998, p. 35). Signalons également que l'avantage pécuniaire naît également d'avantages fiscaux. Il est évident que la position de la commune vis-à-vis de l'A.F.U. jouera un rôle prépondérant dans la réussite de l'opération, notamment parce que l'A.F.U. n'a pas pour vocation l'équipement des espaces publics mais uniquement la viabilisation des terrains

privés. L'opération intéresse également les promoteurs et ce, malgré une réticence initiale due au fait qu'il percevait l'A.F.U. comme une concurrence. En effet, si le promoteur possède un terrain dans le périmètre de l'A.F.U., il aura un accès privilégié aux terrains délaissés par les particuliers et se constituera ainsi une réserve foncière importante et équipée. Se faisant, le promoteur a un accès aisé au parcellaire morcelé alors que d'habitude les lourdeurs et les frais inhérents à ce type d'environnement l'oblige à se tourner vers les parcelles de grande taille.

Les origines du faible succès de l'outil doivent être trouvées dans des éléments similaires aux réticences relevées dans le cas du remembrement rural, à savoir, la méconnaissance, la complexité et la lourdeur des procédures ou l'attache sentimentale, spécialement chez les petits propriétaires fonciers. Comby (1988) fustige le caractère trop ambitieux des A.F.U., qui ne "*se contente pas ... de réorganiser le parcellaire mais prétend mobiliser l'ensemble des terrains du périmètre, y compris ceux des propriétaires qui ne veulent pas construire, monter une opération d'urbanisme et financer les équipements nécessaires*". Toutefois, nous n'adopterons pas la même position que lui dans la mesure où, tant l'expérience du remembrement rural en Belgique que l'étude des A.F.U. par Valadier (2001) ont montré l'importance fondamentale de ces éléments connexes pour inciter les propriétaires à participer à l'opération de remembrement.

Concernant la qualité de l'urbanisme, il est clair qu'une opération d'A.F.U. permet un meilleur contrôle et une plus grande concentration des développements urbains par la municipalité. Toutefois, l'opération étant rendue très complexe en tissu déjà partiellement urbanisé, elle concerne très souvent des espaces périphériques dont l'histoire parcellaire a forgé une structure morcelée. Ce type d'opération présente toutefois d'autres inconvénients. "*Le découpage proposé par le remembrement va répondre à des besoins de construction. Le parcellaire prendra donc la forme qui colle au mieux avec le type d'habitat souhaité*" Aussi, tout ce qui faisait la richesse historique du parcellaire construit au cours des siècles sera perdu au profit d'un découpage fonctionnel répondant aux standards de l'habitat actuel qui minimise les contraintes et fait la promotion de l'habitat séparé.

L'exemple des A.F.U. française démontre toute la difficulté de mettre en place un système de remembrement urbain qui soit réellement attractif et pèse efficacement sur les développements urbains. Ce type de procédure se heurte souvent à l'attachement des particuliers à leur patrimoine et les procédures mises en place sont souvent lourdes et complexes car elles doivent garantir les droits et devoirs de chacun.

Intérêt général et intérêt particulier d'une rationalisation du patrimoine foncier urbain

#### Intérêt particulier

Une opération de rationalisation au départ d'un patrimoine éclaté offrirait à un propriétaire foncier la liberté de pouvoir réorganiser ses avoirs fonciers. Auparavant contraint par les limites de ses différentes parcelles, ce dernier pourrait donc offrir des terres à bâtir de taille et de forme plus en adéquation avec ce qu'il perçoit comme étant la demande du marché. Dans le cas où les parcelles disponibles n'étaient pas viabilisées, la rationalisation devrait également permettre de limiter les coûts d'équipement, les différentes parcelles étant désormais contiguës. Ces possibilités nouvelles devraient permettre de réduire la rétention, mais dans quelles proportions ? La réponse à cette question dépend des motifs de rétention et de la stratégie des propriétaires fonciers.

Outre la crainte d'être lésé, on pointera la lourdeur des opérations et la plus grande difficulté, liée au principe de la marginalité décroissante<sup>13</sup>, à évaluer les apports fonciers avant et après l'opération.

---

<sup>13</sup> cf. supra.

Des expériences retenues pour réaliser notre étude, nous pouvons émettre l'hypothèse que la rationalisation du patrimoine foncier sera surtout utile aux promoteurs immobiliers, seuls motivés et financièrement capables d'urbaniser des avoirs fonciers importants. Or, d'après O. Dubois (2001) le marché immobilier urbain wallon est caractérisé par un déficit d'intérêt des grands opérateurs privés en milieu urbain. Ce désintérêt doit certainement plus à la situation économique et sociale des centres urbains wallons qu'à la structure délicate du parcellaire cadastral. Aussi, la mise en place et le soutien public d'un outil favorable au remembrement urbain va certainement susciter l'intérêt des promoteurs pour réaliser des lotissements périphériques, segment du marché répondant à une demande solvable. Si tel est le cas, le but poursuivi, à savoir favoriser l'urbanisation des centres urbains, ne sera pas rencontré et, au contraire, l'outil risque de favoriser des types de comportements sensiblement contradictoires par rapport aux options du SDER.

Remarquons à propos de l'intérêt particulier que la restructuration parcellaire seule ne suffit souvent pas à appâter les propriétaires fonciers. Ainsi, la relative réussite des A.F.U. en France s'explique partiellement par les avantages connexes au remembrement foncier stricto sensu. Principalement, les avantages fiscaux et la possibilité de viabiliser les terrains dans un cadre structuré soutenu par les autorités publiques apparaissent être les moteurs premiers de l'opération. L'importance des avantages connexes, également rencontrés dans le cadre du remembrement légal des biens ruraux, semble donc être une condition fondamentale d'adhésion des particuliers à une opération de remembrement du patrimoine foncier.

#### Intérêt collectif

Outre une plus grande disponibilité foncière qui reste à prouver, les opérations de rationalisation foncière devraient contribuer à grouper les constructions lorsqu'un propriétaire décide de mettre sur le marché ses terres. La rationalisation devrait également aider à mieux cerner les intentions des propriétaires et à limiter les intervenants lors de politiques discriminées territorialement. La rationalisation peut donc être également perçue comme un élément qui favorise l'efficacité des autres outils de la politique foncière.

L'opération comprend néanmoins quelques inconvénients collectifs. Elle favorisera certainement la constitution de quartiers isolés et socialement homogènes et la standardisation de la morphologie résidentielle en levant la contrainte de la forme des parcelles.

Toutefois, à la lumière de ce qui est écrit dans le paragraphe précédent, il nous semble que l'efficacité de l'adoption d'un tel outil est liée aux effets des mesures publiques pour réhabiliter les centres urbains wallons. Certes, à l'image de ce qui fut réalisé à Detroit (G. Sands, 1994), le remembrement urbain peut apporter sa pierre à cet édifice, mais la condition dialectique du succès de l'initiative sera liée au désir des ménages de réinvestir les centres urbains du sud du pays. C'est à cette condition que des partenariats public-privé pourront voir le jour pour entamer la reconquête des centres urbains.

#### **Conclusions**

L'opération de rationalisation du patrimoine foncier présente un niveau de complexité moyen. C'est une opération qui modifie les limites parcellaires mais n'engage que des terrains situés en zone d'habitat. Toutefois, l'exemple des A.F.U. française montre à quel point ce type d'opération rencontre difficilement l'adhésion des propriétaires fonciers.

Les désavantages pour les propriétaires sont ceux généralement rencontrés dans les opérations de remembrement urbain : attachement au patrimoine et lourdeur de l'opération ainsi que difficultés à proposer une méthode d'évaluation des biens qui satisfasse l'ensemble des acteurs. Les avantages sont surtout rencontrés chez les promoteurs fonciers et immobilier qui peuvent, par une telle opération, exploiter des terrains situés dans un espace où la propriété est petite et morcelée.



Pour les pouvoirs publics, ces outils peuvent être l'occasion de faire la promotion d'une urbanisation plus compacte mais elle favorise l'homogénéisation des formes urbaines, tout comme elle favorise certainement la création de quartiers socialement homogènes.

#### 1.7.4. Conclusions générales

La revue générale des grands enjeux liés au remembrement urbain a permis de souligner l'importance fondamentale de trois éléments pour mener à bien ce type d'opération :

- l'intérêt particulier doit rejoindre l'intérêt général. A défaut, le propriétaire privé peut refuser l'échange et se voir attribuer une compensation financière importante ;
- en liaison avec le point précédent, la méthode d'évaluation des biens doit être pensée de manière à susciter l'adhésion d'un maximum d'acteurs ;
- tant l'étude du remembrement légal des biens ruraux que l'expérience des A.F.U. en France ont montré l'importance des avantages offerts hors de l'opération d'échange *stricto sensu* (équipements nouveaux, réductions fiscales, ...) pour susciter l'adhésion.

L'étude des applications concrètes entrouvertes par l'existence dans le code wallon d'aménagement du territoire de l'urbanisme et du patrimoine d'articles relatif au remembrement urbain a permis de dégager trois types de projets possibles.

L'échange foncier urbain consiste en un simple échange de titres de propriété entre ayants droits mus par des logiques différentes. Ce type d'application pourrait permettre l'urbanisation de parcelles constructibles centrales, actuellement laissées en friche par déficit d'attractivité ou par rétention. L'opérationnalisation de ce type d'opération est fortement liée à la géographie centre-périphérie des valeurs foncières et présente un certain nombre d'inconvénients dont celui de renforcer la propriété privée en périphérie.

Le remembrement périurbain est une opération lors de laquelle on propose au propriétaire d'un terrain constructible périphérique, une parcelle actuellement non constructible plus centrale. Cette dernière parcelle est alors rendue constructible tandis qu'on lève des servitudes d'urbanisme sur les terres périphériques échangées. Notre analyse a montré que cette opération, bien qu'elle pèse efficacement sur la localisation des développements urbains, se heurte à une grande complexité. Elle met en effet en présence plusieurs types d'acteurs aux logiques opposées tout comme elle est la seule qui concerne plusieurs affectations du plan de secteur.

La rationalisation du patrimoine foncier urbain, enfin, permet à un propriétaire foncier de regrouper des parcelles auparavant dispersées afin de réaliser des économies d'échelle lors de l'équipement et de rendre son patrimoine plus attractif sur le marché. C'est une opération qui intéressera surtout les promoteurs. Son degré d'efficacité dépend de la structure de la propriété foncière. Elle présente également certains inconvénients comme celui de gommer l'héritage du découpage parcellaire ancien.

Les jeux et enjeux de chaque type d'opération ainsi qu'à titre comparatif ceux du remembrement légal des biens ruraux sont repris en synthèse.

De cette revue, nous retiendrons principalement que le remembrement urbain est une opération souvent lourde et complexe. Elle nécessite de trouver constamment et de manière simultanée un intérêt particulier et collectif à l'opération. Ces éléments sont souvent de nature à rebuter les candidats concernés, d'autant plus que la sacralisation du droit de propriété rend les propriétaires très méfiants face à ce type de propositions. L'expérience française le prouve, si cet outil offre ponctuellement des possibilités d'aménagement intéressantes, il semble difficilement imaginable qu'il puisse un jour peser massivement sur la géographie des développements urbains.

MISE EN ŒUVRE DES PLANS DE SECTEUR

Synthèse des jeux et enjeux des applications potentielles du remembrement urbain en région wallonne

	<i>Remembrement Rural</i>	<i>Echange Foncier Urbain</i>	<i>Remembrement Périurbain</i>	<i>Rationalisation du patrimoine foncier urbain</i>
<b>Textes légaux</b>	Loi du 22 juillet 1970	Les articles relatifs au remembrement urbain doivent-ils s'appliquer ?	Articles 47, 48 et 72 à 75 du CWATUP Référence à la loi du 22/07/70 sur le remembrement rural	Articles 47,48 et 72 à 75 du CWATUP
<b>Initiative</b>	Ministre de l'Agriculture ou Au moins vingt propriétaires ou exploitants concernés	Commune ou Gouvernement (art. 47 et futur art. 54 du CWATUP)	Commune ou Gouvernement (art. 47 et futur art. 54 du CWATUP)	Commune ou Gouvernement (art. 47 et futur art. 54 du CWATUP)
<b>Plan de secteur</b>	Zone agricole uniquement	Zone d'habitat uniquement	Différentes zones avec modification du plan	Zone d'habitat uniquement
<b>Modification du plan parcellaire</b>	Oui	Non	Oui	Oui
<b>Intérêts particuliers</b>	Limitation des déplacements Augmentation de la taille des parcelles	Plus-value foncière	Plus-value foncière Valeur culturelle et d'exploitation	Liberté de réorganisation foncière Economies d'échelle lors de la viabilisation
<b>Inconvénients particuliers</b>	Crainte d'être lésé sur la qualité des terres Opération lourde Attachement historique aux terres	Moins-value foncière Crainte d'être lésé Attachement à la parcelle	Moins-value foncière Crainte d'être lésé Attachement à la parcelle Grande lourdeur de l'opération Coût de viabilisation	Evaluation des valeurs foncières (?) Crainte d'être lésé Lourdeur de l'opération
<b>Intérêt collectif</b>	Amélioration des structures agraires Croissance économique Maintien des exploitations agricoles	Dynamisation des pôles urbains et des noyaux d'habitat	Limitation de l'urbanisation en rubans Eventuellement gestion parcimonieuse du sol	Plus grande concentration urbaine Améliore l'efficacité de la politique foncière
<b>Inconvénients collectifs</b>	Atteintes à l'environnement	Renforce la propriété privée périphérique Risque d'indemnisation importants	Risques d'indemnisation Lourdeur administrative et coût collectif de l'opération	Favorise la création de quartier isolés socialement homogènes Favorise l'homogénéisation de la morphologie résidentielle
<b>Intervenants fonciers</b>	Uniquement privés	Public en périphérie Privé en centre urbanisé	Propriétaires privés de parcelles constructibles Propriétaires et exploitants agricoles	Propriétaires fonciers disposant de plusieurs parcelles éclatées
<b>Base de calcul de l'échange</b>	Valeur culturelle (points) Qualité des terres Superficie des terres Nature des cultures	Valeur vénale Droits d'enregistrement et frais divers	Valeur vénale et superficie (?) pour les parcelles constructibles Valeur de fonction pour les terres non constructibles Droits d'enregistrement et frais divers	Valeur vénale Droits d'enregistrements et frais divers
<b>Complexité</b>	Moyenne	Faible	Forte	Moyenne

Sources : O.Dubois (2002)

### 1.7.5. Bibliographie

- F. Aveline, N. Aveline (1991), "Remembrement urbain à la japonaise" *in* Urbanismes, 252, pp. 18-20.
- E. Causin (1997), "Les indemnités d'expropriation. Principes et applications", Kluwer éditions juridiques, Diegem, Belgique, 200 p.
- J. Comby (1988) "Remembrement urbain" *in* Etudes foncières, 38, pp. 44-46.
- C.P.D.T. (2001) "Cahier des charges de la CPDT – subvention 2001-2002", note interne non publiée.
- O. Dubois (2001) "La construction résidentielle en Wallonie. Analyse spatiale multiscalaire et logiques socio-économiques de localisation", Thèse de doctorat en gestion de l'environnement, non publiée, Université Libre de Bruxelles, 261 p. + annexes.
- O. Dubois, I. Gabriel, J.-M. Halleux, D. Istaz, P. Medina Lochart (sept. 2001) "CPDT – rapport final de la subvention 2000. Thème 1.4. Evaluation des besoins des activités – problématique de leur localisation : politique foncière", MRW, document non publié, 2 vol., 433 p.
- H. Everaet (1984) "Le comportement des agriculteurs à l'égard du remembrement. Une enquête sociologique dans six remembrements" *in* Les cahiers de l'I.E.A., 244, 47 p.
- I. Gabriel (dec. 2000) "Les instruments juridiques d'action foncière. Inventaire", CPDT, document non publié, 213 p.
- I. Gabel, J.-M. Halleux (mai 2001) "Taxation et indemnisation des plus- et moins-values liées aux modifications du plan de secteur", note au gouvernement non publiée, 107 p.
- R. Goodchild, R. Munton (1985) "Development of the landowner : an analysis of the british experience", George Allen & Unwin, Londres.
- S. Hamm (1998) "Les associations foncières, aménager avec les propriétaires", ADEF, France.
- R. Lacroix (1967) "Introduction à l'étude de la propriété foncière bruxelloise dans une partie du Brabant wallon" *in* Revue belge de géographie, 91:1-2-3, pp. 9-65.
- MRW-OWDR (1998a) "Le remembrement des biens ruraux", Namur, 21 p.
- J. Ruegg (2000) "Zonage et propriété foncière", ADEF, Paris.
- G. Sands (1994) "Remembrement urbain dans un marché en déclin" *in* Etudes foncières, 64, pp. 42-47.
- C. Topalov (1974) "Les promoteurs immobiliers. Contribution à l'analyse de la production capitaliste du logement en France", Mouton, Paris – La Haye.
- B. Valadier (2001) "L'association foncière urbaine : la concertation au service de la qualité de l'urbanisme", mémoire de l'école supérieure des géomètres et topographes, Conservatoire national des arts et métiers, Le Mans, 66 p.
- C. Vandermotten *et al.* (1999) "Villes d'Europe. Cartographie comparative" *in* Bulletin du Crédit communal, 1-2, pp. 5-408.

## 1.8. CONCLUSIONS

### 1.8.1. Les enseignements de l'étude sur l'évaluation de la densification des noyaux d'habitat

L'objectif de cette étude était d'analyser les possibilités de densification des noyaux d'habitat, les obstacles au développement de ce processus, de réaliser une évaluation des opérations de densification tant menées à l'initiative des acteurs privés que des acteurs publics, essentiellement dans le domaine du logement.

L'estimation des coûts de la désurbanisation avait démontré l'impact de la dispersion de l'habitat sur l'ampleur de ces coûts. Ces coûts sont, d'une part, des coûts financiers liés au développement des infrastructures de transport et des infrastructures de viabilisation des nouveaux lotissements. Si l'on tient compte de ces coûts au moment de la mise en valeur des espaces, on omet souvent de comptabiliser les coûts récurrents liés à leur entretien. D'autres coûts doivent aussi être pris en compte. Il faut en effet admettre l'existence de coûts environnementaux, tant liés aux déplacements qu'aux atteintes au paysage et à la biodiversité des espaces. Les impacts sur la mobilité sont aussi fondamentaux. Enfin, les zones périurbaines deviennent le lieu privilégié des ménages de classe moyenne à supérieure, abandonnant les villes aux plus pauvres. L'absence de cohésion sociale du territoire wallon s'en ressent et la dualisation sociale entre zones urbaines en déclin et zones périurbaine en devenir se poursuit inexorablement.

De ce fait, à la suite des sonnettes d'alarme tirées aussi bien par les Conférences internationales sur l'environnement que par les projets européens de lutte pour plus de cohésion sociale, la Région wallonne s'est dotée d'un schéma de développement de l'Espace Régional et d'un contrat d'avenir pour la Wallonie incitant les acteurs privés et les pouvoirs publics à œuvrer pour un développement territorial durable de la Wallonie, entre autres par une gestion parcimonieuse des sols. L'objet de ce travail sur la densification s'inscrit dans cette optique.

Après avoir défini les notions de « densité », de « densification » et de « noyau d'habitat », le travail s'oriente vers la recherche de zones qui ont opéré une densification des noyaux d'habitat. Les communes qui enregistrent les taux de densification les plus élevés de leurs noyaux d'habitat sont également celles qui connaissent aujourd'hui une pression foncière importante. Celle-ci se matérialise autant du côté de la demande foncière que du côté de la disponibilité foncière et que du rapport entre offre et demande, à savoir le prix du foncier.

En fonction de ces résultats et d'analyses plus locales, il apparaît clairement qu'un des obstacles à la densification des noyaux d'habitat est l'absence de pression foncière qui caractérise un certain nombre de communes de la Région wallonne. Un autre facteur limitant la densification est également l'aspiration de bon nombre de ménages à la dispersion et la recherche d'espaces de plus faibles densités. Au niveau local, les caractéristiques des parcelles, tant leur taille que leur localisation, sont également des obstacles à la densification. Obstacle, néanmoins, que les propriétaires des parcelles non-construites ne mentionnent pas. De leur chef, il apparaît que les facteurs de succession ou de transmission des biens sont dominants pour expliquer l'absence de mise en valeur de leur bien.

Enfin, la densification des noyaux d'habitat doit se faire de manière harmonieuse. Il faut, d'une part, tenir compte des niveaux optimaux de densité recherchés par les habitants ; le dépassement de ces taux risquerait de rendre les communes moins attractives. D'autre part, toute opération de densification doit s'accompagner d'études d'incidences environnementales et paysagères afin de ne pas nuire à la qualité du milieu.

L'étude s'oriente ensuite vers la recherche de facteurs explicatifs du comportement résidentiel des ménages qui choisissent de se localiser en zone d'habitat.

Comme avancé préalablement, l'impact de la pression foncière sur les choix de localisation résidentielle des ménages est significatif. Plus celle-ci est importante dans une commune ou un ensemble de communes, plus on assiste à des phénomènes de densification de l'habitat.

La recherche d'aménités intervient également dans les choix de localisation résidentielle. D'une part, les aménités rurales expliquent la densification des noyaux d'habitat qui en jouissent. La relation est systémique ; en effet, si la présence d'aménités rurales a pour effet de provoquer une densification des noyaux d'habitat, la densification des noyaux d'habitat, en phénomène inverse de la dispersion, maintient des zones rurales. D'autre part, les aménités socio-économiques ou la recherche de la proximité de ménages disposant de revenus moyens à supérieurs intervient également comme variable explicative. Dans ce cas, on peut s'interroger sur l'impact de la densification sur la mixité sociale des quartiers.

Une hypothèse également posée est celle de l'impact de la tranche d'âge d'attraction résidentielle d'une commune sur la densification des noyaux d'habitat. Un lien existe avec l'évolution de la population âgée de 25 à 44 ans qui apparaît comme une variable de dynamisme démographique et dès lors de demande ou de pression foncière. L'hypothèse selon laquelle les communes attirant des personnes âgées de plus de 65 ans se densifieraient par construction d'appartements ne se vérifie pas par analyse statistique. Peut-être le phénomène est-il trop récent ou marginal et dès lors n'apparaît-il pas dans les statistiques ?

S'il est difficile de lutter contre les logiques des habitants, il est possible par contre d'œuvrer à la densification des noyaux d'habitat par des politiques d'aménagement et de logement appropriées.

Tous les documents incitatifs de planification s'accordent pour orienter les politiques, tant au niveau régional que communal, vers la densification des noyaux d'habitat et pour lutter contre la dispersion de l'habitat. Le Code wallon du Logement répond à cette attente en définissant le noyau d'habitat et en encourageant les politiques spécifiques à œuvrer à leur densification. Le contrat de gestion entre la Région wallonne et la Société wallonne du Logement stipule une orientation des investissements en construction et en rénovation du secteur du logement social dans les quartiers dégradés. Le dernier rapport d'activités fait état de 83% de nouvelles constructions dans les noyaux d'habitat. En ce qui concerne les opérations de soutien de la demande, on épingle la prime à la construction, seul outil qui ne s'applique qu'aux logements nouvellement construits en zone d'habitat.

