

**RAPPORT FINAL**  
**Chapitre I : DE LA SUBVENTION 2002-2003**  
**Septembre 2003**

**Chapitre II : Thème 3.1**  
**RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE**  
**Recyclage des espaces dégradés**

**Annexes**

---

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

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

**Université  
de Liège**  
**LEPUR  
(ULg-FUSAGx)**

THEMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. Pierre Govaerts

Chargés de recherche :

Anne Timmermans

Tanguy Vanloqueren

GUIDE/U.L.B.

Chef de service : Prof. Claire Billen

Chargée de recherche :

Lucia Gaiardo

LEPUR/U.Lg

Chefs de service : Prof. Bernadette Mérenne

Prof. Henri-Jean Gathon

Chargés de recherche :

Jean-Marie Halleux

Jean-Marc Lambotte

Laurent Kessler

Valérye Perin

Benjamin Pirotte

## ANNEXES

1. FICHES D'ANALYSE D'OPERATIONS PUBLIQUES DE MONTAGE IMMOBILIER	2
2. LISTE DES OPERATIONS RECENSEES DANS LA BASE DE DONNEES DE LA SWL	34
3. RECUEIL DE CARTES RELATIF A L'ETUDE DES LOGEMENTS VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIEGE	37
4. COURRIERS ADRESSES PAR LA VILLE DE LIEGE AUX PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS ABANDONNES	73
5. LISTE DES PERSONNES INTERVIEWEES DANS LE CADRE DU GAP FUNDING	77
6. RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE - INTERVIEW GUIDE FIELD TRIP TO ENGLAND / 23-6-2003 – 26-6-2003	78
7. LA NATIONAL LAND USE DATABASE (NLUD)	84
8. LES MULTIPLES FONCTIONS DE L'AGENCE <i>ENGLISH PARTNERSHIPS</i>	86

## **ANNEXE 1 : FICHES D'ANALYSE D'OPERATIONS PUBLIQUES DE MONTAGE IMMOBILIER**

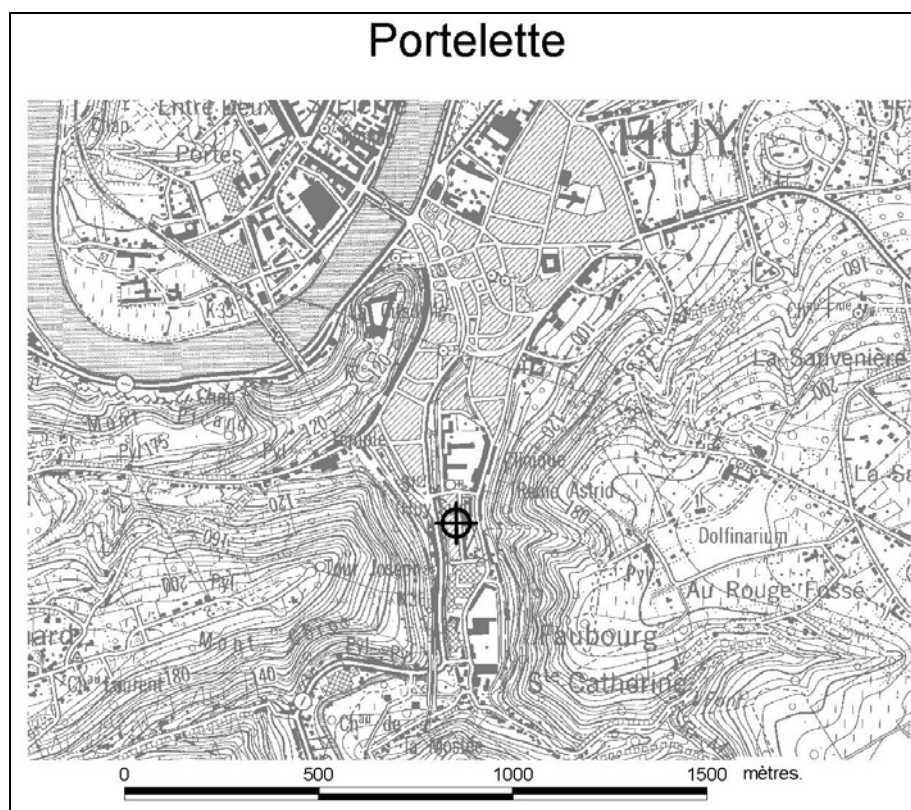
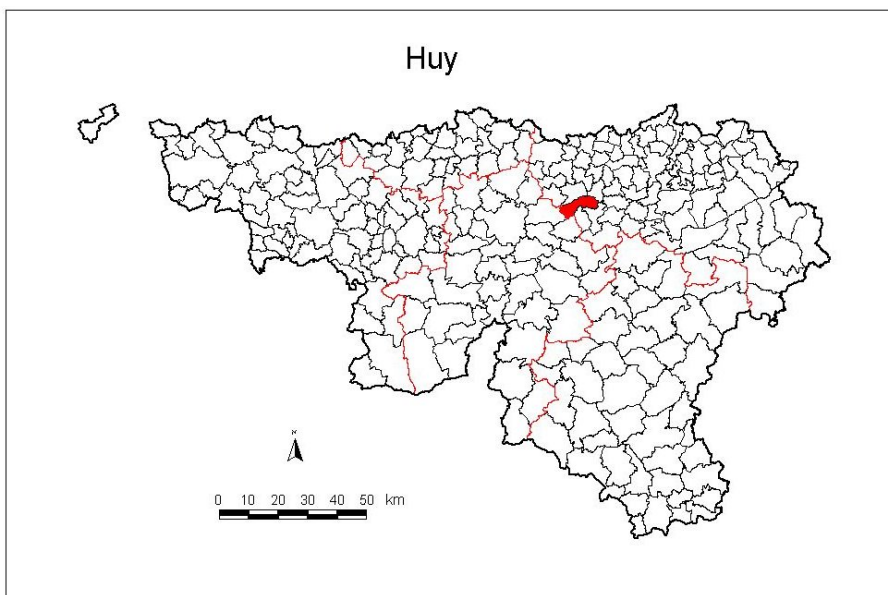
– Huy - Portelette : réhabilitation de 19 logements sociaux	3
– Wanze - Campagne de Haive : construction de 17 logements moyens sur site vierge	10
– Herstal - Chantier du Bon Air : réhabilitation de 18 logements sociaux	17
– Hargimont - Ferme de la Commanderie : réhabilitation de 23 logements sociaux	23
– Grez-Doiceau - Moulin d'Archennes : réhabilitation de 19 logements moyens	28

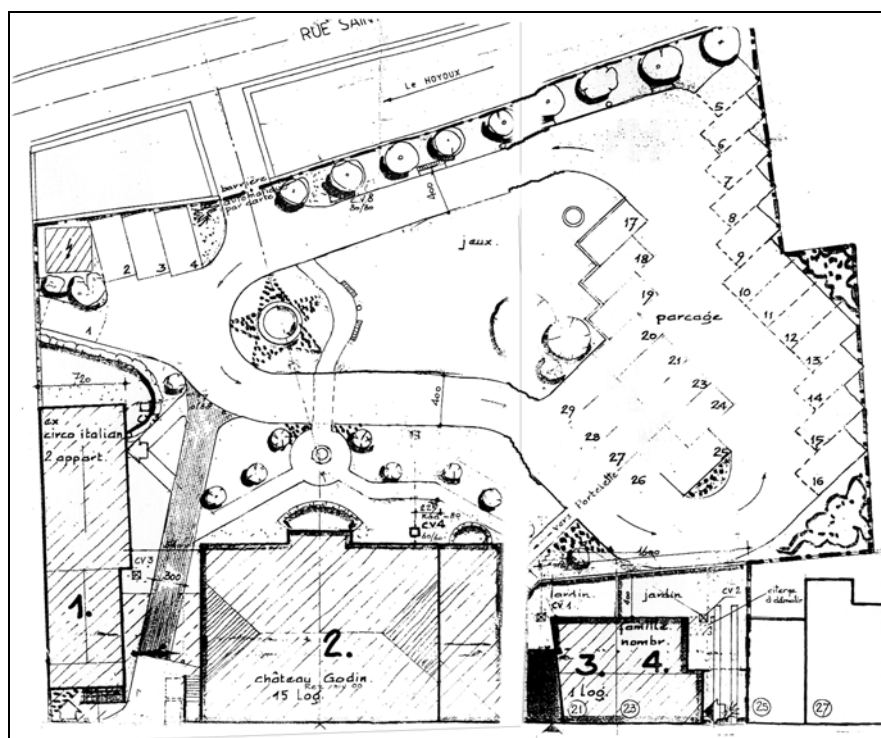


## HUY - PORTELETTE

### 1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue Portelette, à 4500 Huy (site Godin Parnajon)
- **Typologie** : centre urbain
- **Cartes, plan et photos** :





*Plan du projet*



*Photo 1 : Vue des 3 bâtiments*



*Photo 2 : Bâtiment Circolo*



*Photo 3 : Plaine de jeux*



*Photo 4 : Parking*

## 2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de réhabilitation de quatre immeubles

- **Nombre de logements :**

Création de 19 logements : 2 studios  
6 appartements à 1 chambre  
8 appartements à 2 chambres  
1 appartement à 3 chambres  
1 maison à 2 chambres  
1 maison à 3 chambres

- **Type de logement :** Logement social

- **Travaux annexes :**

Ce projet comprend également l'aménagement des abords. Comme on peut le voir sur les documents photographiques, les travaux des abords consistent en la construction de parkings, de voiries et d'un espace communautaire comprenant notamment une plaine de jeux.

- **Chronologie du projet :**

Le projet a été établi en 1999 et les travaux ont débutés le 26 février 1999.  
Le récapitulatif des décomptes est daté du 16/11/2000.  
Les logements ont été mis en location en 2001.

## 3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** Société Coopérative des Habitations Sociales de la Région de Huy, Avenue Batta, 16 à 4500 Huy, <http://www.hbmhuy.be>
- **Adjudicataires :**
  - *Gros œuvre* : G. MOURY S.A., rue du Moulin, 320/1 à 4020 Liège
  - *Abords* : RADERMACHER S.A., rue de la Halle, 17 à 4650 Herve (Grand-Rechain)
- **Auteur de projet :** AAA Agence d'Architecture Actuelle S.C.R.L., rue Albert 1<sup>er</sup>, 92 à 4280 Hannut.

## 4. CHARGE FONCIERE

### 4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Les immeubles ont été achetés pour une somme de 165.950,04€, ce qui représente 10 % du prix de revient total de l'opération.

### 4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :**
  - Frais de construction : 261.779,03€ TVAac
  - Frais d'auteur de projets : 23.500,46€ TVAac
  - Total : 285.279,49€ TVAac ce qui représente 17,4% du prix de revient total de l'opération.

- **Frais de raccordement** : - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 1.867,26€ TVAac  
- Rapport incendie : 2.988,70€ TVAac  
- Total : 4.855,96€ TVAac, ce qui représente 0,3% du prix de revient total de l'opération.

## 5. CONSTRUCTION<sup>1</sup>

### 5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

#### 5.1.1 Commande et révision

- Commande : 837.927,02€
- Révision : 25.311,42€ soit 3,02% de la commande.

#### 5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 152.905,29€ soit 18,2% de la commande. De plus, les travaux supplémentaires ont engendré une prolongation des délais de 211 jours. Cette part très importante des décomptes s'explique par les faits suivants :

- **Renforcement du pont : +45 jours**

L'accès au chantier n'était possible que par un pont sur le Hoyoux que la Ville de Huy s'était engagée à rénover. Cependant, à la date de début des travaux, la rénovation n'avait pas été réalisée, ce qui empêchait l'accès aux véhicules lourds. Des renforcements provisoires ont alors été entrepris, ce qui a retardé le début des travaux de 45 jours. Les frais ont, quant à eux, été pris en charge par la commune.

- **Découverte de nombreux foyers de mérules : +73.365,30€ (48,5%) ; +90 jours**

L'événement qui représente le surcoût le plus important est la découverte, lors des démolitions, de foyers de mérules. La présence de la mérule avait pourtant été constatée lors de l'élaboration du cahier des charges. Une première expertise avait alors permis de déterminer les zones affectées et à traiter spécialement. Toutefois, entre l'élaboration du cahier des charges et le début des travaux, la mérule s'est étendue très rapidement, ce qui a impliqué de bétonner impérativement les planchers sur caves. Ceci va entraîner la mise en œuvre de toute une série de traitements curatifs et préventifs (pose de chapes armées sur voûtes anciennes, remplacement des poutres en bois, reconstruction des murets irrécupérables, remise en état des plafonds existant qui devaient subsister, etc.).

- **Remplacement intégral des toitures : +25.738,93€ (16,8%) ; +30 jours**

Initialement, des réparations ponctuelles et localisées de la toiture étaient prévues par l'architecte. Ce dernier réclamait toutefois une vérification générale de celle-ci. Lors des travaux, l'entrepreneur s'inquiéta de la vétusté des toitures. Il demanda un examen complémentaire. Le rapport fit apparaître une épaisseur d'ardoises inférieure aux normes actuelles, une certaine tendance à l'effritement et un manque de flexibilité due au grand âge des matériaux (130 ans environ). Suite à ces constatations, le maître d'ouvrage, en accord avec l'auteur de projet, propose de renouveler complètement les toitures et non d'entreprendre les réparations ponctuelles initialement prévues. Ce choix s'insère dans une optique de prudence puisque ce renouvellement est évidemment nettement plus rentable à long terme.

---

<sup>1</sup> Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

- **Travaux indispensables suite aux divers constats après les dernières démolitions à la rue Portelette : +24.465,80€ (16%) ; +25 jours**

En réalisant les dernières démolitions des murs entourant le site Godin Parnajon, une série d'éléments cachés ont été découverts. Il s'agit d'une citerne à eau de 20.000 litres, d'un réseau de caniveaux et de puits, de superstructures de béton datant du siècle dernier, etc. La découverte de murs branlants et pourris par l'humidité a contraint le maître d'ouvrage à trouver une solution d'urgence aux fondations puisque la stabilité du bâtiment et du mur mitoyen portant la barrière du voisin était directement menacée. En raison de cela, il a fallu : combler l'accès à la cave alors qu'il était prévu de conserver l'entrée de cave ; démolir un important massif de béton armé, reste probable d'une ancienne usine, afin d'aménager la logette des compteurs à gaz et le passage des tuyauteries de gaz ; recouvrir la citerne en acier d'une dalle en béton armé, etc.

- **Modification du type de plafond suite au traitement et aux recherches liés à la mэрule : +10.563,73€ (6,9%)**

Initialement, le cahier des charges prévoyait de maintenir les anciens plafonds sous gîtages. Malheureusement, suite aux recherches et traitement de la mэрule, ces plafonds ont été éventrés à 75%. Dans ces conditions, il a été décidé de les remplacer. On peut donc concevoir que ce surcoût soit également une conséquence de l'apparition de la mэрule. Un tel phénomène peut donc engendrer des conséquences multiples et entraîner une réaction en chaîne dans le sens où la modification d'un élément va entraîner la remise en question d'autres travaux.

- **Défauts à certaines façades : +3.149,49€ (2,1%) ; +5 jours**

Suite au nettoyage par jet sous pression, de nombreux défauts apparurent à certaines façades. De ce fait il a fallu évider les joints, enlever les parties cimentées et peintes, remplacer les briques menaçant de ruine, faire sabler et rejointoyer l'ensemble avant d'entamer les travaux de peinture.

- **Découverte d'un coffre fort : +1.861,56€ (1,2%) ; +3 jours**

Lors de la démolition des cloisons, murs intérieurs, armoires et mobilier incorporés, l'entrepreneur s'est rendu compte de la présence d'un coffre fort désaffecté. L'extraction de celui-ci a nécessité un travail non prévu. Bien que ces travaux ne constituent pas un surcoût très important, nous avons néanmoins choisi de présenter cet événement afin d'illustrer le fait que, dans le cadre d'une opération de rénovation, des découvertes inattendues peuvent survenir en cours de travaux. En effet, seul un sondage à la foreuse aurait permis de déceler la présence de ce coffre-fort. Malheureusement pour nos décomptes, le coffre-fort était vide.

- **Autres décomptes**

- Décompte des quantités (matériaux de construction) présumées : +1.836,87€ (+1,2%)
- Renforcement des planchers du grenier existants par une ossature en acier (+2.942,87€) et suppression des poutres en bois lamellé prévues pour renforcer les planchers (-2.963,72€). Bilan de l'opération : -20,85€
- Placement de décalcarisateurs : +1.305,16€ (+0,8%)
- Pose d'une sous-chape de nivellement pour combler des différences de niveaux importantes (de 2 à 17cm) au premier étage du bâtiment Circolo : +2.121,97€ (+1,4%) ; +1 jour
- Fourniture et placement du tubage pour l'installation du téléphone qui n'avait pas été jugé indispensable : +1.317,80€ (+0,9%) ; +1 jour
- Remplacement des marches d'entrée dans le hall du château alors qu'il était prévu de récupérer les huit marches en petit granit poli : +617,25€ (+0,4%) ; +5 jours
- Nettoyage et ponçage des poutres visibles du Circolo : +285,08€ (+0,2%) ; +1 jours



- Alimentation en eau froide pour les deux appartements du Circolo à partir du compteur général du château. Cette opération est moins coûteuse que les forfaits de raccordements demandés par la C.I.L.E. : +1.550,50€ (+1%) ; +5 jours
- Modification de la quantité de plaques munies d'isolant : +2.385,80€ (+1,6%)
- Pose de plafonds en laine de roche sur ossature métallique (+2.551,64€) ; Suppression des appliques et points lumineux prévus à l'extérieur (-190,75€). Total : +2.360,89€ (+1,5%).

### 5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise** : 1.016.143,72€

## 5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet** : 72.431,58€
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 9.929,43€

## 6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 116,98€
- **Frais hypothécaires** : 148,74€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Conservation des hypothèques** : 257,56€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Frais de permis de bâtir** : 118,99€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Avis de marché** : 101,02€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Frais de dossier** : 1.174,05€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Autres** : 961,53 €

## 7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.635.733,53€
- **Prix de revient par logement** : 86.091,24€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 51.116,67€/chambre.

Nous n'avons malheureusement pas pu obtenir les surfaces habitables des différents logements car la SLSP prend en compte uniquement le nombre de chambre afin de calculer les loyers (et pas la surface habitable).

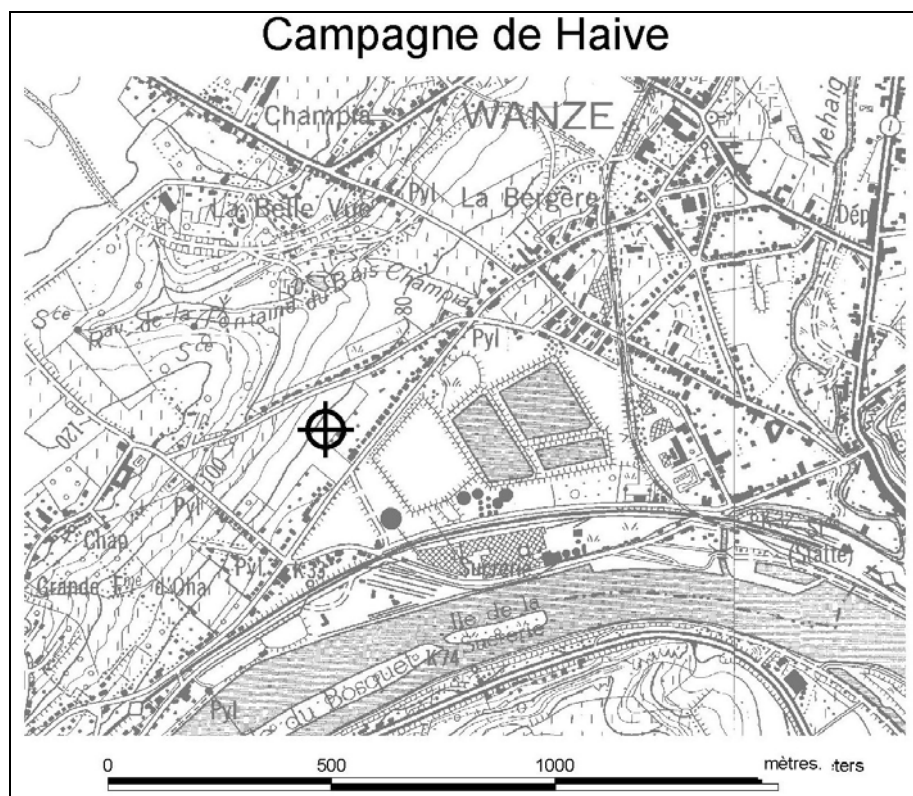
<b>Récapitulatif des coûts</b>	
	<b>Coût TVAc (€)</b>
<b>Charge foncière</b>	<b>456.085 (28%)</b>
- Site-support	165.950 (10%)
- Frais d'aménagement	290.135 (18%)
· <i>Abords</i>	285.279 (17%)
· <i>Raccordements</i>	4.856 (1%)
<b>Construction</b>	<b>1.176.769 (72%)</b>
- Dépenses en bâtiment <sup>2</sup>	1.077.112 (66%)
· <i>Commande</i>	888.202 (54%)
· <i>Révision</i>	26.830 (2%)
· <i>Décomptes</i>	162.080 (10%)
- Honoraires de construction	99.657 (6%)
· <i>Auteur de projet</i>	87.642 (5%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	12.015 (1%)
<b>Autres Frais</b>	<b>2.879 (&lt;1%)</b>
<b>Prix de revient</b>	<b>1.635.733 (100%)</b>
- P.R./logement	86.091 / logement
- P.R./chambre	51.116 / chambre

<sup>2</sup> Equivalent au « montant final entreprise ».

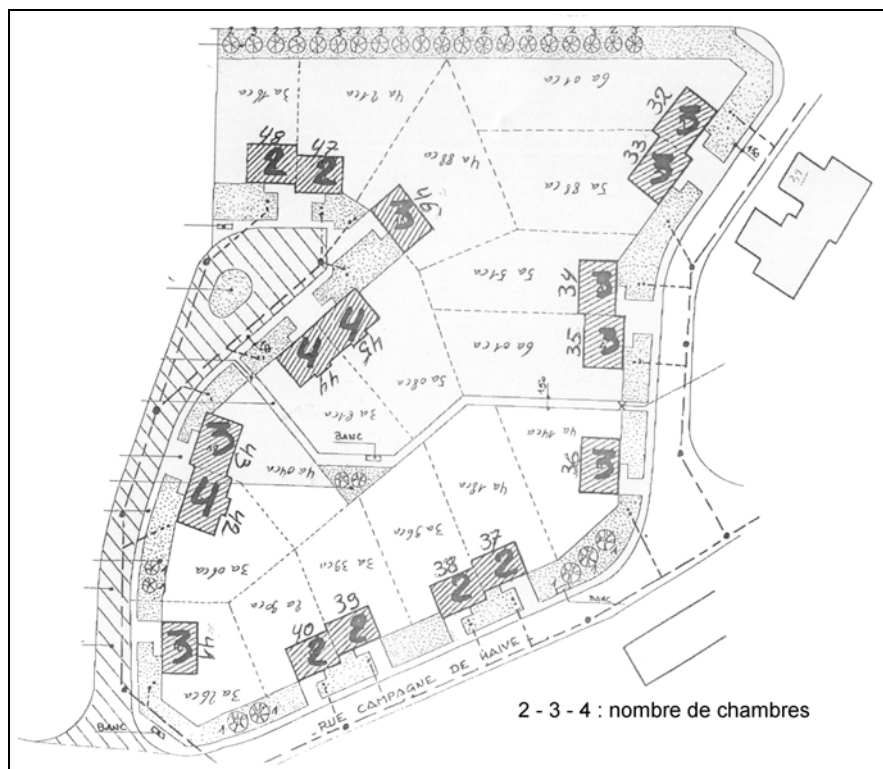
## WANZE - CAMPAGNE DE HAIVE

### 1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Campagne de Haive à 4500 Huy (Wanze)
- **Typologie** : milieu peu dense
- **Cartes, plan et photos** :







**Plan du projet**



**Photo 1 : Chemin**



**Photo 2 : Maison**



**Photo 3 : Vue de l'arrière**



**Photo 4 : Abords + maisons**

## 2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de construction neuve en terrain vierge (3<sup>ème</sup> phase du projet)

- **Nombre de logements :**

Création de 17 logements : 6 maisons à 2 chambres  
8 maisons à 3 chambres  
3 maisons à 4 chambres

- **Type de logement :** Logement moyen

- **Travaux annexes :**

Les abords consistent principalement en l'aménagement du périmètre intérieur du lotissement (chemin public entre les jardins). Un éclairage public a également été installé.

- **Chronologie du projet :**

Le projet a débuté en juin 1997 (1<sup>ers</sup> honoraires de l'auteur de projet).

Le récapitulatif des décomptes est daté du 24/01/2001.

Les logements seront mis en location en octobre 2003.

Ce projet s'insère dans la continuité d'autres projets menés antérieurement rue des Chardonnerets, rue d'Oha et rue Campagne de Haive. Cet ensemble de logement social comprend :  
- 20 logements mis en location en 1984  
- 36 logements mis en location en 1985  
- 30 logements mis en location en 1987.

En insérant un projet de construction de logements moyens dans cet ensemble de logements sociaux, la société locale vise à rétablir la mixité des logements. En effet, une des politiques de la société locale, et donc de la ville de Huy, est d'éviter de construire à nouveau de grands ensembles de logements sociaux isolés à la périphérie.

Notons qu'une nouvelle phase est déjà en cours de réalisation. Celle-ci correspond à la zone hachurée figurant sur le plan du projet.

## 3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage :** S.C. des Habitations Sociales de la Région de Huy, Avenue Batta, 16 à 4500 Huy, <http://www.hbmhuy.be>

- **Adjudicataires :**

– *Gros œuvre* : T. PALM, rue Enkart, 38 à 4910 Polleur

– *Abords* : J.M.V. S.A., Grand route, 71, 4367 Crisnée

- **Auteur de projet :** WAGNIES ET FRANÇOIS (Atelier Delta Concept).

## 4. CHARGE FONCIERE

### 4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition :** Comme il est mentionné ci-dessus, ce projet s'insère dans la continuité d'autres projets déjà aboutis. De ce fait, la société locale possédait déjà le terrain, celui-ci avait été acheté lors d'une phase antérieure. Toutefois, il n'ont pas tenu compte de la valeur du terrain afin d'établir le prix de revient total de l'opération. Il n'y a donc pas eu de valorisation. Afin de prendre en compte le coût réel de l'opération, nous estimerons la valeur du terrain à partir d'un prix moyen au m<sup>2</sup>. Dans le cas de Wanze, nous prendrons une valeur de 12,50 € / m<sup>2</sup>. Etant donné que les 17 parcelles ont une superficie de 7.348 m<sup>2</sup>, nous avons un prix de 91.850,00 € ce qui représente 5,1% du prix de revient total de l'opération.

### 4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords :**
  - Frais de construction : 168.120,51€ TVAc
  - Frais d'auteur de projets : 9.740,48€ TVAc
  - Total : 177.860,99€ TVAc ce qui représente 10,0% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement :**
  - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 15.552,58€ TVAc
  - Réseau d'électricité (ALE) : 6.078,26€ TVAc
  - Rapport incendie : 49,58€ TVAc
  - Total : 21.680,42€ TVAc soit 1,2% du prix de revient total de l'opération.

## 5. CONSTRUCTION<sup>1</sup>

### 5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

#### 5.1.1 Commande et révision

- Commande : 1.170.277,47€
- Révision : 34.047,53€ soit 2,9% de la commande.

#### 5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 72.904,44€ soit 6,2% de la commande. Le délai a, quant à lui été prolongé de 107 jours. Vu la faible importance des décomptes par rapport au chantier de rénovation rue Portelette (dans un même cadre régional), on peut conclure que ce chantier n'a pas posé de problème particulier. Il sera toutefois intéressant de comparer ces éléments avec d'autres chantiers de construction neuve similaires.

---

<sup>1</sup> Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

Les surcoûts les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Modification d'implantation des lots : +51.891,38€ (71,18%) ; +72 jours**

L'événement qui a généré le surcoût le plus important est la décision de modifier l'implantation des lots. Ceci a engendré, d'une part, 12.189,97€ de frais supplémentaires et un allongement de délai de 12 jours pour les travaux de fouille<sup>2</sup> en raison de la modification des quantités terrassées (1527,94m<sup>3</sup> au lieu de 438,94m<sup>3</sup>). D'autre part, un surcoût de 950€ du aux suppléments de quantité de béton utilisé lors de la réalisation des semelles de fondation doit être comptabilisé. A cela il faut encore ajouter les suppléments de quantités des murs de fondation ainsi que du cimentage-goudronnage qui représentent un surcoût de 4342,85€ et un allongement de délai de 15 jours. Finalement, mentionnons la nécessité de construire des murs de soutènement autour des habitations à cause du niveau des terres. Ceci représente un surcoût de 34.408,56€ et engendre un délai supplémentaire de 45 jours.

- **Problèmes de drainage et de remblais : +25.892,88€ (35,5%) ; +35 jours**

Suite à la configuration du terrain, il s'est avéré que les quantités prévues à la soumission ont été nettement sous-estimées. En ce qui concerne le poste de drainage, 259,5 mètres courants (mct) de drains ont été posés alors que le métré en prévoyait 50 (+14.276,59€ ; +25 jours). Pour ce qui est des remblais damés, 1065m<sup>3</sup> ont été évacués au lieu des 20m<sup>3</sup> prévus au métré (+11.616,29€ ; +10 jours).

- **Mise en œuvre du parement simultanément avec la maçonnerie de blocs : -4.426,11€ (-6,0%)**

Il a été décidé en cours de chantier de procéder à la mise en œuvre du parement simultanément avec la maçonnerie de blocs. Cela suppose une meilleure coordination du travail et donc des économies au niveau des échafaudages notamment.

- **Autres décomptes**

- Remplacement des thermostats programmables avec horloge par des thermostats modulant sans horloge : - 556,27€
- Non placement des portes en petit granit poli (-865,45€) mais placement de trappe d'accès au grenier (+968,02€) : +102,58€

### 5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1.277.229,44€**

## 5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 39.884,82€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 13.867,79€**

## 6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge : 226,60€**

---

<sup>2</sup> Excavation pratiquée dans le sol, avant de procéder à la construction des fondations d'un ouvrage.

## 7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas de la construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.787.155,64€
- **Prix de revient par logement** : 105.126,80€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 37.232,41€/chambre

Nous n'avons malheureusement pas pu obtenir les surfaces habitables des différents logements car la SLSP prend en compte uniquement le nombre de chambre afin de calculer les loyers (et pas la surface habitable).

## 8. REMARQUES

Si nous n'avons relevé aucun problème particulier lors de la phase de construction à proprement parlé, un problème important doit tout de même être mentionné. En effet, comme nous l'avons évoqué dans le volet « chronologie », la mise en location des logements n'est prévue que pour octobre 2003 alors que le décompte final est daté du 24/01/2001. En réalité, une mauvaise coordination entre le chantier de construction et celui des abords (retard dans la construction de la voirie) a entraîné une inoccupation des logements pendant plus d'un an et demi. Ce retard pris pour la construction de la voirie n'est pas sans conséquence. Afin d'éviter les dégradations et les vols, l'équipement des maisons, tel que les chaudières par exemple, n'a pu être placé ce qui a fait l'objet de travaux retardés. De plus, cette inoccupation contribue à véhiculer une image négative du logement « social ». En définitive, on constate que cette mauvaise coordination peut représenter un frein important à partir du moment où elle entraîne une inoccupation des logements sur une longue période. De plus, cette période de latence est synonyme d'un sérieux manque à gagner concernant la non-perception des loyers.

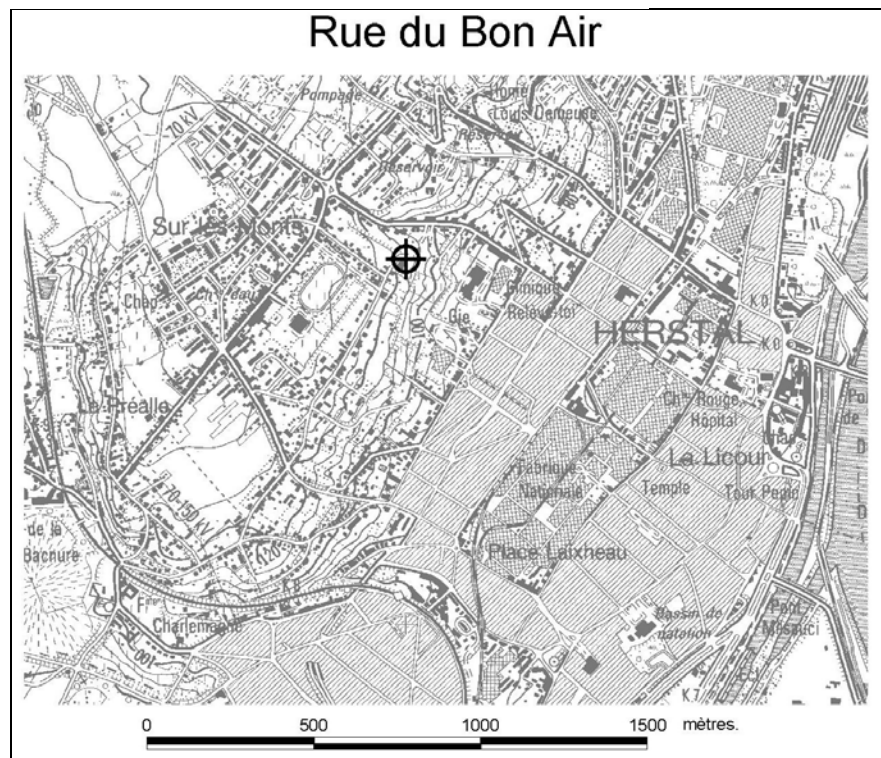
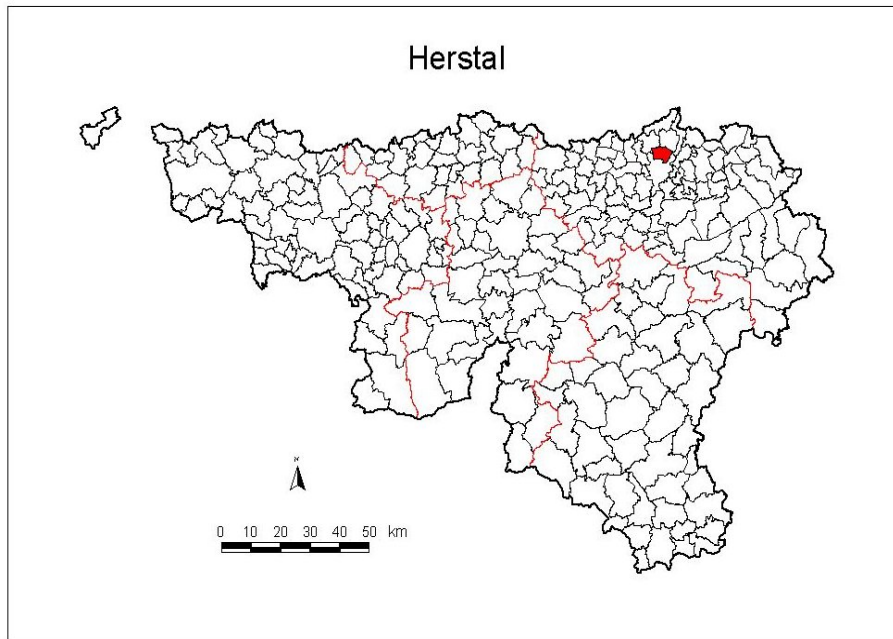
<b>Récapitulatif des coûts</b>	
	Coût TVAc (€)
<b>Charge foncière</b> - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Abords</i></li> <li>· <i>Raccordements</i></li> </ul>	<b>291.391 (16%)</b> 91.850 (5%) 199.541 (11%) 177.861 (10%) 21.680 (1%)
<b>Construction</b> - Dépenses en bâtiment <sup>3</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Commande</i></li> <li>· <i>Révision</i></li> <li>· <i>Décomptes</i></li> </ul> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Auteur de projet</i></li> <li>· <i>Coordination-sécurité</i></li> </ul>	<b>1.495.538 (84%)</b> 1.430.497 (80%) 1.310.711 (73%) 38.133 (2%) 81.653 (5%) 65.041 (4%) 48.261 (3%) 16.780 (1%)
<b>Autres Frais</b>	<b>227 (&lt;1%)</b>
<b>Prix de revient</b> - P.R./logement - P.R./chambre	<b>1.787.156 (100%)</b> 105.127 / logement 37.232 / chambre

<sup>3</sup> Equivalent au « montant final entreprise ».

# HERSTAL – CHANTIER DU BON AIR

## 1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue du Bon Air, 4040 Herstal
- **Typologie** : périphérie urbaine
- **Cartes et photos**:







*Photo 1 : Façade avant*



*Photo 2 : Façade arrière*



*Photo 3 : Abords – Parking*



*Photo 4 : Espace communautaire*

## 2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : opération de réhabilitation d'un ancien atelier (type hall industriel) en 18 logements.
- **Nombre de logements** :  
Création de 18 logements :   6 appartements à 1 chambre (59 m<sup>2</sup>)  
  10 appartements à 2 chambres (91 m<sup>2</sup>)  
  2 appartements à 3 chambres (100 m<sup>2</sup>)
- **Type de logement** : Logement social
- **Travaux annexes** :  
Ce projet comprend également la création de 18 places de parking extérieures, la construction de la voirie, d'un espace communautaire et d'une esplanade en béton à l'arrière du bâtiment.
- **Chronologie du projet** :  
Le projet a été établi en 2000 et les travaux ont débutés le 17 avril 2001.  
Le récapitulatif des décomptes est daté du 7 août 2002.  
Les logements ont été mis en location en août 2002.



### 3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : Société Régionale du Logement de Herstal s.c., Rue En Bois, 270 à 4040 Herstal, (<http://www.srlherstal.be>)
- **Adjudicataires** :
  - *Gros oeuvre et finitions + Menuiseries-bois* : S.A. Oswald HECK, Feldstrasse, 58 à 4750 Butgenbach.
  - *Menuiseries métalliques* : FUSARO PIETTE FERRONNERIE, Rue Hayeneux, 173 à 4040 Herstal.
  - *Carrelages* : S.A. LICKI & Fils carrelage, Rue Louis Demeuse, 111 à 4040 Herstal.
  - *Toiture* : S.P.R.L. Victor TORTOLANI, Rue des trois Grands, 90 à 4030 Grivegnée.
  - *Chauffage-sanitaire* : Electro-chauffage et régulation, Rue Chienrue, 32 à 4670 Blégny.
  - *Electricité* : S.A. BALTEAU, Rue Hector Denis, 33/43 à 4420 Montegnée.
  - *Peintures* : S.A. EPSILON PAINTING, Rue du Val, 199 à 4100 seraing.
  - *Abords* : S.A. ETIENNE G., rue de Villers, 72 à 4342 Hognoul.
- **Auteur de projet** : Théo DEBIE, Architecte, Boulevard Albert 1<sup>er</sup>, 62 à 4040 Herstal

### 4. CHARGE FONCIERE

#### 4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Il s'agit d'un hall industriel, anciennement un atelier appartenant à la SLSP. C'est un bâtiment ancien dont la valeur a été estimée à 157.457,31€ ce qui représente 8,9% du prix de revient total de l'opération.

#### 4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** :
  - Frais de construction : 289.554,68€ TVAc
  - Frais d'auteur de projets : 23.966,20€ TVAc
  - Total : 313.520,88€ TVAc ce qui représente 17,8% du prix de revient total de l'opération.

Notons que dix garages intérieurs ont également été construits, ce qui représente un coût de 48.701,14€ TVAc. Toutefois, ce montant est intégré dans le volet construction (commande). En effet, ceux-ci étant compris dans la structure même du bâtiment (Photo 2), ils étaient prévus dès l'élaboration du projet.

- **Frais de raccordement** :
  - Réseau de distribution d'eau (CILE) : 6.299,15€ TVAc
  - Réseau électrique (A.L.E.) : 4.679,23€ TVAc
  - Rapport incendie : 1.305,95€ TVAc
  - Total : 12.284,33€ TVAc, ce qui représente 0,7% du prix de revient total de l'opération.

## 5. CONSTRUCTION<sup>1</sup>

### 5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

#### 5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 1.030.225,51€
- **Révision** : 22.103,80€ soit 2,1% de la commande

#### 5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 35.567,83€, soit 3,5% de la commande. Par contre, les travaux supplémentaires n'ont pas engendré de prolongation des délais. Ces décomptes s'expliquent par les faits suivants :

- **Modification de l'étanchéité : + 11.717,68€ (+32,9%)**  
Lors des travaux, il s'est avéré indispensable de revoir l'étanchéité de l'ensemble de la toiture.
- **Adaptations techniques : + 5.419,97€ (+15,2%)**  
Le Maître de l'ouvrage a décidé de réaliser diverses adaptations techniques telles que, par exemple, la pose d'un faux-plafond (+621,00€), l'adaptation aux gaines de canalisation, notamment dans le but de respecter les normes de résistance au feu, etc. Cet ensemble de modifications a engendré un surcoût global de 5.419,97€.
- **Décompte fondations : + 4.191,01€ (+11,8%)**  
Augmentation des fouilles pour accéder au bon sol (+25.335,39€) compensée en partie par la semelle en béton armé qui n'est plus nécessaire (-21.144,38€).
- **Système d'ouverture automatique de la porte de garage : + 3.270,09€ (+9,2%)**  
Sur décision du Maître de l'ouvrage, la commande de la porte sectionnelle du garage a été équipée d'un système d'ouverture par lecture de cartes magnétiques.
- **Implantation d'une cabine haute tension : + 2.453,14€ (+6,9%)**  
Suivant les directives de l'A.L.E., une cabine haute tension a été installée.
- **Réparation des rives en toiture : + 2.207,67€ (+6,2%)**  
Lors du démontage des panneaux existants en façade, les rives en bois de toiture ont été constatées en mauvais état, nécessitant une mise en ordre indispensable.
- **Autres décomptes**
  - Installation d'un système alerte/alarme imposé par le rapport incendie : +1.918,80€ (+5,4%) ;
  - Adaptations des grilles de ventilation des caves : +984,88€ (+2,8%) ;
  - Porte de secours à la cave imposé par le rapport incendie : +1.023,01€ (+2,9%) ;
  - Suivant le rapport incendie, un dévidoir axial a été posé dans le compartiment caves : +690,14€ (+1,9%) ;
  - Changement des garde-corps pour plus de « sécurité enfant » : +1.511,14€ (+4,2%) ;
  - Divers travaux de peinture : +1.375,96€ (+3,9%) ;
  - Main courante à gauche pour des raisons de sécurité : +755,39€ (+2,1%) ;

---

<sup>1</sup> Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

- Tiges d'ancrage afin de solidariser les colonnes en bois de l'ossature existante avec la poutre de ceinture en béton : + 419,88€ (+1,2%) ;
- Augmentation de la hauteur de la ventilation (demande de l'ALG) : + 232,00€ (+0,7%) ;
- 3 galets décoratifs en moins : -2.602,88€ (-7,3%).

### **5.1.3 Montant final entreprise**

- **Montant final entreprise** : 1.087.897,14€

## **5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION**

- **Honoraire de l'auteur de projets** : 82.357,17€
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité** : 24.568,88€

## **6. AUTRES FRAIS**

- **Moniteur belge** : 302,60€

## **7. PRIX DE REVIENT**

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.766.116,60€
- **Prix de revient par logement** : 98.117,59€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 55.191,14€/chambre
- **Prix de revient par superficie habitable** : 1.206,36€/m<sup>2</sup> hab.

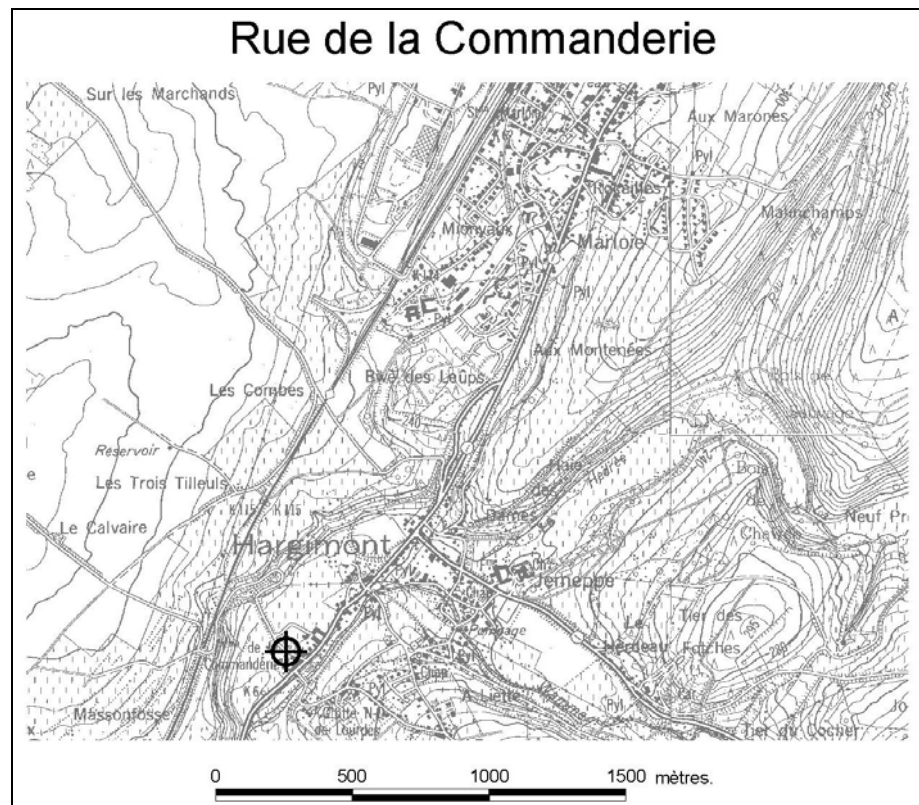
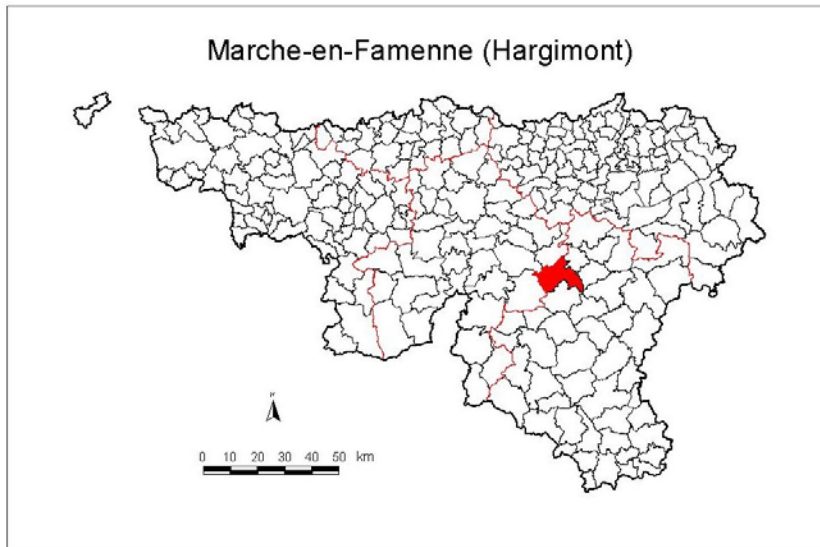
<b>Récapitulatif des coûts</b>	
	Coût TVAc (€)
<b>Charge foncière</b> - Site-support - Frais d'aménagement <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Abords</i></li> <li>· <i>Raccordements</i></li> </ul>	<b>483.262 (27%)</b> 157.457 (9%) 325.805 (18%) 313.521 (18%) 12.284 (< 1%)
<b>Construction</b> - Dépenses en bâtiment <sup>2</sup> <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Commande</i></li> <li>· <i>Révision</i></li> <li>· <i>Décomptes</i></li> </ul> - Honoraires de construction <ul style="list-style-type: none"> <li>· <i>Auteur de projet</i></li> <li>· <i>Coordination-sécurité</i></li> </ul>	<b>1.282.551 (73%)</b> 1.153.171 (65%) 1.092.039 (62%) 23.430 (1%) 37.702 (2%) 129.380 (8%) 99.652 (6%) 29.728 (2%)
<b>Autres Frais</b>	<b>303 (&lt; 1%)</b>
<b>Prix de revient</b> - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	<b>1.766.116 (100%)</b> 98.118 / logement 55.191 / chambre 1.206 / m <sup>2</sup> habitable

<sup>2</sup> Equivalent au « montant final entreprise ».

# HARGIMONT - FERME DE LA COMMANDERIE

## 1. LOCALISATION

- **Adresse** : rue de la Commanderie, à 6900 Marche-en-Famenne (Hargimont)
- **Typologie** : centre d'un village
- **Cartes** :



## 2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération** : Opération de réhabilitation de l'ancienne ferme de la Commanderie (4 bâtiments)
- **Nombre de logements** : Création de 23 logements
  - Bâtiment n°1 : 5 appartements de 3 chambres de 71 m<sup>2</sup> en moyenne (dont un de type duplex)
  - Bâtiment n°2 : 2 appartements de 2 chambres de 63 m<sup>2</sup> en moyenne (type duplex)  
2 appartements de 3 chambres de 95 m<sup>2</sup> en moyenne (type duplex)
  - Bâtiment n°3 : 2 appartements de 1 chambre de 39 m<sup>2</sup>  
2 appartements de 2 chambres de 61 m<sup>2</sup> en moyenne (dont un de type duplex)
  - Bâtiment n°4 : 2 appartements de 1 chambre de 44 m<sup>2</sup>  
8 appartements de 2 chambres de 54 m<sup>2</sup> en moyenne

Au total, on a donc 4 appartements de 1 chambre, 12 appartements de 2 chambres et 7 appartements de 3 chambres ce qui représente une surface habitable totale<sup>1</sup> de 1409,82 m<sup>2</sup>.

- **Type de logement** : Logement social

- **Travaux annexes** :

Les abords consistent principalement en l'aménagement de l'espace communautaire intérieur aux quatre bâtiments ainsi que d'un espace de jeu (terrain de sport) et d'un parking situé à l'arrière des bâtiments.

- **Chronologie du projet** :

- Le projet a débuté en décembre 1999 (date d'achat du terrain) et les travaux le 1er février 2001.
- La réception provisoire des travaux est datée du 25/09/2001.
- Toutefois, certains travaux ayant été déclaré non-conformes, la date de remise en état conforme a été fixée au 30/01/2001.
- Le chantier n'a pourtant été achevé que le 01/07/2002, date de réception provisoire des travaux retardés.
- En ce qui concerne les abords, la réception provisoire est datée du 09/09/2002 mais la date de mise en état conforme des travaux déclarés non-conformes est fixée au 30/09/2002.

## 3. OPERATEURS

- **Maître de l'ouvrage** : S.C.R.L. La Famennoise, rue de l'Himage, 81 à 6900 Marche-en-Famenne (Marloie)
- **Adjudicataires** :
  - *Gros œuvre* : N. GEE, rue de l'Humain, 17 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye)
  - *Parachèvements* : C. MACORS S.P.R.L, Chaussée de Liège, 31 à 5360 Hamois-en-Condroz
  - *Electricité* : F. PHILIPPART, rue de la Sapinière, 31 à 4570 Marchin

---

<sup>1</sup> Les locaux dont la superficie est inférieure à 4 m<sup>2</sup> ne sont pas compris en surface habitable.