Si la politique de rénovation urbaine était traditionnellement une politique de logement dans les zones dégradées, elle s'oriente aujourd'hui vers des opérations transversales de développement urbain alliant le développement social urbain au renforcement des équipements et à la requalification des espaces publics, lieux de résolution de la mixité sociale, dans ces quartiers. De ce fait, les politiques du logement se sont spatialisées et se sont renforcées dans les zones dégradées : diminution des taux d'intérêt des prêts hypothécaires, renforcement des primes. L'appropriation des espaces dégradés se fait également par le logement social, tant par les opérations d'acquisition – rénovation pour lesquelles les sociétés de logement social sont compétentes aujourd'hui que par les opérations de requalification des cités sociales existantes dans le cadre des politiques des ZIP de type 4.

La médiation de marché, quant à elle, n'affiche pas de contraintes de localisation des biens mis en gérance ; néanmoins, la politique a clairement pour objectif d'œuvrer à la réappropriation des centres et à la mixité sociale des quartiers.

Les politiques foncières ont également pour objectif de densifier les noyaux d'habitat. Citons par exemple les ordres de priorité attribués aux zones d'aménagement différé incitant à valoriser les espaces les plus proches des centres ou la revitalisation des sites d'activités économiques désaffectés qui, en vertu de leur ancienne affectation, sont localisés dans les zones urbanisées et en déclin.

Une question demeure : la recherche du lien entre densification et mixité sociale. L'évaluation des impacts sociaux des politiques du logement n'a pu être réalisée ici par manque de temps. On sait néanmoins que la réappropriation des centres urbains est un facteur de mixité et que les politiques de soutien de la demande de logement et la médiation de marché répondent à ces objectifs communs de densification et de mixité sociale.

En vue de lutter contre l'exode urbain, de rénover son tissu bâti, de le densifier et de produire de nouveaux quartiers denses, le canton de Genève a construit les outils nécessaires à la mise en place d'une politique de densification et de revitalisation urbaine. L'application de ces outils a été couronnée de résultats. Ceux-ci étaient prévisibles dans la mesure où la pression foncière, tant liée à l'ampleur de la demande qu'à la restriction du potentiel foncier, est très élevée à Genève et que la recherche de densification devient dès lors inévitable. En effet, en marge des outils réglementaires, il arrive de plus en plus fréquemment que la densification s'opère spontanément par les propriétaires privés. Il faut néanmoins noter que la qualité de vie étant jugée moindre en milieu dense, le pouvoir public a mis au point un système d'urbanisation à densité différenciée qui permet de donner à l'ensemble urbain une allure moins compacte.

En conséquence, tant l'évaluation de la densification en Région wallonne que dans le canton de Genève, tant l'analyse du comportement de choix résidentiels des ménages que l'étude des outils mis en place par le législateur, mettent clairement en exergue que le manque de disponibilité en terrains est un préalable indispensable à la prise de conscience tant par les acteurs privés que publics de la nécessité de densification. Cette conclusion paraît banale quand on sait que nos villes se sont construites en quartiers denses à une époque où la proximité était un critère fondamental de choix résidentiel et de ce fait limitait l'usage de l'espace.

Enfin, la revue générale des grands enjeux liés au remembrement urbain a permis de souligner l'importance fondamentale de trois éléments pour mener à bien ce type d'opération : l'intérêt particulier doit rejoindre l'intérêt général, la méthode d'évaluation des biens doit être pensée de manière à susciter l'adhésion d'un maximum d'acteurs et l'importance des avantages offerts hors de l'opération d'échange *stricto sensu* (équipements nouveaux, réductions fiscales, ...) pour susciter l'adhésion.

### 1.8.2. Comment promouvoir la densité ?

La question que se pose ici a été bien énoncée par Vincent Fouchier : « Comment faire en sorte que les projets d'urbanisme et les projets de constructions nouvelles prennent en compte un souci de densité qui ne les concerne pas au premier chef ? »<sup>1</sup>.

En 1994, le gouvernement britannique a publié une directive nationale, la P.P.G.13 (Planning Policy Guidance n°13), qui préconise une urbanisation dense et mixte dans le but de limiter les déplacements automobiles. Cette directive a fait l'objet d'une évaluation dès 1995-96 qui fait apparaître trois grands types d'améliorations à apporter :

- **Améliorer les coordinations des politiques à long terme au niveau des différentes politiques sectorielles et entre les différents niveaux de pouvoirs.** Le principal problème mis en évidence par l'évaluation est la crainte, ressentie aussi bien par les collectivités locales que par le secteur privé, de s'engager dans des programmes conduisant à terme à des désavantages compétitifs, soit en raison d'une modification future de la directive, soit à cause du risque de sa non application par une collectivité ou une entreprise concurrente.
- **Accompagner la mise en œuvre pratique de la directive.** L'information, les conseils méthodologiques et l'échange d'expériences doivent être améliorés afin d'aider les collectivités locales ou les urbanistes qui le souhaitent dans la mise en œuvre concrète de la directive.
- **Diversifier les mécanismes incitatifs.** Les moyens d'actions de la PPG13 sont essentiellement axés sur la planification spatiale. Mais cette planification spatiale ne semble pas pouvoir garantir les

<sup>1</sup> FOUCHIER V. (1999). Vers des planchers de densité ? in *Etudes foncières*. No. 81.

résultats attendus par la directive. D'autres mesures incitatives s'avèrent nécessaire, en matière de financement (favoriser la réutilisation des anciens sites urbain, etc.), de régulation et de sensibilisation du public.

Les densités sont le seul outil permettant de traduire des projections de population et d'emplois en consommation d'espace. Les indicateurs de densité sont développés pour donner une image la plus fiable possible de l'évolution. Toutefois, ces indicateurs ne sont pas incorporés au procédures de contrôle du développement (permis d'urbanisme, études d'incidences, etc.) et ne permettent donc pas d'insuffler des nouvelles politiques.

« Sur le plan méthodologique, il n'est pas aisé de trouver le bon critère et la bonne échelle pour un suivi pertinent des densités. Il y a au moins deux échelles : celle de la planification stratégique et celle de l'urbanisme opérationnel (jusqu'à la parcelle). La première fixe le cadre et la seconde en assure l'application concrète. »<sup>2</sup>

Les plans de secteurs ont été conçu dans une période de forte croissance, à une époque où les problèmes de mobilité étaient perçus différemment. Même si leur existence a sans doute permis d'éviter une urbanisation complètement anarchique, ils n'ont pas non plus réussi à endiguer l'hémorragie urbaine ou le mitage du paysage. En matière de régulation des densités, ils pourraient pourtant constituer un outils important, permettant de restreindre la consommation d'espace, de favoriser ou de limiter les densités plus élevées aux endroits appropriés.

Mais comment chiffrer une densité minimale ou maximale, selon quels critères la faire varier dans l'espace, sachant qu'une même densité peut conduire à des formes urbaines très différentes ? Voici un certains nombre de critères qui peuvent être utilisés pour le choix d'un niveau de densité minimum et/ou maximum :

**La proximité des axes de transports, et en particulier des transports publics.** Plus une zone sera mieux desservie par les transport publics, plus la densité pourra être élevée, ceci afin de favoriser la proximité entre les activités, les logements et les réseaux de transports. Il est en effet nécessaire de coordonner la volonté de densité avec une politique d'accessibilité.

**La mixité des activités, des services et des logements.** Un tissu urbain mixte au niveau des activités et des types de logements représentés est en mesure de supporter des densités plus élevées (pour autant que les types d'activités et logements soient compatibles). Cela permet en outre de favoriser les modes de transports doux.

**L'importance de la ville dans la hiérarchie urbaine.** Plus une ville a une aire d'influence importante, plus elle est susceptible de recevoir des densités élevées, avec un certain nombre de limitations visant à limiter la congestion et prévenir la dégradation du cadre de vie (par exemple, maintien des espaces verts existants).

**La densité, la morphologie du contexte direct et le paysage.** Il est en effet important de tenir compte du contexte immédiat afin de mieux se fondre dans le paysage (par exemple, les gabarits des espaces bâtis environnants, l'emprise au sol du bâti).

**L'équipement et l'infrastructure existante.** Si une zone n'est pas équipée ou demande de gros investissements, il faut étudier s'il n'existe pas des alternatives à ce site, si la densité projetée justifie les investissements nécessaires, ou si la limitation de la densité permet d'éviter de tels investissements (par exemple, égouttage individuel en lieu et place de l'égouttage collectif).

**La nature des activités projetées et l'importance du projet.** Il va de soi que certaines activités nécessitent des densités plus importantes que d'autres, et qu'une limitation de la densité peut menacer certains projets. La densité peut donc aussi jouer un rôle dans la limitation de la concurrence entre les espaces bâtis existants et leur périphérie. La question

---

<sup>2</sup> ibidem

---

du lien concurrentiel ou de complémentarité avec les espaces bâtis existants doit être envisagée.

**Les perspectives de développement de la zone.** Si un plan stratégique local prévoit le développement à venir d'une zone, les densités doivent pouvoir s'y conformer (comme par exemple à Louvain-la-Neuve).



## 2. REVITALISATION DES CENTRES URBAINS

### LES MEILLEURES PRATIQUES DE REAPPROPRIATION DES CENTRES URBAINS EN FONCTION DES DEGRES DE SATISFACTION DES HABITANTS (1)

#### INTRODUCTION

Les travaux de la subvention 2000 de la CPDT s'étaient penchés sur la recherche d'une typologie d'habitat basée sur des profils de satisfaction établis à partir d'enquêtes auprès des habitants d'un échantillon de quartiers des centres urbains wallons. Les travaux actuels ont pour objectif d'affiner cette typologie en incorporant les résultats d'autres études antérieures.

Étant donné le caractère particulièrement peu "discriminant" des plans de secteur sur les zones urbaines, il semble en effet nécessaire de lui adjoindre des outils et mesures d'accompagnement sans lesquels il n'aurait que peu d'effets sur les espaces denses et urbanisés.

Bien conscients de l'utilité des outils d'aménagement existants, nous pensons toutefois qu'il subsiste un manque dans l'arsenal des dispositifs développés pour l'approche et la gestion des espaces urbains complexes. Ce manque se situe dans la détermination des aspects essentiellement qualitatifs relatifs aux pratiques des usagers en général et des habitants en particulier d'une part, à l'identification et à la spécification du support de ces pratiques d'autre part (ce que nous avons dénommé "le fragment urbain"). C'est pour palier ce manque que nous avons entamé un travail axé sur la détermination des critères de satisfaction de ces usagers et sommes parvenus à un premier outil concret basé sur ces critères : les profils de satisfaction.

Par rapport aux objectifs, ces profils ne sont "que" les moyens que nous avons envisagés pour appréhender les caractéristiques et les potentiels des espaces urbains face à ce qu'il est courant d'appeler la demande et qui s'apparente plus, lorsqu'on parle d'habitat et d'habitants, à des besoins plus ou moins identifiés limités par un carcan de contraintes liées aux ressources disponibles et aux facultés de gérer celles-ci.

Afin d'atteindre un objectif plus opérationnel et bien nécessaire, nous nous consacrons à présent maintenant au développement de ce premier outil destiné à identifier, spécifier et analyser transversalement les espaces urbains en vue d'extraire des stratégies d'action et de développement.

La démarche comporte les facettes suivantes :

- typologie : poursuite du développement d'une typologie d'habitat basée sur les critères qualitatifs de satisfaction déjà relevés, introduction dans les outils typologiques des notions de bilans énergétiques à l'échelle de l'îlot, constitution d'une base de données de "best practices" internationales en matière de développement de quartiers urbains démontrant une préoccupation particulière aux points de vue environnemental et énergétique, intégration de ces best practices à la typologie;
- profils de satisfaction: amélioration des critères de satisfaction et des évaluateurs transversaux (qualité, satisfaction, besoins, potentiel urbain), réflexion sur la formalisation graphique des profils obtenus, confrontation de l'outil avec les acteurs publics (personnes ressources rencontrées lors des études de cas);

---

<sup>1</sup> Pierre Mathus – LEPUR (Ulg)

- mixité raisonnée : spécification des terminologies en rapport avec la notion de mixité raisonnée, identification des modes d'application de cette mixité, recherche d'exemples concrets, croisement avec les profils de satisfaction pour une approche et une mise en œuvre de la mixité raisonnée appliquée à des situations urbaines;
- critères des revitalisation : définition de critères qualitatifs et quantitatifs permettant d'identifier les zones à revitaliser, proposition d'une méthode exploitant ces critères, croisement éventuel avec les critères de satisfaction et leur opérationnalisation.

Cette chronologie des travaux relève de la logique d'exploitation des travaux antérieurs, à savoir l'établissement de critères de satisfaction des habitants de quartiers urbains et l'élaboration des profils de satisfaction qui en sont issus. Ces profils sont des outils qu'il faut, d'une part, améliorer, d'autre part, exploiter.

## **2.1. MIXITE RAISONNEE**

### **2.1.1. Mixité des activités économiques en milieu urbanisé**

Les réflexions des chapitres qui suivent sont tirées d'une étude réalisée par Bertrand Ippersiel du CREAT dans le cadre de la deuxième phase du plan stratégique ZAE <sup>2</sup>. Il s'agit de réflexions théoriques sur les différents freins à la mise en œuvre de la mixité, freins principalement juridiques. Elles vont nous permettre d'identifier les premiers nœuds d'une problématique dont on sait qu'elle est complexe.

#### **2.1.1.1. Mixité fonctionnelle en zone d'habitat**

Un développement territorial durable implique une utilisation parcimonieuse du sol. De là, le SDER nous rappelle qu'il est nécessaire, dans le cadre de la révision des plans de secteur, de limiter au strict nécessaire l'inscription de nouvelles zones urbanisables au profit de l'offre existante notamment dans la zone d'habitat. Cette nécessité s'inscrit dans le principe général mettant en œuvre une mixité adéquate des fonctions de manière à assurer leurs complémentarités, réduire les déplacements et éviter la dispersion des activités sur le territoire.

L'implantation d'activités économiques dans la zone d'habitat bute sur des prescriptions réglementaires du CWATUP. L'article 26 instaure une relation hiérarchique dans les fonctions en stipulant que la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence. C'est là une première limitation pour la localisation d'autres activités. Cependant, aujourd'hui <sup>3</sup>, toute activité économique est admissible, même la « grande industrie », à condition de i) ne pas mettre en péril la destination principale de la zone et ii) être compatible avec le voisinage.

Ces conditions doivent être satisfaites pour toute demande de permis d'urbanisme et être dûment motivées, compliquant ainsi l'instruction d'une demande de permis. De plus, la « compatibilité avec le voisinage », doit se baser sur une étude au cas par cas par rapport à un contexte donné ; ce qui a pour conséquence d'installer de l'incertitude dans la démarche du demandeur. Le corollaire du respect de ces conditions est que seules des activités économiques mixtes peuvent s'implanter en zone d'habitat.

L'optimisation du Code a supprimé l'acceptation, même sous conditions, aux activités industrielles. Celles-ci ne satisfont d'ailleurs jamais aux deux conditions énoncées.

---

<sup>2</sup> Le rapport n'ayant pas encore été approuvé officiellement à ce jour, ses références ne sont pas encore connues.

<sup>3</sup> Référence à la modification du Code en 1997.

En synthèse, on peut dire que la définition actuelle de la zone d'habitat n'incite pas à favoriser l'implantation d'activités économiques dans les noyaux d'habitat existants et défavorise le développement de la mixité fonctionnelle.

**Une première piste de réflexion** consiste à revoir le principe de hiérarchie entre fonctions instauré par le Code au sein de la zone d'habitat. Le principe de mixité implique en effet que les différentes fonctions soient mises sur un même pied d'égalité. En conséquence, seul le critère de compatibilité de voisinage subsisterait. Celui-ci entretiendrait toujours un degré de probabilité dans l'obtention du permis.

**Une seconde piste** serait de définir deux types de zones au sein de la zone d'habitat : une où la mixité serait encouragée et une où la résidence serait la principale fonction par le biais d'une prescription sur l'affectation <sup>4</sup>.

Il apparaît que l'examen au cas par cas de l'incompatibilité avec le voisinage instaure une instabilité juridique et décourage les investisseurs potentiels. Le recours à une liste d'activités définies préalablement semble à cet égard plus judicieux.

### **Activités économiques susceptibles de cohabiter avec la fonction résidentielle**

La question consiste à déterminer les activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie susceptibles de s'implanter en zone d'habitat mixte (on exclut l'industrie lourde).

Les critères que l'on pourrait envisager sont :

- les caractéristiques du quartier ;
- la qualité du site ;
- la distance entre bâtiments ou par rapport à la voirie ;
- la densité d'occupation du sol ;
- l'esthétique du projet ;
- l'impact sur la vue des voisins ou sur les voisins ;
- des critères divers tels que le climat, l'ensoleillement, la sécurité, la salubrité.

Ces critères ne concernent que peu les nuisances potentielles générées par l'activité car ils ne décrivent pas celle-ci. De plus, il n'est pas tenu compte des contraintes liées au permis d'environnement. Il y aurait donc lieu de spécifier des critères relatifs à l'activité économique et des seuils de surfaces en-dessous desquels les activités commerciales et de bureaux seraient autorisées d'office en zone d'habitat mixte car ne nécessitant pas de permis d'environnement.

Le solde des activités (pas de permis d'environnement et pas activités commerciales ou de bureaux) seraient d'office admis. Ce sont principalement les activités à vocation urbaine trouvant naturellement leur place en zone d'habitat (équipement public, restaurant, etc.).

### **Zones d'habitat dans lesquelles une plus grande mixité pourrait être acceptée**

Toutes les zones d'habitat ne présentent pas les configurations et caractéristiques nécessaires à l'implantation d'activités économiques.

---

<sup>4</sup> Une densité de fonctions ou un pourcentage par exemple.

A titre exploratoire sont relevés les critères permettant de déterminer les zones aptes (SEGEFA, 1994) :

- la disponibilité en espaces ;
- la taille et le parcellaire de l'îlot ;
- l'accessibilité régionale ;
- l'accessibilité locale ;
- la non-prédominance de la fonction résidentielle pour favoriser l'examen de la compatibilité avec le voisinage ;
- la faisabilité technique ;
- la sécurité juridique ;
- le coût foncier ;
- la structure foncière des propriétés ;
- l'identité sociale et culturelle du quartier.

### **2.1.1.2. Valoriser l'offre urbaine**

Face à un choix de localisation auquel les entreprises sont spécialement attachées et auquel elles accordent un soin et une rigueur particulières, les parcs d'activités constituent une offre particulièrement adaptée. De plus, cette offre est valorisée et promue par les opérateurs publics. Ceux-ci doivent donc étendre leur champs d'investigation à la valorisation de l'offre urbaine dans un sens large. Ce qui nécessite une production d'espace adapté (foncier et immobilier) et le développement d'une véritable politique foncière urbaine s'appuyant sur :

- un inventaire des disponibilités offertes en milieu urbain et notamment une connaissance des avoirs publics existants ;
- l'utilisation du droit de préemption permettant d'acquérir des parcelles répondant aux objectifs poursuivis ;
- la valorisation foncière (par exemple par le remembrement) ;
- le développement de mécanismes de financement pour équiper ces zones ;
- la promotion effective de ces espaces auprès des entreprises via un opérateur public.

L'offre de terrains en milieu urbain pourra avantageusement bénéficier d'une politique visant à gérer et à résorber les friches industrielles et autres sites désaffectés. Le SDER cite les éléments caractérisant ces sites et devant faire l'objet d'une évaluation :

- l'accessibilité du site et/ou sa centralité ;
- l'image globale du quartier, son état socio-économique et l'usage du sol qui prédomine ;
- la reconversion possible en fonction de la taille, de la divisibilité, de la disponibilité, de l'état du sol et du sous-sol ;

- les possibilités de reconversion des bâtiments ;
- la qualité architecturale de certains bâtiments qui peuvent influencer favorablement un repreneur potentiel.

### **2.1.1.3. Synthèse de l'étude**

#### **Constats**

- 1) Les entreprises sont généralement peu favorables à une recherche de mixité.
- 2) Les parcs d'activité économiques présentent une offre plus concurrentielle.
- 3) La définition actuelle de la zone d'habitat dans le CWATUP et les modes d'instruction des autorisations ne favorisent pas l'implantation des activités économiques dans les centres urbains existants.
- 4) La gestion des problèmes de cohabitation des fonctions en milieu urbain est envisagée en favorisant le zonage et la séparation des activités.
- 5) Il n'existe pas ou peu de valorisation par les pouvoirs publics de l'offre présente en milieu urbain.

#### **Orientations**

- 1) Assurer sur le plan de l'instruction des demandes une plus grande stabilité juridique en distinguant deux types de zones d'habitat.
- 2) Valoriser l'important potentiel offert par les zones d'aménagement différé en y aménageant notamment des petits parcs afin d'assurer la mixité au sein des secteurs urbains.
- 3) Diversifier l'offre urbaine et assurer sa promotion via un opérateur public.

### **2.1.2. Problématique de la localisation des services**

Les services aux ménages participent activement à la création même de la mixité fonctionnelle mais aussi interviennent systématiquement dans le façonnage des sentiments de satisfaction et d'insatisfaction des habitants qui y ont recours, c'est à dire la quasi majorité d'entre eux. Intimement liés aux notions de qualité, de proximité et d'accessibilité, les services constituent une catégorie s'apparentant à une galaxie hétéroclite et complexe qu'il nous semble important d'analyser dans le cadre de notre réflexion sur la mixité raisonnée en milieu urbain puisque leur existence va caractériser celle-ci.

Les services peuvent être classés en fonction de :

- leur statut : public, privé ;
- leur mode de diffusion sur le territoire : peu ou largement diffusé (écoles primaires, postes) ;
- leur fonction de consommation : alimentation, hébergement, assistance, entretien de la personne et des biens, etc. ;
- leur type de clientèle : ménages, entreprises ;
- la mobilité qu'ils engendrent ou nécessitent : certains services viennent à domicile, d'autres impliquent un déplacement pour être consommés ;

- la fréquence d'utilisation : permanent (fourniture d'électricité), rare (théâtre), élevé (crèche).

Comme le note Jean-Pierre Orfeuill, « ces différentes dimensions n'épuisent pas le sujet et une typologie des services du point de vue de la mobilité et des stratégies spatiales reste d'autant plus à construire que les motifs recensés par les enquêtes sur les déplacements restent assez globaux (enseignement, affaires personnelles, loisirs). » (ORFEUIL J.P., 2000)

Ce besoin d'une typologie plus « pointue » sur les services s'inscrit dans la droite ligne des travaux méthodologiques que nous avons menés jusqu'à présent sur la caractérisation fine des espaces urbains à travers les profils de satisfaction qu'ils génèrent chez leurs usagers.

### **2.1.2.1. Localisation des services, une question de proximité ?**

On constate que c'est la vision administrative et politique du territoire qui guide la localisation des services publics, avec une recherche forte de la proximité à l'utilisateur-client. Proximité pouvant se décliner sur le double registre de la proximité physique (maillage territorial) et de la proximité relationnelle impliquant des implantations de tailles plus petites permettant une relation plus personnalisée et plus conviviale. A ces deux types, nous pourrions ajouter la proximité « virtuelle »<sup>5</sup> que permettent aujourd'hui les technologies de l'information.

Dès lors qu'il s'agit de proposer un service « universel », c'est à dire susceptible de s'adresser à tous et partout (la poste, les services aux demandeurs d'emplois par exemples), il y a lieu de faire correspondre le profil de mobilité des usagers (clients et employés) et le profil d'accessibilité du point de localisation du service. On parlera ici de profil d'accessibilité et non de proximité car ce n'est pas la proximité physique qui sera le critère déterminant dans l'appréciation de l'accès au service. En effet, les clients qui se rendent à pieds dans le service public proche de chez eux restent – parfois très largement – minoritaires par rapport à ceux qui utilisent les transports publics ou privés (automobile essentiellement).

Beaucoup d'usagers utilisent les services à l'occasion d'autres déplacements, la localisation de ces services pouvant souvent bénéficier d'un accès plus commode pour la voiture (parking plus aisé en périphérie qu'en milieu urbain dense).

Ces constatations rapides confirment que le système spatial et temporel dans lequel évolue l'individu s'est transformé et que les relations que cet individu entretient avec les services dont il fait – ou pourrait faire – l'usage se fondent plus sur l'accessibilité que sur la proximité. En d'autres termes on est passé d'une appréciation essentiellement quantitative (usage du service le plus proche) à une appréciation plus qualitative (qualités de l'accès et qualités du service) reposant sur la notion de choix que procurent, notamment, les modes de déplacement contemporains et la mobilité facilitée.

### **2.1.2.2. Accessibilité et coexistence**

« La ville bien faite donne l'accès » avançaient à propos Schoonbrodt et Maréchal (SCHOONBRODT R., 2000) ; le tout est de savoir comment établir et favoriser cet accès, ou encore comment organiser la mixité, la diversité, la coexistence bref, la complexité.

Les approches quantitatives destinées à normer cette complexité sont pourtant d'office vouées à l'échec ou au scepticisme car elles sont, par définition même de la norme, décontextualisée. Or nous savons fort bien maintenant que telle zone n'est pas une autre et qu'un territoire répondant aux mêmes caractéristiques fonctionnelles ou typologiques qu'un autre ne « fonctionnera » pas de façon identique à celui-ci. Une fois encore, c'est une approche méthodologique qui devra être privilégiée ici, consistant à dire comment et pourquoi évaluer des normes en fonction d'un contexte donné et non imposer une norme « universelle » calculée dans l'absolu.

---

<sup>5</sup> Mais peut-être que le terme de « proximité » est alors inadapté.

L'approche qualitative que nous privilégions pour aborder la mixité repose essentiellement sur les modes d'accessibilité aux éléments structurant le fragment urbain. Parmi ces éléments, certains coexisteront – pour reprendre le terme bien adapté de Schoonbrodt – dans la zone territoriale bien définie qu'est le quartier et généreront donc des relations de proximité au sein de celui-ci ; d'autres, extérieurs au quartier ou non localisables, manifesteront leur rôle et leur appartenance au fragment urbain par leur accessibilité effective ou potentielle.

### **2.1.3. Mixité sociale**

Il est toujours surprenant de constater avec quelle constance la question de la mixité urbaine se fixe essentiellement les « fonctions » comme objet. L'idée d'une mixité raisonnée, donc différente de celle dont on usait jusqu'alors, reste généralement attachée à une organisation **fonctionnelle** du territoire. Si on peut toujours comprendre qu'une telle approche reste pertinente lorsqu'elle s'applique à certains types de territoire (zones périphériques peu aménagées, zoning, etc.), il en va autrement des zones urbaines dont la nature fonctionnelle complexe et multi-forme reste intimement liée aux personnes qui en ont l'usage. Les pans fonctionnels et sociaux de la mixité que l'on entend raisonner se doivent donc d'être tous deux intégrés dans la réflexion.

#### **2.1.3.1. Ville, mélanges et confrontations**

Les zones denses présentant des concentrations importantes de population ont toujours été des lieux propices aux mélanges de toutes sortes : culturels, ethniques, socioprofessionnels, bref des personnes aux « statuts sociaux » (au sens très large) différents entretiennent pourtant des rapports sociaux avec plus ou moins de succès, de bonheur ou d'habileté. Mais bien plus fréquents sont les exemples de confrontations, parfois symboliques, sans affrontements nécessairement, mais présentant toutes les caractéristiques d'une situation où les populations coexistent plutôt qu'elles ne se mélangent.

Et la ville est bien le lieu privilégié de ces comportements ambivalents d'habitants qui prônent à la fois les louanges d'un certain « multiculturalisme »<sup>6</sup> d'une part et d'une homogénéité de groupe, souvent condition nécessaire de confort, d'autre part. Les comportements humains sont parfois incompatibles avec la raison mais il faut bien admettre que les faits tendent à nous montrer que beaucoup de quartiers présentent une uniformité sociale parfois très exclusive (que le statut soit très haut ou très bas). Dans ces quartiers, la mixité sociale ne relève plus que du fantasme et les regroupements de populations d'un même « type » ne sont que le résultat des confrontations, pacifistes mais efficaces, qui ont précédé.

Les méthodes qui conduisent à cette uniformité sont connues. On peut donc espérer qu'elles deviennent maîtrisables. C'est le coût du foncier qui augmente suite à une opération de réhabilitation ou à un effet de mode ; c'est la lente détérioration d'un quartier où les pouvoirs publics n'interviennent plus ; c'est la gentrification ou la paupérisation de la population ; c'est la fermeture d'activités économiques locales ou au contraire une implantation économique importante ; etc.

#### **2.1.3.2. Besoins et rejets envers la mixité sociale**

Pourtant la position des habitants quant à la mixité sociale n'est pas qu'illusion, fantasme ou rejet. Les études de cas ont montré qu'il s'agissait surtout d'une question de répartition

---

<sup>6</sup> Ce n'est pas l'objet de notre travail et nous n'en parlerons donc pas davantage mais la notion même de multiculturalisme, dont de nombreux citoyens nous ont parlé avec emphase, mériterait une analyse en profondeur afin d'en cerner les véritables subtilités, notamment par rapport aux « comportements urbains et sociaux ».

subjective, c'est à dire telle qu'elle est perçue. Rappelons en exemple que plusieurs habitants de Ath intra-muros ressentaient un développement trop poussé (voire un envahissement) des logements sociaux par rapport aux logements privés. Chiffres à l'appui, il apparaissait que les logements sociaux athois étaient occupés par 2,5% de la population résidente intra-muros et qu'objectivement on était bien loin d'un quelconque envahissement. Dans le quartier montois de Messines, lieu d'une de nos précédentes études de cas, c'est l'implantation d'un home pour personnes âgées qui semble déteindre sur l'image du quartier, le marquant ainsi d'une empreinte malvenue pour les habitants. Dernier exemple dans le quartier du Laveu à Liège où la transformation de maisons en kots commencent à déplaire aux habitants plus anciens alors qu'ils sont très minoritaires et largement disséminés dans ce quartier très vaste.

Bien que souvent très éloignés des réalités objectives et quantifiables, les sentiments recueillis n'en sont pas moins sincères et l'on se doit d'en tenir compte puisque ce sont eux qui vont déterminer la satisfaction générale de chacun. Dans ce cas précis, on pourrait se dire que ce sont les esprits qui manquent de raison plutôt que la mixité à la source de leurs inquiétudes.

Quoiqu'il en soit, il reste un point favorable à une mixité sociale de fait dans le discours de chacun : c'est le désir, conditionnel certes, d'aller vers une plus grande mixité, vers la cohabitation plutôt que le mélange et vers tout ce qui est susceptible d'engranger du lien social. Les villes sont peut-être ici face à un problème de communication envers leurs habitants. Leur tâche s'avère pourtant souvent très simple dans la réalité puisqu'il leur suffirait d'expliquer le plus clairement possible les différentes configurations sociales auxquelles les quartiers sont soumis pour que tous pressentiments d'envahissement ou de mise à l'écart soient évacués. Dans les faits, il en va tout autrement. Les habitants n'étant pas des sujets faciles à convaincre. Aux autorités communales de faire comprendre à chacun, éventuellement via des relais locaux, que les politiques mises en place et allant vers une mixité sociale plus affirmée ne sont pas des mesures dont les effets peuvent être nuisibles et générateurs d'insatisfaction pour certains. Il s'agit ici de faire preuve d'imagination et de savoir-faire dans une discipline que nous pourrions qualifier de « marketing urbain ».

Ce processus d'auto promotion ne se limite pour l'instant qu'à délivrer une image positive et attractive vis-à-vis de l'extérieur (touristes et visiteurs) et mise essentiellement sur la valorisation des ressources culturelles et commerciales de la ville et de son hyper-centre. Il semble impératif d'accorder la même importance à la diffusion d'information et de mise en valeur des autres quartiers de ville et des fonctions qui y sont associées et ce, à destination des habitants eux-mêmes.

### **2.1.3.3. Statut d'occupation et mixité**

A plusieurs reprises depuis le début des travaux de la CPDT, nous avons souligné l'intérêt des activités menés par l'Urban Task Force au Royaume Uni quant à ce que les Anglais appellent le « urban renewal » ou renouveau urbain. Nous nous permettons de retranscrire la partie du rapport final de ce groupe de travail concernant la mixité sociale et qui nous semble mettre l'accent sur un point important.

« La création de quartiers composés de ménages aux revenus variés est une problématique différente mais inséparable de la mixité fonctionnelle. Que nous parlions de nouveaux développements immobiliers ou d'étendre la capacité des zones urbaines existantes, un bon mélange de niveaux de revenus et de statuts d'occupation est important pour plusieurs raisons. En incitant une distribution plus uniforme des richesses à l'intérieur d'une localité, on peut favoriser un maintien équitable des équipements locaux, alimentés par les dépenses locales des habitants en produits de consommation courante et en services. Pour les habitants, une offre multiple en statut d'occupation résidentielle leur offre la possibilité de changer ce statut en fonction des circonstances [professionnelles, familiales], sans



nécessairement devoir quitter le quartier. [Ce qui présente l'avantage de] favoriser la stabilité de la communauté. » (URBAN TASK FORCE, 1999)

On remarquera qu'atteindre un tel but implique notamment une approche particulière du mode de gestion – et surtout d'attribution – du logement public. Cette matière, particulièrement sensible, devra pourtant être l'objet d'un travail rigoureux d'analyse et de recommandations.

## **2.1.4. Modes d'application et mise en œuvre**

### **2.1.4.1. Utilité des profils de satisfaction**

On aura compris que la mixité raisonnée ne doit pas être vue comme une fin en soi. Des quartiers absents de toute forme de mixité sont nombreux – et ce ne sont pas seulement des ghettos de riches – et sont le cadre d'une réelle qualité de vie urbaine. D'autres par contre pêchent par le manque de cohabitation ou par une cohabitation « ratée » génératrice de conflits. Rappelons également les freins au développement de la mixité que sont les contraintes administratives d'une part (on a vu les difficultés que rencontrent certaines activités économiques pour se développer en site urbain) et les sentiments peu favorables ou ambigus que nous venons de décrire d'autre part.

Comment dès lors sélectionner les zones en manque de mixité, celles qui n'en ont sans doute pas besoin, et comment mettre en œuvre celle-ci pour, au final, générer de la satisfaction chez le plus grand nombre ?

Les profils de satisfaction devraient permettre de préparer la mise en œuvre d'un plan de développement de mixité raisonnée en mettant au jour les caractéristiques propres du fragment urbain sur lequel on désire travailler, confrontées aux besoins des usagers et aux possibilités qu'offrent ce fragment (son potentiel de développement). Ce sont ces trois aspects complémentaires qui font du profil de satisfaction un outil méthodologique plus qu'un système permettant d'établir un état des lieux non dynamique.

### **2.1.4.2. Critères et enjeux**

Trouver le bon équilibre « socio-fonctionnel » à la bonne échelle reviendrait donc à s'approcher des principes inhérents à la mixité raisonnée. L'alchimie est complexe, on le sait, car très dépendante du contexte et de critères qualitatifs en plus de ceux plus habituels d'ordre quantitatif. On peut, en se basant sur les profils de satisfaction, tenter d'établir quelques moyens de mettre en œuvre cette mixité par le biais de critères urbains à développer, à maintenir ou à modifier.

Un des motifs de grande satisfaction – et donc de qualité de vie – en ville est la grande accessibilité des éléments urbains vis-à-vis de leurs usagers. Etant entendu que tout ne peut être prêt de tout, il s'agit de trouver une combinaison efficace de ces éléments sur une étendue spatiale qui va dès lors présenter sa propre spécificité (hyper-centre commercial, quartier de bureaux, de logements, etc.). Dans son rapport final, l'Urban Task Force confirme que « certaines zones urbaines ne montreront jamais le même potentiel pour recevoir une [trop grande] diversité [de fonctions]. Cela peut rester très difficile, et finalement indésirable, d'introduire des fonctions non-résidentielles dans l'entièreté d'une zone de banlieue. Mais même dans une telle zone, des commerces bien localisés, des services à la communauté et une approche plus flexible des rapports vie-travail doit être encouragée. » (URBAN TASK FORCE, 1999)

Sans vouloir nous pencher sur la périphérie, qui n'est pas notre objet d'étude actuel, on peut toutefois transposer la remarque qui précède aux quartiers péri centraux urbains. Nombre d'entre eux présentent une mono fonctionnalité, essentiellement résidentielle, dont l'issue fut l'élimination de quantités de services et commerces locaux. Le processus est connu. Et malgré les regrets des « petits commerces » et de la convivialité qu'ils étaient supposés

alimenter, les habitants ont trouvé des palliatifs plus ou moins efficaces à leur disparition puisqu'ils trouvent les biens et services dont ils ont besoin dans un « rayon d'accès » parfaitement acceptable. L'exercice du « lien social » par contre a dû trouver un autre terrain d'action, principalement l'espace public sur lequel un effort considérable doit être porté pour continuer de satisfaire aux exigences – multiples – des habitants de ce type de quartiers urbains.

## **2.2. TYPOLOGIE**

### **2.2.1. Objet et objectifs poursuivis**

La tâche proposée ici consiste à élaborer une typologie permettant de catégoriser des fragments urbains en fonction des critères intervenant dans les profils de satisfaction relevés jusqu'à présent.

L'objet est donc la construction d'un « référentiel typologique » capable d'intégrer et de mettre en évidence les éléments structurants des fragments urbains que l'on décidera de « typifier » mais aussi, nous y reviendrons, capable de dégager les potentialités de ces fragments en terme de développements futurs.

Il n'est sans doute pas inutile de rappeler que nous nous sommes toujours focalisés sur l'aspect dynamique des phénomènes étudiés plutôt que sur leur état statique en un temps donné. En effet nous avons à de multiples reprises déjà remarqué que c'est bien dans la contextualisation spatiale mais aussi temporelle que les phénomènes apparaissent. Ce sont les évolutions des systèmes urbains, positives ou négatives, qui façonnent en profondeur, et parfois inconsciemment, les sentiments de satisfaction et d'insatisfaction des habitants et des usagers des espaces et des quartiers urbains.

Outre les besoins classiques inhérents à tous système de référence et de classement, quatre objectifs nous ont amenés à vouloir mettre au point une typologie d'espaces urbains :

- l'intégration de critères qualitatifs ;
- l'intégration de critères énergétiques ;
- la nécessité de dégager et de formaliser les potentiels de ces espaces urbains ;
- la volonté de créer la structure d'une base de données de « best practices » en matière de développement urbain.

### **2.2.2. Intégration de critères qualitatifs**

Les profils de satisfaction que nous avons réalisés lors de nos travaux précédents s'appuient sur 24 critères dont la majorité sont d'ordre qualitatif. Bien que quantifiable, nous avons insisté sur le fait que la « cote » que nous avons attribuée à ces critères pour établir les profils n'avait que peu de valeur en soi mais permettait de positionner chaque critère par rapport aux autres ainsi qu'un profil par rapport à un autre. On se situe donc dans ce que nous pourrions qualifier de « système relatif » et non absolu, en terme de quantification des critères.

L'idée poursuivie ici est donc d'articuler notre typologie autour d'une sélection de ces critères d'une part, d'éléments – peut-être plus classiques mais néanmoins pertinents – essentiellement quantitatifs et descriptifs d'autre part. L'objectif étant de définir un système de référence dans lequel les caractéristiques des quartiers urbains pourraient apparaître immédiatement. Par caractéristiques, nous entendons celles qui modulent les profils de satisfaction et sur base desquelles on pourrait, entre autres, se baser pour cibler les interventions à entreprendre sur ces quartiers urbains.

Ces interventions pourraient d'ailleurs différer sensiblement de celles, plus traditionnelles, menées dans le cadre de politique de rénovation ou de réhabilitation telle que fixée par la Région wallonne. Elles ne tendent toutefois nullement à s'y substituer et doivent être perçues comme des points d'appuis, des renforts aux actions menées par ailleurs.

Nous nous proposons de passer en revue les critères de type qualitatif issus des profils de satisfaction que nous comptons intégrer dans la typologie et d'en examiner l'évaluation. Lorsque cela s'avèrera plus efficace, c'est à dire plus compréhensible, plus cohérent ou plus pratique (en accord avec les pratiques courantes), nous proposerons des associations de critères dont la qualification pourra prendre un nouveau sens mieux adapté à l'outil typologique et à son usage.

### **2.2.2.1. Accessibilité, proximité et cheminements**

Il serait ardu de spécifier un de ces trois caractères sans empiéter sur le domaine des deux autres. Il faut garder à l'esprit que des éléments proches peuvent s'avérer moins accessibles que des éléments plus éloignés mais qui bénéficieraient de moyens d'accès de meilleure qualité : cheminements, modes de déplacement, type et qualité de l'élément considéré.

Plutôt que l'accessibilité effective d'un lieu par rapport à son environnement, ce sont donc les modes d'accessibilité qui vont être évalués ici. A l'instar de ce qui se fait couramment pour l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite se déplaçant en chaises roulantes, nous tentons de considérer les différents types « d'accédants » croisés avec les « supports d'accès ». Les accédants sont les gens, les usagers – résidents ou non – et les supports d'accès tout ce qui permet ou freine l'accès à un élément donné.

Ensuite sont considérés les éléments dont l'accès est ainsi qualifié. La question se résume donc à déterminer ce à quoi on a accès et dans quelles conditions. Si l'on se confère à une des logiques qui a sous-tendu notre méthode, nous pourrions à l'avenir tenter d'établir des profils d'accessibilité, à l'instar des profils de satisfaction déjà élaborés.

Un des axes supplémentaires à prendre en compte est celui de l'échelle, spatiale en l'occurrence. Il est en effet nécessaire, en terme d'accessibilité, de savoir si on se positionne au niveau local, communal, régional, voire des niveaux intermédiaires ou supérieurs. D'où l'intérêt de croiser ce critère avec celui de proximité.

Quant au cheminement, il risquera de rendre un élément proche difficilement accessible. A contrario un élément plus lointain pourra engendrer la préférence des usagers par la qualité des cheminements et des modes d'accès qu'il présente. A tort souvent présentés comme extrêmes, ces deux cas de figure sont fréquemment rencontrés dans les études de cas et apparaissent régulièrement dans les interviews qui s'y déroulent.

Les éléments qui vont caractériser ce groupe de critères seront donc :

- la quantité, l'importance « objective » et la qualité des éléments urbains (de tous type) plus ou moins facilement accessibles depuis le quartier considéré ;
- la distance, combinée à la facilité et au mode de déplacement nécessaire pour la parcourir, de ces éléments par rapport aux différents points du quartier ;
- les cheminements internes et « connectifs »<sup>7</sup> du quartier ;
- la qualité générale (sécurité, fréquence, etc.) des modes de déplacement proposés dans et depuis le quartier.

---

<sup>7</sup> C'est à dire qui permettent de « sortir » du quartier pour aller en un point précis extérieur à celui-ci.

A ces éléments, il y aura lieu de considérer tout ce qui génère de l'accessibilité – ce que nous pourrions qualifier de « sentiment d'accessibilité » - et qui n'entretient pas de rapport direct avec la notion de déplacement d'un point à un autre. Ainsi en est-il de l'accessibilité professionnelle ou sociale, de l'accès aux activités de tous ordres se déroulant dans le quartier ou auxquelles le quartier aurait accès mais par un mode autre que le déplacement (visuellement ou de manière sonore par exemple).

Nous avons relevé qu'en terme d'utilisation d'éléments urbains (les commerces, services, espaces verts, etc.), l'usage potentiel de ces éléments pouvaient générer autant de satisfaction que l'usage effectif. En d'autres termes, la seule existence de l'élément considéré – et bien entendu, le fait de savoir qu'il existe – et qu'il est disponible au besoin peut suffire à satisfaire l'usager potentiel, du moins dans une certaine mesure.

Cette constatation est importante car elle peut trouver une application dans le cadre de l'accessibilité également : le fait de considérer un élément « potentiellement » accessible comme apte à satisfaire ce que nous pourrions appeler un « besoin d'accès ». On remarquera d'ailleurs le leitmotiv des citadins que nous avons interviewés lors de nos études de cas au sujet de leur lieu de vie dont une des caractéristiques les plus constantes est « on est près de tout ». Cela ne signifiant pas qu'étant près de tout, on use de tout mais plutôt qu'étant près de tout, on a la possibilité d'user de tout. La notion de choix intervient alors ; à laquelle on peut toujours associer celle de liberté dont on comprendra aisément qu'elle ne peut qu'être génératrice de satisfaction.

### Description des critères

Comme c'est la combinaison des trois critères considérés ici qui prend une signification indicative de la qualité de l'espace urbain, nous proposons de spécifier le groupe plutôt que la somme de chaque élément pris isolément. Cela pourra paraître complexe mais il semble qu'au contraire, cette méthode soit plus « naturelle » pour l'évaluateur d'une part et pour le lecteur d'autre part.

Sans vouloir les sérier explicitement dans la typologie, il est important de garder à l'esprit que le groupe de critères d'accessibilité peut se scinder en quatre composantes qui sont :

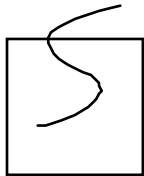
- **accessibilité « locale »** : basée sur la qualité et la quantité des éléments proches et la qualité des cheminements par modes lents nécessaires pour les atteindre ;
- **accessibilité « connective »** : basée sur les modes de déplacements et les cheminements disponibles pour sortir du quartier et atteindre soit un élément externe à celui-ci, soit un nœud de communication à grand rayonnement (gare, nœud autoroutier, etc.) ;
- **accessibilité « potentielle »** : basée plus sur les potentialités d'accès offertes par le quartier et son environnement que sur l'accessibilité locale et connective – c'est à dire effectivement réalisées dans la vie de tous les jours – que nous avons spécifiés ci-dessus ;
- **accessibilité « sensorielle »** : basée non pas sur des cheminements « physiques » (déplacements par mode lents ou rapides) mais les autres formes d'accès non liées à un déplacement et donc essentiellement sensorielles telles que la vue et l'ouïe.