- *Sanitaire-chauffage* : S.A. DUVIVIER, Parc industriel, 12 à 5580 Rochefort
- *Abords* : S.P.R.L. Entreprises HALLOY, rue des Cortis, 8 à 5580 Hamerenne
- **Auteur de projets** : LECOCCQ P., rue Pimpernelle, 21 à 6900 Marche-en-Famenne (Aye)

## 4. CHARGE FONCIERE

### 4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le terrain a été acheté pour une somme de 210.908,98€. Cette acquisition comprend les bâtiments de l'ancienne ferme ainsi que 5 ha de terrains agricoles. La valeur de ceux-ci (32.685,93€) ont donc été déduit du coût du terrain qui ne représente plus que 178.223,05€ ce qui représente 9,7% du prix de revient total de l'opération.

### 4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** :
  - Frais de construction : 150.181,70€ TVA<sub>c</sub>
  - Frais d'auteur de projets : Les frais d'auteur de projets pour les travaux des abords n'ont malheureusement pas pu être individualisés de ceux relatifs aux travaux principaux.
  - Total : 150.181,70€ TVA<sub>c</sub> ce qui représente 8,1% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
  - Réseau de distribution d'eau (SWDE) : 5.781,59€ TVA<sub>c</sub>
  - Réseau d'électricité (Interlux) : 4.893,76€ TVA<sub>c</sub>
  - Total : 10.675,35€ TVA<sub>c</sub> soit 0,6% du prix de revient total de l'opération.

## 5. CONSTRUCTION<sup>2</sup>

### 5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

#### 5.1.1 Commande et révision

- Commande<sup>3</sup> : 1.205.667,77€
- Révision : 35.592,03€ soit 2,95% de la commande.

#### 5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de -5.705,29€ ce qui représente une économie de 0,5% par rapport aux montants prévus lors de la commande. Le délai a, quant à lui été prolongé de 255 jours.

<sup>2</sup> Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise.

<sup>3</sup> Notons que le montant réel de la commande est de 1.205.915,66€. Toutefois, la décision de remplacer la dalle de couverture initialement prévue en pierres « petit granit » par une dalle en béton, entraîne une moins-value de 247,89€.

Les surcoûts et économies les plus importants sont dus aux éléments suivants :

- **Surcoûts relatifs aux travaux de gros-œuvre : +100,57€ ; +15 jours**

Cette rubrique reprend toute une série de modifications relatives aux travaux de gros œuvre représentant des coûts relativement faibles (en moyenne 945,05€). Au total, les modifications qui entraînent un surcoût s'élèvent à 20.845,21€ mais sont compensées par d'autres modifications entraînant des économies qui, elles, s'élèvent à 20.845,21€.

Les modifications principales sont :

- Maintien de la dalle de sol en béton et le plancher des combles dans l'appartement 4 : -5.434,40€.
- Absence de dalle en béton sur surélévation centrale du bâtiment 4 : +3.731,86€
- Remplacement des cintres en béton de la grange du bâtiment 2 par des pierres calcaires : +2.764,01€
- Réalisation des maçonneries de soutien de certains escaliers en béton armé. Ces surcoûts seront cependant compensés par une économie dans les travaux de parachèvements : +1.949,58€.

- **Économies relatives aux travaux de parachèvement : -2.776,61€ ; +80 jours**

Tout comme pour les travaux de gros-œuvre, les diverses modifications intervenues sont regroupées en tant que « travaux divers ». Le montant moyen d'une modification est de 1660,37€. Le total des surcoûts est de 15.215,78€ tandis que le total des économies s'élève à 17.992,39€.

Les modifications principales sont :

- Vu que les maçonneries encadrant les cages d'escalier ont été réalisées en béton armé (cfr. Gros-œuvre), les cloisons en ossature métallique initialement prévues ont pu être déduites : -3.167,38€.
- Toutes les chambres des différents appartements sont revêtues de carrelage ce qui implique la suppression des plaintes en bois excepté dans l'appartement 4 du bâtiment 2 où le plancher a été maintenu : -8.294,72€.

- **Surcoûts relatifs aux travaux d'électricité : +4.368,43€ ; +80 jours**

Deux éléments interviennent dans l'explication de ces surcoûts : d'une part, une série de travaux divers (+2.905,98€), et d'autre part, le raccordement au réseau de téléphone non prévu lors de la commande (+1.462,45€).

- **Économies relatives aux travaux de chauffage et sanitaire : -4.393,74€ ; +80 jours**

Cette catégorie reprend également une série de modifications diverses.

- **Autres décomptes**

- Modification des quantités présumées pour les travaux de gros œuvre (tirants, feuillards, charpentes) : -595,42€
- Économies réalisées lors des travaux retardés : -2.408,53€.

### 5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1.235.554,51€**

## 5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 94.982,54€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 5.144,69€**



## 6. AUTRES FRAIS

- **Moniteur belge** : 209,74€ TVAc
- **Travaux effectués par le personnel de la SLSP** : 74.729,42€ TVAc  
Afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP réalise certains travaux à la place de l'entrepreneur. Ceci entraîne d'une part, des coûts de matériaux (49.129,42€) et, d'autre part, des coûts de main-d'œuvre (25.600€).
- **Divers** : 353,99€ TVAc

## 7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA. Rappelons que, dans le cas de la construction neuve, le taux de TVA est de 12%. La TVA reste de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.845.214,98€
- **Prix de revient par logement** : 80.226,74€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 37.657,45€/chambre
- **Prix de revient par superficie habitable** : 1.308,83€/m<sup>2</sup> hab.

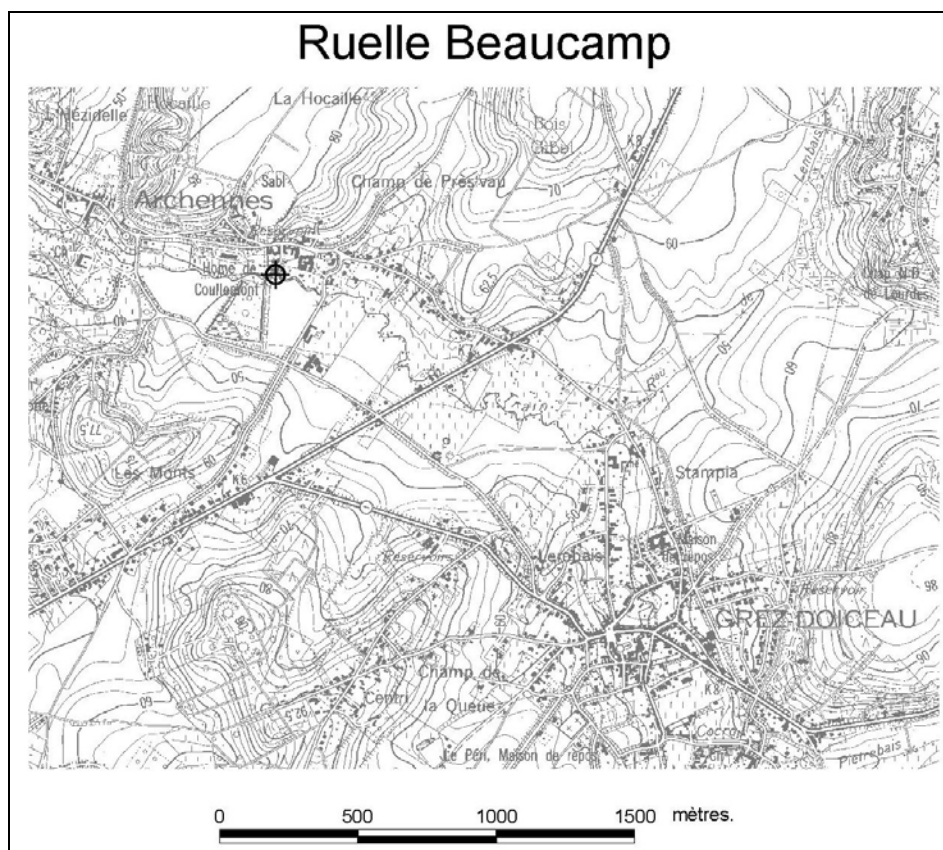
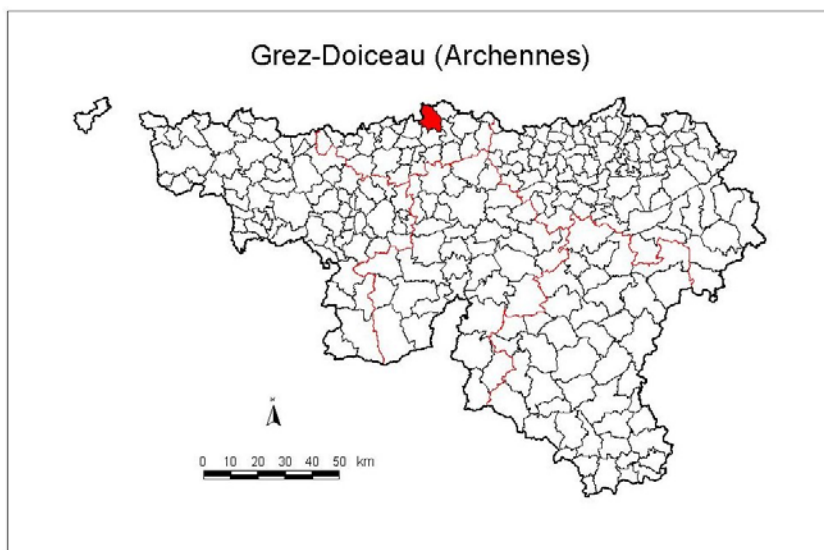
<b>Récapitulatif des coûts</b>	
	Coût TVAc (€)
<b>Charge foncière</b>	<b>339.080 (18%)</b>
- Terrain	178.223 (10%)
- Frais d'aménagement	160.857 (8%)
· <i>Abords</i>	150.182 (8%)
· <i>Raccordements</i>	10.675 (< 1%)
<b>Construction</b>	<b>1.430.842 (78%)</b>
- Dépenses de bâtiments <sup>4</sup>	1.309.688 (71%)
· <i>Commande</i>	1.278.008 (69%)
· <i>Révision</i>	37.728 (2%)
· <i>Décomptes</i>	- 6.048 (<1%)
- Honoraires de construction	121.154 (7%)
· <i>Auteur de projet</i>	114.929 (6%)
· <i>Coordination-sécurité</i>	6.225 (< 1%)
<b>Autres Frais</b>	<b>75.293 (4%)</b>
<b>Prix de revient</b>	<b>1.845.215 (100%)</b>
- P.R./logement	80.227 / logement
- P.R./chambre	37.657 / chambre
- P.R./superficie habitable	1.309 / m <sup>2</sup> habitable

<sup>4</sup> Equivalent au « montant final entreprise ».

## GREZ-DOICEAU - MOULIN D'ARCHENNES

### 1. LOCALISATION

- **Adresse** : ruelle Beaucamp à 1390 Grez-Doiceau (Archennes)
- **Typologie** : centre d'un village
- **Cartes et photos** :





**Photo 1 : Façade avant**



**Photo 2 : Façade arrière**



**Photo 3 : Ancien moulin rénové**



**Photo 4 : Voirie d'accès et parking**

## 2. TYPE D'OPERATION

- **Nature de l'opération :** Opération de rénovation de l'ancien Moulin d'Archennes en 19 logements.
- **Nombre de logements :**  
 Création de 19 logements : 1 logement à 1 chambre (45 m<sup>2</sup>)  
 11 logements à 2 chambres (moyenne : 60 m<sup>2</sup>)  
 7 logements à 3 chambres (moyenne : 70 m<sup>2</sup>)
- **Type de logement :** Logement social
- **Travaux annexes :**  
 Aux abords des logements, on a procédé à la création de la voirie et de 19 places de parking. De plus, on a procédé au déplacement du cours d'eau « Le Train » afin d'éviter tout problème d'humidité et d'inondation puisque le cours d'eau longe le bâtiment. Pour ce faire, il a été nécessaire d'acheter une portion de terrain jouxtant le bâtiment afin d'y dévier le cours d'eau.
- **Chronologie du projet :**  
 Le projet a été établi en 1997 et les travaux ont débutés le 19 octobre 2000.  
 Le récapitulatif des décomptes est daté du 4 mars 2002.

Les logements n'ont pas encore été mis en location.

### 3. OPERATEURS

- **Société locale** : Société Coopérative des Habitations Sociales du Roman País, Allée des Aubépines, 2 BP 530 à 1400 Nivelles
- **Adjudicataires** :
- *Gros œuvre* : M&M SITTY S.A., route de Beaumont, 150-152 à 6030 Marchienne-au-Pont  
– *Abords* : SPRL MOURANT et Fils, rue du Rivage, 73 à 7110 Maurage
- **Auteur de projets** : Atelier d'Architecture Debray, rue du Pont, 5 1390 Grez-Doiceau.

### 4. CHARGE FONCIERE

#### 4.1 SITE-SUPPORT

- **Modalité et prix d'acquisition** : Le bâtiment a été acheté à un privé en 1998 par la SLSP pour un montant de 210.709,50€. Une parcelle de terrain jouxtant l'arrière du bâtiment a également été acquise pour un montant de 2.451,01€. L'acquisition du site-support représente donc 10,7% du prix de revient total de l'opération.

#### 4.2 FRAIS D'AMENAGEMENT

- **Travaux d'abords** :
  - Frais de construction : 250.035,27€ TVAc (il s'agit du montant de la commande. Toutefois, les travaux n'étant pas terminés, nous ne connaissons pas le montant exact des travaux. Nous allons nous baser, sans grande erreur, sur ce chiffre)
  - Frais d'auteur de projets : 7.480,78€ TVAc
  - Total : 257.516,05€ TVAc ce qui représente 12,9% du prix de revient total de l'opération.
- **Frais de raccordement** :
  - réseau de distribution d'eau (SWDE) : 1.501,39€ TVAc
  - rapport incendie : 998,02€ TVAc
  - réseau électrique + éclairage public : 12.602,26€ TVAc
  - total : 15.101,67€ TVAc, ce qui représente 0,8% du prix de revient total de l'opération.

### 5. CONSTRUCTION<sup>1</sup>

#### 5.1 DEPENSES DE BATIMENTS

##### 5.1.1 Commande et révision

- **Commande** : 1.223.001,47€
- **Révision** : 37.566,83€ soit 3,07% de la commande

---

<sup>1</sup> Tous les montants repris dans cette catégorie sont mentionnés TVA non comprise (à harmoniser).

### 5.1.2 Décomptes :

Le montant total des décomptes est de 16.019,92€ soit 1,3% de la commande. De plus, les travaux supplémentaires ont engendré une prolongation des délais de 65 jours. Les décomptes sont ici très peu élevés. Pourtant, de nombreuses modifications ont été apportées. Les décomptes positifs sont toutefois compensés en partie par les décomptes négatifs.

Ces décomptes s'expliquent donc par les faits suivants :

- **Surcoûts relatifs aux travaux de gros-œuvre : + 24.773,54€ (+ 60jours)**

Les décomptes positifs (+ 30.045,34€) s'expliquent notamment par des modifications aux raccordements d'eau afin de permettre une plus grande facilité d'emploi de l'installation (+ 1.716,04€), par la réalisation d'une dalle en béton non prévue (+ 3.038,58€) ou encore divers aménagements afin d'éviter tout problème d'humidité ou d'inondation (+ 1.755,83€). Les décomptes négatifs (- 5.271,80€) sont dus en partie à la conservation du plancher dans une partie du bâtiment (- 2.552,04€).

- **Surcoûts relatifs aux travaux de parachèvement : - 9.151,49€ (+ 5jours)**

Les décomptes positifs (+30.047,47€) sont cette fois largement compensés par les décomptes négatifs (-39.198,96€). A nouveau, les postes sont nombreux. La plupart de ces décomptes ne représentent pas des travaux significatifs. Il s'agit de travaux d'aménagement intérieur dont la plupart ne dépassent pas la valeur de 500€.

Notons toutefois :

- En positif, diverses modifications au niveau des douches (4.627,33€), le dédoublement des garde-corps pour des raisons de sécurité (+2.957,82€), la pose d'un revêtement de sol en vinyle (+4.185,29€), ou encore la fourniture et la pose de la sous-toiture (+2.568,20€).
- En négatif, on peut relever toute une série de travaux d'étanchéité devenus inutiles grâce à un nouveau procédé utilisé pour l'assèchement des murs et de la toiture (- 9.009,61€), la non-pose de carrelage (remplacé par du vinyle) (-7.108,69€), etc.

- **Quantités présumées : + 397,87€**

Les décomptes positifs relatifs aux quantités présumées s'élèvent à +18.288,32€ alors que les décomptes négatifs sont presque équivalents (-17.890,45€). En fait, il y a un grand nombre de modifications dont la plupart ne représente qu'un coût trop faible que pour faire l'objet d'une justification précise.

Notons tout de même que les décomptes positifs s'expliquent notamment par le remplacement des gîtes et des planchers (+6.635,84€) ou par les réparations d'enduits sur murs (+4.398,65€). Les décomptes négatifs sont dus, en partie, au non-remplacement des briques (-2.914,93€) ou au non-remplacement de maçonnerie (-6.480,73€).

Toutefois, ces décomptes ne représentent pas des surcoûts non envisagés. En effet, il s'agit de travaux prévus au départ mais qui avait simplement fait l'objet d'une mauvaise estimation au niveau des quantités nécessaires.

### 5.1.3 Montant final entreprise

- **Montant final entreprise : 1.276.588,22€**

## 5.2 HONORAIRES DE CONSTRUCTION

- **Honoraire de l'auteur de projet : 89.100,60€**
- **Honoraire de l'agent de coordination-sécurité : 29.626,38€**

## 6. AUTRES FRAIS

Nous allons distinguer ici deux types de frais :

- Tout d'abord, nous évoquerons les frais dits « normaux ». Il s'agit essentiellement de frais d'études.
- D'autre part, nous avons également voulu distinguer les frais qui constituent des surcoûts pour l'opération. En effet, comme nous l'avons évoqué dans le volet « chronologie », la mise en location des logements n'a pas encore été effectuée alors que le décompte final est daté du 4 mars 2002. En réalité, une mauvaise coordination entre le chantier de construction et celui des abords a entraîné une inoccupation des logements pendant plus d'un an. Ce retard pris pour la construction de la voirie n'est pas sans conséquence. Afin d'éviter les dégradations et les vols, il a été nécessaire de faire appel à des sociétés de gardiennage. De plus, il a fallu remplir la cuve à mazout pour chauffer les bâtiments inoccupés afin d'éviter les problèmes d'humidité et les dégâts causés par le gel. Enfin, cette période de latence est synonyme d'un sérieux manque à gagner concernant la non-perception des loyers.

### 6.1 « NORMAUX »

- **Moniteur belge** : 97,89€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Frais d'études** : 9.710,82€ TVA<sub>Ac</sub>
  - BOUFFA B.E. (bureau d'études – stabilité) : 7.048,85€ TVA<sub>Ac</sub>
  - Evico (bureau d'études – stabilité) : 1.405,18€ TVA<sub>Ac</sub>
  - Frais d'études divers : 1.256,79€ TVA<sub>Ac</sub>
- **Frais divers** : 795,96€ TVA<sub>Ac</sub>

### 6.2 « SURCOUTS »

- Société de gardiennage (S.G.I. Security Guardian's) : 2.923,53€ TVA<sub>Ac</sub>
- Société de gardiennage (Security Monitoring Centre) : 425,36€ TVA<sub>Ac</sub>
- Remplissage de la cuve à mazout (FINA) : 1.224,57€ TVA<sub>Ac</sub>

## 7. PRIX DE REVIENT

Le prix de revient prend en compte les divers éléments mentionnés ci-dessus auxquels on ajoute la TVA qui est de 6% pour ce qui est de la construction et de 21% pour les frais d'auteur de projet et de surveillance.

- **Prix de revient total** : 1.997.799,52€
- **Prix de revient par logement** : 105.147,34€/logement
- **Prix de revient par chambre** : 45.404,53€/chambre
- **Prix de revient par superficie habitable** : 1.671,80€/m<sup>2</sup> hab.

<b>Récapitulatif des coûts</b>
--------------------------------

	Coût TVAc (€)
<b>Charge foncière</b> - Site-support - Frais d'aménagement · <i>Abords</i> · <i>Raccordements</i>	<b>485.779 (24%)</b> 213.161 (11%) 272.618 (13%) 257.516 (13%) 15.102 (< 1%)
<b>Construction</b> - Dépenses en bâtiment <sup>2</sup> · <i>Commande</i> · <i>Révision</i> · <i>Décomptes</i> - Honoraires de construction · <i>Auteur de projet</i> · <i>Coordination-sécurité</i>	<b>1.496.843 (75%)</b> 1.353.183 (68%) 1.296.381 (65%) 39.821 (2%) 16.981 (1%) 143.660 (7%) 107.812 (5%) 35.848 (2%)
<b>Autres Frais</b> - Normaux - Surcoûts	<b>15.178 (1%)</b> 10.605 (< 1%) 4.573 (< 1%)
<b>Prix de revient</b> - P.R./logement - P.R./chambre - P.R./superficie habitable	<b>1.997.800 (100%)</b> 105.147 / logement 45.405 / chambre 1.672 / m <sup>2</sup> habitable

<sup>2</sup> Equivalent au « montant final entreprise ».

**ANNEXE 2 : LISTE DES OPERATIONS RECENSEES DANS LA BASE DE  
DONNEES DE LA SWL**



Commune	Cité ou Rue	Type des travaux	Logts réalisés	SLSP
Archennes	rue du Moulin Bardin	AR	19	Roman Païs
Mellery	Place de Mellery	AR	8	Notre Maison
Hamme-Mille	Rue Goesmans 18	AR	7	Notre Maison
Manage	Rue A Wart et Trigaux	CN	26	La Louvière
Lodelinsart	anc commiss ,R Moulin 12	AR	10	La Carolo
Roux	"Picardie", rue de Foch 11/13	AR	8	Logis Moderne
Aiseau-Presles	Rue Rousselle et Quartier du Roi	AR	5	Aiseau-Presles
Tournai	Immeuble "Crombez" Rue St Piat 3	AR	12	Tournai
Courcelles	Place Jean Ransy 13-15	AR	8	Trazegnies
Gemmenich - Plombière	Ancien Couvent	AR	24	Nos Cités
Malmédy	rue Neuve et rue Vivy	AR	14	Malmédy
Forrières	Rue de la Ramée	AR	21	La Famenoise
Bomal	La Potinière	AR	12	La Famenoise
Hargimont	Ferme de la Commanderie	AR	23	La Famenoise
Havelange	Rue de la Station n°112	AR	5	Ciney
Neffe-Dinant	Ruelle Maubert	AR	2	Dinant
Gembloux	ancienne caserne gendarmerie	AR	15	Gembloux
Moignelée	Rue Meilleur	AR	14	Tamines
ELLEZELLES(Wodecq)	Rue Neuve	CN	4	PPT Ath
Bastogne	Site du renval	CN	5	PT Haute Ardenne
BERTRIX	Quart Blaizy, Rue terme Chanson	CN	5	L'Ardennoise
Marloie	Cresse de Lorichamps	CN	9	La Terrienne Marchoise
Marloie	Cresse de Lorichamps	CN	5	La Terrienne Marchoise
CINEY(Haversin)	rue de Pessoux	CN	7	PPT Ciney Dinant
ROCHEFORT	Rue des Pinsons	CN	5	PPT Ciney Dinant
METTET(Pontaury)	rue Felicien Rops	CN	2	PPT Namur
Nivelles	rue Sainte Barbe	CN	30	Roman Païs
Braine l'Alleud	Av A. Allard, Cité de la Barrière	CN	6	Roman Païs
CHATELET(Bouffioulx)	Rue Franqui	CN	6	Bouffioulx
Engnien	Av. Champ d'Engnien	CN	6	Ex Engnien
CHAPELLE LES HERLAIMONT	Chée Romaine	CN	8	Chapelle-lez-Herlaimont
CHATELINEAU	Place Wilson, rue A. Max	CN	16	Châtelineau
Luingne	Rue Lagast 91/93	CN	2	Foyer Dottignien
Mouscron	Fontaine Bleue	CN	3	Mouscron
Mouscron	Clos de l'Espérance	CN	8	Mouscron
Awans	Rue J Jaurès	CN	8	Awans
Engis	Rue du 15 aout et square de l'alliance. Cité des fagnes	CN	12	Home Engissois
Soumagne	Albert ler, Mercurey	CN	16	Fléron
Grâce-Hollogne	Rue de Montegnée Cité Troclet	CN	10	Grâce-Hollogne M.H.
Grâce-Hollogne	Rue Joseph Vriendts	CN	4	Grâce-Hollogne M.H.
Wanze	rue d'Oha Campagne de Haive	CN	17	Huy
Herstal	rue du Bon air 212	CN	16	Herstal
Ougrée	Rue de la Corolle	CN	24	Ougrée
WISE	Allée des hirondelles	CN	3	Visé
La Wade(Visé)	La Champonnière	CN	4	Visé
Remicourt	Résidence de la Gare	CN	12	Waremmes
Halanzy	A la volette	CN	4	La Terrienne Arlonaise
Halanzy	Rue de la Volette	CN	10	Home Lorrain
Waha	Verte Voye	CN	4	La Famenoise
Marche en Famenne	Rue de l'Aurore	CN	4	La Famenoise

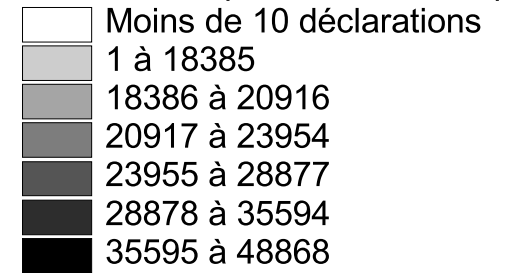
Commune	Cité ou Rue	Type des travaux	Logts réalisés	SLSP
Aye	Sentier des écureuils Cité "Devant les Bois"	CN	4	La Famenoise
Marche en Famenne	Cresse de Lorichamp	CN	6	La Famenoise
Chatillon	Rue Chemin Communal Cité "Sur les hayettes"	CN	4	Virton
Florenville	Rue de la Belle Epine	CN	2	Virton
Hastière	place de la Gare	CN	6	Dinant
Eghezée	Rue du Bocage Cité du Bocage	CN	5	Eghezée
Namur	Rue Maraîchers et rue Pauchet	CN	12	Namur