Ces modes d'accès ne peuvent toutefois caractériser à eux seuls le concept entier sous-tendu par l'idée d'accessibilité car hormis l'accessibilité sensorielle, il n'est question ici que d'accès spatial : on se rend d'un point à un autre. Quid alors de l'accès aux soins, au « social », à la culture, bref aux objets non nécessairement spatialisés ou localisés et non tributaires d'un lieu précis ? Bien qu'entrant directement dans la description d'un espace urbain, car s'agissant de spécifier comment la population utilise cet espace, nous ne pourrions pas pour l'instant introduire des critères sociologiques dans la typologie. Du moins

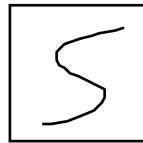
pas en ce qui concerne les multiples facettes de la notion d'accessibilité. Nous n'en avons ni les moyens, ni les compétences mais il restera toujours possible de croiser notre typologie avec d'autres informations plus ciblées. A nouveau, insistons sur le fait que cet outil typologique doit être vu comme un outil méthodologique et non un outil à finalité « directe », c'est à dire fournissant un résultat directement exploitable sans autre intermédiaire ou confrontation.

Chaque type d'accessibilité se verra donc attribuer un niveau (bon, moyen, mauvais, peu, beaucoup, etc.) en fonction des éléments descriptifs repris ci-dessus. Ces niveaux seront globalement applicables pour le quartier considéré. On pourra toutefois attirer l'attention sur des problèmes majeurs mais ponctuels ou, a contrario, sur des aspects très positifs (concrètement ou potentiellement) relevés dans le quartier.

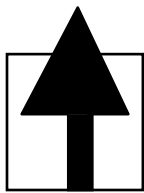
### Support graphique



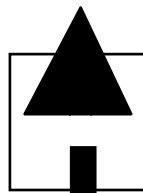
**cheminements connectifs**



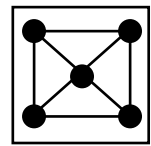
**cheminements internes**



**accessibilité connective**



**accessibilité potentielle**



**accessibilité locale**

### 2.2.2.2. Equipements publics

Si un des enseignements importants que nous ont apportés les études de cas est que l'accessibilité est au cœur des préoccupations et des comportements des usagers urbains, il en est un autre – qui une fois de plus lui est lié – et qui porte d'une part sur les aménagements de l'espace public et d'autre part sur les équipements publics accessibles dans et depuis le quartier.

Les aménagements seront examinés un peu plus loin et feront l'objet d'un critère spécifique. Les équipements quant à eux – c'est à dire les infrastructures et bâtiments publics destinés à pourvoir aux besoins du citoyen en terme de culture, enseignements, soins, sport, etc. – seront spécifiés ici principalement en fonction de leur « quantité ». Par quantité, nous entendons leur présence, leur localisation, leur accessibilité. Il est évidemment difficile d'introduire un critère qualitatif objectif quant à la manière dont le service est rendu par l'intermédiaire de l'infrastructure publique analysée. Les seules valeurs qualitatives s'appuieront donc sur la qualité « physique » du bâti, l'allure générale de l'ensemble ou l'intégration urbanistique.

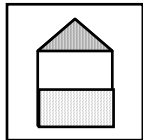
Il nous paraît intéressant également d'ajouter ici une appréciation de type fonctionnel afin de relever les fonctions manquantes ou surabondantes.

### Description des critères

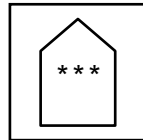
Etant donné que l'aspect « accessibilité » aura déjà été traité précédemment, nous ne spécifierons que les équipements publics en eux-mêmes.

- **répartition fonctionnelle** : nous proposons de prendre en compte les fonctions suivantes : enseignement maternel et primaire <sup>8</sup>, crèches, soins courants, culture, sport, administration et vie publique ;
- **qualité physique du bâti et des infrastructures** : l'état physique apparent se doit d'être spécifié dans la mesure où il peut avoir un impact considérable (bien qu'indépendant de la qualité du service proposé) sur l'image qu'il nous renvoie.

### Support graphique



répartition fonctionnelle



qualité physique du bâti

### 2.2.2.3. Nuisances

Si nous avons qualifié nos profils « d'insatisfaction » au lieu de profils de « satisfaction », nous aurions sans doute fourni un contexte plus propice au critère déterminant qu'est celui des nuisances. En effet, la vie urbaine est soumise plus que toute autre aux nuisances qu'elle génère elle-même : les bruits, la promiscuité, les déchets, la qualité de l'air, etc.

Afin d'obtenir une mesure pertinente, il est important de contextualiser et de repositionner les niveaux de nuisances pouvant apparaître comme acceptables étant donné l'environnement. Et par environnement, nous entendons non seulement le type de ville (petite, moyenne ou grande par exemple) mais aussi le type de population ou la qualité des services pouvant répondre à ces nuisances même si on ajoutera d'emblée qu'il est bien difficile d'évaluer celui-ci avec objectivité. On peut toutefois avoir une idée globale de la diligence avec laquelle certains types de problèmes sont pris en charge par certains services communaux.

Notre approche doit donc être calibrée par rapport à un contexte urbain donné qui relativise les niveaux et les rend plus ou moins acceptables.

### Description des critères

Le pragmatisme et la recherche d'efficacité devraient nous mener vers une quantification des niveaux de nuisances réparties en quelques groupes (bruit, déchets, air). On pourrait sérier davantage et créer des sous-groupes plus détaillés mais ce n'est sans doute pas le rôle de l'outil typologique que nous développons ici. Il s'agit de mettre l'accent sur des problématiques plus larges, de donner un aperçu global d'une situation, quitte à nuancer celui-ci de quelques points de détail.

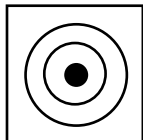
Très logiquement, nous retrouverons donc les trois groupes suivants :

- **bruit** : seront pris en compte les bruits d'activités liées à une fonction ou une activité donnée (PME, manifestation régulière, chemin de fer, aéroport, etc.) et les bruits plus communs avec leur principale source qu'est la circulation ;
- **déchets** : le grave problème que constitue le traitement des déchets ménagers trouve peu de réponses concluantes dans les situations les plus difficiles. Identifier les zones critiques est une première démarche indispensable à la prise en charge du problème. Nous évaluerons donc ici la propreté – ou plutôt l'absence de propreté – des espaces publics (places, jardins publics) et des artères urbaines (rues, trottoirs) ;

<sup>8</sup> L'enseignement supérieur ne joue pas dans la même catégorie quant à son rôle de proximité (enfants plus grands pouvant se déplacer loin et seuls).

- **air** : outre le fait que l'on se situe ici dans une échelle différente de celle de l'espace ou du quartier urbain, il est toutefois indéniable que certains de ceux-ci sont soumis à des désagréments parfois importants dus à la mauvaise qualité de l'air (pics de pollution fréquents ou niveau moyen élevé).

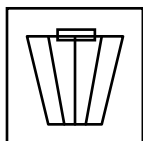
### Support graphique



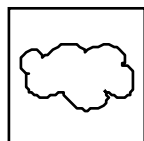
bruits ambiants



bruits ponctuels



déchets



air

### 2.2.2.4. Patrimoine et qualité architecturale

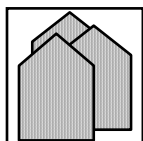
Par le terme patrimoine sont désignés les éléments bâtis ou non qui présentent une « valeur patrimoniale » ou historique aux sens traditionnels des termes. Nous ne considérons donc pas le patrimoine comme l'ensemble du stock bâti comme cela sied à d'autres problématiques. C'est donc en toute logique qu'y est adjointe la qualité architecturale que l'on est toujours susceptible de rencontrer dans les espaces urbains même lorsque ceux-ci ne recèlent pas de richesses patrimoniales reconnues.

#### Description des critères

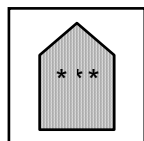
Trois aspects de cette thématique nous apparaissent importants :

- **représentation patrimoniale** : permet d'évaluer la quantité d'éléments patrimoniaux présents dans le quartier. Il s'agira en fait d'un simple relevé en fonction de critères qui devront, une fois encore, être relatifs ;
- **état physique** : en plus de l'état physique apparent, il s'agira aussi d'évaluer la mise en valeur du patrimoine ;
- **exploitation fonctionnelle** : partant du principe que – et c'est surtout le cas en milieu urbain dense – un ensemble immobilier à forte valeur patrimoniale doit s'intégrer dans la dynamique fonctionnelle que suivent les autres éléments immobiliers qui l'entourent, il est nécessaire de voir dans quelle mesure ce patrimoine se « muséifie » ou au contraire participe à l'évolution urbaine qui constitue son environnement. On évaluera ce critère principalement par l'examen de l'exploitation fonctionnelle qui est faite du bâtiment ou du site.

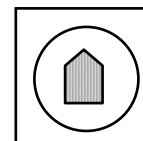
### Support graphique



représentation patrimoniale



état physique



exploitation fonctionnelle

### 2.2.2.5. *Espaces publics*

Vaste domaine que celui des espaces publics et que nous nous emploierons donc à canaliser pour qu'il puisse s'intégrer dans le cadre, à dessein restrictif, de notre typologie. En effet, ce qui nous intéresse ici relève plus de la perception directe des espaces publics par leurs usagers courants que d'une réflexion profonde, urbanistique voire philosophique ou sociale sur les espaces publics.

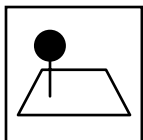
On comprendra dès lors que nous nous focalisons sur les aspects qui sont apparus comme importants dans le façonnage des profils de satisfaction : la propreté, la sécurité, la convivialité et les « accessoires » (poubelles, bancs, jeux d'enfants, verdure, surveillance, entretien, maintenance) permettant de faciliter ces « sentiments » plus ou moins « objectivables ».

Bien entendu, avant de se demander si un espace public est susceptible de générer de la satisfaction, il faut s'assurer qu'il existe, c'est à dire examiner la présence relative des espaces publics accessibles dans ou depuis un quartier donné en fonction de leur type et de leurs caractéristiques.

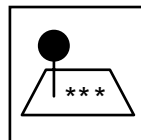
#### Description des critères

- **présence d'espaces publics** : places publiques, parcs et jardins ou autres types d'espaces éventuellement devenus publics seront relevés quantitativement. Cette quantité sera relativisée par le type de quartier, sa densité, sa population afin d'arriver signaler un manque ou une surabondance d'espaces publics ;
- **qualité générale des espaces publics** : il convient d'être prudent avec ce critère qui en soi n'a que peu de sens si l'on n'explicite pas les éléments sur lesquels il se fonde. Pour illustrer notre point de vue, quelques questions « objectives » à se poser (on tentera d'éviter les appréciations d'ordre esthétique) : s'agit-il d'un espace résiduaire mal ou non aménagé ou d'un espace conçu et intégré dans son environnement, avec sa fonction propre ? Est-il bien localisé ? Répond-il aux exigences actuelles ou non (est-il objectivement démodé et cela nuit-il à son usage) ? ;
- **fréquentation** : un indicateur relativement révélateur de l'intérêt et de la qualité d'un espace donné est d'évaluer sa fréquentation. Non pas en terme qualitatif cette fois, mais bien quantitativement, c'est à dire de regarder si le lieu est plus ou moins fréquenté et éventuellement dans quelles conditions il l'est ou pas (heures de la journée, conditions météorologiques, événements exceptionnels, etc.) ;
- **propreté et maintenance** : on sait combien l'état de propreté apparent d'un lieu public joue sur l'appréciation de ce lieu tout entier. Aussi basement pragmatique que cela puisse paraître, il est donc indispensable d'en évaluer la qualité et d'associer celle-ci aux procédures d'entretien et de maintenance mises en œuvre pour atteindre, respecter et améliorer ce niveau.

#### Support graphique

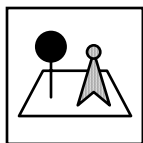


**présence**

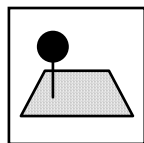


**qualité générale**





fréquentation



propreté, maintenance

### 2.2.2.6. Espaces privatifs extérieurs

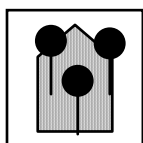
Précisons que les espaces privatifs extérieurs sont tout ce qui constitue les jardins, cours, terrasses et balcons privés, attachés à un ou plusieurs logements. Nous avons mis en exergue la relation étroite entre l'importance accordée à ces espaces privés et l'existence d'espaces publics destinés à remplir correctement un rôle similaire. En d'autres termes, l'absence d'espaces privatifs extérieurs est acceptée si ce manque est pallié par des espaces publics de qualité, accessibles et appropriés.

Ceci étant, la qualité intrinsèque de ces lieux privés reste fondamentale dans l'établissement de la satisfaction du ménage qui en a l'usage ou la jouissance. On sera également particulièrement attentif au potentiel de création et de développement de ces espaces. En d'autres termes, il sera utile de se poser la question de savoir dans quelle mesure des espaces privatifs extérieurs jugés de bonne qualité peuvent être développés dans l'espace urbain considéré (cœur d'îlot, regroupement d'espaces individuels, etc.).

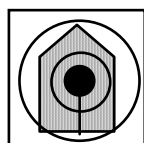
#### Description des critères

- **densité et répartition** : on comprendra aisément que le problème des zones urbaines vis-à-vis des espaces extérieurs privatifs est en étroite rapport avec la densité de ces zones. On examinera donc ce rapport de densité (y a-t-il de la place pour des espaces de « cours et jardins » ?) mais aussi de répartition d'espace. Chacun ayant « droit » à ces espaces privatifs ;
- **types d'espaces extérieurs** : il n'est sans doute pas inutile de spécifier les espaces privatifs auxquels on est confrontés : cours, jardins, terrasses ;
- **potentiel de développement** : il est difficile d'évaluer sommairement le potentiel de développement d'une zone donnée. On peut toutefois typifier ces potentiels en fonction de la forme des îlots, des modes de développement auxquels ils ont déjà été soumis ou encore de la dynamique dans laquelle s'insère le quartier.

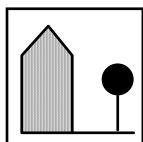
#### Support graphique



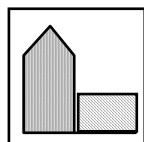
densité et répartition



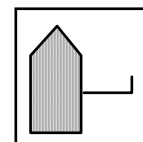
potentiel de développement



jardins



cours



terrasses

### 2.2.2.7. Identité, statut et développement local

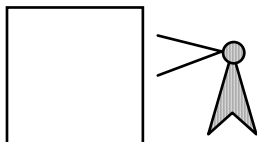
Archétype du sentiment d'appréciation – et donc pleinement subjectif – l'identité et le statut d'un quartier participent pourtant fondamentalement à la qualité perçue de ce dernier. Lors d'un choix résidentiel, ce statut perçu, connu ou reconnu est déterminant et génère d'emblée un premier tri à tendance essentiellement exclusive (les zones où il est exclu d'habiter sont immédiatement et irrévocablement désignées). Cette tendance est regrettable puisque souvent, ce statut est construit sur des bases friables, non vérifiées, subjectives voire infondées et fausses qui, une fois confirmées par le non-choix du quartier déprécié, vont s'amplifier à nouveau pour rentrer dans une sorte de cercle vicieux d'exclusion subjective mais bien réelle du quartier. Il faudra une opération forte et visible pour inverser la tendance dépréciative (avec le « risque » de gentrification que l'on connaît).

Quant au développement local, nous le plaçons dans ce groupe de critères car il sera d'autant plus présent dans les zones dont le statut est reconnu comme faible, fragile ou se dépréciant plus ou moins rapidement. Précisons également que ce que désigne « développement local » est vaste. Nous ne souhaitons toutefois pas cerner trop précisément le contenu associé à cette terminologie car ce n'est pas déterminant dans notre contexte. Ce qui importe, c'est de savoir dans quelle mesure il existe une activité associative organisée pouvant être désignée, peut-être abusivement, comme du développement local. Une fois encore, c'est afin de percevoir la dynamique présente ou non dans le quartier que nous orientons notre typologie de la sorte ; plus que pour en présenter une monographie statique dans le temps.

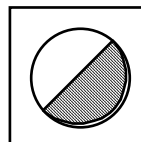
#### Description des critères

- **statut** : il sera souvent difficile de qualifier le statut d'un quartier tant cette appréciation peut être multiforme. On peut toutefois utilement qualifier sommairement ce statut, à l'instar de ce que ferait une agence immobilière, c'est à dire en considérant l'avis que porterait un observateur en se basant sur des éléments visibles, voire mesurables (état physique général, propreté, dynamique immobilière et pression foncière, type de population, etc.) ;
- **identité** : ici encore, un critère difficile à apprécier. On se contentera de signaler les quartiers clairement « identifiés » tels que ceux qui ont une histoire reconnue, un rôle particulier dans l'évolution de la ville, etc. ;
- **développement local** : l'objectivité de ce critère s'appuiera sur le relevé quantitatif des associations et initiatives avec le développement local du quartier pour objectif majeur. On pourra opportunément y adjoindre les associations aux objectifs plus diffus mais témoignant d'une volonté d'entretien des liens sociaux à l'intérieur du quartier (comités de quartier et autres).

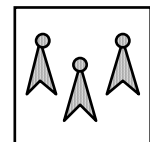
#### Support graphique



statut, image



identité



développement local

### 2.2.2.8. Dynamique du marché immobilier et pression foncière

Déjà abordé lors de la description du statut de la zone étudiée, la dynamique du marché immobilier et l'éventuelle pression foncière dont elle peut faire l'objet sont des éléments très concrets qui caractérisent l'évolution de la zone. Ces critères permettent d'évaluer si il y a

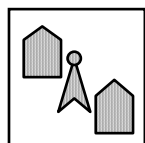
une dynamique, si elle est positive ou négative et permettent également de positionner une zone par rapport à une autre ou au sein d'une ville toute entière.

Il faudra toutefois rester attentif au fait qu'une activité immobilière, même officielle, intense n'est pas synonyme de quartier en pleine expansion ou en voie de redynamisation. L'exemple de quartiers, ou parties de ceux-ci, exclusivement dédiés à la location souvent clandestine de petits logements de mauvaise qualité attirant une population particulièrement précaire n'est aucunement liée à une meilleure qualité de la zone concernée.

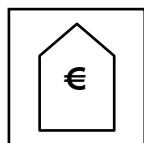
### Description des critères

- **marché immobilier** : on se chargera de savoir si il est actif ou non d'une part, si il concerne des logements de qualité ou non d'autre part. La qualité des logements dont il est question ici étant à mettre en rapport avec leur état physique, leur état de salubrité et leurs caractéristiques techniques, spatiales (taille des logements) et architecturales (maisons ouvrières, bourgeoises, immeubles à appartements, etc.). Les agences immobilières, les notaires et les services communaux disposent des informations suffisantes pour spécifier ces critères ;
- **pression foncière** : l'idée sous-tendue ici est de mettre en évidence la tendance qu'est susceptible de prendre le quartier ou la zone étudiée quant à l'évolution du marché foncier dont elle est – ou pourrait être – l'objet. Le marché peut être déjà saturé mais toujours soumis à forte pression ou dépourvu de toute dynamique et entré dans une phase de stabilité. Ces indicateurs doivent nous permettre de mettre rapidement en relation des zones soumises à des contextes immobilier et foncier différents et d'en évaluer les causes et les effets.

### Support graphique



marché immobilier



pression foncière

### 2.2.2.9. Sécurité

Difficile d'objectiver un tel critère que celui de la sécurité, que nous proposons de scinder d'une part en « sécurité physique » liée de près ou de loin à la criminalité et d'autre part en « sécurité routière » liée à la circulation et à la voirie et qui s'applique principalement aux piétons.

N'ayant jamais voulu pénétrer dans la sphère de compétence ayant pour noyau les problèmes de criminalité et pour laquelle nous sommes scientifiquement dépourvus, nous nous positionnons essentiellement ici en observateurs. L'objectif sera d'identifier l'existence ou non de phénomènes criminogènes sans en décoder les processus, toujours complexes. Ceci afin, une fois encore, de voir dans quelle mesure ces phénomènes participent au profil du quartier et à sa position (en terme de statut par exemple) par rapport à d'autres quartiers. Nous pensons que ces comparaisons doivent permettre également d'orienter les actions à prendre pour traiter les problèmes.

C'est dans le même ordre d'idée que nous signalerons les problèmes liés à la sécurité routière : nœuds particulièrement dangereux, espaces dont les piétons sont exclus ou en danger, etc.

Dans les deux cas, il sera important de veiller à recueillir une information auprès des usagers (habitants et autres).

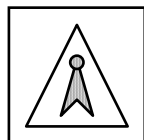
### Description des critères

- **sécurité routière** : appréciation quantitative et qualitative des situations problématiques ;
- **sécurité physique** : en tentant de laisser de côté les informations liées à la réputation et aux a priori, il sera nécessaire de porter une appréciation essentiellement qualitative sur la zone étudiée à partir de renseignements donnés par les habitants et les services et associations concernées. Cette méthode est d'ailleurs applicable à l'évaluation de la sécurité routière mentionnée ci-dessus.

### Support graphique



sécurité routière



sécurité physique

#### 2.2.2.10. Mixité raisonnée

La question récurrente de la mixité a fait l'objet – entre autres – d'une partie dédiée de ce rapport ; nous ne reviendrons pas ici sur les concepts traités. Cependant, dans le cadre d'une typologie comme celle que nous tentons d'établir, il semble nécessaire de simplifier quelque peu le concept en scindant la notion de mixité en deux sous-ensembles que sont la mixité fonctionnelle et la mixité sociale.

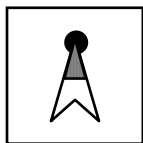
La mixité fonctionnelle s'attachera à décrire la répartition pas forcément équitable mais plutôt équilibrée ou plus ou moins bien adaptée au quartier ; en d'autres termes : raisonnée ! On sera attentif à considérer la zone étudiée en relation avec son environnement ainsi que les modes d'accessibilité que cette zone entretient avec ce dernier.

Dans le même ordre d'idée, la mixité sociale ne pourra se satisfaire de valeurs absolues mais plutôt d'appréciations relatives basées sur les données descriptives de la population résidente bien sûr mais également sur la population de passage, sur les capacités du quartier à absorber la diversité ou l'homogénéité d'une population, sur les structures existantes pour faire face aux besoins des différentes populations, etc.

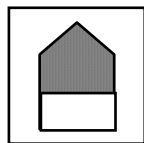
### Description des critères

- **mixité fonctionnelle** : afin de rester le plus pertinent et objectif possible, on présentera ici les différentes fonctions présentes en proportions avec – si tel est le cas – la ou les dominances flagrantes de fonctions particulières ;
- **mixité sociale** : difficile d'objectiver ce critère sans faire état des profils socio-économique des habitants ; ce qui, dans le cadre d'une typologie, présente des difficultés pratiques évidentes. Contentons-nous donc en première approche à évaluer sommairement la mixité sociale dans sa globalité, c'est à dire le quartier semble-t-il socialement uniforme ou non.

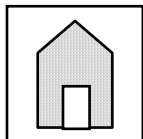
### Support graphique



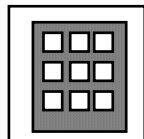
**mixité sociale**



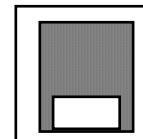
**mixité fonctionnelle**



**logement**



**bureaux**



**commerce**

### 2.2.3. Considération des critères énergétiques

Etant donné l'intérêt que semblent susciter les questions énergétiques dans le cadre, très vaste, d'un développement territorial qualifié de durable, nous souhaitons depuis longtemps nous attarder quelque peu sur l'intégration de critères énergétiques appliqués aux fragments urbains. L'objet est d'analyser la façon d'optimiser le développement urbain de tel sorte qu'il présente des performances énergétiques intéressantes.

Ces questions n'ont toutefois pas encore été explicitement intégrées dans le programme de travail de la CPDT bien que Kyoto ait été abordé à plusieurs reprises. Le programme de la subvention prochaine par contre comporte une partie exclusivement réservée à cet aspect « énergie et développement urbain » qu'une équipe s'attachera à étudier prochainement.

En prémisses, nous nous proposons de « jeter » quelques éléments qui d'une part pourraient à bon escient être intégrés dans un outil typologique tel que celui que nous tentons de mettre en place ici et d'autre part seraient utilement développés plus en profondeur lors des travaux ultérieurs de la CPDT.

Hormis les considérations sur le « climat urbain » qui se différencie de plus en plus du « climat rural », notamment par une augmentation de la température dans les villes<sup>9</sup>, on peut ici faire état des critères intervenant dans la problématique énergétique urbaine appliquée aux bâtiments et aux espaces publics. En d'autres termes, quels sont les éléments qui vont influencer sur l'aspect énergétique de l'espace urbain ?

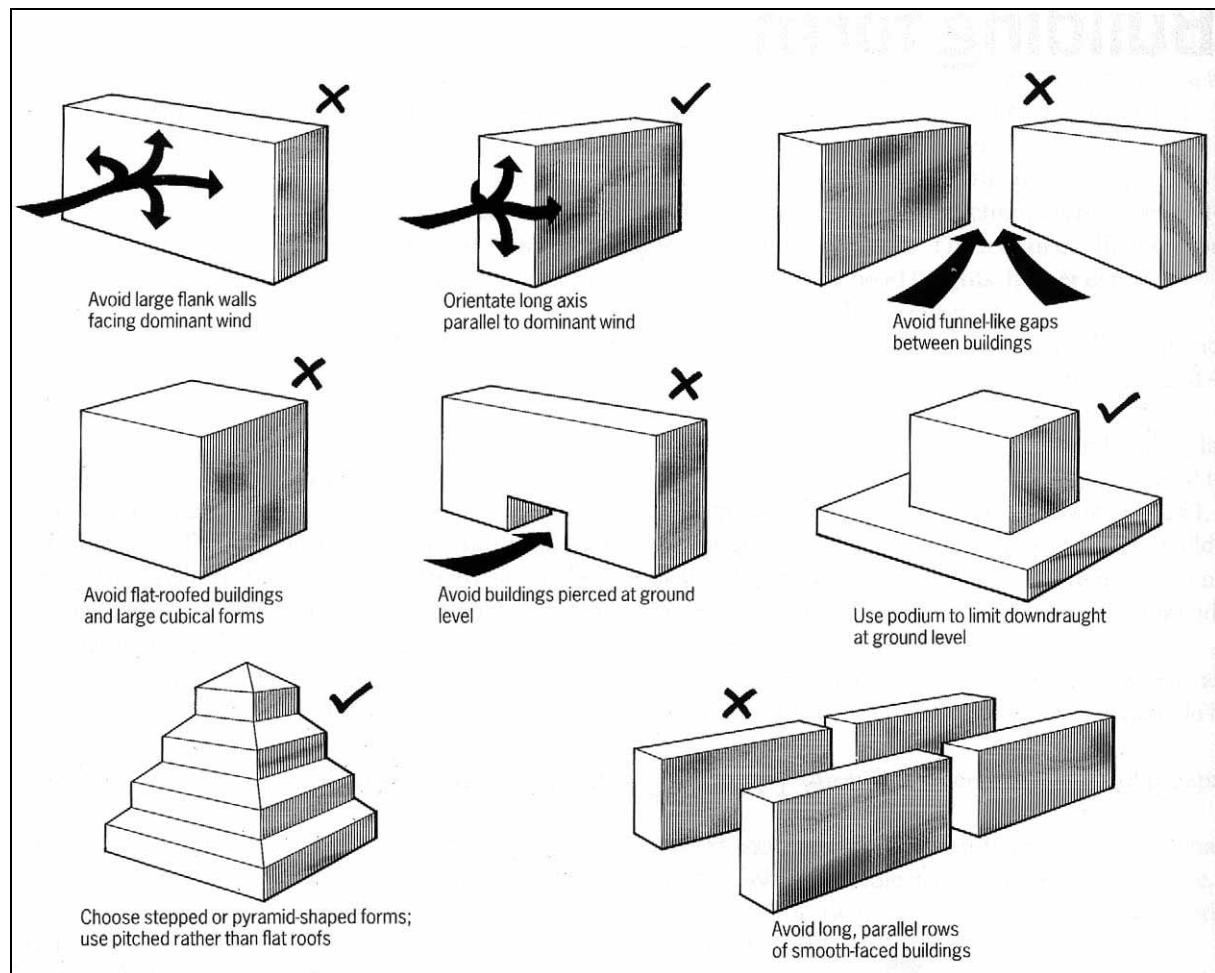
Rapidement, nous pouvons énumérer les éléments qui suivent. On pourra bien sûr en trouver bien d'autres, associés à leur mode d'évaluation et aux méthodes et outils utilisés pour les modéliser<sup>10</sup> :

- **le climat urbain** : on vient de noter une de ses particularités la plus sensible, à savoir l'augmentation de la température moyenne (surtout valable pour les grandes villes). Malgré cela, nos villes wallonnes ne sont pas particulièrement soumises à des problèmes de fortes chaleurs et de températures trop élevées dans les bâtiments. Nous sommes plus confrontés à un problème de chauffage que de refroidissement ;

<sup>9</sup> En moyenne, les villes européennes de plus d'un million d'habitants présente une température moyenne supérieure de 8°C par rapport aux sites ruraux environnants.

<sup>10</sup> Le lecteur qui désirerait en savoir plus pourra notamment consulter (LITTLEFAIR P., 2000).

- **l'inclinaison et l'orientation du site** : la pente d'un site et les reliefs environnants peuvent engendrer des réductions de lumière naturelle, d'ensoleillement et de gains solaires reçus par les bâtiments. L'obstruction mutuelle de plusieurs immeubles peuvent jouer le même rôle que le relief « naturel ».
- **la forme du bâti et l'orientation** : en site urbain, la conception des bâtiments est le facteur le plus influent sur l'éclairage naturel, les gains solaires, l'ensoleillement des espaces publics environnant, la ventilation, la dispersion des polluants et le comportement des vents comme le montrent les schémas ci-dessous.



**Figure 24 - Sensibilité des bâtiments aux vents (LITTLEFAIR P., 2000).**

- **le solaire passif** : hormis sur des sites présentant une pente favorable ou bien dégagés, les gains solaires en ville sont difficile à glaner. On se focalisera donc avantagement sur une isolation poussée et adaptée de l'enveloppe des bâtiments.
- **la végétation** : on sait combien la végétation – sous la forme d'espaces verts, d'éléments verts ou de jardins même très réduits – jouit d'un statut privilégié dans le profil de satisfaction de la population. Outre ce statut, l'élément végétal peut avoir un impact important sur la qualité globale climatique globale d'un site et sur les bâtiments qui y sont érigés protection des vents, ombre portée, régulateur d'humidité ou protection solaire sont des effets qu'il convient de maîtriser par un choix et une implantation appropriée.

## 2.2.4. Potentiels de développement

Développement territorial, développement urbain, potentiel urbain, autant de terminologies qui s'appuient sur la dynamique des phénomènes, sur leur évolution. Nous l'avons sans cesse répété – car nous l'avons sans cesse constaté, noté et entendu – ce sont bien les modes de transformation des éléments urbains qui prennent de l'importance pour les usagers plutôt que leur « qualité instantanée ». Le fragment urbain repose en partie sur cette évolution de ses composantes, ce qui explique partiellement sa difficile appréhension.

Difficulté due également à l'échelle temporelle qui régit les mutations et évolutions urbaines. Un quartier de ville ne se transforme que sur plusieurs années, que ce soit « naturellement » ou par le biais d'actions et de volonté organisées. D'où l'intérêt de dégager le potentiel de ces quartiers, d'en isoler les caractéristiques susceptibles de répondre favorablement à un changement positif et voulu. L'idée est d'attirer l'attention sur les possibilités qu'offre le quartier en terme de développement, d'amélioration de ses qualités et de la satisfaction qu'il génère.

Pour ce faire, il faut mettre l'accent sur les éléments du quartier ou de la zone étudiée qui sont susceptibles d'être « porteurs » d'évolution : des catalyseurs ou des déclencheurs de développement. Quelques illustrations courantes : un cœur d'îlot résidentiel fragmenté en espaces résiduels privatifs mais présentant une configuration telle qu'il soit réhabilitable en espace semi-public ouvert ; un ensemble bâti de mauvaise qualité et partiellement désaffecté mais pouvant être reconverti en zone multi-fonctionnelle ; une succession de places aux fonctions et destinées imprécises réorganisables en un ensemble cohérent, fonctionnel, voire rentable. L'appropriation possible du patrimoine – et donc son adaptation aux systèmes (techniques, sociaux, architecturaux, etc.) contemporains – rentre également dans le champ de ces potentiels de développement que nous cherchons à identifier.

Des caractéristiques urbaines propices au développement, nous en avons relevé quelques unes que nous explicitons ci-après. Bien entendu, on comprendra que cette liste ne peut être exhaustive et que chaque situation, chaque configuration urbaine présentera des potentiels différents même si leurs caractéristiques générales sont similaires. Ici encore, l'approche méthodologique nécessitera des acteurs de faire preuve d'imagination et de maîtrise de la « culture urbaine » pour faire ressortir des possibilités de développement de qualité.

### 2.2.4.1. Critères endogènes

#### Configurations d'îlots

Sans perdre de vue que des opérations de réhabilitation et transformation profonde de l'espace bâti soient toujours possibles (elles sont d'ailleurs fréquentes), il est cependant intéressant de percevoir le potentiel de certaines situations qui ne demanderaient pas d'interventions lourdes pour voir leur qualité s'améliorer. Nous esquissons plus haut l'idée de rassembler et organiser de petits espaces privatifs situés à l'intérieur des îlots en espace commun semi-privatif. Cela rejoint le principe connu du curetage d'îlot.

Le problème dans les espaces urbains denses est que de nombreux cœurs d'îlots se sont développés anarchiquement en ne respectant que le seul principe de l'individualité. Annexes diverses et successives remplissent chaque parcelle renforçant ainsi une densité déjà très présente. Difficile d'imaginer toucher à ses prolongations de l'habitat individuel sans générer de situations conflictuelles. Il faut donc évaluer les configurations qui permettront soit de préserver l'espace privé bâti de chacun tout en ménageant un espace commun de qualité suffisante, soit entamer un processus de « rétrocession » de ces parties privées vers le public ou le semi-public avec démolition à la clé et création d'un véritable espace commun, voire communautaire.

L'appréciation des possibilités offertes par les îlots dépendra des modes de mixité en place ou que l'on souhaite développer. On sait que les fonctions demandent des espaces différenciés qui ne peuvent s'adapter à toutes les configurations urbaines. Mais on rappellera

que de nombreux quartiers – les quartiers péri centraux notamment – présentent souvent des caractéristiques favorables à l'implantation de fonctions très diverses alors qu'ils sont principalement occupés par du logement.

### **Milieu associatif**

On le voit, autant que la configuration spatiale, c'est aussi la configuration « sociale » qu'il y aura lieu d'évaluer pour tenter de mettre en place de tels projets auxquels les habitants (et non pas uniquement les propriétaires, souvent non-habitants) devront être associés. Un « vivier » d'organisations locales capables de mettre en place, de développer voire de relayer des initiatives constituera un avantage global pour le quartier et ce, quelles que soient les issues des initiatives engendrées par les associatifs locaux.

### **Patrimoine inutilisé**

Le patrimoine dont il est question ici est le patrimoine historique ou présentant une valeur culturelle réelle et dont il est nécessaire de préserver non seulement la forme mais aussi l'usage. L'inventaire de ce patrimoine est relativement aisé. Son attribution fonctionnelle l'est moins car les possibilités sont vastes. Cela peut toutefois être un moteur très efficace pour le développement et l'image d'un espace urbain à condition que le patrimoine en question soit intégré fonctionnellement dans l'usage quotidien. De nombreux exemples existent de réaffectation : bâtiments publics, logements, bureaux, bâtiment culturel, multifonctionnel. Cela crée un « landmark » qui peut s'imprimer à l'ensemble d'un quartier voire au-delà et modifier ainsi l'image – et parfois le statut – du quartier.

Notons que le patrimoine considéré peut aussi avoir une valeur plus « industrielle » qu'esthétique. C'est le cas pour d'anciennes halles, des constructions métalliques dégageant des volumes considérables ou d'anciens entrepôts dont la reconversion – à condition d'en favoriser l'usage par des actions publiques – peut être aisée.

### **Espaces verts**

A mettre en relation avec le premier point relatif aux configurations d'îlot. Il est établi que la nécessité d'espaces extérieurs privatifs est fortement dépendante de la disponibilité d'espaces publics – espaces verts surtout – de qualité. En conséquence, la nécessité de lieux semi-publics ou communautaires pourra s'estomper devant l'existence ou le développement de tels espaces.

On voit donc apparaître des choix fondamentaux qui vont orienter non seulement la physionomie d'un quartier mais également son fonctionnement. Il s'agit de choix que l'on peut qualifier de stratégiques et qui sont toujours le résultat de confrontation « transversale » entre plusieurs thématiques et options de développement (logements, circulation, population, espaces publics, activités, etc.). Ici, on sera attentif à exploiter au mieux l'existant. On sait qu'en matière d'espaces verts, il est nécessaire de jouer sur le long terme pour atteindre l'effet désiré. D'où la nécessité de confronter d'une part la possibilité de développer des espaces de qualité (c'est à dire non résiduels, intégrés, fonctionnels et dont on pourra assurer la maintenance) et d'autre part – si cette possibilité est trop contrainte – le développement des modes d'accès vers des espaces existants.

### **Autres**

Il serait illusoire d'établir une liste exhaustive des critères à examiner pour évaluer tous les potentiels d'un quartier donné dans une ville donnée. En effet, chaque configuration urbaine a ses spécificités et l'application systématique d'une série de critères ne peut mener à une appréciation pertinente de la situation.

Ceci étant, outre les critères décrits ci-dessus et qui nous semblent assez centraux dans tous les types de structures urbaines, nous relevons également les critères suivants :



- voiries : adaptation à de nouveaux besoins (sites propres, réseaux de voies lentes par exemples), redistribution des circulations à l'intérieur du quartier, etc. ;
- développement fonctionnel : certains quartiers ont des fonctions sous-exploitées tout en possédant des atouts qui leurs permettraient de les développer efficacement. Les exemples en la matière sont nombreux, axés sur des fonctions très différentes (bureaux, culture, commerce, logements « typés ») et démontrent souvent un changement radical de fonctionnement et d'image du quartier.

Examinons à présent les critères non exclusivement internes au quartier ou à la zone considérée et que nous qualifions d'exogènes.

#### **2.2.4.2. Critères exogènes**

##### **Connexions et accessibilité**

Les analyses des critères de satisfaction des habitants et usagers des quartiers urbains ont dès le début montré combien l'accessibilité était, explicitement ou implicitement, déterminante dans l'appréciation globale des zones ainsi mises en relation. C'est d'ailleurs ce qui a généré la naissance du concept de « fragment urbain » auquel nous nous sommes attaché et qui repositionne chaque élément urbain comme faisant partie d'un système relationnel et non comme une juxtaposition décontextualisée.

Si nous revenons sur ce critère dans le cadre des potentiels de développement c'est qu'il peut constituer une des possibilités les plus efficaces pour améliorer la qualité d'un quartier qui ne dispose pourtant pas de tous les éléments urbains à la base des satisfactions courantes de leurs usagers. En d'autres termes il faut donc assurer l'accès, dans des conditions optimales, des services, fonctions et agréments que le quartier ne peut pas – ou ne doit pas – proposer.

Evaluer et mettre en valeur un potentiel d'accessibilité passera notamment par l'analyse de la taille, du contenu fonctionnel et de l'éloignement physique et symbolique par rapport à un centre urbain ou à tout autre partie du fragment dans lequel le quartier viendrait s'insérer à une plus large échelle telle qu'un bassin d'emploi ou un nœud de communication. Le tout étant de créer ou de développer les liens, les connexions et les moyens d'accès depuis et vers le quartier. Pour ce faire, on s'emploiera à évaluer d'une part les besoins des habitants de la zone dont on voudra optimiser l'accès et d'autre part les lieux et les éléments extérieurs à la zone et susceptibles de répondre à ces besoins.

La tâche n'est pas simple car elle repose sur l'estimation de besoins qui ne sont jamais uniformes pour l'ensemble d'une population et dont il est difficile d'apprécier l'importance pour chacun. En effet, et cela apparaît très clairement dans de nombreuses interviews réalisées lors de nos études de cas, certains besoins, bien qu'apparaissant après analyse comme fondamentaux, ne sont pourtant pas exprimés comme tels par les habitants.

Outre les besoins « objectifs », il faudra donc s'employer à évaluer les besoins pouvant sembler plus auxiliaires, plus subtils, moins immédiats mais dont on sait qu'ils peuvent jouer un rôle fondamental dans la détermination du profil de satisfaction des usagers.

##### **Marché foncier**

Le prix de l'immobilier est à la base de nombreux processus fonciers et de leurs conséquences : images et statuts, conditions d'accès au logement, mixité, etc. Bien sûr, le marché n'est jamais un critère absolu mais au contraire très relatif puisque le prix d'un bien immobilier n'est fixé qu'en fonction d'un référentiel élaboré sur base d'autres biens dans des environnements dont on évaluera les similitudes ou les disparités. On ne peut donc attribuer au marché foncier un caractère objectif et absolu. D'ailleurs, en terme d'évaluation financière, on continue d'être dubitatif quant à l'opacité de l'attribution des revenus cadastraux des biens immobiliers. Cette remarque pourrait éventuellement faire l'objet d'une

analyse plus poussée puisqu'il apparaît que certains aspects financiers (taxes, impôt foncier, etc.) prennent une part non négligeable dans le choix du lieu de résidence et joue bien évidemment en défaveur des centres urbains.

Le marché foncier va jouer un rôle sur le développement potentiel du quartier dans la mesure où il va « réguler » financièrement la vivacité et la qualité du marché immobilier. Voilà bien une voie d'accès aisée, car essentiellement administrative, de promotion d'une zone par le biais d'une assistance publique à l'investissement immobilier – et qui va donc influencer sur le marché. De telles modes d'action existent depuis longtemps et sont nombreux. Bien que les modes de financement soient quantitativement limités, il serait bon de garder à l'esprit la façon dont il convient de les attribuer. De telles analyses ont déjà été effectuées partiellement dans le cadre des travaux de la CPDT.

### **Statut et image**

Fortement liés au critère précédent qu'est le marché foncier, le statut et l'image d'un quartier sont peut-être parmi les caractéristiques les plus versatiles que l'on peut attribuer à une zone urbaine. En effet, dans les villes – surtout de grande taille – il est d'usage d'en typifier des fragments afin d'en dégager des attributs simples voire simplistes qui permettront de créer une image, tantôt fantasmagique, tantôt exagérée, tantôt complètement erronée. L'image d'un quartier est malheureusement bien trop souvent primordiale aux yeux d'éventuels « immigrants » ou, plus simplement, de nouveaux résidents.

On voit pourtant, à côté des « quartiers chics », « quartiers délabrés » et autres « quartiers dangereux », des quartiers dont l'évolution a été telle qu'elle a permis de construire une image simplement « positive », correspondant aux développements divers qu'a su intégrer le quartier et ses habitants et usagers. Ce sont des endroits qui se sont assainis et ont redonné une place de qualité à l'espace public et aux différents modes de fonctions, tout en reniant toute forme d'enclavement par le maintien et le développement de formes d'accès avec d'autres parties du fragments urbain. La difficulté des « évolutions positives » est qu'elle peut être le siège de phénomènes considérés comme parasites tels que la « gentrification » ou d'autres formes moins visibles d'exclusion. Mais, comme on l'a dit, de nombreuses expériences montrent que des zones revitalisées peuvent limiter ces formes d'exclusion au minimum.

Il conviendra donc de gérer au mieux cette image dont découle un statut, producteur d'a priori souvent peu propices à une connaissance et à une appréciation objectives des lieux. Dans de nombreuses situations, il suffit d'exploiter l'existant pour mettre au jour les possibilités et le potentiel d'un quartier. Il s'agit ici d'un travail de communication envers les usagers et habitants effectifs (ceux qui vivent déjà dans le quartier) et potentiels (ceux qui sont susceptibles d'y vivre à condition qu'on leur explique qu'ils peuvent y trouver un intérêt).

Ce travail de communication ciblé est essentiel – il est pourtant quasi inexistant à ce jour – pour ouvrir le champs de vision de candidats potentiels à l'habitat urbain dont beaucoup manquent d'expérience en terme de parcours résidentiel. Nous reproposez ici l'idée et l'intérêt d'un centre de ressources sur l'habitat urbain qui permettrait d'assurer cette tâche de promotion et de communication d'une part, d'aiguiller les candidats à l'habitat urbain vers des lieux dont, faute de « culture urbaine » suffisante ou victimes d'une image exagérée ou erronée, ils ne pourraient percevoir les avantages et les potentiels.

### **Autres**

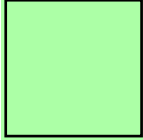
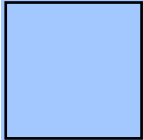
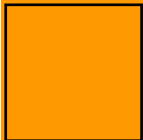
Dans le prolongement des critères abordés ci-avant, nous notons également l'importance fondamentale du développement de fonctions fortes telles que le commerce ou les activités de bureau, considérées à l'échelle de l'agglomération. Il est clair qu'à cette échelle d'autres relations s'établissent que celles – plus locales – auxquelles nous nous attachons dans le cadre de ce travail. Il faut cependant garder à l'esprit que ces relations conduisent à modifier,

souvent en profondeur, la configuration de certains quartiers ; même si ces changements sont souvent difficilement perceptibles immédiatement du fait du temps qu'ils mettent à se réaliser. De plus, ces changements sont permanents et ne permettent pas toujours d'en identifier clairement les causes et les conséquences.

La typologie que nous avons esquissée peut constituer les bases d'un outil qui permettrait le suivi évolutif de quartiers ou de zone urbaine définie. Cet outil faciliterait l'identification des processus d'évolution, les actions à porter et conséquences possibles, par le jeu des comparaisons de critères qui jusqu'à présent ne sont que trop rarement considéré vu la difficulté de les formaliser.