**ANNEXE 3 : RECUEIL DE CARTES RELATIF A L'ETUDE DES LOGEMENTS  
VIDES ET DES PERMIS D'URBANISME DANS LA VILLE DE LIEGE**

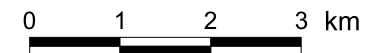
Carte 1 : Revenu moyen par déclaration en 2001



revenu net imposable en euros par an



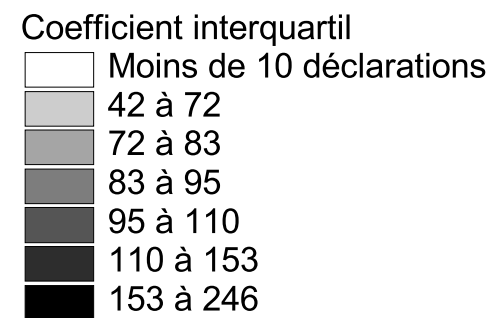
(discrétisation par seuils observés)



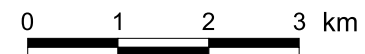
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 2 : Coefficient interquartil relatif au revenu par déclaration en 2001



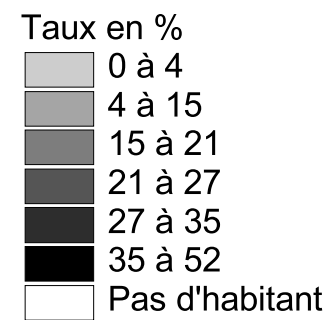
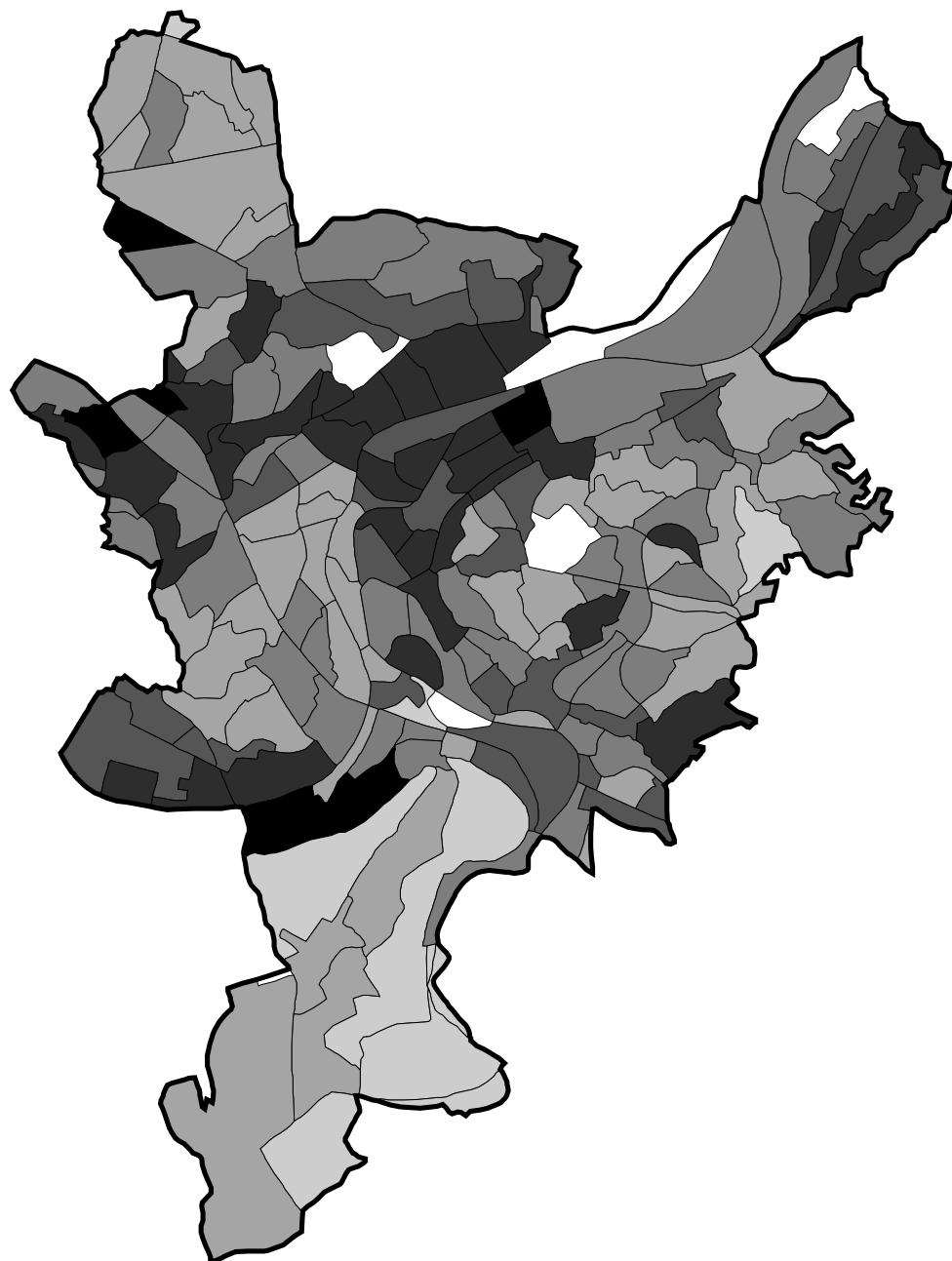
(discrétisation par seuils observés)



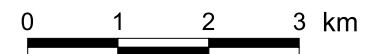
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 3 : Taux de chômage en 1991



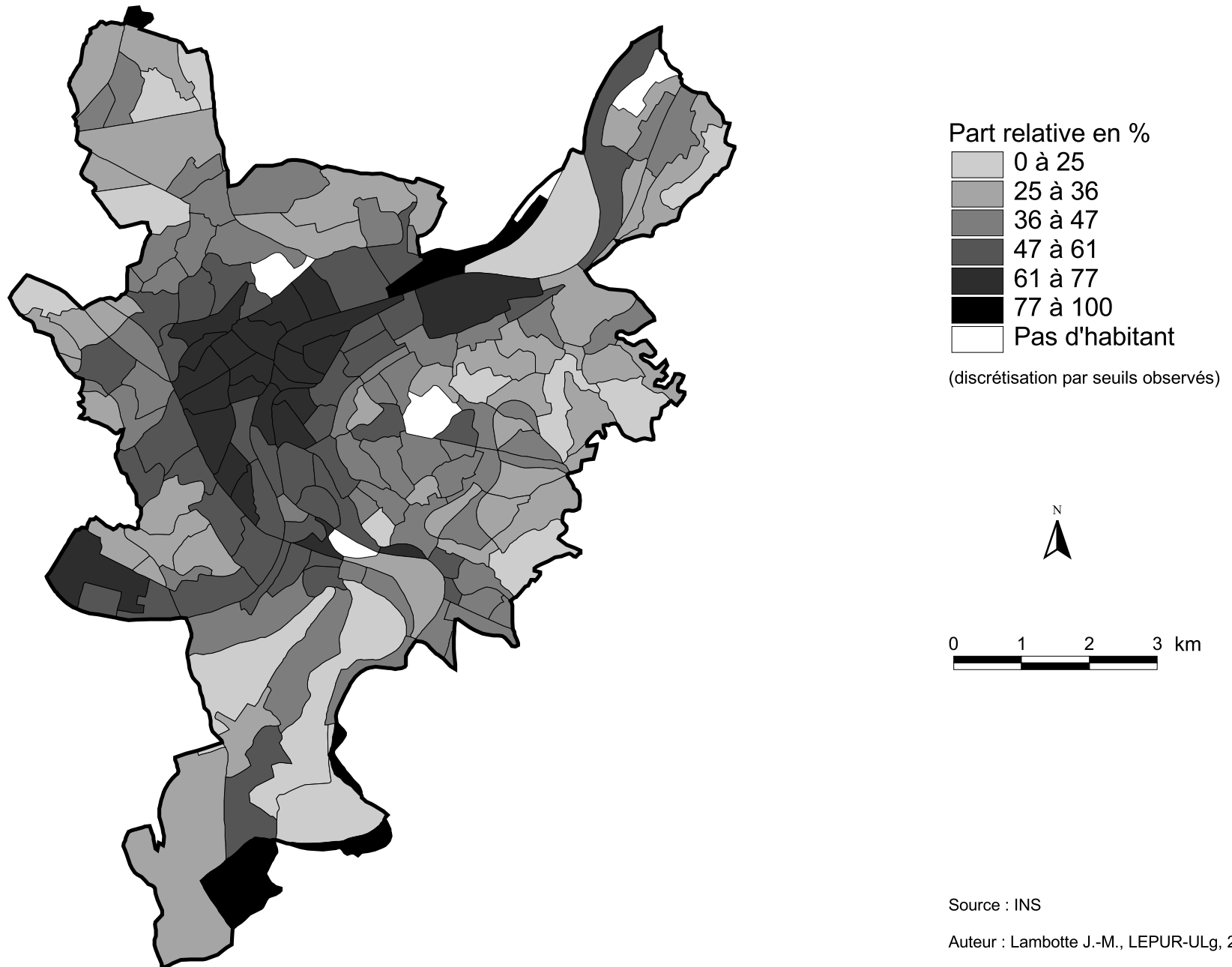
(discrétisation par seuils observés)



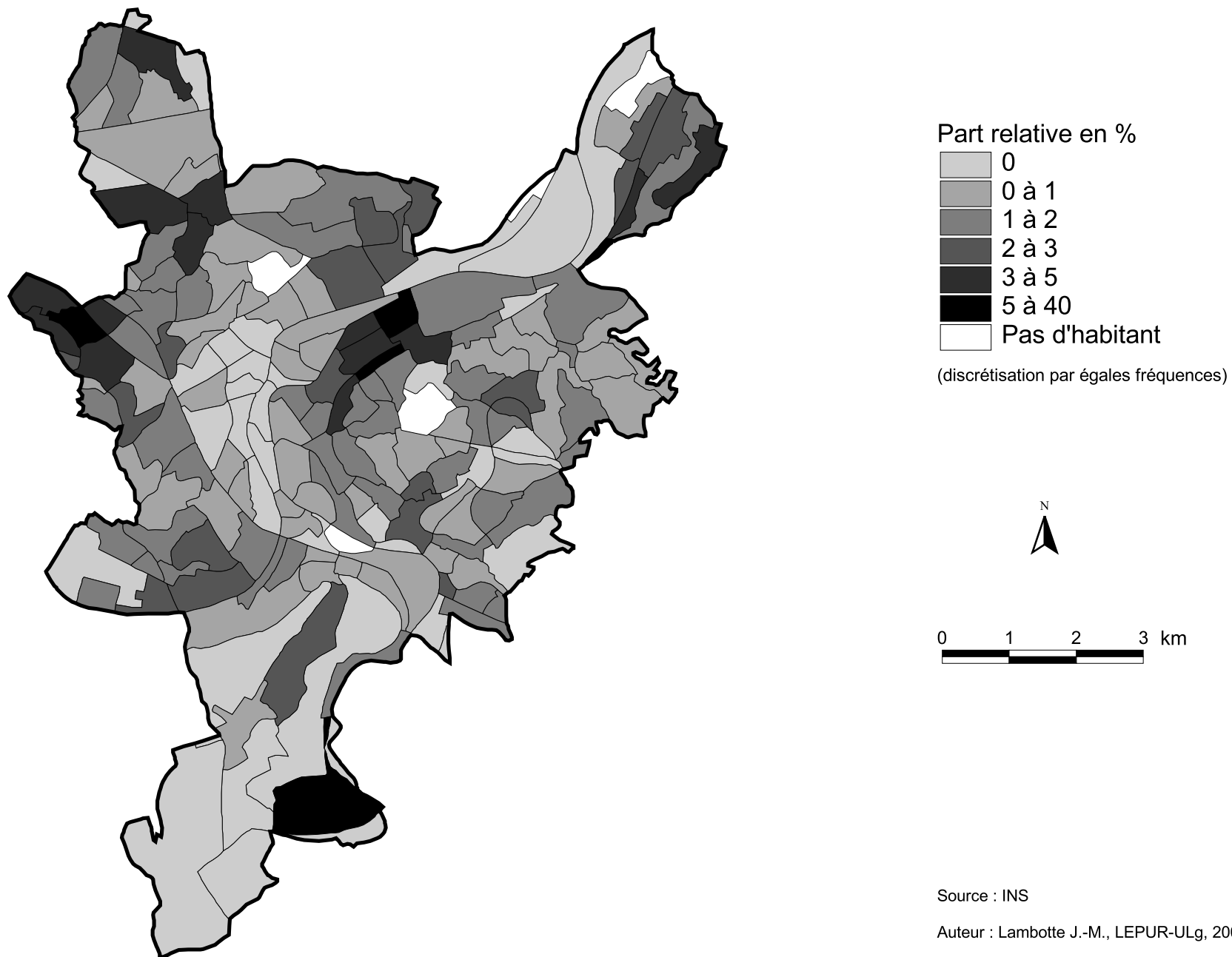
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 4 : Part des isolés dans le total des ménages en 2001

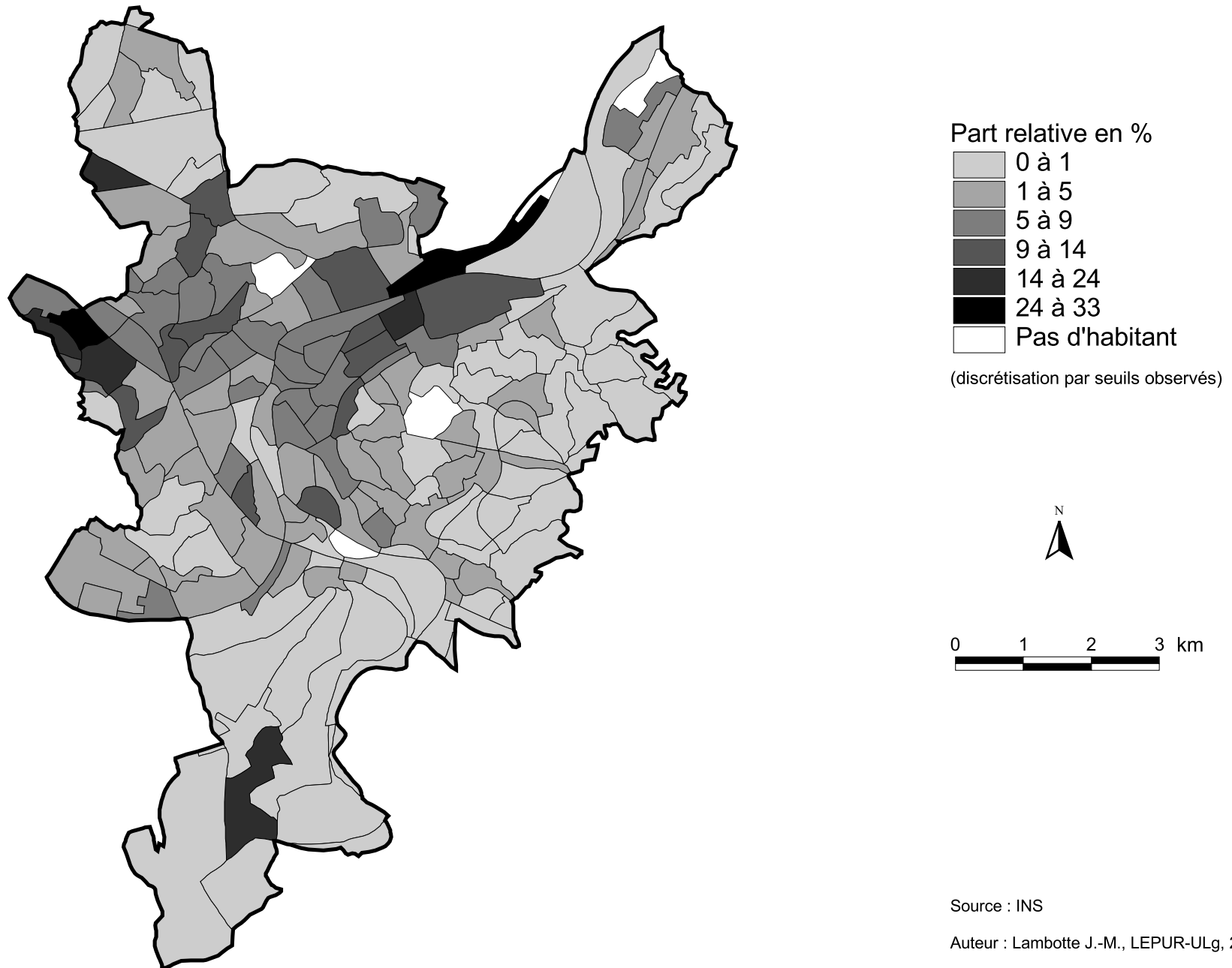


Carte 5 : Part des ménages de 6 personnes et plus dans le total des ménages en 2001

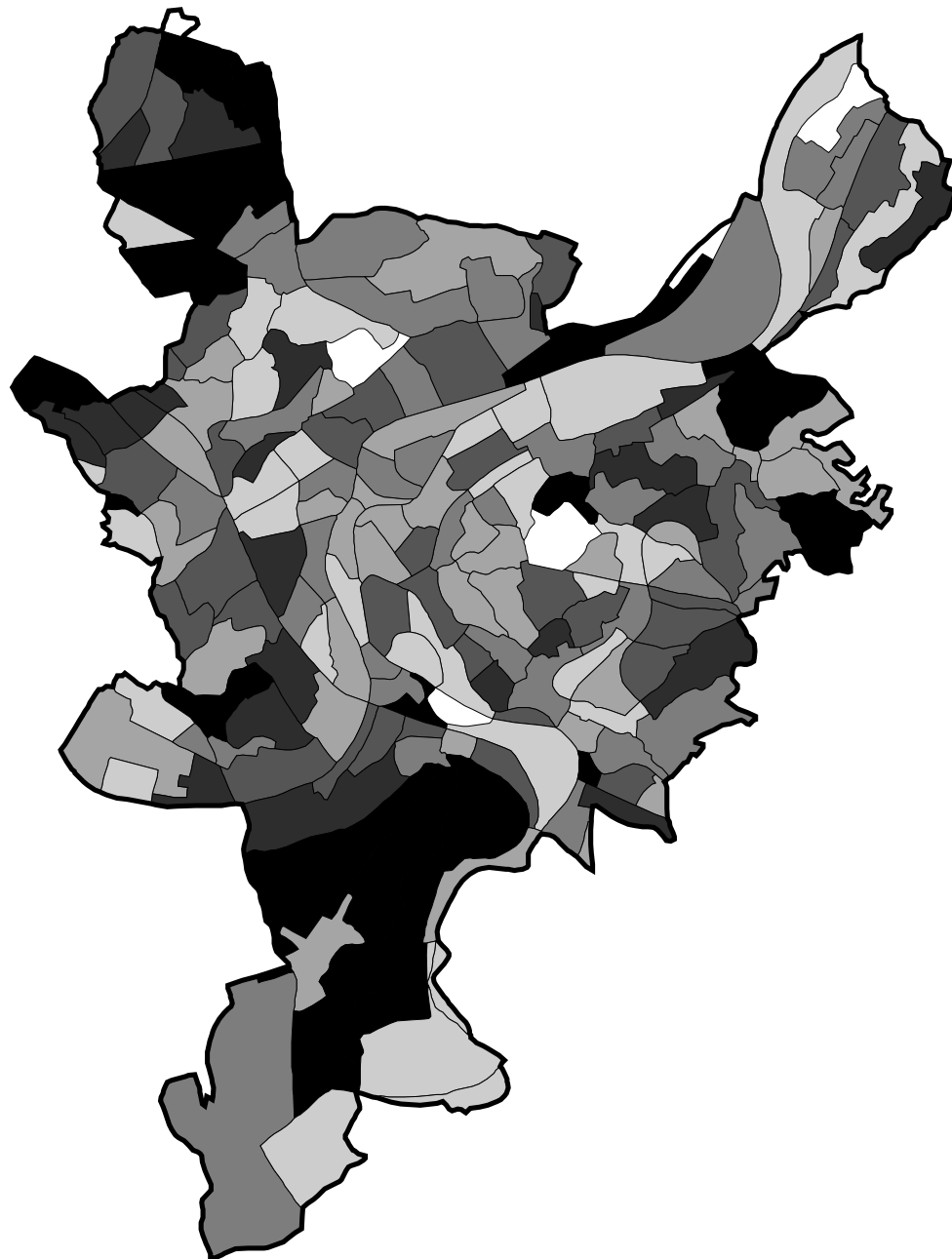




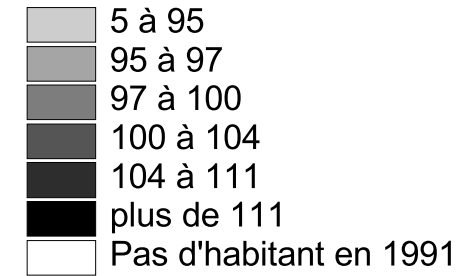
Carte 6 : Part de la population extra-européenne dans la population totale en 2001



Carte 7 : Evolution entre 1991 et 2001 du nombre de ménages



Evolution relative en %



(discrétisation par égales fréquences)



0 1 2 3 km

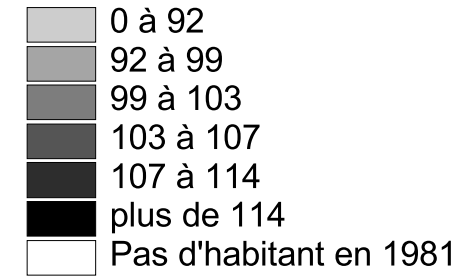
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 8 : Evolution entre 1981 et 1991 du nombre de ménages



Evolution relative en %



(discrétisation par égales fréquences)



0 1 2 3 km

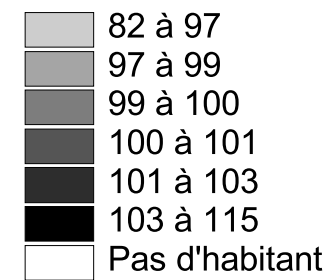
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

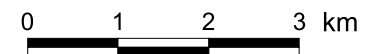
Carte 9 : Evolution de la population entre 1991 et 2001



Evolution relative en %



(discrétisation par égales fréquences)



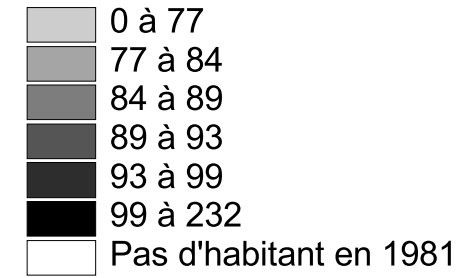
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

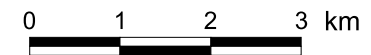
Carte 10 : Evolution de la population entre 1981 et 1991



Evolution relative en %



(discrétisation par égales fréquences)



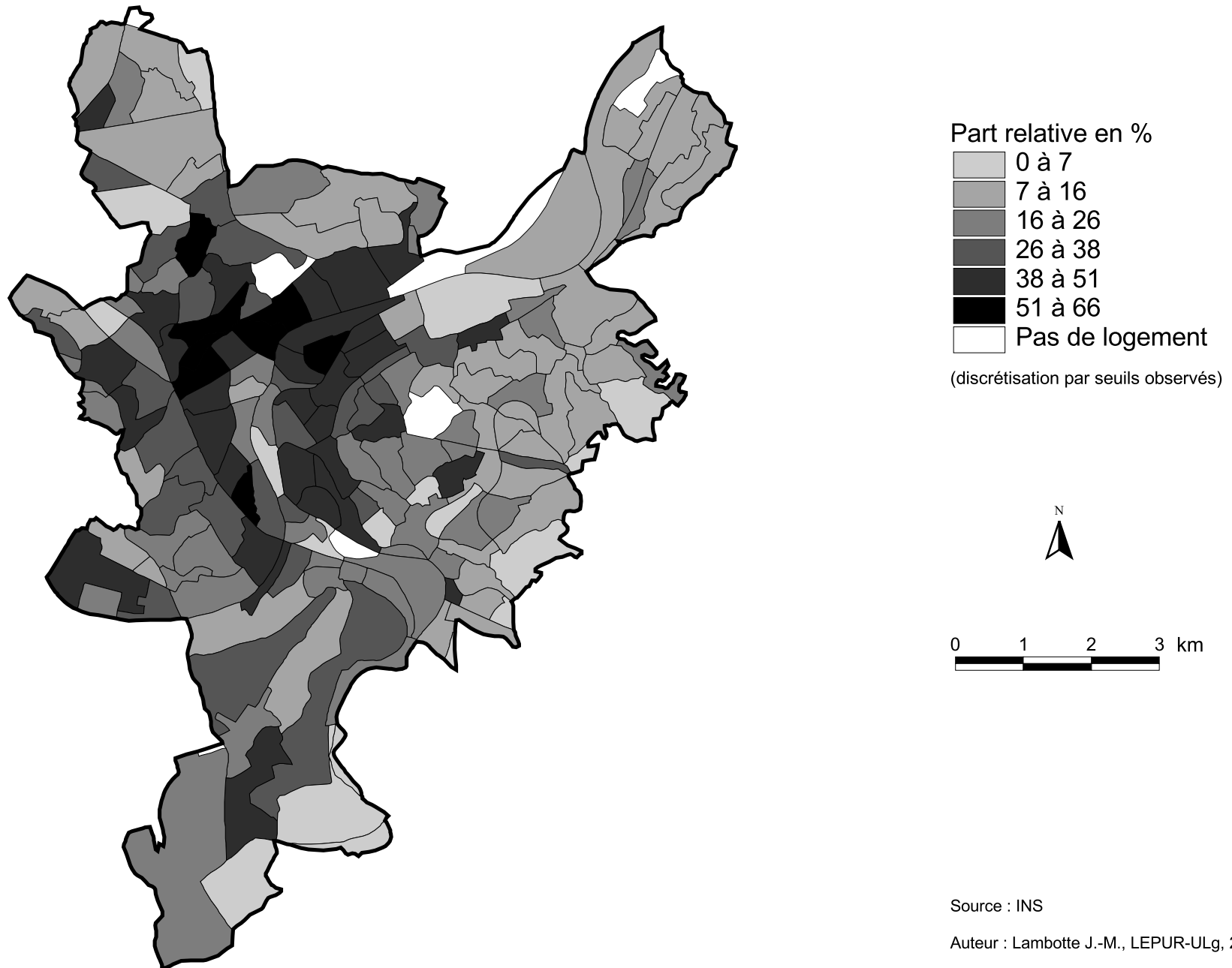
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