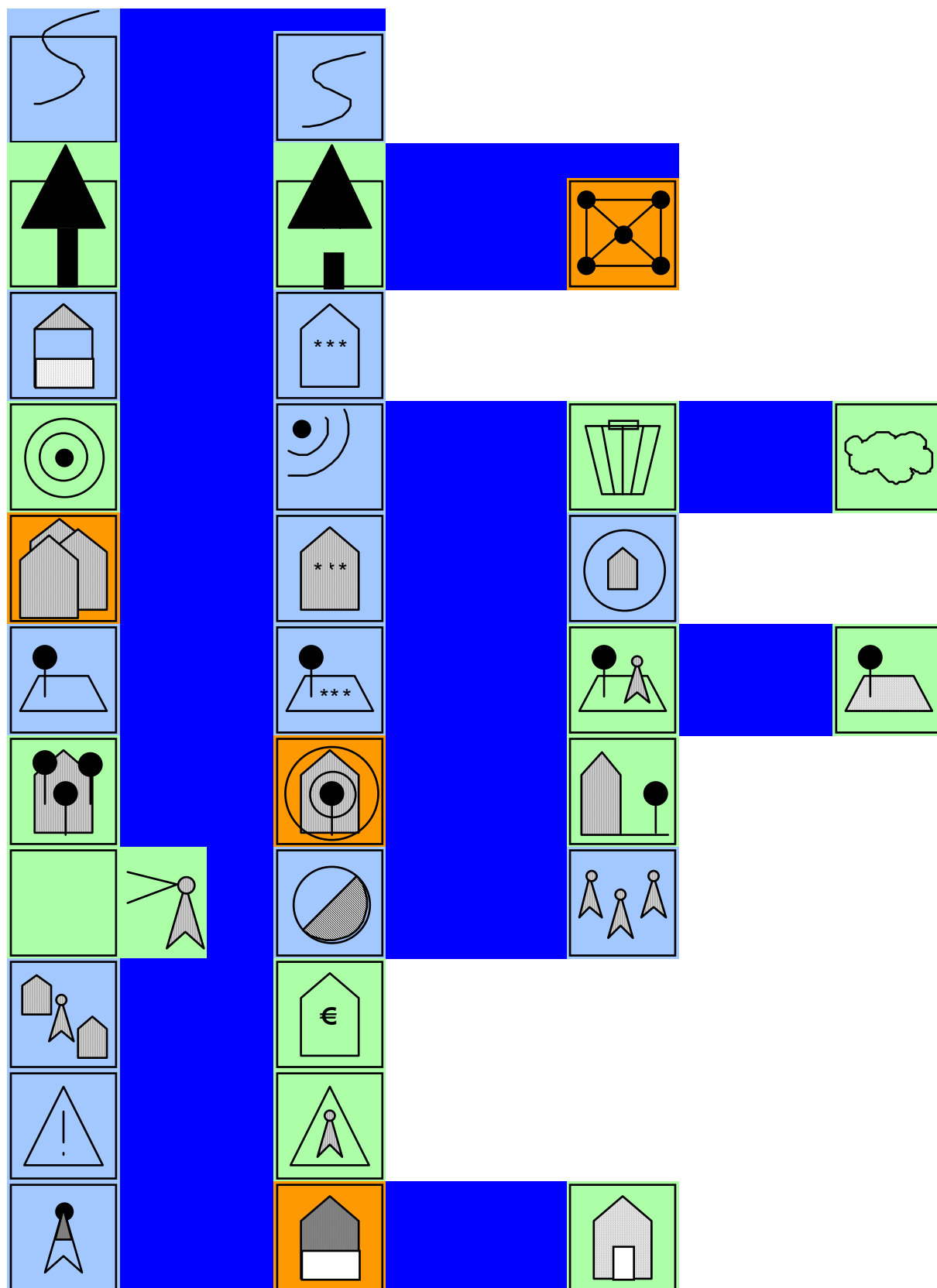
### 2.2.5. Applications

Pour illustrer notre système typologique, nous présentons ci-après les cas du Laveu à Liège et celui de Ath dont les caractéristiques ont été synthétisées avec le formalisme proposé. Afin de compléter l'effet visuel de notre référentiel, nous y introduisons un code de couleur qui correspond à l'intensité du critère :

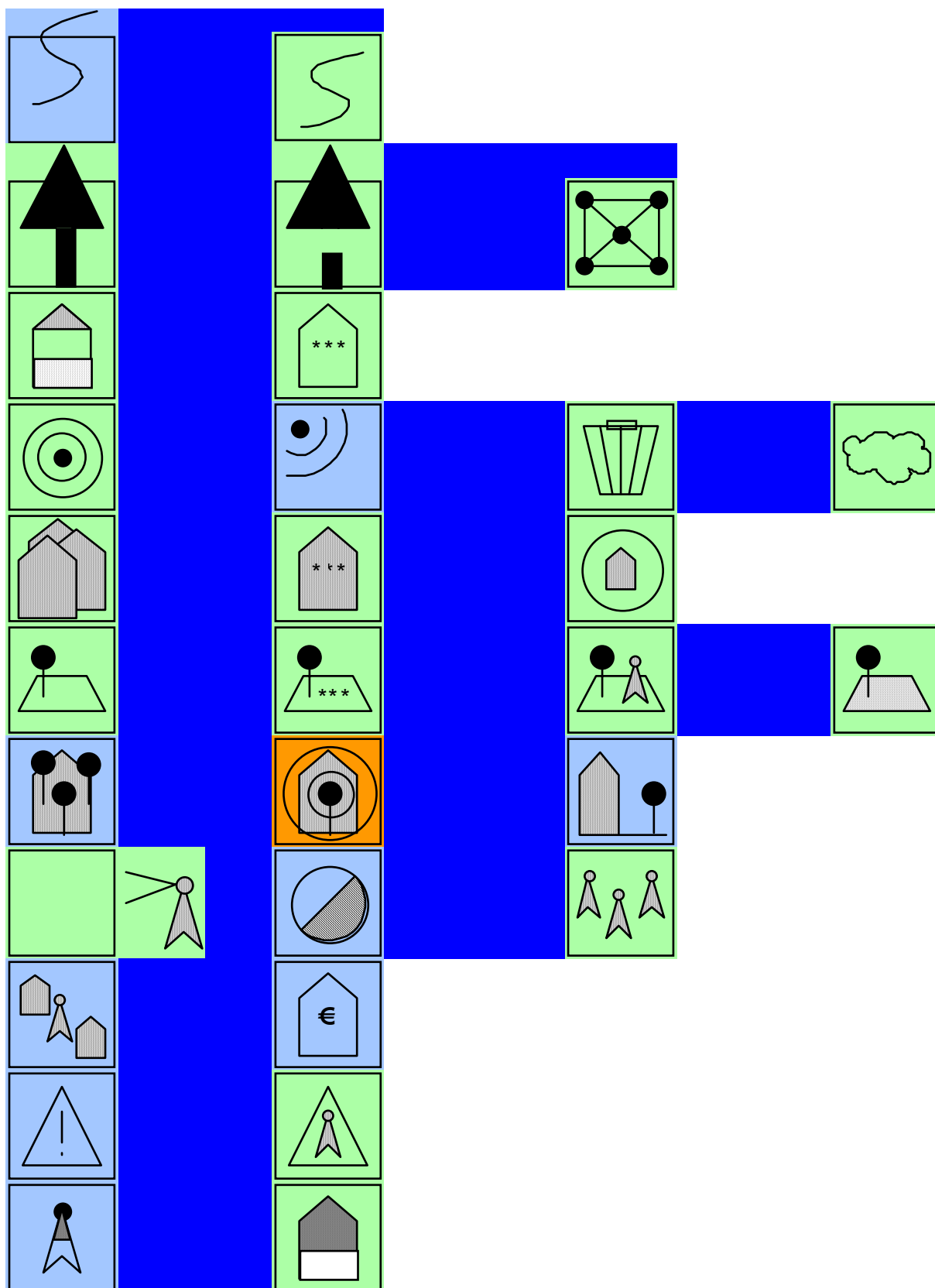
-  en vert les critères positifs ;
-  en bleu les critères moyens ;
-  en orange les critères faibles.

•

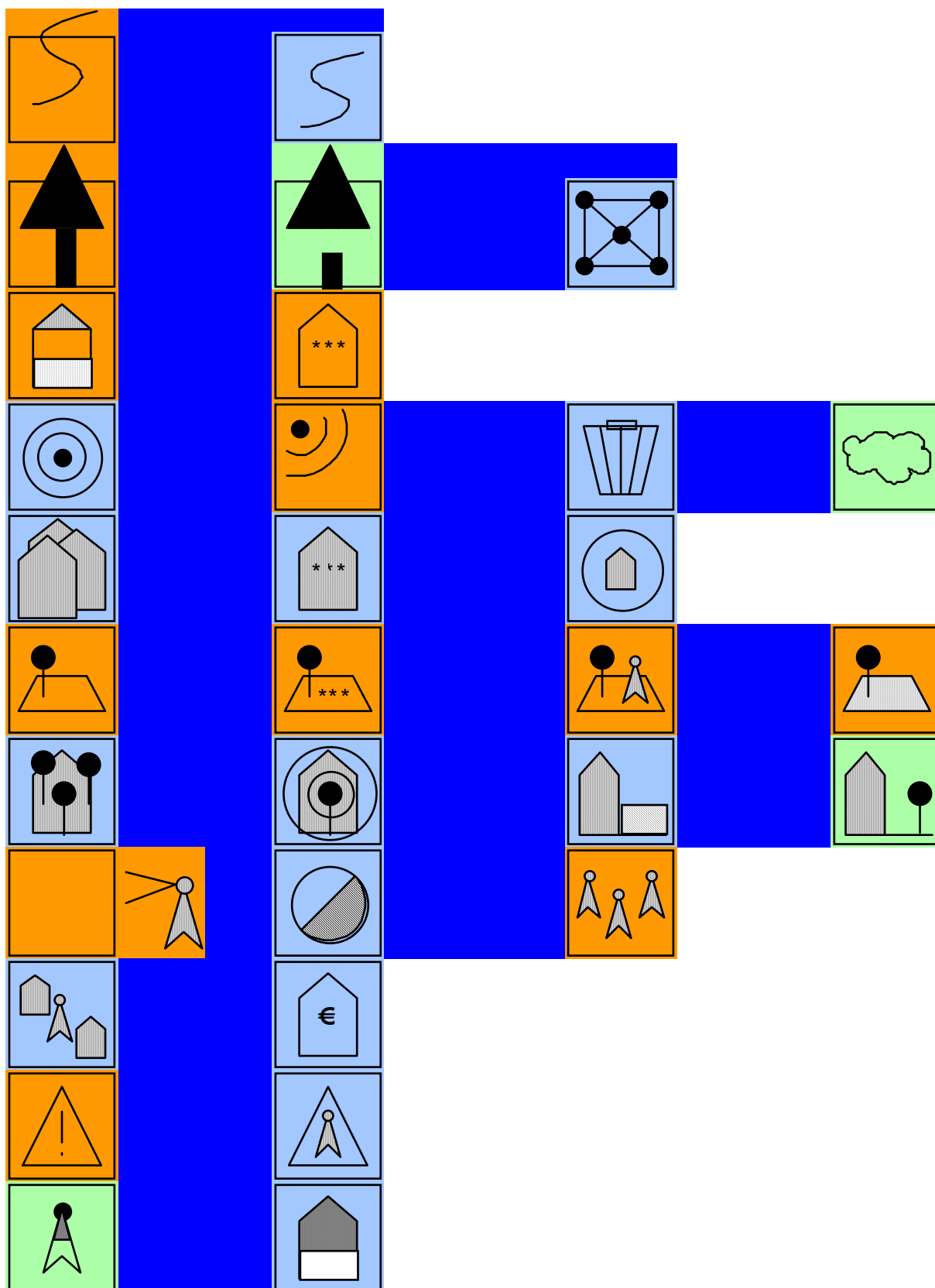
### 2.2.5.1. Typologie du Laveu



**2.2.5.2. Typologie de Ath**



**2.2.5.3. Typologie de Bomel-Herbatte**



## 2.3. CRITERES DE REVITALISATION

La Région wallonne dispose de différents outils opérationnels pour le développement de projets particuliers destinés à améliorer la situation générale dans les zones urbaines. Pour rappel, ceux-ci sont essentiellement la rénovation urbaine, la revitalisation urbaine et l'aménagement des voiries et espaces publics dans le cadre de travaux subsidiés. Ces politiques publiques nécessitent une première appréciation du territoire visant à identifier des zones sur lesquels il est nécessaire de mettre en place ces stratégies de développement.

C'est le processus de revitalisation urbaine qui a retenu notre attention ici car il a pour objet de s'attaquer à des situations aiguës de déqualification d'espaces urbains. « Au terme de la mise en œuvre d'une telle opération, les habitants retrouveront un cadre de vie agréable. Un programme de revitalisation urbaine permet, en rénovant un quartier, de mettre en valeur son esthétique, son architecture, et la beauté d'un ensemble. La Ville, par cette opération, redonne vie à un quartier en difficultés et évite l'exode de ses habitants vers d'autres endroits. » (COLLECTIF, 2001)

Les effets attribués à ces opérations de revitalisation pourront être jugés optimistes mais il est indéniable que des améliorations sensibles sont constatées dans les faits et font rentrer le quartier revitalisé dans une dynamique positive qui, on l'a vu, sont générateurs d'un fort sentiment de satisfaction parmi ses habitants. A contrario, nous avons décelé qu'une dynamique inverse pouvait générer un sentiment d'insatisfaction tel qu'il vienne lui-même aggraver ce mouvement dépréciant ; et ce, même dans un quartier de qualité générale tout à fait acceptable. Plus que l'état général à un instant donné, c'est la dynamique de transformation du quartier, positive ou négative, qui joue un rôle prédominant sur l'appréciation qu'y portent les habitants.

On comprend dès lors l'importance fondamentale du processus de revitalisation urbaine en lui-même et, en amont de celui-ci, la nécessité d'une rigoureuse identification du « territoire » à revitaliser. En effet, hormis les enjeux stratégiques, politiques ou « subsidiologiques », il existe des critères que l'on peut considérer comme objectifs et qui sont directement attachés au territoire, à ses habitants et à leurs pratiques. Ce sont ces critères-là qui sont pris en compte dans la détermination des zones où il faut agir. Nous pensons toutefois que la manière, la méthode dans certains cas, dont ces critères sont choisis ou exploités pourrait être approfondie et pourquoï pas améliorée.

### 2.3.1. Définition de critères qualitatifs et quantitatifs

Le statut particulier du processus de revitalisation fait qu'il a dès ses débuts eu pour unique objet les quartiers déqualifiés. Il a donc fallu d'emblée proposer des critères si possible quantitatifs pour identifier ces quartiers. Que ce soit au sud ou au nord du pays, ces critères – ou indicateurs – ont toujours porté sur les dimensions socio-professionnelles de la population qui est domiciliée dans des quartiers assimilés aux secteurs statistiques tels que définis par l'INS ainsi qu'à la qualité physique et structurelle – souvent apparente – des logements qu'elle occupe. On comprendra la nécessité, pour des raisons purement pratiques, de procéder de la sorte. En effet, l'INS propose un éventail de données sur la population et sur les caractéristiques du parc de logements sur l'ensemble du territoire national et disponibles immédiatement. Pourtant, ces données – dont certaines ont plus de dix ans – , bien qu'influences sur la qualification des zones à revitaliser et démontrant une pertinence non contestée, semblent inappropriées pour supporter la totalité du rôle qu'on entend leur faire jouer.

Rapidement, examinons les indicateurs – ou familles d'indicateurs – utilisés dans les trois Régions.

- **Région wallonne** : en plus d'un seuil minimum d'habitants et d'une densité d'habitants, 20 indicateurs doivent présenter une caractéristique « défavorable » par rapport à la moyenne régionale. Ces indicateurs concernent :
  - profil de la population ;
  - données socio-économiques ;
  - qualité du logement.
- **Région flamande** : 23 indicateurs déterminent quatre dimensions spatiales de la pauvreté.
  - La première dimension mesure les structures des ménages par rapport à leur position sur le marché du logement.
  - La deuxième dimension mesure les positions sur le marché du travail en relation avec les formations.
  - La troisième isole les indicateurs de qualité du logement.
  - La quatrième dimension met en valeur les quartiers à forte concentration immigrée et identifie celle-ci.
- **Région bruxelloise** : la démarche est ici quelque peu différente puisque certains indicateurs ne sont pas quantifiables et nécessitent des relevés et entretiens auprès d'un échantillon de témoins privilégiés du quartier. Les indicateurs quantifiables doivent permettre de déceler :
  - une concentration élevée d'immeubles dégradés ;
  - une forte présence de terrains ou d'immeubles inoccupés ;
  - l'inconfort de logements ;
  - des espaces publics en mauvais état ;
  - une forte densité de population ;
  - une proportion élevée de délits ;
  - un taux de chômage important ;
  - un faible taux de scolarisation.

Suite aux travaux menés jusqu'ici, il nous apparaît que plusieurs dimensions importantes ne sont pas prises en considération dans la désignation des zones nécessitant un besoin de revitalisation. C'est du moins ce qui semble être le cas dans les Régions wallonne et flamande. Bruxelles présentant une approche différente et plus proche de nos préoccupations qualitatives. L'établissement des profils de satisfaction des habitants met assez clairement en valeur une série de paramètres intervenant dans la modulation de cette satisfaction et qui pourraient venir renforcer utilement les critères maintenant classiques énumérés ci-avant.

Ces critères s'attachent à décrire la qualité de l'habitat d'une part et du fragment urbain d'autre part. L'habitat et le fragment urbain dont on parle ici doivent s'entendre dans le sens que nous leur avons donné depuis le début de nos travaux. En substance, rappelons que ces notions permettent de considérer l'environnement au sens large comme support de pratiques et de perception déterminant dans la construction du sentiment de satisfaction de tout habitant pratiquant cet environnement. L'idée sous-jacente est de ne pas considérer le



logement comme une entité autonome « décontextualisée » dont il serait possible de maîtriser les relations avec l'extérieur mais plutôt comme un des éléments du système relationnel complexe qu'est la ville d'aujourd'hui.

Le concept d'habitat fait principalement référence à l'environnement dont il est question ici. Quant au fragment, il tente de mettre en évidence l'aspect relationnel et discontinu – dans l'espace et dans le temps – qui structure les pratiques et perceptions dont cet habitat est à la fois le support et l'objet. On est donc en présence d'un système dont les caractéristiques vont bien au-delà de la description quantitative du profil socio-économique des habitants et de leur logement.

Cette idée, qui n'est pas neuve mais dont il existe peu d'exploitations pratiques, a été partiellement développée dans l'Audit urbain mis en place par la Commission européenne (ERECO, 2000). Cet audit s'appuie sur un référentiel destiné à mesurer la qualité de vie dans une cinquantaine de villes européennes et se base sur 33 indicateurs regroupés en 21 domaines illustrant les divers aspects de la qualité de la vie en milieu urbain. La condition nécessaire étant que, dans la mesure du possible, l'information soit collectée de manière comparable dans les différentes villes.

Il nous semble intéressant de dresser la liste des 21 domaines établis : population

- nationalité
- structures des ménages
- marché du travail et chômage
- revenus, disparités et pauvreté
- logement
- santé
- criminalité
- emploi
- activité économique
- citoyenneté
- offre d'éducation et de formation
- niveaux d'instruction de la population
- qualité de l'air et nuisances sonores
- eau
- déchets
- utilisation du sol
- déplacements
- consommation d'énergie
- climat et géographie
- culture et loisirs

Une fois encore, bien que couvrant pratiquement tous les domaines influents sur le territoire urbain, ces indicateurs (ou plutôt groupe d'indicateurs) relèvent essentiellement de données quantitatives. Nécessaires mais non suffisantes dans notre problématique, voyons quels sont les critères qui permettraient d'introduire la notion qualitative dans l'appréciation et l'évaluation d'une zone urbaine.

Dans cette optique, nous proposons d'inclure les critères qui « façonnent » les profils de satisfaction dans la liste de ceux qui déterminent actuellement l'éligibilité des zones en besoin de revitalisation. L'utilité d'une telle démarche est de deux ordres :

- isoler des zones urbaines par une analyse multicritères se référant également à la perception et aux pratiques des habitants et des usagers de ces zones ;
- mettre en évidence les points forts et faibles de ces zones urbaines et tracer les premières lignes de force des interventions à mener.

Les critères s'appuient sur les concepts suivants :

- mixité raisonnée,
- nuisances,
- équipements,
- accessibilité,
- proximité,
- transports publics et privés,
- vie associative,
- patrimoine,
- espaces publics et espaces verts,
- éléments verts, mobilier urbain,
- espaces privatifs extérieurs.

De ces onze critères, il est possible d'établir un véritable tableau de bord de zones urbaines pouvant servir à de multiples usages et à différentes échelles. Chacun d'eux devra être évalué suivant une méthode permettant au mieux d'éviter les appréciations subjectives ou équivoques. La stratégie s'appuie donc sur l'évaluation de la qualité de l'habitat en plus des habitants et de leur logement.

Mais contrairement aux caractéristiques socio-économiques de la population, les données auxquelles nous nous intéressons ici sont rares, difficilement accessibles ou inexistantes. L'établissement de ce tableau de bord de quartier nécessite donc un relevé sur place combiné à des données plus fines, éventuellement relevées dans les services communaux et régionaux concernés.

Une première approche pourra être réalisée sur base d'études sur plan ou sur dossier permettant une analyse globale de certains sites aux niveaux multifonctionnels, mobilité et transports publics, services, etc. On ne pourra malheureusement pas s'abstenir d'un ou de plusieurs relais locaux provenant directement du « terrain ».

### **2.3.2. Méthode d'exploitation des critères**

L'objectif poursuivi dans le cadre de cette tâche est de fournir un outil et une méthode d'identification des zones à revitaliser. Trois étapes vont devoir structurer leur élaboration :

- définition de marges qualitatives pour chaque critères ou combinaison de critères ;
- spécification d'une méthode d'analyse de ces critères pour une zone donnée ;
- détermination des priorités d'action en fonction des niveaux de qualité à atteindre.

Il est important de rappeler que notre rôle se focalise sur les supports méthodologiques à apporter aux décideurs en charge des politiques de revitalisation urbaine et non sur le processus de revitalisation en lui-même. Ainsi, il ne nous appartient pas de définir « dans l'absolu » un certain seuil quantitatif pour un critère donné (en d'autre terme, une norme). D'ailleurs, les échelles relativement réduites auxquelles nous approchons l'espace urbain génèrent de fait un nombre considérables de cas de figure rendant toute approche globalisante inappropriée. Ce que nous considérons comme utile ici réside dans la désignation, voire la spécification, d'une série d'éléments à prendre en compte dans le processus de revitalisation.

Nous pouvons d'emblée essayer de spécifier les trois points repris ci-dessus et qui structurent notre approche méthodologique.

La définition des marges qualitatives appliquées aux différents critères retenus sont bien sûr au cœur des difficultés. On peut toutefois tenter de préparer le terrain.

### **2.3.2.1. Mixité raisonnée**

Seul un certain taux et une certaine forme de mixité fonctionnelle pourront être imposées ici. En terme de mixité sociale, on pourra imposer un certain quota de logements publics. Cela ne laissera toutefois présager en rien du développement du secteur du logement privé qui influence considérablement le marché et les comportements résidentiels. Au total, la composition socioprofessionnelle des habitants du quartier ne pourra pas être maîtrisée via une distribution typologique du logement.

En matière de revitalisation de quartier, une des questions consiste à déterminer quels sont les éléments fonctionnels manquants dans la zone considérée (proximité) ou difficilement accessibles depuis celle-ci (accessibilité).

Il sera nécessaire de croiser cet état des lieux avec certains critères inhérents à la population (niveaux de revenus, nombre de voitures par ménage), aux modes d'accès du quartier (niveau d'enclavement, cheminements, transports en commun) et au « statut fonctionnel » du quartier (résidentiel, mixte, bureaux, centre historique, etc.).