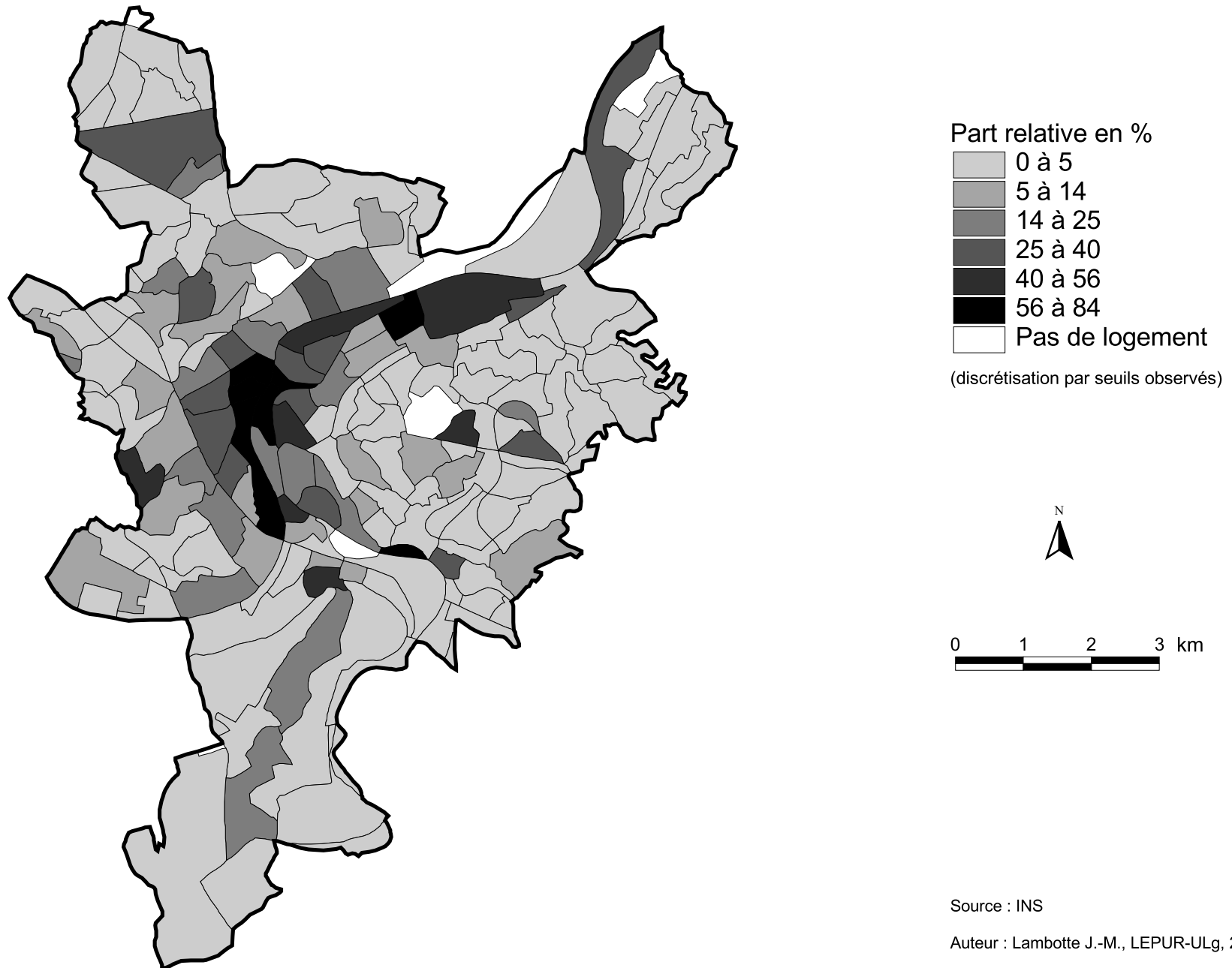
Carte 11 : Part des maisons individuelles dans le total des bâtiments en 1991



Carte 12 : Part des bâtiments de 2 à 9 logements dans le total des bâtiments en 1991

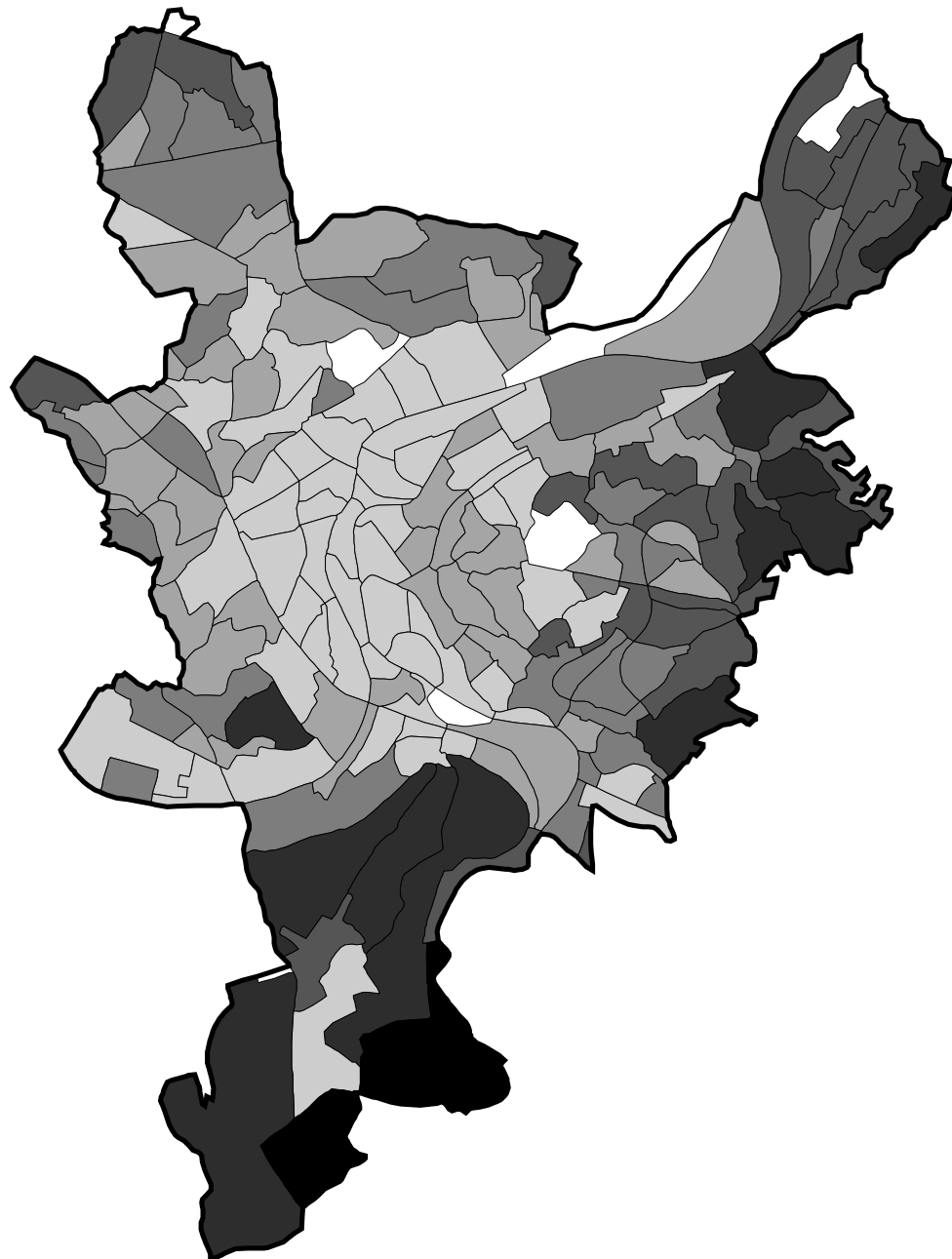


Carte 13 : Part des bâtiments comprenant 10 logements et plus dans le total des bâtiments en 1991

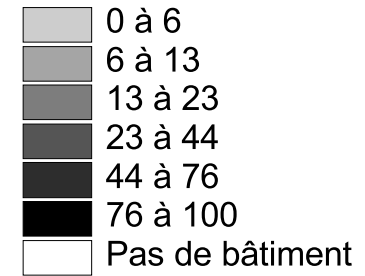




Carte 14 : Part des maisons 4 façades en 1991



Part relative en %



(discrétisation par seuils observés)



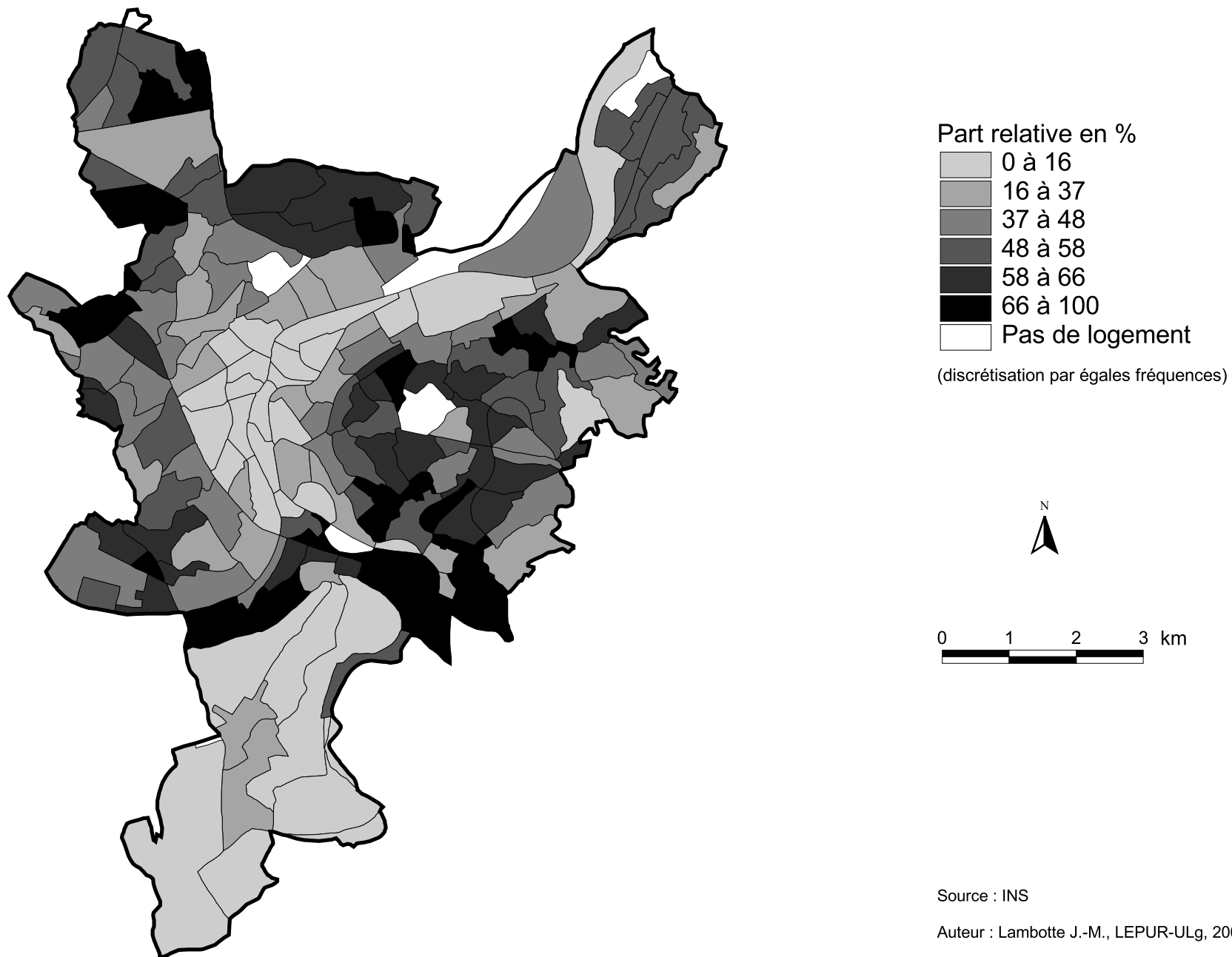
0 1 2 3 km

A horizontal scale bar with markings at 0, 1, 2, and 3 kilometers.

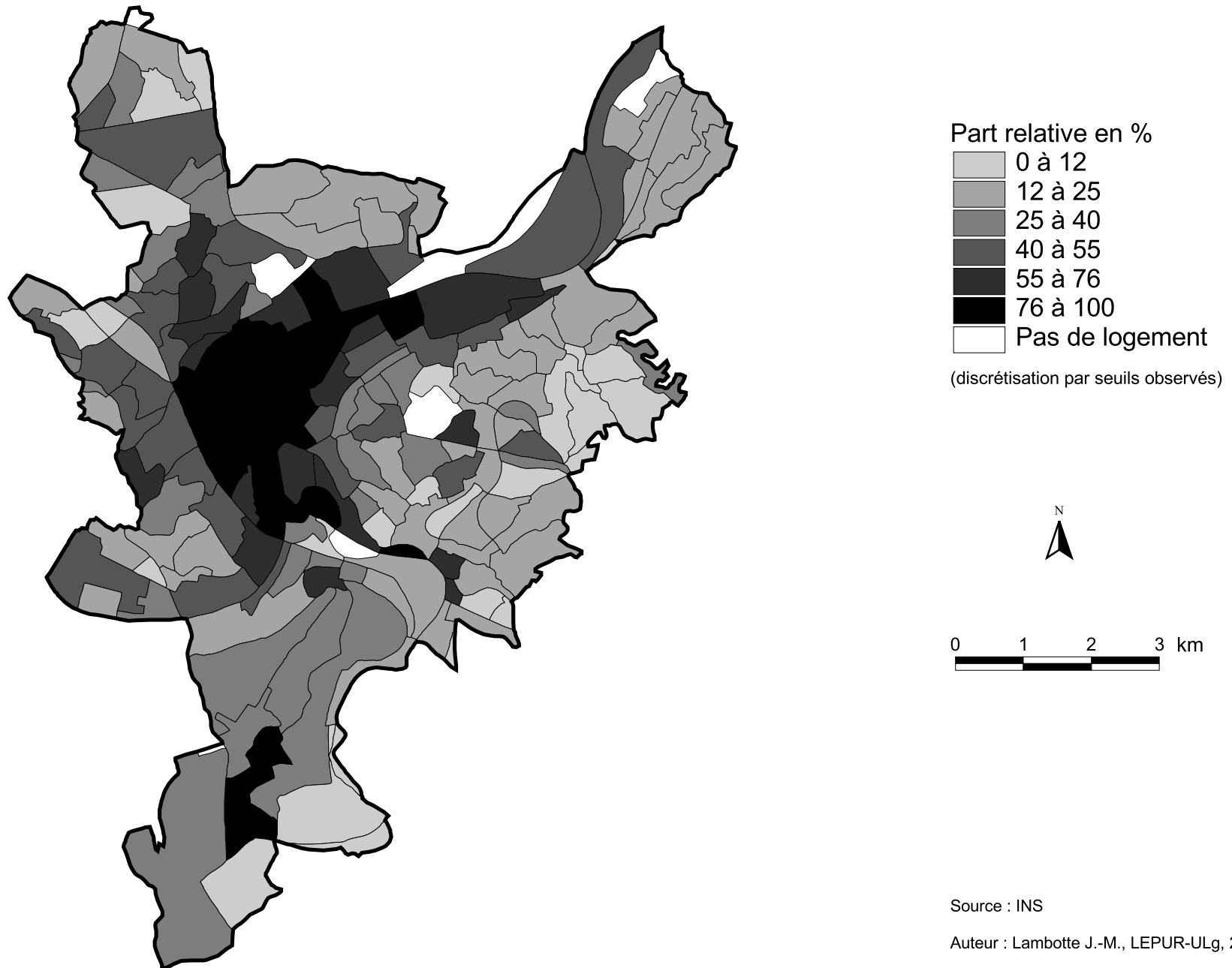
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

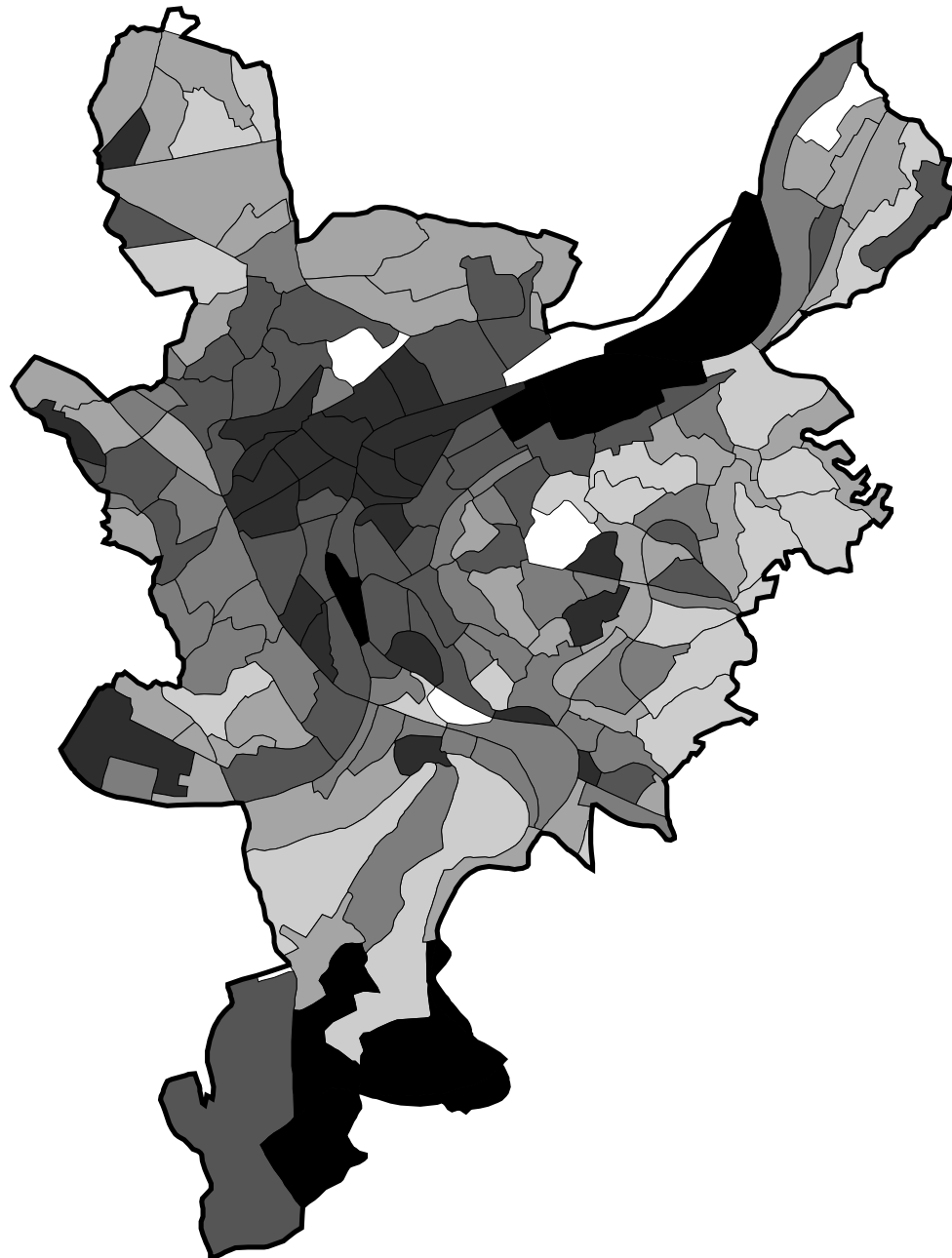
Carte 15 : Part des maisons mitoyennes et jumelées en 1991



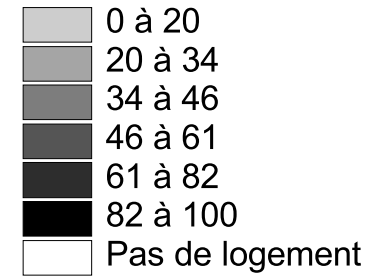
Carte 16 : Part des appartements et des studios en 1991



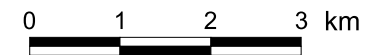
Carte 17 : Part des locataires en 1991



Part relative en %



(discrétisation par seuils observés)



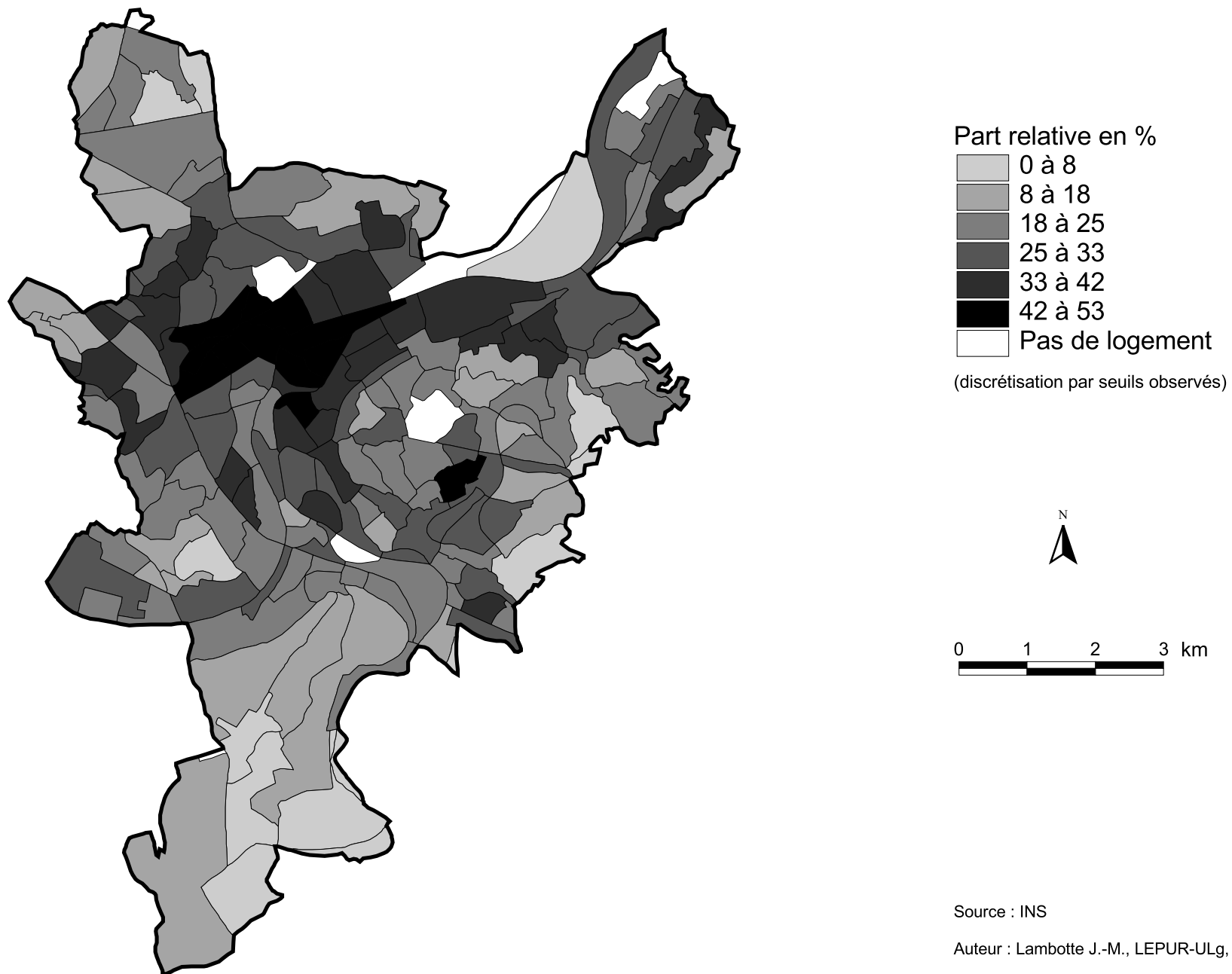
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 18 : Part des logements disposant d'un jardin en 1991



Carte 19 : Part des logements de moins de 54 m<sup>2</sup> en 1991



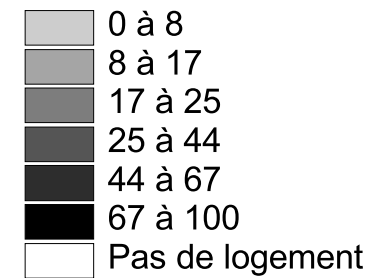
Carte 20 : Part des logements compris entre 55 et 104 m<sup>2</sup> en 1991



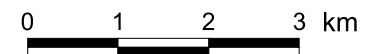
Carte 21 : Part des logements de plus de 104 m<sup>2</sup> en 1991



Part relative en %



(discrétisation par seuils observés)

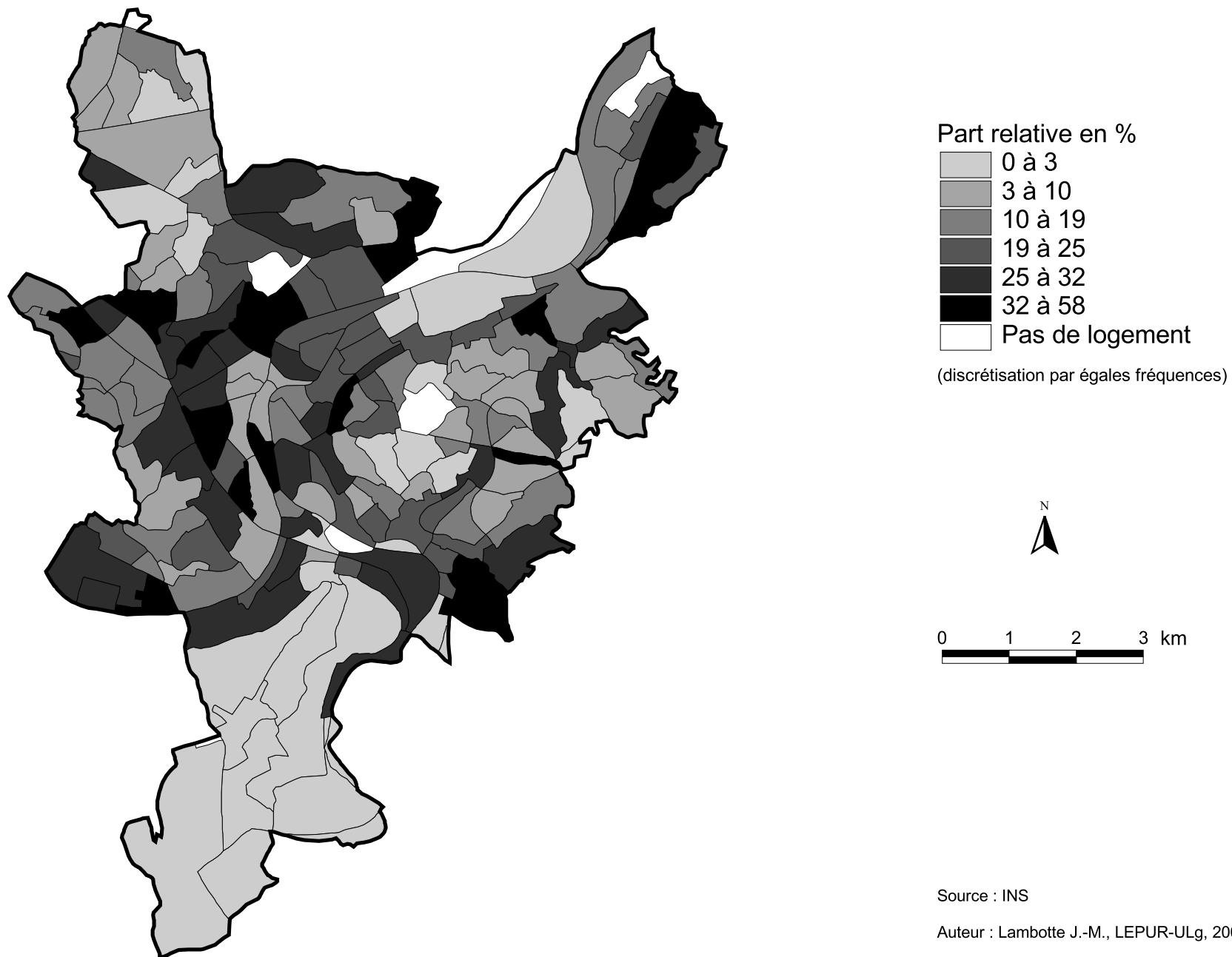


Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003



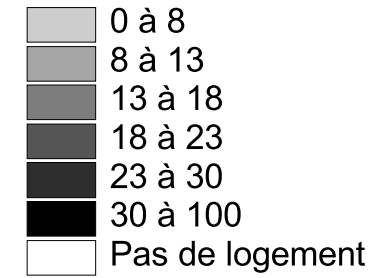
Carte 22 : Part des logements construits avant 1919 en 1991



Carte 23 : Part des logements construits entre 1919 et 1945 en 1991



Part relative en %



(discrétisation par égales fréquences)

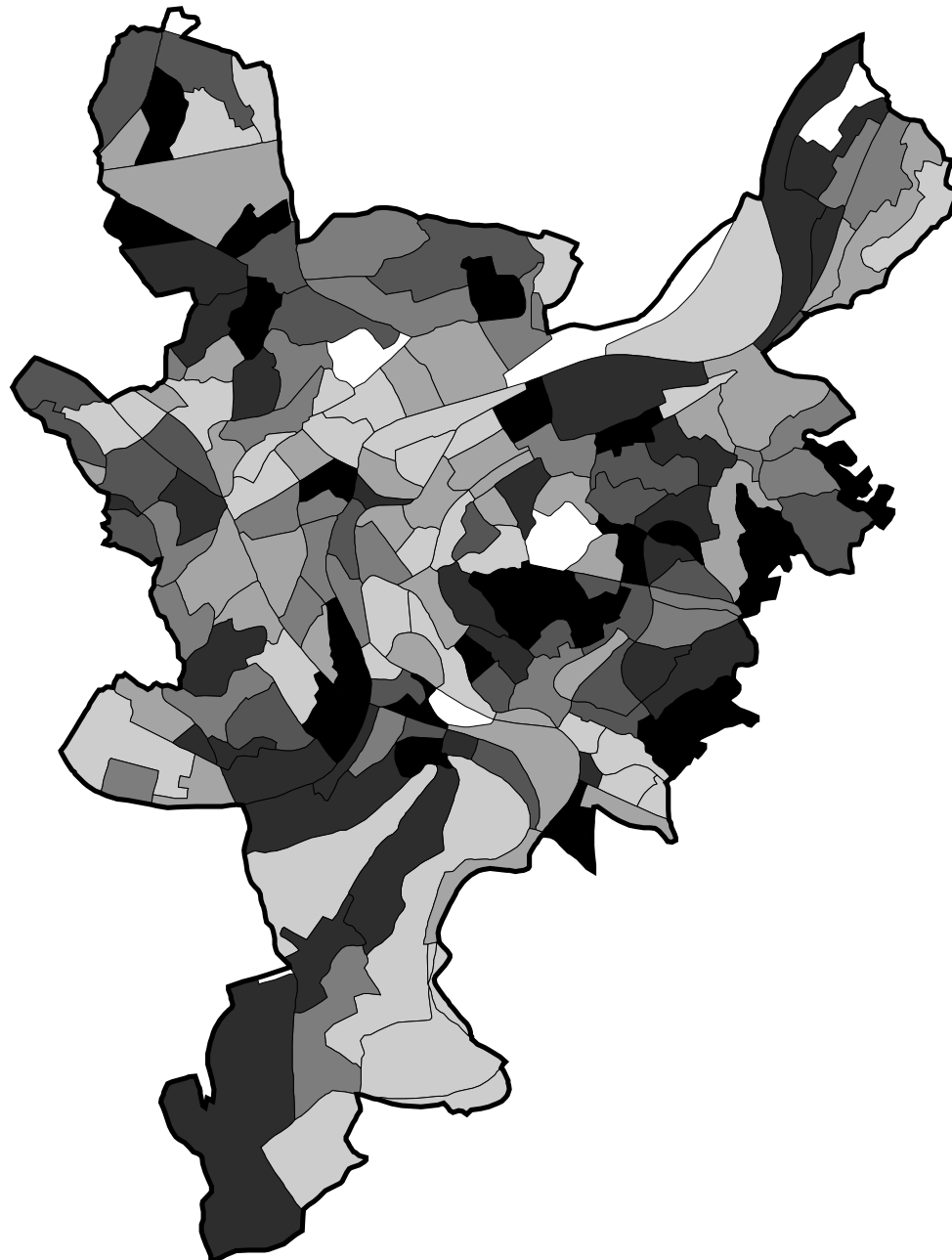


0 1 2 3 km

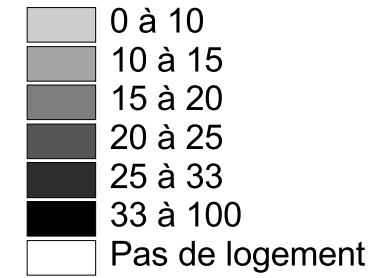
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 24 : Part des logements construits entre 1946 et 1961 en 1991



Part relative en %



(discrétisation par égales fréquences)



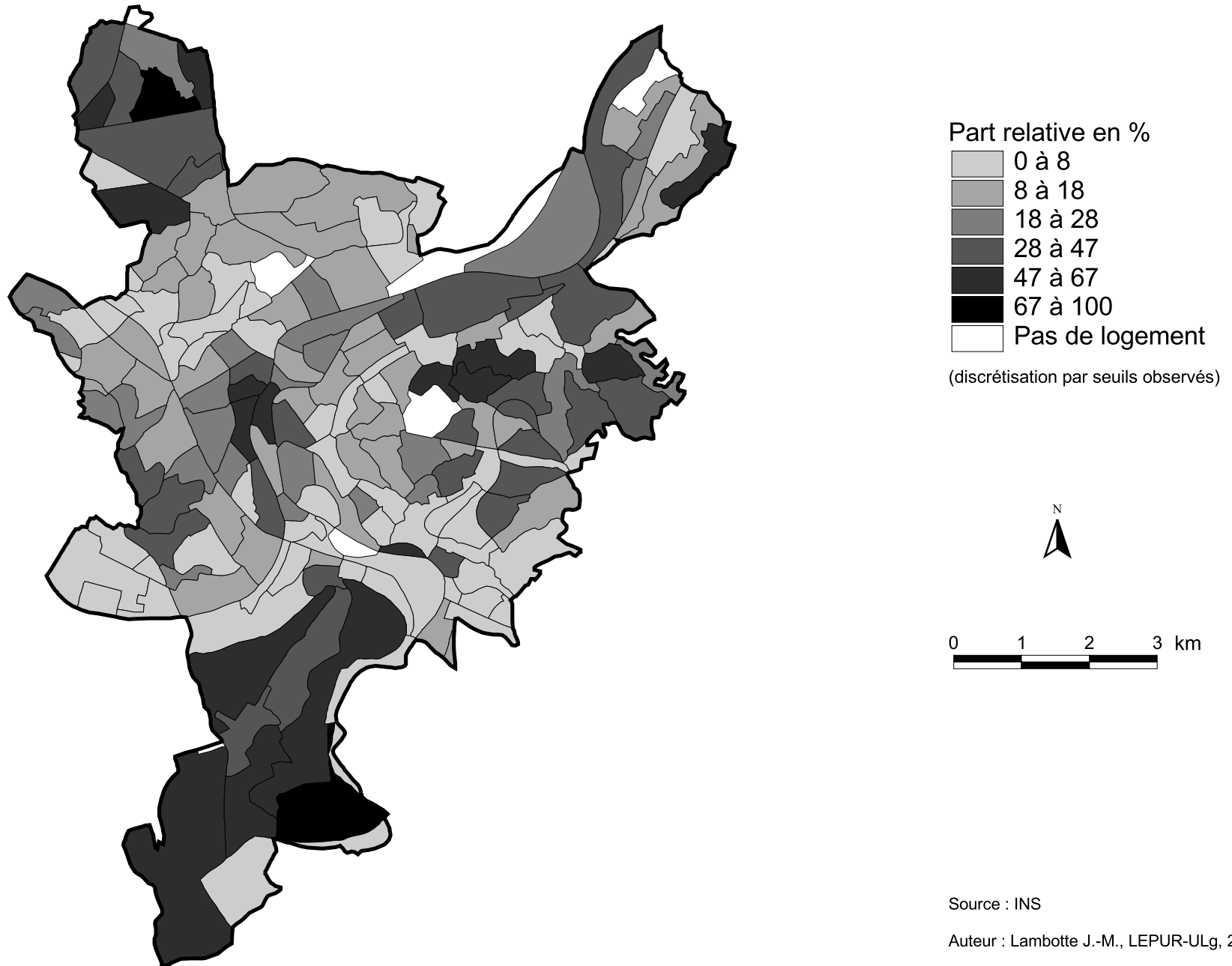
0 1 2 3 km

A horizontal scale bar with markings at 0, 1, 2, and 3 kilometers.

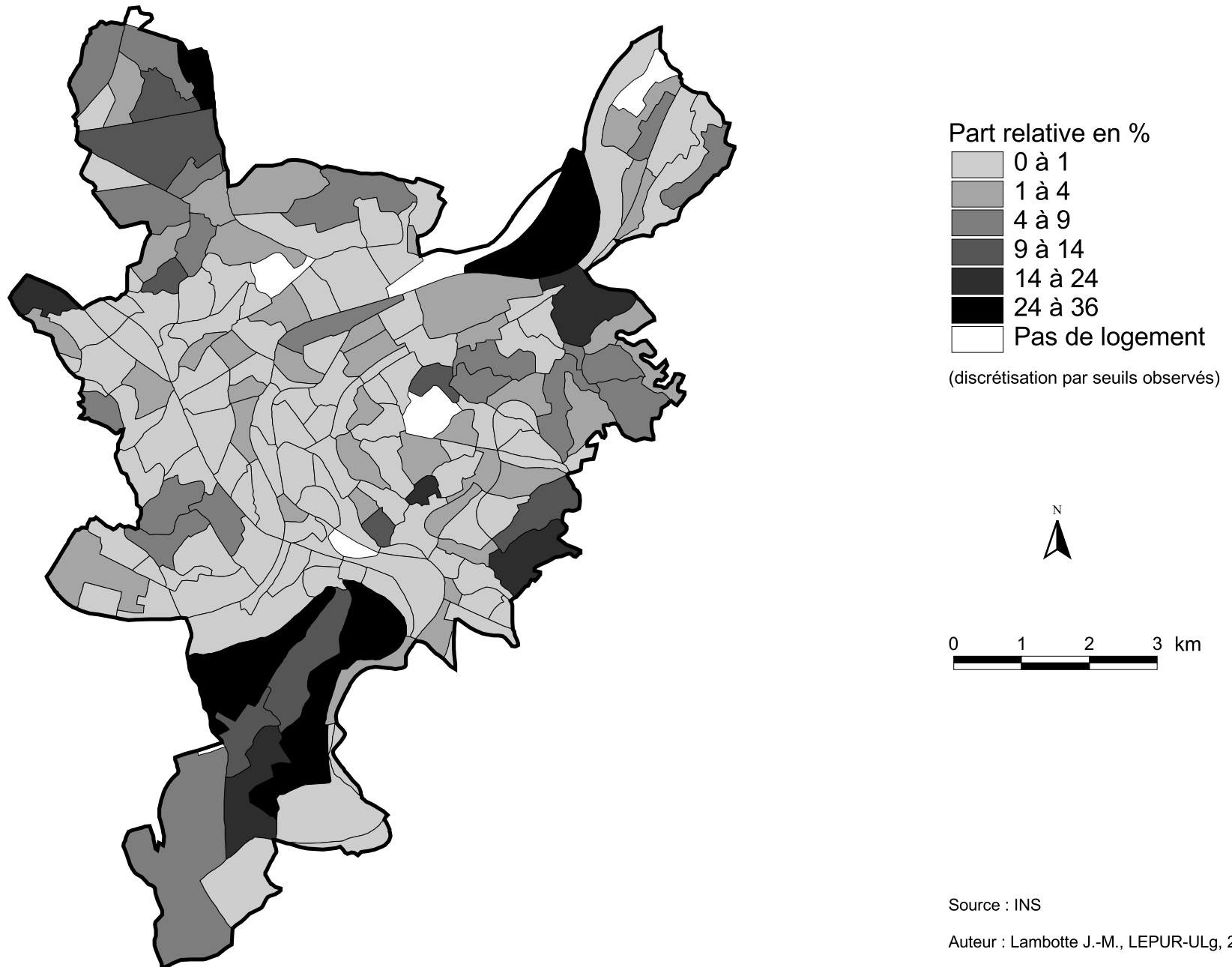
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

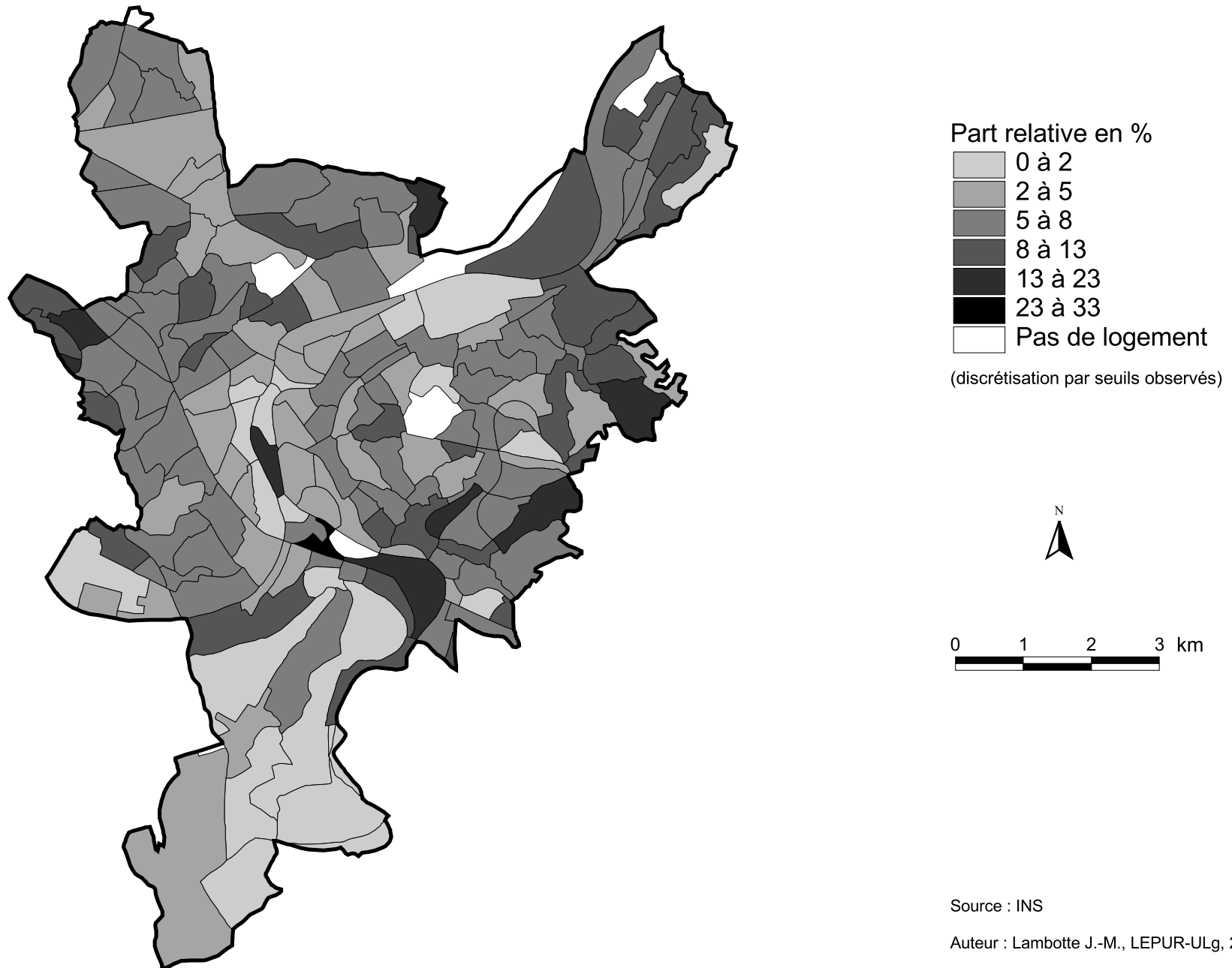
Carte 25 : Part des logements construits entre 1962 et 1980 en 1991



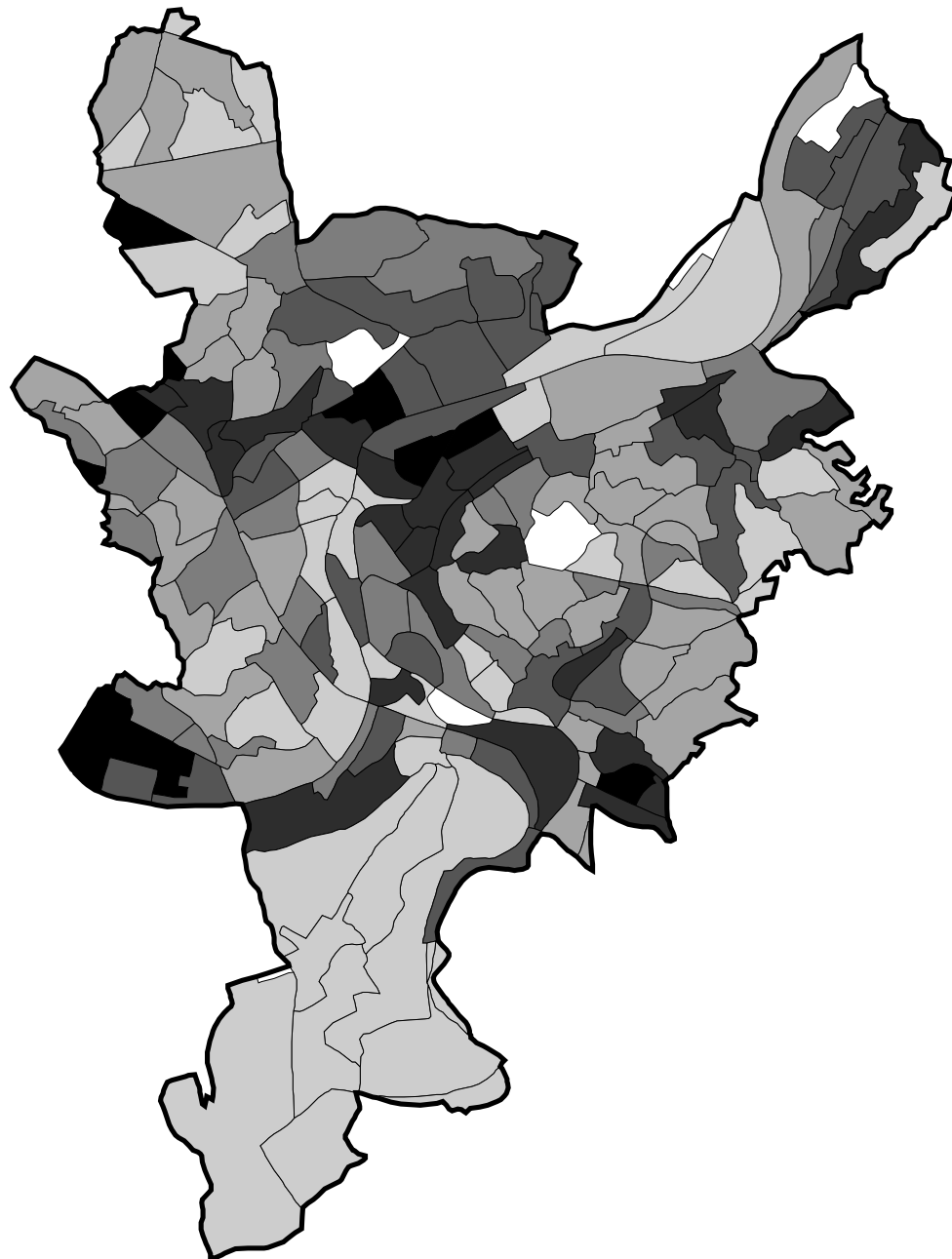
Carte 26 : Part des logements construits entre 1981 et 1991 en 1991



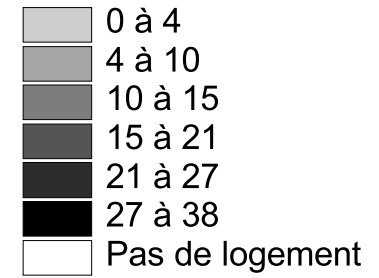
Carte 27 : Part des logements rénovés entre 1981 et 1991



Carte 28 : Part des logements sans confort en 1991



Part relative en %



(discrétisation par seuils observés)