Les concepts inhérents au développement de la notion de mixité raisonnée sont relativement complexe à saisir puisqu'ils reposent exclusivement sur la transversalité des approches de l'espace urbain. Il est nécessaire de dégrossir ce travail pour éviter d'aboutir à une conclusion non discriminante, c'est à dire qui ne permettrait pas de faire des choix et de poser des actions. Sans vouloir répéter ce que nous avons analysé dans la partie de ce rapport consacrée à la mixité raisonnée, rappelons toutefois que cette mixité ne peut pas être considérée comme une fin en soi, un objectif ultime à atteindre et certaines zones urbaines gagneraient à préserver leur caractère non-mixte. C'est évidemment un sujet de débat mais nous persistons à croire que la ville doit autoriser (au sens de permettre et favoriser) le développement ou la subsistance de zones qui présentent des spécificités très identifiables et fortes. Même si cela passe par une catégorisation très poussée des fonctions et des populations qui y résident.

### **2.3.2.2. Nuisances**

Terme générique dont il faudra restreindre les acceptions, « nuisances » doit être considéré dans le contexte du lieu public. Il n'est ni utile ni raisonnable d'inclure ici les nuisances de type privé telles que les problèmes de voisinage ou conflits de personnes. Par contre, doivent être prises en considération les pollutions sonores et visuelles, toutes deux mesurables et quantifiables.

Les pollutions sonores dont on pourra tenir compte sont celles liées au trafic, à une activité donnée ou à un équipement particulier qu'il est relativement aisé d'identifier. Les pollutions visuelles sont pour leur part plus complexes à relever car elles sont de nature plus mobiles ou éphémères (dépôts d'ordures clandestins par exemple). On constate toutefois que ce sont souvent les mêmes endroits qui sont l'objet de ce type de pollution. On pourra donc en effectuer le relevé. Outre les pollutions visuelles temporaires ou mobiles, on prendra attention à identifier les zones qui présentent des qualités objectivement médiocres quant à leur aspect physique voire esthétique. Les exemples sont innombrables : terrains vagues, espaces publics non entretenus et dégradés, chancres, façades dénaturées, immeubles abandonnés ou particulièrement abîmés, etc.

Etant donné le rôle important que jouent ces nuisances notamment dans les causes de désurbanisation, il nous semble utile de les inclure suffisamment clairement dans les critères

de spécification des zones en demande de rénovation ou revitalisation. Les données sont facilement accessibles mais demandent un relais local (commune ou comité de quartier).

### **2.3.2.3. Equipements**

Par équipements nous désignons les infrastructures publiques ou privées destinées aux commerces, aux services, à la culture et aux sports. L'étendue des fonctions couvertes ne présente pas un caractère très discriminant et il faudra donc, dans le relevé de ces équipements, sérier les types d'équipements. Cette tâche ne présente d'ailleurs pas de difficulté particulière.

Comme on l'a dit, il semble nécessaire de croiser les critères portant sur les équipements avec l'accessibilité et la proximité. Malgré cela, on peut tenter d'objectiver et de spécifier ce qui pourrait être un ensemble minimal d'équipements en deçà duquel un manque flagrant de services pour la population locale se ferait sentir <sup>11</sup>.

Dans ce cas de figure, le quartier ne présente plus les qualités suffisantes de proximité et d'accès aux services et peut se retrouver soit dans une situation d'enclavement, soit dans une situation de zone strictement mono fonctionnelle habitée par une population qui pourra ne pas éprouver d'insatisfaction, palliant le manque d'équipements de proximité avec une grande mobilité (plusieurs voitures par ménages par exemple). On s'attardera donc sur les caractéristiques socio-professionnelles de la population, desquelles il devrait être possible de déduire un « profil de mobilité » <sup>12</sup>.

### **2.3.2.4. Accessibilité**

Dans le même ordre d'idée que précédemment, il est indispensable d'identifier le niveau d'enclavement d'un quartier. La quantification de ce niveau d'accessibilité repose sur plusieurs critères : qualité des cheminements, trafic, éloignements des équipements, etc. Identifier ces critères est relativement simple à partir d'études sur plan confrontées à une information relevée sur place (habitants).

Mais les frontières symboliques peuvent générer également une inaccessibilité de fait dans certaines configurations urbaines. Bien entendu, seule une information glanée sur place peut révéler ce type d'enclavement particulièrement néfaste et sur lequel il est utile d'agir. En complément, ou en première analyse, il pourra être utile de mettre au jour des zones a priori sensibles d'après des vues en plan. Ces zones seront celles qui sont directement « confrontées » aux frontières fortes telles que lignes de chemins de fer, voies routières à grand trafic, cours d'eau, bâtiment imposant et continu, friche étendue, etc. Une visite sur place permet ensuite assez rapidement d'évaluer l'importance de la frontière et surtout les modes de passage et de liaisons existants. Viendront ensuite les enquêtes plus poussées destinées à cerner le ressenti d'enclavement éventuel, physique ou symbolique, et de proposer des actions concertées pour en diminuer les effets.

### **2.3.2.5. Proximité**

Il s'agit sans doute du complément indissociable du critère relatif aux équipements et aux espaces publics et verts que nous examinerons plus loin. Outre les qualités intrinsèques de ces éléments, leur potentiel d'accès direct – c'est à dire à pieds depuis le domicile en deçà

---

<sup>11</sup> Un premier groupe d'équipements auquel on ne peut sans doute pas déroger concerne celui de l'aide aux personnes (petite enfance, soins et assistance aux personnes). D'autres groupes pourraient être établis.

<sup>12</sup> Ultérieurement, il pourrait être intéressant de croiser ces profils de mobilité avec les profils d'accessibilité en transports en commun de certains lieux qu'a mis au point le LEPUR lors des travaux de la présente subvention.

d'un laps de temps donné – va influencer sur la perception de leur qualité globale. Un parc public parfaitement entretenu et riche d'agréments ne rehaussera pas le niveau de satisfaction d'un habitant qui ne pourra s'y rendre facilement, en sécurité ou sans recourir à des moyens motorisés.

Plusieurs études ont déjà quantifié précisément les « distances-temps » acceptables pour un piéton pour atteindre un lieu donné<sup>13</sup>. Ces données seront évidemment utiles et permettront de déterminer un périmètre à l'intérieur duquel – étant donné les caractéristiques socio-professionnelles de la population et son profil de mobilité – il sera nécessaire de trouver les équipements minimum.

### **2.3.2.6. Transports publics et privés**

Les transports publics jouent un rôle déterminant dans la notion d'enclavement ressentie par les populations peu mobiles (dépourvues de moyens de transports privés motorisés). Trajets des lignes de bus, fréquences, positions des arrêts permettront d'apprécier à nouveau le niveau d'accessibilité du quartier ou de la zone urbaine étudiée. Bien entendu, il est difficile d'aborder le problème des transports dont le déploiement est linéaire à l'échelle d'un quartier qui est surfacique. D'où l'intérêt de toujours garder à l'esprit cette notion de fragment urbain et de ne jamais isoler un contenu dans un périmètre donné en lui attribuant des caractéristiques autonomes. Ce sont les relations entre les différents « morceaux » qui apportent un sens aux analyses.

### **2.3.2.7. Vie associative**

Les processus de revitalisation urbaine incluent des actions sociales qui accompagnent les interventions « physiques ». Il est clair que la densité de la vie associative déjà présente dans le quartier va influencer sur les possibilités d'étendre celle-ci, voire sur l'opportunité de la développer davantage.

L'inventaire des associatifs locaux, leurs rôles, leur structure, leurs objectifs et leurs champs d'application doivent être confrontés avec la population qui en est l'acteur. Par exemple un comité de quartier à vocation « festive » n'aura pas la même influence sur l'évaluation du quartier qu'une régie de quartier dont le rôle est essentiellement de réinsérer des habitants dans le milieu socio-professionnel tout en les investissant dans la réhabilitation de leur propre espace de vie. D'autre part la présence exclusive de ce type de comité de quartier pourra démontrer soit un manque quant à d'autres structures sociales plus revendicatives ou actives dans d'autres domaines, soit un besoin inexistant ou très réduit quant à ces actions revendicatives (la qualité générale du quartier étant jugée satisfaisante pour ses représentants). Dans ce dernier cas, un processus de revitalisation ne semble à première vue pas nécessaire. Une classification du monde associatif local en fonction de ses objectifs et de ses moyens peut donc donner une appréciation intéressante mais complémentaire aux autres critères, notamment ceux décrits.

### **2.3.2.8. Patrimoine**

Le patrimoine représente un stock qui doit être incorporé dans le fonctionnement général de la ville et de ses quartiers. Cela implique une intégration fonctionnelle et une maintenance – éventuellement accompagnée de rénovations ou de restauration – de l'état physique des éléments patrimoniaux bâtis ou non.

Le recensement de ces éléments existents pour le patrimoine « remarquable ». Il y aura toutefois lieu de se préoccuper également du patrimoine non reconnu officiellement mais

---

<sup>13</sup> On admet généralement un plafond d'une vingtaine de minutes pour les déplacements à pieds occasionnels et quelques minutes seulement pour rejoindre les services courants (petits commerces, épicerie, tabac-journaux, etc.).

dont la charge symbolique subsiste dans le quartier (anciens bâtiments désaffectés, ateliers abandonnés dans le cœur des îlots, etc.). Le patrimoine, soumis aux différentes formes d'obsolescence dont il est l'objet, devra être soit détruit, soit réintégré dans les processus fonctionnels contemporains.

De nombreuses zones urbaines péri-centrales présentent une forte concentration d'immeubles industriels désaffectés qu'un simple relevé permet d'identifier (les relais locaux possèdent généralement cette information) et qu'il serait bon de repositionner dans le cadre des problématiques de réhabilitation. On voit par exemple germer des projets de logements sociaux développés dans du patrimoine reconnu comme tel et réhabilité pour l'occasion.

### **2.3.2.9. Espaces publics et espaces verts**

Places, jardins publics, parcs, squares, etc. doivent être inventoriés et surtout évalués quant à leur qualité, à leur fréquentation, à leur entretien, à leur maintenance et à leur niveau d'accessibilité (l'espace est-il destiné aux habitants du quartier ou a-t-il un rayonnement qui va au-delà ?).

L'inventaire est simple à réaliser sur plan et il est aisé d'établir la part du territoire attribuée aux espaces verts. Toutefois, comme le souligne l'audit urbain réalisé pour la Commission européenne, « bien que tous ces indicateurs d'occupation des sols soient importants pour la qualité de la vie, leur interprétation est délicate » (ERECO, 2000). Nous ne pouvons qu'approuver cette remarque mais l'analyse qualitative quant à elle présente de nombreuses difficultés pratiques car elle nécessite une enquête qui peut s'avérer assez complexe à mener (interviews d'usagers qui peuvent – on l'a dit – venir de loin ou de personnes ne fréquentant pas l'espace étudié). Cette analyse est toutefois indispensable – l'inventaire seul ne présentant qu'une utilité « administrative » – si on veut la croiser avec les besoins réels en espaces privatifs extérieurs par exemple. Elle modulera également considérablement le profil de satisfaction des habitants.

En effet, on sait qu'une majorité de familles avec de jeunes enfants quitte les villes pour s'installer en périphérie et bénéficier entre autres d'un jardin dont les logements urbains sont souvent dépourvus. On a vu pourtant que ce manque d'espaces privatifs extérieurs (cour et jardins) pouvait dans une certaine mesure être pallié par l'existence de jardins publics de qualité, entretenu comme il se doit, surveillé et accessible. Il existe donc ici, nous semble-t-il, une opportunité essentielle à saisir et à développer pour apporter un frein, modeste et partiel certes, à un exode urbain toujours bien actif aujourd'hui.

### **2.3.2.10. Eléments verts, mobilier urbain**

Le processus est fort semblable à celui décrit ci-dessus pour les espaces publics. L'inventaire, bien que portant sur un nombre bien plus conséquent d'éléments, est réalisable aisément mais il doit être accompagné d'une évaluation qualitative.

Nous avons déjà démontré que ces éléments verts pouvaient venir pondérer le manque d'espaces verts publics ou privés. Quant au mobilier urbain, c'est plus son état, son apparence qui moduleront les profils de satisfaction plutôt que sa présence ou son absence. Les demandes et besoins relatifs au mobilier urbain sont relativement faibles ou peu exprimés. Par contre, une fois implanté, ce mobilier devra faire partie d'un processus de maintenance rigoureux si on ne veut pas qu'il devienne « contre-productif ».

### **2.3.2.11. Espaces privatifs extérieurs**

De part la nature même de ces espaces – ils sont privés – leur inventaire est complexe et demande un « systématisme » dans le relevé des informations qui risque de créer des difficultés.

On peut toutefois approcher la donnée recherchée sur base des plans et informations cadastrales (mais dont on sait qu'elles ne sont ni à jour, ni fiables). Au niveau du potentiel de développement de ces espaces, on analysera utilement les cœurs d'îlot sur base de plans et de visites sur place.

Il est dommage de constater qu'une méthodologie efficace pour effectuer le relevé et évaluer les améliorations possibles soit si complexe à mettre en place car le développement de tels espaces extérieurs joue un rôle prépondérant dans l'appréciation globale du quartier et des usages qui en sont faits.

### **2.3.3. Utilité des profils de satisfaction**

Les onze critères dont nous avons décrits l'importance, les possibles modes d'évaluation et l'usage dans le cadre d'un processus de revitalisation urbaine nous viennent directement des critères utilisés pour modéliser les profils de satisfaction. Ces derniers doivent être vus comme des outils destinés à aider n'importe quel personne amenée à intervenir sur l'espace urbain dans la discrimination de choix et de solutions. C'est en fait un tableau de bord qui se différencie des autres outils de ce type par une prise en compte plus importante des aspects qualitatifs d'une part et par le fait qu'il soit issu directement de l'expression des usagers et des habitants d'autre part.

L'intérêt de l'outil est de proposer une vue d'ensemble des critères déterminés et surtout de permettre la comparaison de différents cas de figure par le biais de graphes appliqués à différents quartiers ou par le groupement de critères à l'intérieur d'un même graphe. Ces aspects sont intéressants car ils pourront orienter un choix de type « stratégique ».

Par exemple, une zone dont il apparaît qu'elle ne bénéficie que de peu d'espaces publics de qualité mais disposant d'une accessibilité optimale (sécurisée, bien desservie en transports publics et privés) vers une autre zone proposant quant à elle une bonne offre pour ce type d'espace. Dans ce cas de figure, il y aura lieu de se demander si il est raisonnable, ou urgent, d'investir massivement dans le développement des espaces publics de la première zone décrite alors qu'elle pêche peut-être par d'autres aspects : pauvreté du logement, peu d'offres de service ou encore absence d'éléments verts qui sont pourtant de bons palliatifs à la rareté des espaces verts de type parcs et jardins.





- **accessibilité spatiale et temporelle** : les éléments à atteindre sont-ils facilement et rapidement accessibles par les modes de déplacement traditionnels ? ;
- **accessibilité fonctionnelle** : l'éventail des fonctions à atteindre est-il suffisamment étoffés ?

Il se peut en effet qu'un de ces deux critères soit très bon alors que le second nettement insuffisant. Dans un tel cas, il y aurait lieu d'élargir l'offre tout en gardant la qualité des cheminements, voies d'accès ou systèmes de transport en commun existants.

Rappelons qu'il est systématiquement nécessaire de croiser la qualité intrinsèque des critères relevés avec la satisfaction générée d'une part et les besoins ressentis ou exprimés d'autre part. Un critère de mauvaise qualité mais ne répondant à aucun besoin et générant une satisfaction moyenne ne sera bien entendu pas prioritaire dans le champ d'interventions sur le quartier ou le fragment urbain.

Quant à la mixité, que nous avons sériée en mixité fonctionnelle et mixité sociale, il y a lieu de préciser le territoire sur lequel on entend la qualifier. En effet, un quartier peut être quasiment mono fonctionnel sur son territoire restreint mais, du fait d'une très bonne accessibilité vers d'autres éléments urbains, présenter un bon taux de satisfaction quant à la mixité fonctionnelle à l'échelle du fragment urbain dont il est l'épicentre. C'est bien là le propre du fragment urbain sur lequel nous nous reposons.

Afin d'être cohérents, nous décidons donc de limiter spatialement l'étendue territoriale considérée pour la qualification de nos deux critères relatifs à la mixité. Les critères d'accessibilité viendront compléter utilement l'information et la combinaison complète formera un ensemble plus instructif car le champ d'application de ces critères ne se recouvreront plus.

Nous soulevons également la difficulté rencontrée pour la qualification du critère inhérent à l'organisation interne du logement ou des bâtiments (adaptabilité et habitabilité). En effet, comment se faire une idée suffisamment rigoureuse de ce qui se passe à l'intérieur des logements ? Ne souhaitant pas contourner la difficulté car estimant que le critère a toute son importance, nous proposons de nous baser sur une appréciation de type typologique plutôt que sur le cas par cas. Les ensemble urbains bâtis (îlots, immeubles) pourront assez facilement faire l'objet d'un classement en fonction de leur caractéristiques architecturales, desquelles on aura au préalable tiré le potentiel d'adaptation lié au type de distribution du plan, aux modes constructifs utilisés (colonnes ou murs porteurs), à la taille des volumes (éventuellement subdivisions), etc. Cet exercice important demanderait la construction d'une typologie architecturale et devrait pouvoir utilement alimenter différents outils d'aide à la décision.

#### 2.4.2. Réflexion sur le formalisme visuel

Dès les premiers tracés de profils de satisfaction s'est posée la question de la forme la plus appropriée à leur donner en fonction des objectifs poursuivis. Le fait d'être face à un système organisé autour de trois variables (la cote de 1 à 10, les 24 critères<sup>14</sup> et les trois types d'évaluation : qualité, satisfaction et besoins), le diagramme à barres tel qu'il apparaît ci-avant présentait un format particulièrement bien adapté à notre problématique car il met bien en évidence les disparités et les correspondances existantes pour chaque critère. Il semble donc inutile de le remettre en cause fondamentalement.

On peut toutefois lui adjoindre un autre formalisme, considéré comme complémentaire et qui permettrait de faire apparaître des « méta-variables ». C'est à dire des groupements de critères rassemblés sous un concept plus général. Par exemple, les critères endogènes

<sup>14</sup> Pour une description détaillée des 24 critères, nous renvoyons le lecteur au rapport de la subvention précédente sur les espaces urbains.

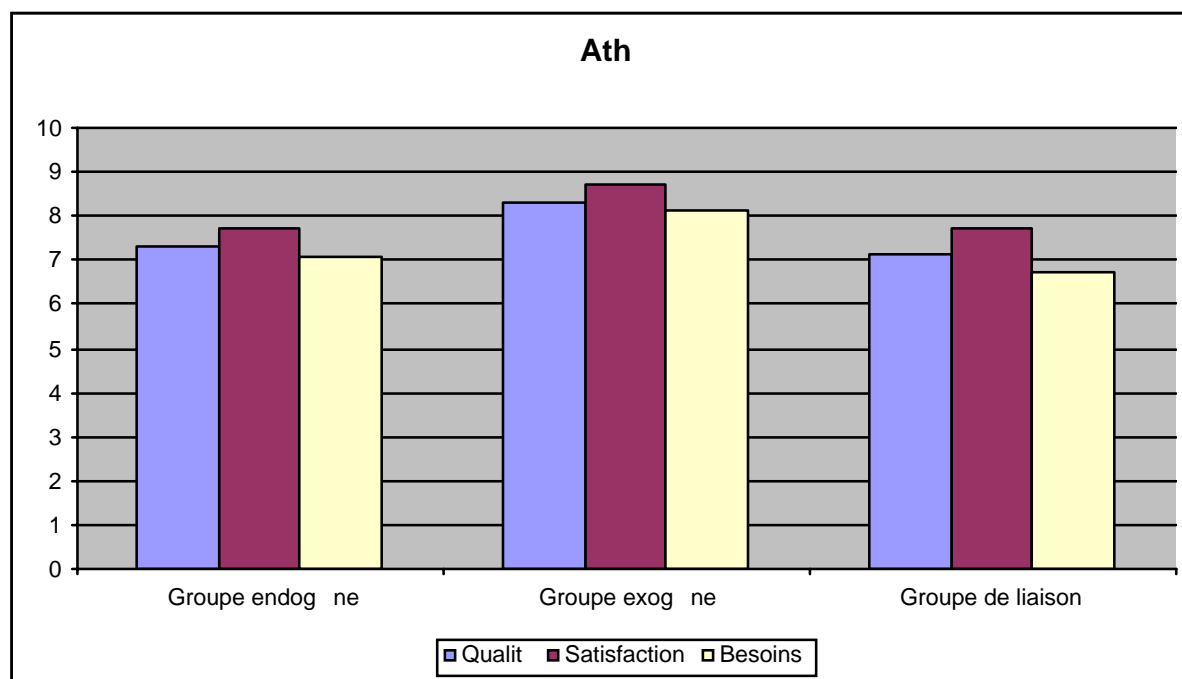
(internes au quartier), exogènes (externes au quartier) ou de liaison. Par ce biais, il serait dès lors possible de voir directement le type de problématique à laquelle on est confronté.

Examinons ce groupement plus en détail.

- **critères endogènes** : mixité, identité, nuisances, voisinage, équipements publics, vie associative et culturelle, fonction résidentielle, commerciale et de bureaux, patrimoine, cheminements, sécurité physique et routière, information, espaces publics, espaces verts, éléments verts, habitabilité, espaces extérieurs privatifs, qualité physique du logement ;
- **critères exogènes** : accessibilité, proximité, équipements publics, vie culturelle, information, espaces publics, espaces verts ;
- **critères de liaison** : accessibilité, transports publics, cheminements, sécurité physique et routière, information, éléments verts.

D'emblée on notera que certains critères appartiennent à plusieurs catégories, ce qui n'a rien d'étonnant puisqu'on rentre ici dans la notion de fragment et de système urbain basé sur les relations d'éléments entre eux. Ces éléments peuvent donc être « à cheval » sur plusieurs entités.

Transposons à présent ces regroupements sous la forme d'un diagramme à barres. Pour Ath, cela donne la figure ci-dessous.