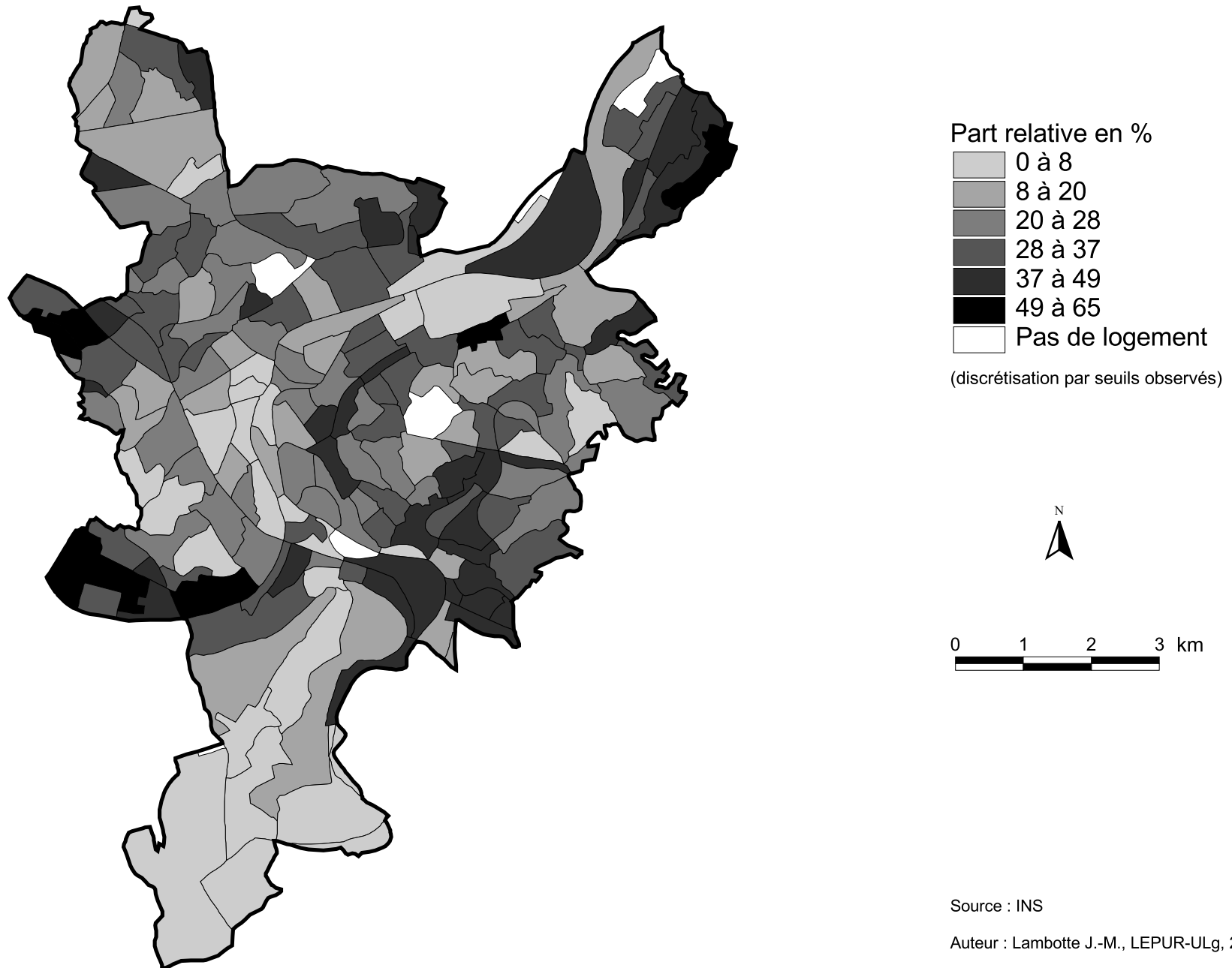


0 1 2 3 km

Source : INS

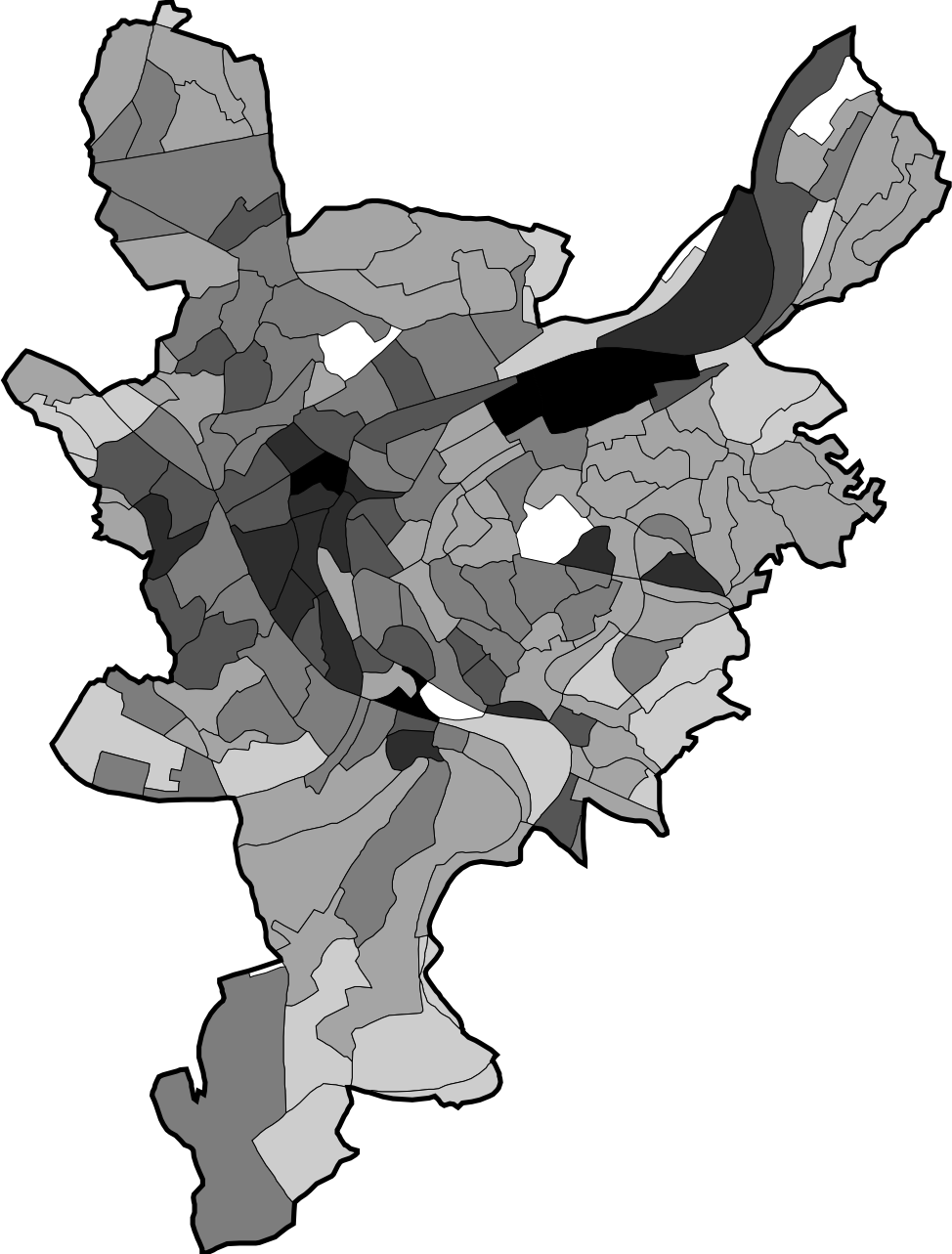
Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 29 : Part des logements disposant d'un petit confort en 1991





Carte 30 : Part des logements disposant d'un moyen confort en 1991



Part relative en %

0 à 10
10 à 19
19 à 28
28 à 38
38 à 51
51 à 69
Pas de logement

(discrétisation par seuils observés)

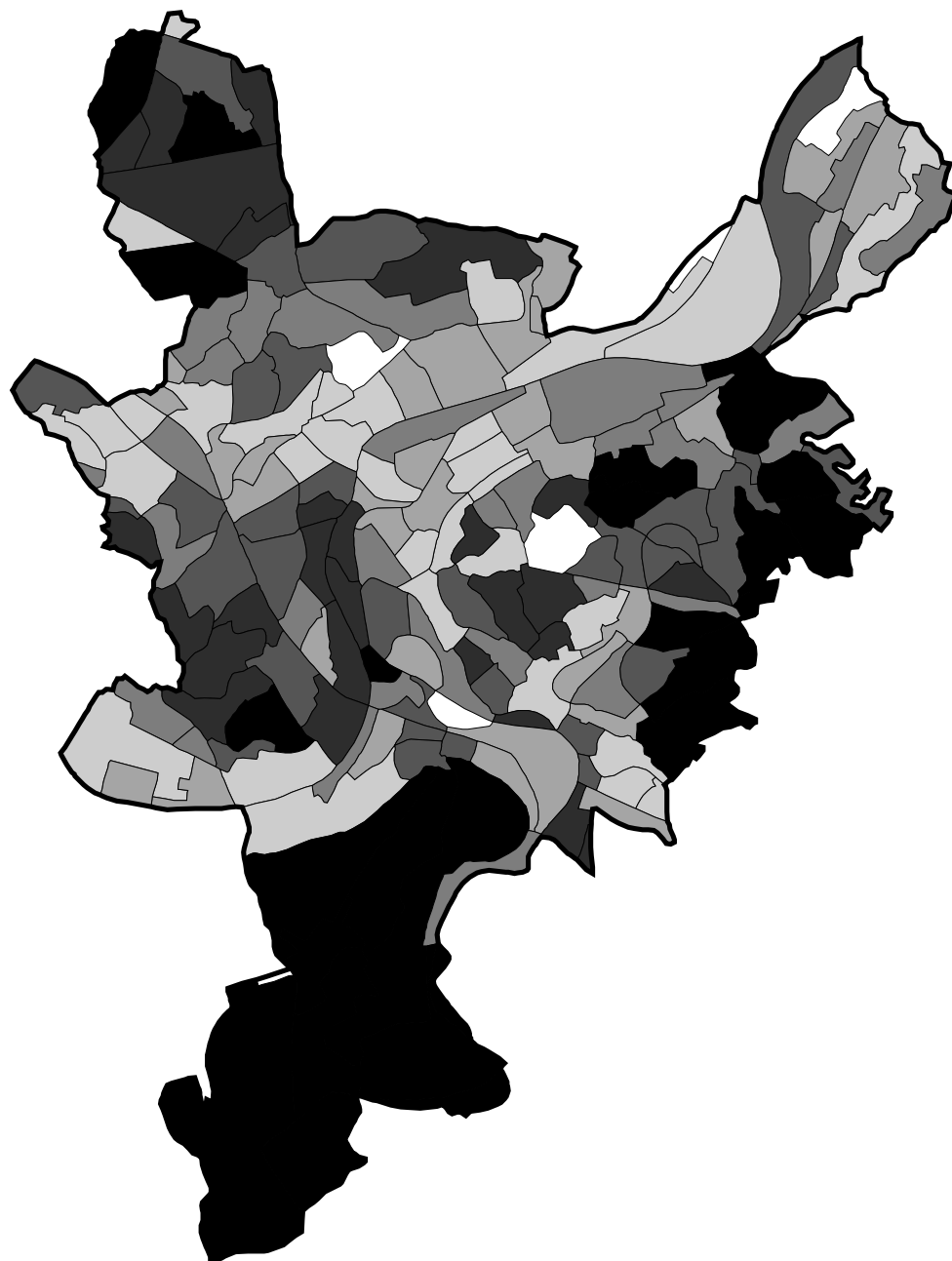


0 1 2 3 km

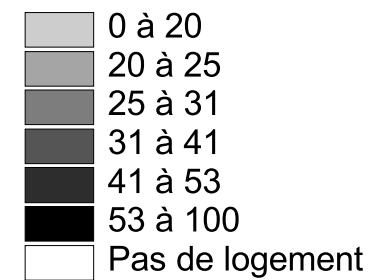
Source : INS

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

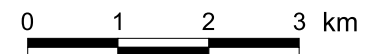
Carte 31 : Part des logements disposant d'un grand confort en 1991



Part relative en %



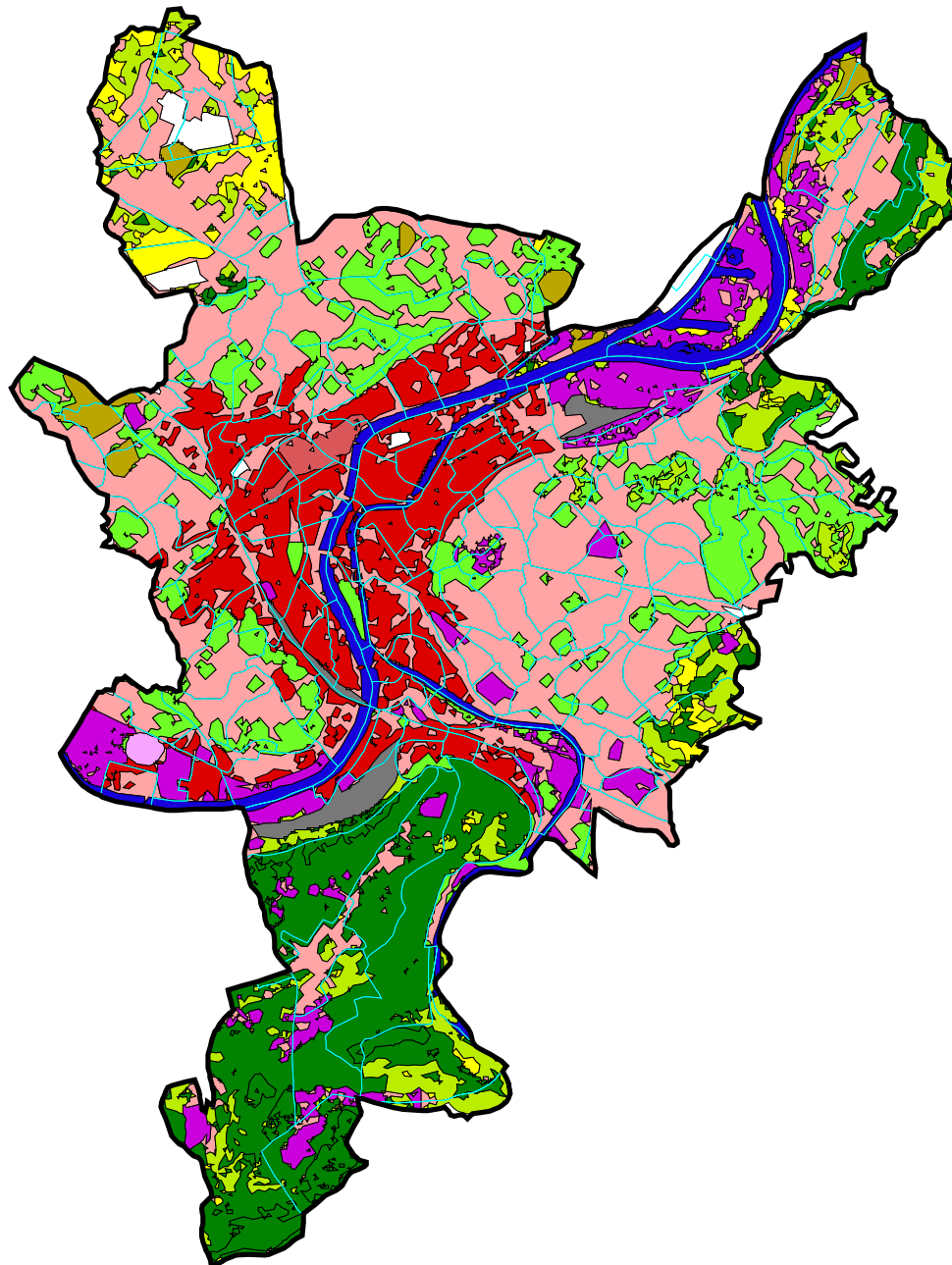
(discrétisation par égales fréquences)
















Source : INS

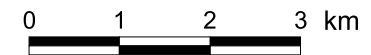
Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 32 : Occupation du sol en 1989



Affectation du sol

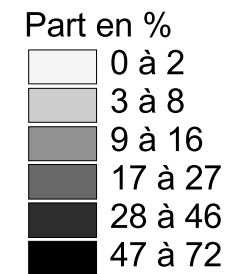
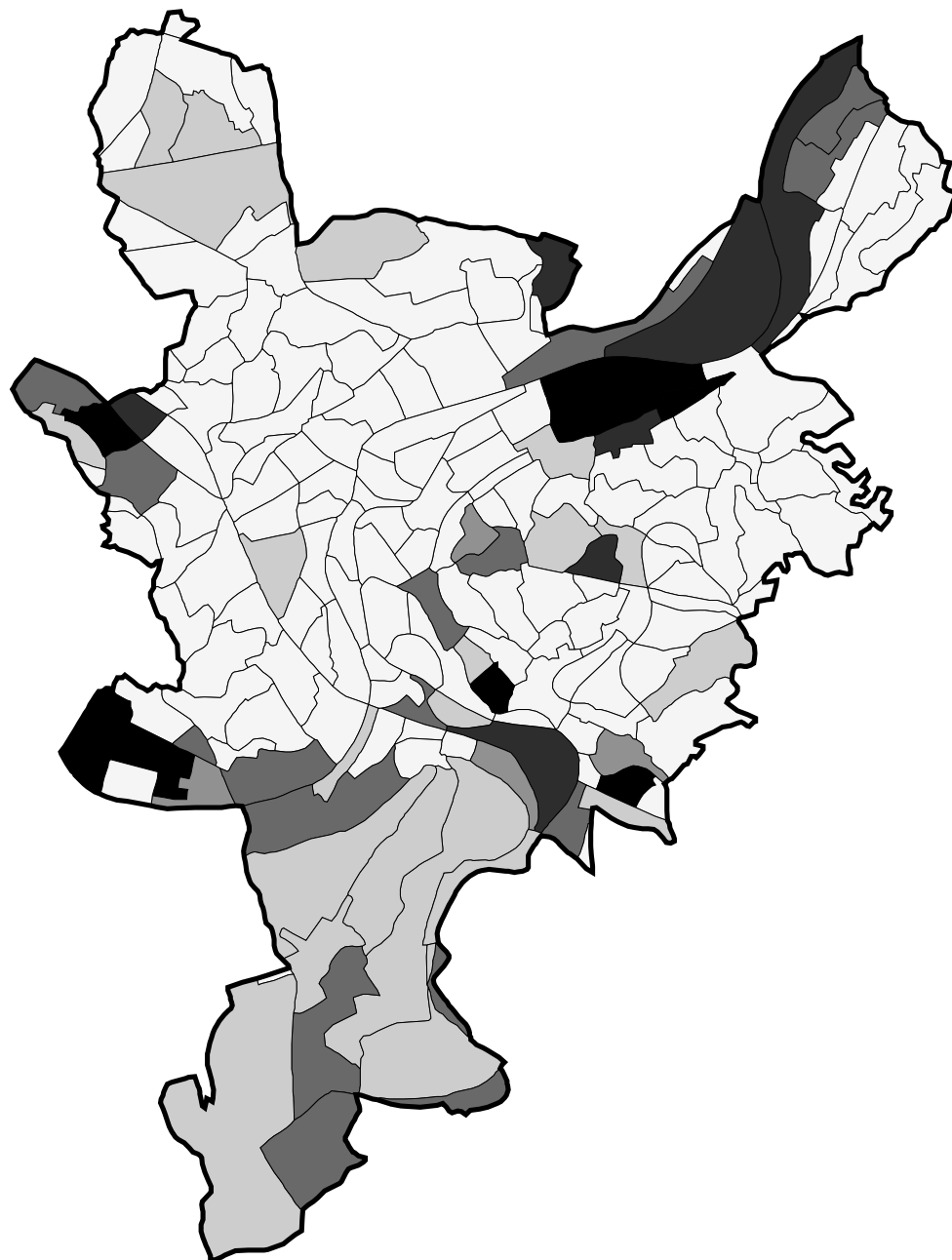
-  bois et forêt
  -  friche et terrain inculte
  -  prairie
  -  culture
  -  espace vert urbain
  -  habitat dense
  -  habitat discontinu
  -  habitat et service
  -  industrie et service
  -  carrière, sablière et teruil
  -  terrain et aérodrome militaire
  -  réseau hydrographique
  -  réseau ferroviaire
-  limite des secteurs statistiques



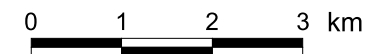
Source : PRATW, Région wallonne, 1994

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 33 : Part de l'espace occupé par les industries, services, friches, terrains incultes et terrils



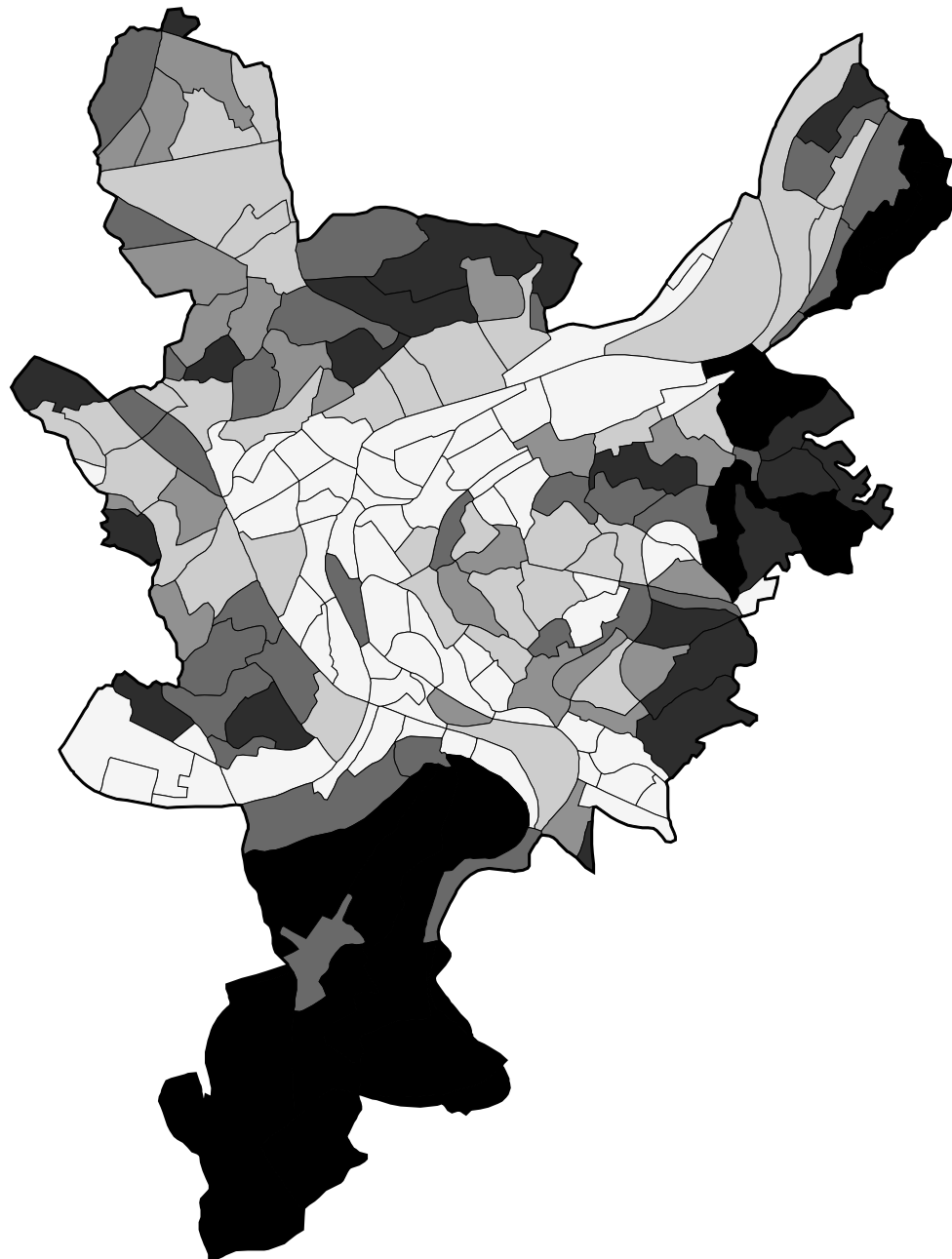
(discrétisation par seuils observés)



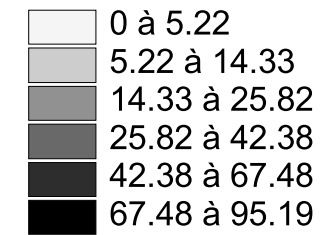
Source : PRATW, Région wallonne, 1994

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

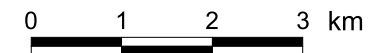
Carte 34 : Part des espaces verts non aménagés



Part en %



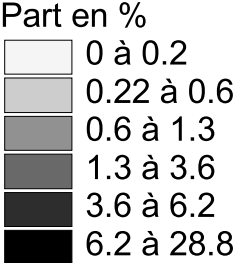
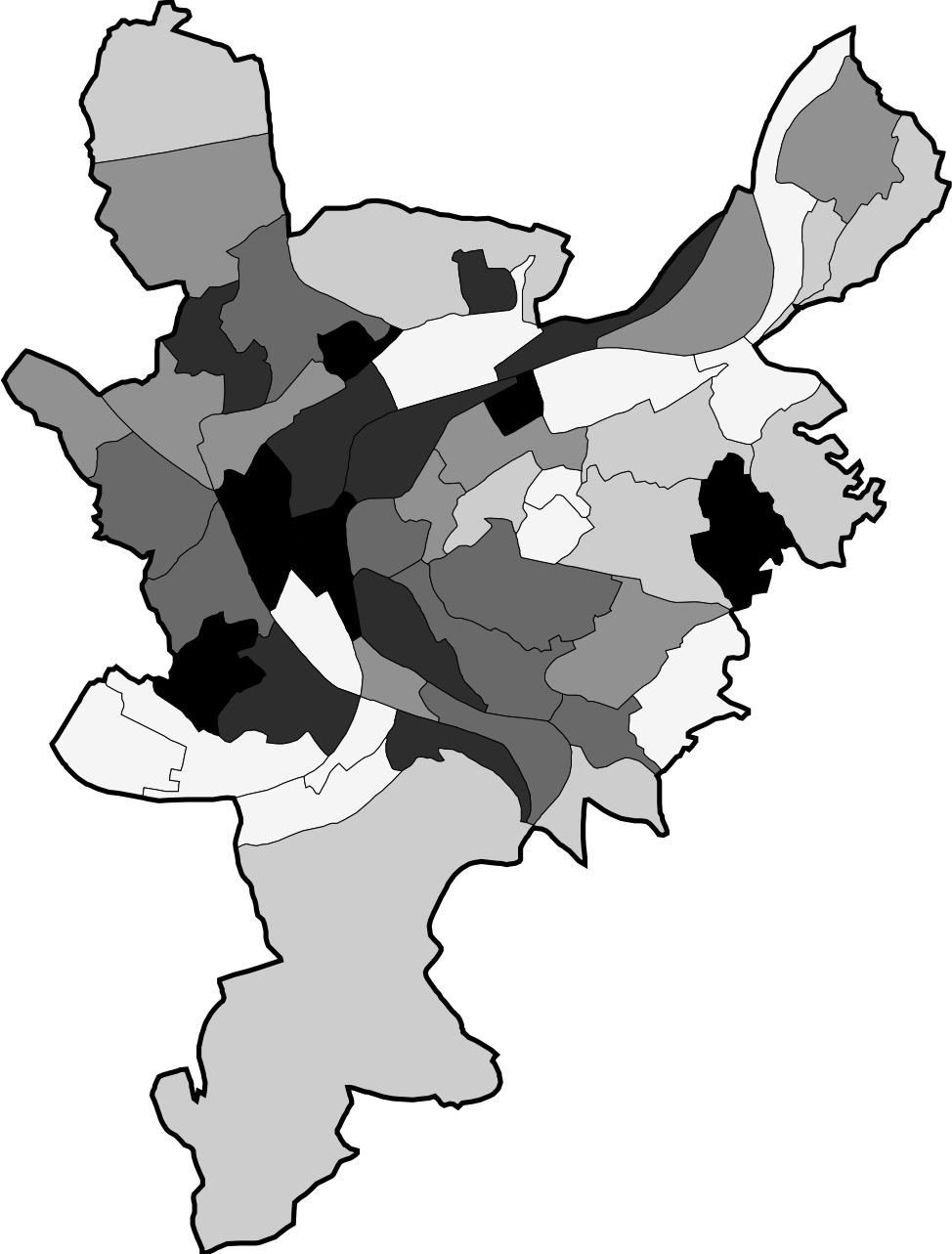
(discrétisation par seuils observés)



Source : PRATW, Région wallonne, 1994

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

Carte 35 : Part des espaces verts aménagés



(discrétisation par égales fréquences)



Source : CIRAP-ULg, 1986

Auteur : Lambotte J.-M., LEPUR-ULg, 2003

**ANNEXE 4 : COURRIERS ADRESSES PAR LA VILLE DE LIEGE AUX  
PROPRIETAIRES DE LOGEMENTS ABANDONNES**

VILLE DE LIEGE



4000 Liège, le  
Ilot Saint-Georges  
La Batte, 10  
Tél./Fax : (04) 221.90.94

RECOMMANDE

7ème DEPARTEMENT  
SERVICE DU LOGEMENT  
LOGEMENTS ABANDONNES

Nos réf. : J-PG/MY/cm/AA/02/1  
Agent traitant : Marcelle OLIVIER

INFORMATION – AVERTISSEMENT DE PREMIER CONSTAT

Monsieur,

Concerne : Taxe sur les logements abandonnés.