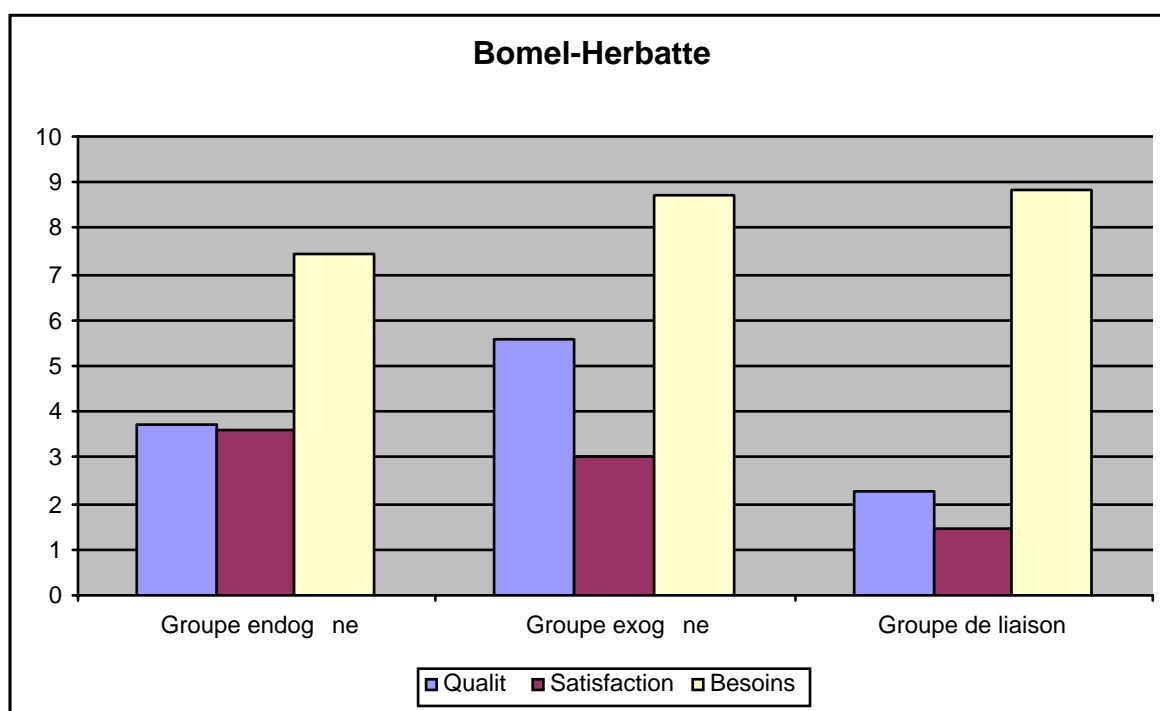
**Graphique 7 - Groupement des critères de satisfaction pour Ath – Diagramme à barres.**

Le graphe ci-dessus nous livre quelques enseignements qui peuvent alimenter la première partie de la réflexion :

- quelque soit le groupe considéré, le taux de satisfaction est supérieure aux besoins, ce qui est significatif dans les fragments urbains de bonne qualité générale. Celle-ci est d'ailleurs également confirmée dans le graphe ;

- les critères exogènes sont légèrement supérieurs à ceux des deux autres groupes, démontrant ainsi que la qualité des éléments extérieurs au quartier modifie la satisfaction générale. Cela confirme l'importance d'examiner les problématiques sous l'angle du fragment et non du quartier aux limites précises et étanches ;
- le groupe de critères de liaison se positionne également dans la moyenne des autres groupes ce qui confirme la cohérence de l'ensemble. Cohérence que nous avons bien perçue dans les entretiens menés lors de l'étude de cas et conduisant à une satisfaction « générale » clairement exprimée.

La situation est bien différente pour le quartier de Bomel-Herbatte à Namur. Ce quartier constituait notre seconde étude de cas lors des travaux de la subvention précédente. Le graphe des groupements de critères prend la forme ci-dessous.



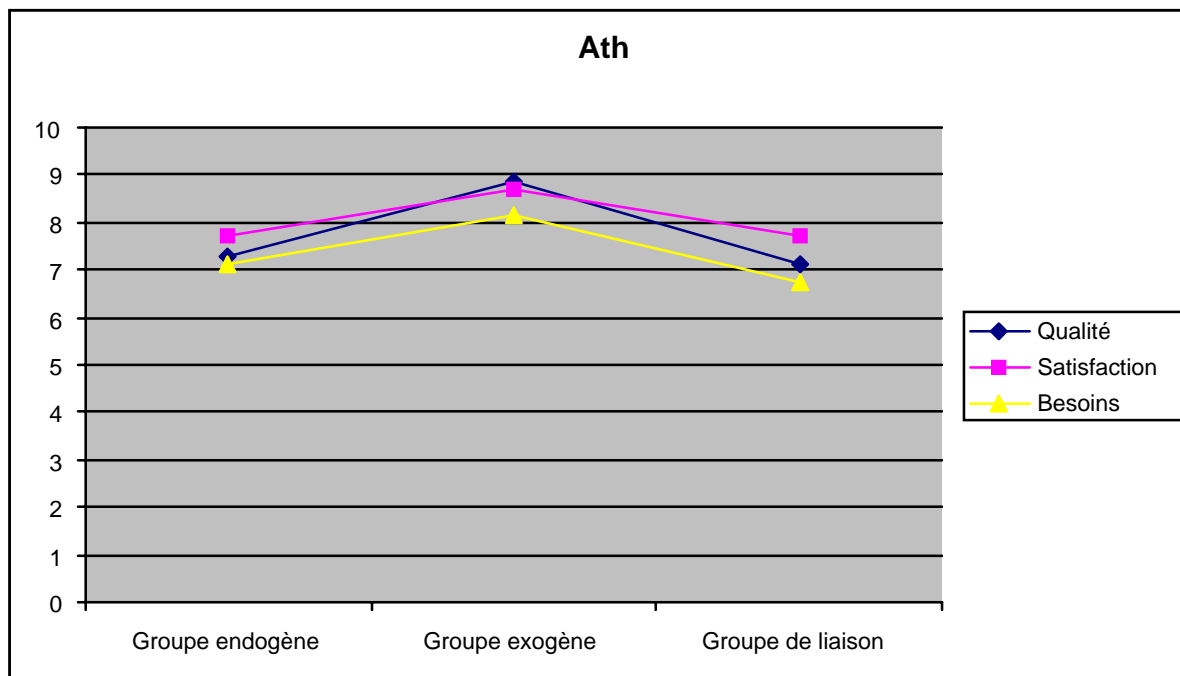
**Graphique 8 - Groupement des critères de satisfaction pour Bomel-Herbatte (Namur) – Diagramme à barres.**

Le contraste avec le cas de Ath est tout aussi perceptible qu'avec les traditionnels profils de satisfaction. Cela apparaît immédiatement au vu des taux de satisfaction très faibles, tout comme l'évaluation qualitative, et des besoins très clairement exprimés pour l'ensemble des critères. Bien que certains critères recueillent des appréciations très positives, la note d'ensemble reste médiocre. Pour rappel, soulignons la grand manque d'accessibilité dont jouit le quartier, notamment dû aux lignes de chemins de fer qui ceinturent le quartier par le sud, à un immeuble de bureaux qui coupe – physiquement et symboliquement – le lien avec le centre ville et à une série de voies urbaines difficilement traversables avec les modes de déplacement lents. Globalement, ces inconvénients apparaissent dans la partie du graphe ci-dessus qui se rapporte au groupe de liaison. La qualité et la satisfaction présentent des taux très faibles et sont « confrontées » à une expression des besoins sans ambiguïté.

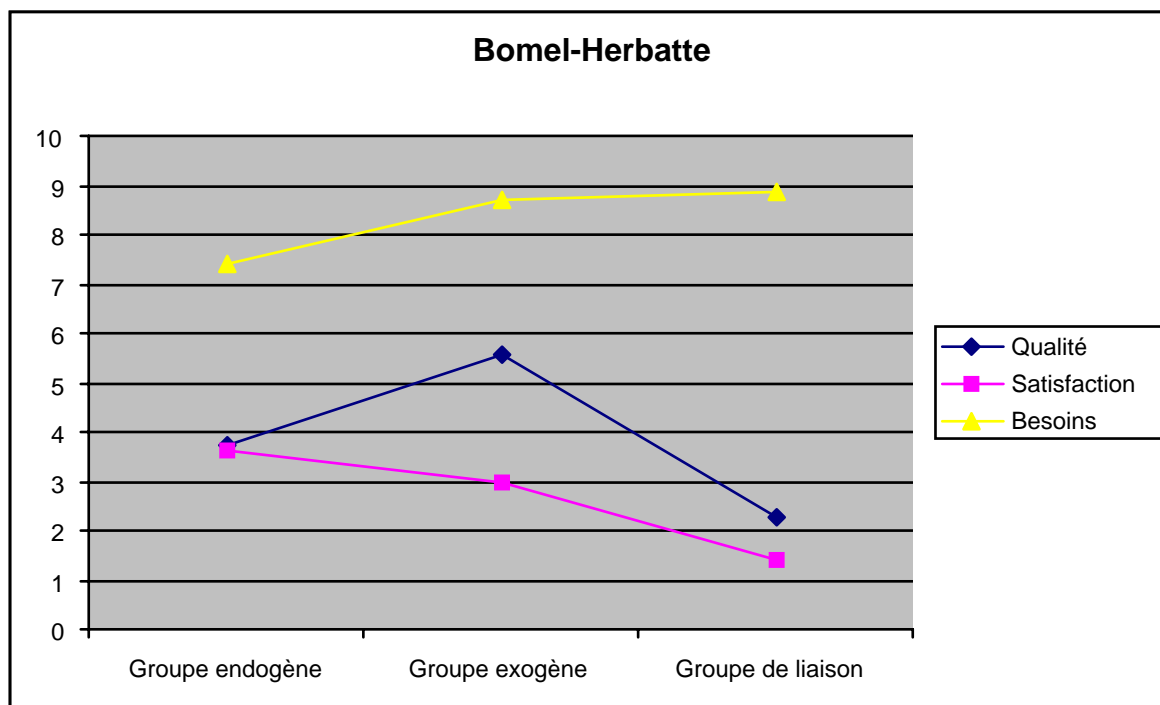
Ce type de graphe nous aide donc à dégrossir la problématique. Dans le cas de Ath, l'appréciation globale est plus que satisfaisante et ce à tous les niveaux. Les actions à mener sont donc essentiellement attachées à des critères précis (on s'aidera alors des profils détaillés) et doivent servir à maintenir l'état général (actions d'entretien et de maintenance).

Par contre à Bomel, on voit tout de suite que la qualité générale est insatisfaisante et que des actions prioritaires doivent être menées sur les liaisons avec le centre ville.

Les graphes ci-dessous, représentant les mêmes données qu'auparavant mais avec un formalisme différent font mieux apparaître la correspondance ou la disparité entre l'acquis et les besoins exprimés.



**Graphique 9 - Groupement de critères pour Ath – Graphe filaire.**



**Graphique 10 - Groupement de critères pour Bomel-Herbatte (Namur) – Graphe filaire.**

Certes, les manipulations graphiques qui précèdent<sup>15</sup> relèvent parfois plus de l'expérimentation que de l'opérationnel immédiat. Quoiqu'il en soit, ces essais sont les étapes indispensables à l'établissement d'un outil et d'une méthode performantes, c'est à dire adaptée aux besoins de son utilisateur. Des tests sont donc nécessaires. Ils étaient prévus avec certaines des personnes ressources que nous avons rencontrées lors de la subvention précédente. Celles-ci, bien qu'intéressées par nos travaux mais trop contraintes par des agendas chargés, n'ont pu trouver le temps nécessaire à un examen suffisamment rigoureux de nos outils. Nous ne pouvons donc tenir compte de leur avis, face à un outil auquel elles n'ont pas été directement confrontées.

D'aucuns ne manqueront pas de faire remarquer que les constatations tirées des graphes ci-dessus ne nécessitent sans doute pas d'outils particuliers car elles semblent issues d'une logique très claire. Certes, les deux cas décrits sont particulièrement éloquentes. Il n'en va généralement pas de même et les subtilités qui n'apparaissent pas à « l'œil nu » peuvent utilement être mises en forme au moyen de ces profils.

De plus l'usage d'outils synthétiques comme ceux-ci permettent à chaque acteur de la décision de se baser sur une information identique pour tous et rapidement assimilable. C'est particulièrement important lorsqu'on aborde des problématiques où les a priori et autres impressions subjectives sont courantes et risquent de passionner le débat inutilement. D'où l'intérêt d'un système référentiel comme celui sur lequel nous travaillons.

## 2.5. BIBLIOGRAPHIE

*Note : cette bibliographie est cumulative et reprend l'ensemble de ouvrages consultés par notre équipe depuis le début des travaux de la CPDT.*

ADEF (2000). *La ville aux champs*. Actes du colloque du 7 mars 2000, Paris.

ANIL (1996). *Où les Français veulent-ils habiter ?*. Association Nationale pour l'Information sur le Logement, Paris.

ANONYME (1999). *Mémoire de l'habitat – Edition 1999*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat.

ANONYME (1998-1). *Expanding the nation's supply of affordable housing : an evaluation of the home investment partnerships program*. The Urban Institute, UI Project No. : 06323-000-00, U.S. Department of Urban Development, October 1998.

ANONYME (1998-2). *Projet de Schéma de Développement de l'Espace Régional*. Ministère de la Région wallonne.

ANONYME (1997). *Bulletin du Crédit Communal*. Trimestriel, n° 202, 1997/4.

ANONYME (1996). *Etude sur la qualité de l'habitat en Wallonie - 1996*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Etudes et Documents, série Logement-1.

ANONYME (1990). *Housing 4*. Clup, Milan.

ANONYME (1980). *Stratégies sur la ville - Construire en quartiers anciens*. Les cahiers de la recherche architecturale, n° 5, Paris, mars 1980.

ANONYME (1977). *Formes urbaines*. Les cahiers de la recherche architecturale, n° 1, Paris, décembre 1977.

ASSOCIATION INTERNATIONALE DES SOCIOLOGUES DE LANGUE FRANÇAISE (1994). *Les espaces de la famille*. Actes du Colloque, Liège - 5 et 6 mai 1994.

<sup>15</sup> Bien d'autres formalismes furent réalisés et évalués mais aucun ne remplissait les conditions fondamentales que nous recherchions. A savoir une lecture « englobante » (tout voir en une fois), facile et rapide ainsi qu'une réalisation à la portée de tous. Nous en sommes donc revenus au diagramme à barres élémentaire.

- AUTRUN J., GUERIN-CAZORLA I., PREVOST T., SAUNIER P. (1991). *A computer system for rehabilitation of buildings in their urban setting*. Planning and Design, volume 18, 1991, 99-106.
- BAUER G. (1979). *Un urbanisme pour les maisons*. Union générale d'éditions, coll. 10/18.
- BERTRAND M.-J. (1978). *Pratique de la ville*. Masson, collection Géographie.
- BLANCHET M. (1996). *Identification de l'espace urbain dans une ville nouvelle : étude des processus cognitifs*. Les Cahiers Internationaux de Psychologie Sociale, n° 30.
- BONETTI M. (1994). *Habiter – Le bricolage imaginaire de l'espace*. Hommes & Perspectives.
- BONVALET C. (sous la direction de) (1994). *Logement, mobilité et populations urbaines*. Institut National d'Etudes Démographiques, CNRS Editions.
- BOURDIEU P. (1993). Effets de lieu in *La misère du monde*. Collection Libre Examen, Seuil.
- BOURDIEU P. (2000). *Les structures sociales de l'économie*. Collection Liber, Seuil.
- BROWN N. (1998). *Atlanta's Sprawl*. The Southface Journal of Sustainable Building, Volume 3, Fall 1998.
- BUTLER R., NOISETTE P. (1977). *De la cité ouvrière au grand ensemble*. Petite collection maspero.
- CASO O. (1999). *Telematics Innovation and the Design of Residential Areas*. Urban and Regional Planning Group. Delft University of Technology.
- CASTEX J., DEPAULE J. CH., PANERAI PH. (1977). *Formes urbaines : de l'îlot à la barre*. Dunod, coll. Aspects de l'Urbanisme, Paris.
- CHARIER J.-B. (1977). *Villes et Campagnes*. Masson, Coll. Géographie, Paris.
- CHARLOT C., POUPARD F. (1996). *Réductions des nuisances de chantiers : les enseignements du programme "chantiers verts"*. CSTB Magazine n° 93, avril 1996.
- CHARLOT C., OUTREQUIN P. (1998). *La ville et le développement durable*. CSTB Magazine n° 119, novembre 1998.
- CHERMAYEFF S., ALEXANDER CH. (1972). *Intimité et Vie Communautaire*. Dunod, coll. Aspects de l'Urbanisme, Paris.
- CIRIEC, CRITIAS (1994). *Zones d'initiatives prioritaires et quartiers d'initiatives*. A la demande du Ministre de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Budget pour la Région wallonne, Rapport final, Tome 1, 30 juin 1994.
- COLLECTIF (2001). *La politique de la ville en Région wallonne*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- COMITE PERMANENT LOYER ET REVENU FAMILIAL (1980). *Les critères de qualité du logement*. FIHUAT, Luxembourg.
- CRAU (1996). *Schéma directeur d'aménagement de la zone Cadran-Hocheporte-Fontainebleau*. Université de Liège.
- CREAT (1988). *Plan directeur des circulations*. Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme.
- CROIZÉ J.-CL., FREY J.-P., PINON P. (1991). *Recherche sur la typologie et les types architecturaux*. Actes de la table ronde au Centre de Recherche sur l'Habitat, 16 & 17 mars 1989, L'Harmattan.
- CSTB (1998). *Réduire les nuisances de chantiers*. CSTB Magazine n° 120, décembre 1998.
- COLLECTIF (1998). *Reconstruire la ville sur la ville*. Association des Etudes Foncières, Paris.
- DEVILLET G., HENVAUX C. (1998). *Morphologie rurale condrusienne : des intentions aux spécifications*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège.
- DIALMY A. (1995). *Logement, sexualité et Islam*. Editions EDDIF, Casablanca, Maroc.
- DREWE P. (1994). *Conservation of European Cities - Synthesis of results - second draft*. Delft University of Technology, The Netherlands.
- DUPAGNE A. (2000). Le logement durable in *Le logement à l'aube du XXIème siècle*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP.
- EKAMBI-SCHMIDT J. (1972). *La perception de l'habitat*. Editions Universitaires, Paris.
- ELEB M., DEBARRE A. (1995). *L'invention de l'habitat moderne. Paris 1880-1914*. Editions Hazan.
- ELEB M. (1994). *L'apprentissage du chez-soi*. Editions Parenthèses.
- ERECO CONSORTIUM (2000). *L'audit urbain. Vers un référentiel pour mesurer la qualité de vie dans 58 villes européennes*. Communautés européenne.

- GUENGANT A. (1992). *Les coûts de la croissance périurbaine - L'exemple de l'agglomération rennaise*. ADEF, Paris.
- GRINBERG D. I. (1982). *Housing in the Netherlands - 1900-1940*. Delft University Press.
- HALLEUX J.-M. (1999). *Dépopulation de la ville de Liège et diffusion périurbaine : quels processus pour quelles pistes de solution ?*. Wallonie, n° 57, février 1999, 44-53.
- HAUMONT N. (1966). *Les pavillonnaires*. Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris.
- HAUMONT N. ET SEGAUD M. (sous la direction de) (1989). *Familles mode de vie et habitat*. L'Harmattan, Habitat et Société.
- HAVEL J.-E. (1964). *Habitat et Logement*. PUF, coll. 'Que sais-je ?'.
- HEYMANS V. (1998). *Les dimensions de l'ordinaire*. L'Harmattan, Paris.
- HUBIN F. (1997). *Etude du confinement dans les espaces urbains semi-privés*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège, Faculté des Sciences appliquées.
- KERSTEN Ch. (1994). *Compatibilité entre le commerce et l'habitat : cas de Liège*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège, Faculté des Sciences.
- INSTITUT WALLON DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET SOCIAL ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (1998). *Le plan directeur de la Ville de Liège*. Ville de Liège, Echevinat de l'Urbanisme.
- JOIRIS S. (1977). *Perception d'un quartier liégeois par ses habitants : le "Laveu"*. Mémoire de fin d'études. Université de Liège, Faculté des Sciences.
- LITTLEFAIR P., SANTAMOURIS M., ALVAREZ S., DUPAGNE A., HALL D., TELLER J., CORONEL J.F., PAPANIKOLAOU N. (2000). *Environmental site layout planning : solar access, microclimate and passive cooling in urban areas*. Building Research Establishment Ltd, London.
- MATHIEU G. (1965). *Peut-on loger les Français ?*. Seuil.
- MINISTERE DE LA REGION WALLONNE, DGATLP (décret du 29/10/98 modifié par le décret du 18/05/00). *Code wallon du logement*.
- MOLLET C. (1999). *Regards sur l'immeuble privé. Architecture d'un habitat (1880-1970)*. Le Moniteur, Paris.
- MORIAU J. (1994). Du logement approprié à l'appropriation du logement in *De l'utopie au réel, 75 ans de logement social en Wallonie*. Centre Culturel « Les Chiroux ».
- MUYARD C. (1966). *Espace familial et problèmes d'habitabilité*. Dunod, Paris.
- NORBERG-SCHULZ CH. (1985). *Habiter - Vers une architecture figurative*. Electa Moniteur, Milan, Paris.
- NOSCHIS K. (1984). *Signification affective du quartier*. Librairie des Méridiens.
- ORFEUIL J.P. (2000). *Stratégies de localisation – Ménages et services dans l'espace urbain*. La documentation française, Paris.
- PRO-LIEGE ASBL (1998). *Valeurs immobilières liégeoises 1998*.
- PRO-LIEGE ASBL (1994). *Dynamisme de l'habitat*.
- PRO-LIEGE ASBL (1989). *Dynamisme de l'habitat*.
- RAYMOND M.-G. (1966). *La politique pavillonnaire*. Centre de Recherche d'Urbanisme, Paris.
- SEGAUD M. (sous la direction de) (1995). *Espaces de Vie, Espaces d'Architecture*. Plan Construction et Architecture - Programme 'Cités-Projets', Recherches n° 64, Paris.
- SEGAUD M., BONVALET C., BRUN J. (sous la direction de) (1998). *Logements et habitats - l'état des savoirs*. Editions 'La Découverte', collection 'Textes à l'appui'.
- SCHOONBRODT R., MARECHAL L. (2000). *La ville, même petite*. Editions Labor.
- SEGEFA (1994). *La ville, du centre à la périphérie... Quelle localisation pour l'industrie ?* Université de Liège.
- SMETS M. (1977). *L'avènement de la cité-jardin en Belgique*. Pierre Mardage éditeur.
- SOUTHWORTH M., BEN-JOSEPH E. (1995). *Street Standards and the Shaping of Suburbia*. Journal of the American Planning Association, vol. 61, N° 1, Winter 1995.
- STEADMAN P. (1983). *Architectural Morphology*. Pion Limited.
- STEADMAN P., BROWN F., RICKABY P. (1991). *Studies in the morphology of the English building stock*. Planning and Design, volume 18, 1991, 85-98.
- STREEL A. (1991). *Image d'un quartier péricentral. Recherche géographique sur les logements et la population de Sainte-Marguerite Bas*. Mémoire de fin d'études, Université de Liège.



- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1992-1). *Liège, ville de commerce - L'hypercentre*. Dossier de presse, 4 mai 1992.
- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1992-2). *Liège, ville de commerce - Les quartiers péricentraux*. Dossier de presse, 23 juin 1992.
- TOUSSAINT L., ECHEVINAT DES AFFAIRES ECONOMIQUES ET DU COMMERCE DE LIEGE (1993). *Quelle politique commerciale pour Liège*. Liège, Conseil communal du 14 juin 1993.
- URHAHN G., BOBIC M. (1994). *A Pattern Image (a typological tool for quality in urban planning)*. THOTH Publishers Bussum.
- URBAN TASK FORCE (1999). *Towards an Urban Renaissance*. Department of the Environment, Transport and the Regions, London.
- VANDERMOTTEN C., ISTAZ D., MARISSAL P. (1996). *Marchés fonciers et immobiliers acquisitifs et locatifs : 1994-1995*. Ministère de la Région wallonne, DGATLP, Direction de l'Observatoire de l'Habitat, Etudes et Documents, série Logement, 2.
- WIEL M. (1999). *La transition urbaine ou le passage de la ville pédestre à la ville motorisée*. Architecture + Recherche, Mardaga éditeur.