Base décrétales :

Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne -  
Moniteur belge du 27 novembre 1998.  
Décret du 6 mai 1999 relatif à l'établissement, au recouvrement et au contentieux en matière de taxes  
régionales directes.

SITUATION DU BIEN :

Rue :

Je vous informe que le logement visé ci-dessus, dont vous êtes propriétaire, a fait l'objet d'un premier constat dressé par le fonctionnaire recenseur en date du 10/12/02 établissant que ce logement est en état d'abandon au sens de l'article 2 du décret du 19 novembre 1998 pour la raison suivante : 2 logement(s) inoccupé(s)

La présente porte avertissement que si le logement est maintenu en état d'abandon pendant une période de douze mois consécutifs à compter de la date du premier constat, il tombera ipso facto dans le champ d'application de la taxe.

L'article 4 du décret du 19 novembre 1998 fixe le montant de la taxe à **10 euro/m<sup>2</sup>** ou fraction de m<sup>2</sup> de surface habitable, avec un minimum de **620 euro** par logement.

A défaut de réaffectation du logement par le redevable, le montant de la taxe est doublé pour l'exercice qui suit le premier enrôlement et triplé pour les exercices ultérieurs.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Pr. Le Secrétaire communal,  
Le Directeur délégué,

  
Jean-Paul GOMEZ



VILLE DE LIEGE



4000 Liège, le  
Ilot Saint-Georges  
La Batte, 10  
Tél/Fax : (04) 221.90.94

Monsieur

7ème DEPARTEMENT  
SERVICE DU LOGEMENT  
LOGEMENTS ABANDONNES

Réf. : MY/J-PG/cm/ AA/O2/1  
Agent traitant : Marcelle OLIVIER

Monsieur,

**Concerne : Information sur les aides régionales et communales disponibles en matière de réhabilitation du logement et la taxe régionale sur les logements abandonnés.**

En application du Code wallon du Logement, la Ville de Liège est tenue, comme toutes les autres communes de Wallonie, de réaliser un *inventaire complet des logements vacants* situés sur son territoire, et ce afin de prendre toutes les mesures adéquates susceptibles de concrétiser le droit à un logement pour tous, tel qu'il est inscrit dans la Constitution de notre pays.

Vous savez sans doute qu'un nombre important de personnes ne trouvent pas de logement décent et, qu'en même temps, de plus en plus d'immeubles vides continuent de se dégrader.

Pour remédier à cette situation paradoxale, *le Code wallon du Logement* contient une série de *mesures incitatives* propres à encourager les propriétaires de logements vides à les remettre en état et, le cas échéant, à les donner en location.

Le décret wallon du 19 novembre 1998 a, par ailleurs, instauré une *taxe sur les logements abandonnés*.

**Vous trouverez donc, sous ce même pli, un avertissement de premier constat d'immeuble inoccupé.** Toutefois, avant qu'un second constat ne soit opéré dans un an, suivi de l'enrôlement par la Région wallonne de la taxe précitée, il vous est possible de remettre vos logements sur le marché locatif et d'échapper ainsi à cette imposition.

Nous tenons donc à vous informer qu'il existe différents types d'aides susceptibles de vous permettre de réhabiliter votre bien, soit pour le proposer à la location vous même, soit pour le confier en gestion à l'Agence Immobilière Sociale « Liège logement » (A.I.S.).

On peut ranger ces incitants publics en 2 catégories :

- les *aides directes accordées aux particuliers*, il s'agit notamment, dans votre cas, des aides à la réhabilitation et à l'embellissement du logement et au ravalement des façades ;
- les *aides indirectes, obtenues par l'entremise d'un opérateur immobilier agréé* par la Région wallonne (A.I.S., ...). Celui-ci gèrera votre bien, sur base d'un contrat de gestion d'une durée minimale de 9 ans.

Nous aimerions vous aider à prendre connaissance des aides et facilités précitées.

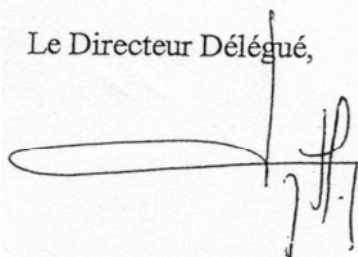
Pour ce faire, **nous vous prions de contacter :**

- le Service « Info Conseil Logement » de la Région wallonne, à la Boutique urbaine, rue des Mineurs, 17, 4000 LIEGE, tél. : 04/221.17.22, (accessible les mardis et jeudi de 9h00 à 13h00) ;
- Le Service communal du Logement, quai de la Batte, 10, 4000 LIEGE, tél. : 04/221.90.94).

Nous espérons que vous apporterez votre plus grande attention à cette initiative des pouvoirs publics et nous vous prions d'agréer, **Madame**, l'expression de nos meilleurs sentiments.

Par le Collège,

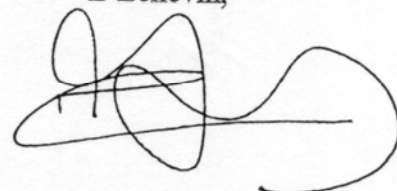
Le Directeur Délégué,



Jean-Paul GOMEZ



L'Echevin,



Maggy YERNA

## **ANNEXE 5 : LISTE DES PERSONNES INTERVIEWEES**

### **LISTE DES PERSONNES RENCONTREES EN ANGLETRRE**

MR DAVID NICHOLS	Portofolio Department English Partnerships
MR HICHEM TRACHE	Professeur à la School of the Built Environment University of Nottingham
MR JIM TAYLOR	Consultant en Régénération Urbaine Membre de Nottingham Development Entreprise Ancien responsable du City Council (Dpt. of Planning)
MR MARTIN WHITE	Planning and Technical Department English Partnerships
MR SEBASTIAN LOEW	Consultant et anciennement Professeur à la South Bank University de Londres
MR YAN HALL	Responsable de projet et anciennement à l'English Partnerships Yorkshire Forward (Regional Development Agency)

### **LISTE DES PERSONNES RENCONTREES EN BELGIQUE**

M. BONDROIT A.	Secrétaire général à la Confédération de la Construction wallonne
M. DACHOUFFE M.	Directeur de l'aménagement opérationnel à la Division Générale de l'Aménagement du Territoire, du Logement et du Patrimoine (DGATLP)

## **ANNEXE 6 : RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE - INTERVIEW GUIDE FIELD TRIP TO ENGLAND / 23-6-2003 – 26-6-2003**

### **1. AIMS OF THE RESEARCH**

The operational and general aim of the research “Reconstruire la ville sur la ville – Recyclage des espaces dégradés” is to develop and evaluate operational proposals in order to support the morphological (physical) recycling of Walloon cities and agglomerations by attracting real estate investments within traditional urban fabrics.

The fundamental question is therefore : what are the mechanisms of private-public partnership to set up in order to make financially profitable urban property development, which, today, are not ?

The precise aim of our field trip is to achieve a better understanding of the property market regeneration processes in England. Following the literature on this issue, **gap funding** is an efficient tool in order to attract private investment within traditional urban fabrics. Therefore, a special attention has to be paid on this tool. Here, the question is : can “gap funding” be applied the Walloon context, globally characterised by low pressure property market prices and medium size agglomerations ?

### **2. GAP FUNDING ON A CONCRETE WAY**

---

#### **DEFINITION OF GAP FUNDING**

On a first analysis, “gap funding” can be understood as an assistance allocated to developers (short term investor) in order to make real estate developments profitable. What kind of assistance does it actually concern ? Subsidies ? Loans ? Land acquisition or land assembly ?

At which scale should we understand the expression “gap funding” ? Is it only at the scale of a single property project or at the scale of an urban area ? In the first case, the gap can be evaluated by a finance balance sheet analysis ; in the second case, it is necessary to analyse the long term evolution of a whole urban area.

“English Partnerships examine aussi dans quelle mesure les projets auxquels il est sollicité de participer représentent une masse critique suffisante pour faire basculer le quartier dans le marché” (T. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 14).

## **LOCATION : WHAT KIND OF AREA ARE CONCERNED WITH REGENERATION AND GAP FUNDING MECHANISMS ?**

What kind of cities or agglomerations are concerned with gap funding mechanisms ? In the literature, the most common examples are related to major conurbations, such as Birmingham (e.g. Jewellery quarter and Brindley Place) or Manchester (East Manchester). Does this mechanism also concern smaller towns ?

Within each particular city or agglomeration, what kind of area are concerned with gap funding mechanisms ? In theory, there should be areas with intermediate property market configurations, as gap funding is not necessary in high value areas (CBD or expensive residential areas) and inefficient in highly deprived areas (vacuum effect) ? Is there precise evaluation and definition of the areas where the public money should be invested (for instance via informations on land prices) ?

“English Partnerships n’accorde ses aides que si les terrains n’ont pas été acquis à un coût trop élevé (car cela signifierait que le secteur est déjà rentré dans le marché et qu’il ne nécessite pas d’intervention d’English Partnerships)” (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 21).

Are “pericentral” areas (around the city-centre) of XIXth century development period the most common sites for gap funding ?

Is gap funding systematically associated with “brownfield” development and urban regeneration or some (strategic) “greenfield” development can also be concerned with it ?

## **TYPE OF DEVELOPMENT AND ACTORS ?**

What kind of property developments are concerned with gap funding ?

What is the importance of the developed projects (e.g. in terms of floor space) ?

What are the functions (housing, retail, offices, industry,...) related with the developed projects ?

Is there public functions related with the developed projects (public housing, administrative buildings, schools,...) ?

How long does it take to achieve such projects ?

Is there often several private partners concerned by the same gap funding operation ?

What kind of developers are mostly concerned with gap funding (institutional developer versus local pioneer) ?

Is there often several public partners concerned by the same gap funding operation ?

## **RELATION BETWEEN GAP FUNDING MECHANISMS AND THE PLANNING SYSTEM ?**

### ***In terms of strategic planning :***

Are the area concerned with gap funding mechanisms usually related with a long-term strategic development vision ?

Which documents are related with this long-term strategic planning ?

Does a strategic planning with precise guidelines facilitate the PPP and the gap funding (for instance in terms of administrative approvals and delays) ?

***In terms of normative planning :***

What are the major planning documents at the district scale (Unitary Development Plan, Structure Plan, Local Plan) ?

What are the major planning documents at the scale of the area (“quarter plan”, “framework plan”, “draft development briefs”) ?

***In terms of land planning :***

“Le droit de préemption n’existe pas en Angleterre. Il n’existe pas non plus de procédure de remembrement urbain obligatoire. Le remembrement de parcelles ne peut être effectué que par l’acquisition de toutes les parcelles par un seul opérateur (land assembly) “ (TH. VILMIN et V. RENARD, 2002, p. 44).

Are gap funding mechanisms frequently associated with land-assembly ? If so, is the land assembly made by public partners or by private partners ?

Are the gap funding mechanisms frequently associated with site cleaning ? If so, which tools can be used ? Are there specific policies for industrial fallow lands ?

What’s the relation between urban regeneration – gap funding and the National land use data base ?

Is land planning frequently associated with regeneration without the use of gap funding (only land assembly) ?

**TYPE OF RELATIONSHIPS BETWEEN PUBLIC AUTHORITIES, PRIVATE DEVELOPERS AND OTHER ACTORS?**

Who takes the initiative of the gap funding PPP mechanism (relation with the strategic planning issue and with land availability issue) ?

A Manchester, la URC New East Manchester a démarché les promoteurs (TH. VILMIN et V. RENARD, 2002, p. 56).

Is there any form of institutionalization of PPP mechanisms related with gap funding (joint venture, public participation within a private society,...) ?

When planners realise planning documents that prepare investments, are they aware of the conditions that can lead to a commercial success (situation à Soumagne ; “Urban village” de Jewellery quarter page 9 (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000)) ?

Are there other actors (such as local population or local retailers) that are active within gap funding operation (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 16 : “Instance de concertation”. How does it work ?) ?

## THE FINANCIAL DIMENSION

At the project scale, how is the “gap” measured ? How can public institutions be informed of the financial balance sheet of the private developers ? Are private developers obliged to transfer such informations ?

Is the information from the private partners or from other sources ?

“Dans de telles négociations, il est vital pour chaque acteur de disposer d’informations, notamment sur les capacités financières réelles du partenaire. A cet effet, English Partnerships fait appel à des experts (« chartered surveyors ») capables de reconstituer les bilans réels des opérations“ (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 26).

For pedagogic and illustrative purposes, can we have access to an example of such financial balance sheet ?

Is there available technical studies on the costs related with a construction within an urban fabric or within a previously used site ?

Is it possible to evaluate if the gap funding money is actually the reason why the development can happen (or has happened) ?

Do the planers and the public partners have the appropriate knowledge to evaluate the financial dimension of a property development ?

“Les aides et les prises de risques sont toujours évaluées précisément avec l’intervention d’experts immobiliers et fonciers (« chartered surveyors »). English Partnerships se réfère à des ratios non officiels pour son intervention qui ne doit pas dépasser 10 000 £ pour un emploi et 150 000 £ pour un logement“ (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 15).

Also in the field of financial transparency, how does the “clawback” mechanism work ?

Can “planning obligations” be understood as the opposite logic as gap funding ? Does it mostly concern outskirts developments ? Is it possible to mix (simultaneously or with a time lag) gap funding and planning gains ?

“Le poids des « planning obligations » peut aussi varier selon l’évolution du quartier. Au départ, lorsqu’il s’agit de faire rentrer le quartier dans le marché en faisant subventionner les opérations par English Partnerships (« gap funding »), elles peuvent être très faibles. Ensuite, lorsque le quartier aura basculé du bon côté, elles pourront être plus élevées“ (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 25).

“Les développeurs négocient avec le City Council les droits à construire et les « planning obligations » et avec English Partnerships les montant des subventions aux opérations“ (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 26)

Do the property cycles have an influence on gap funding mechanisms ?

From a financial point of view, is it possible to clearly distinguish, on the one hand, operations where the profitability problem is related with the costs (for instance because of site cleaning requirements) and, on the other hand, operations where the profitability problem is related with low turnover (because of the deprived market) ?

## **RELATION BETWEEN THE GAP FUNDING OPERATION AND THE NEIGHBOURING ENVIRONMENT ?**

Within the area concerned with gap funding, are other tools of regeneration being used ? If so, which tools ?

Are there frequently public investments in order to improve the infrastructures (e.g. in Brindley Place in Birmingham with a Congress centre and a sport arena (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 9)) or the quality of the environment ?

How is it possible to evaluate the **lever effect** of the public investment on the private investment within the neighbouring environment (the lever effect is supposed to be from 1 to 4 (why 4 ?)) ?

In the evaluation of the lever effect, how are the public investment and the private investment measured ?

What is the temporal scale to evaluate a regeneration operation ?

“A certain égards, English Partnerships se comporte comme un investisseur qui raisonnerait à plus long terme qu'un acteur privé et sur des échelles spatiales plus importantes lui permettant de profiter des externalités positives qu'il crée“ (TH. VILMIN et S. LOEW, 2000, p. 15).

Is gap funding related with global economic development (for instance in terms of post-industrial recovery) or only related with investments that would, otherwise, have been developed in the outskirts (communicating vessels) ?

## **3. GAP FUNDING AND THE PUBLIC INSTITUTIONS**

---

### **RELATION BETWEEN GAP FUNDING MECHANISMS AND THE REGENERATION POLITICAL OBJECTIVE ?**

What are the relationships between gap funding and the political objective of 60 % new urban development on “brownfield” ?

What are the relationships between the institutions in charge of urban regeneration - gap funding and the National Land Use Database ?

### **THE INSTITUTIONS IN CHARGE OF URBAN REGENERATION AND GAP FUNDING ?**

Which institution(s) has (have) administered the first applications of gap funding ? Was it English Partnerships in relation with the Partnership Investment Programme (which began in 1995) ?

Before this PIP programme, was the mechanism previously used, for instance by the UDC (Urban Development Corporation (created in 1980 and active until 1998)) ? Have the UDC settle the tradition of PPP in urban regeneration ?



For the English Partnerships, is there practical problems to manage property developments for the whole of England being London-based ? Is the EP currently still in the process of decentralisation towards the RDA's ?

Is there other institutions that are concerned with gap funding (URC, RDA, City Councils,...) ? What are the main differences between the various institutions ?

What's the main tasks of institutions such as RDA and URC ?

Urban Regeneration companies : light structure with various partners associated

e.g. New East Manchester limited (NEM) : "les trios actionnaires principaux de NEM sont le City Council, English Partnerships et l'agence régionale de development (Nort West Development Agency) ... Elle exerce une fonction d'assistance à maîtrise d'ouvrage et de coordination et d'animation générale) (TH. VILMIN et V. RENARD, 2002, pp. 3-4).

Is there a global evaluation of the gap funding history (public budget concerned and benefits) ?

## **EU RULES AND GAP FUNDING ?**

What are the consequences of the EU rules on gap funding ?

What is the actuality on this issue ?

What is the definition on "assisted areas" where gap funding can still apply (points 5 et 12) ?

Why is direct development (point 11) less efficient than gap funding ?

Is the Big Investment Grant programme sucessfull ?

## ANNEXE 7 : LA NATIONAL LAND USE DATABASE (NLUD)

Aux Etats-Unis, la définition des *brownfields* est utilisée uniquement pour faire référence aux terrains pollués. En Angleterre, la définition des *brownfields* (ou des *Previously Developed Land - PDL*) est bien plus vaste et concerne entre autres :

« *A brownfield site is any land or premises which has previously been used or developed and is not currently fully in use, although it may be partially occupied or utilised. It may also be vacant, derelict or contaminated. Therefore a brownfield site is not necessarily available for immediate use without intervention* ». <sup>1</sup> (S. ALKER et AL. , 2000).

En 1995, le gouvernement conservateur de l'époque annonce comme objectif que 50% des nouveaux logements sont à réaliser sur des *brownfields*. En 1998, le gouvernement travailliste édite un rapport sur les moyens d'encourager le développement durable. Il prône, entre autres, la maximisation du réemploi des sols, surtout en zone urbaine. Dans ce rapport, il est question de porter à 60% - au niveau national – le nombre de nouveaux logements réalisés sur sols antérieurement utilisés et de constituer une base de données de ces terrains.

Bien que cet objectif semble louable en matière de politique de régénération, il faut être attentif à la signification de ce pourcentage. En effet, il n'est nullement précisé si cet objectif doit se réaliser en zone rurale ou en zone urbaine. C'est ainsi, par exemple, qu'en 1995, 53% des nouveaux logements furent construits sur des *brownfields*, dont 13% localisé en milieu rural et 41% en milieu urbain (DETR 1998d). C'est pourquoi il est recommandé que l'objectif des 60% soit reprecisé afin que celui-ci se réalise principalement en milieu urbain.

C'est le *Planning for the community of the future* de 1998 qui annonça la création d'une base de données nationale d'utilisation des sols précédemment développés, la *National Land Use Database of Previously-Developed Land* (NLUD-PDL).

Par ailleurs, les PPG Note 3 et PPG note 11 en Octobre 2000 ont confirmé le besoin d'information sur les terrains précédemment développés.

Dans ces notes, il est question que :

- D'ici 2008, 60% des nouveaux logements doivent être fournis sur des terrains précédemment développés ou via la conversion de constructions existantes.
- Que les terrains précédemment développés soient de 1100 hectares par an d'ici 2004, soit un taux de 5% des *brownfields* actuels d'ici à 2004 et 17% d'ici à 2010.

Cette moyenne des 60% constitue une moyenne au niveau national. En effet, au niveau régional, il doit être tenu compte des terrains disponibles et utilisés et de la disparité de la répartition de ceux-ci en fonction des régions.

La *NLUD* constitue la première source de statistiques des *brownfields* au niveau de l'étendue du pays. C'est un partenariat avec l'*Office of the Deputy Prime Minister*<sup>2</sup>, l'*ordnance Survey*, *English Partnerships*, et l'*Improvement and Development Agency*, qui représente toutes les autorités locales en Angleterre.

Comme on peut le constater sur le tableau 1 ci-dessous, l'objectif que s'est fixé le gouvernement d'ici 2008 est d'ores et déjà atteint.

<sup>1</sup> « Un site *brownfield* concerne tout terrain ou lieu qui fut précédemment utilisé ou développé et qui n'est pas, dans l'état actuel, entièrement utilisé. Il peut être vacant, abandonné ou contaminé. Par conséquent, un site *brownfield* n'est pas nécessairement disponible pour une utilisation immédiate sans intervention ».

<sup>2</sup> Cet organisme regroupe d'anciens ministères dont l'ancien Ministère de l'Environnement.

**Tableau 1 : Pourcentage des nouveaux logements construits sur des terrains précédemment développés de 1989 à 2001**

1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	Moyenne 1989-2000
55%	54%	53%	56%	56%	54%	57%	57%	56%	58%	59%	60%	61%	58%

Source : ODPM (2002).

Le recensement des terrains précédemment développés a eu lieu lors d'une étude en 1998 et en 2001. En 2001, une définition plus large qu'en 1998 a été retenue pour le recensement des PDL. Entre 1998 et 2001, il y a eu une augmentation de 8% des *brownfields*. Outre l'élargissement de la définition, ce résultat est également dû à une meilleure identification des sites par les autorités locales.

**Tableau 2 : Nombre d'hectares de terrains précédemment développés disponibles par Régions en 2002**

Government Office Region	<i>Brownfields</i> inutilisés et disponibles pour le redéveloppement (hectares)
North East	4 770
North West	11 700
Yorkshire & the Humer	8 000
East Midlands	5 890
West Midlands	6 530
East of England	7 500
London	3 480
South East	10 730
South West	6 380
<b>England</b>	<b>64 990</b>

Source : National Land Use Database (2002)

Le recensement des sites *précédemment développés*, accompagné par la volonté politique d'y concentrer la majeure partie des nouvelles constructions démontrent combien la politique de régénération a pris une place considérable en Angleterre.

Bien que nous ayons soulevé les limites de l'objectif des 60% quant au fait que les nouveaux logements sur des terrains précédemment développés peuvent se réaliser en zone rurale ou urbaine, ce type de base de données constitue un outil intéressant afin d'appréhender le potentiel du recyclage des terrains précédemment développés. Malheureusement, de telles informations ne sont pas disponibles à l'échelle de la Wallonie. Il serait utile d'y envisager la constitution d'une telle base de données car ses informations pourraient être utilisées pour l'évaluation de l'efficacité de certaines politiques. Elle pourrait également constituer un outil précieux à l'usage des promoteurs et des particuliers.

## **ANNEXE 8 : LES MULTIPLES FONCTIONS DE L'AGENCE ENGLISH PARTNERSHIPS**

Bien que les procédures d'administration du *gap funding* mobilisent énormément de ressources humaines et financières au sein de l'agence *English Partnerships*, elle joue d'autres rôles en matière de régénération. Elle intervient dans divers domaines d'activité, dont ceux-ci concernent notamment :

1. La régénération durable : Elle intervient afin de donner une nouvelle vie aux quartiers ayant souffert du déclin des industries manufacturières traditionnelles. A cette fin, elle prend part à de nombreux programmes et initiatives. Parmi ceux-ci, on peut citer notamment *le National Coalfields Programme* (Programme National de bassin houiller), les *Urban Regeneration Companies*, *le Millennium Communities Programm*.

Le *National Coalfields Programme* a pour objectif de s'attaquer aux problèmes économiques, environnementaux et sociaux liés aux exploitations minières. La vague de fermeture des mines à charbon qui eut lieu lors des décennies 80 et 90 a engendré des pertes d'emplois massives et des problèmes de contamination de terrains miniers abandonnés. Après avoir financé la reconversion des friches minières, ce programme a également offert un développement commercial, industriel et résidentiel ainsi que le financement d'espaces publics, d'activités de loisirs et sociales.

Les *URC* furent créées en 1999 afin de stimuler les investissements privés dans les quartiers en déclin et de coordonner les plans pour leur régénération. Trois projets pilotes furent lancés à Liverpool, Manchester et Sheffield. Comme ces projets se sont révélés efficaces, il fut décidé en 2000 la création de 12 *URC* supplémentaires. Les *URC* sont des agences indépendantes qui associent les acteurs privés et publics. Leur principal objectif est d'engager le secteur privé dans une stratégie de développement durable. Notons que leur rôle se limite à la coordination du projet et au rassemblement des différents acteurs, mais elles ne possèdent pas de fonds propres.

Le programme *Millennium Communities* débuta en 1997 avec le lancement du *Greenwich Millenium Village*. Il a l'ambitieux objectif de fournir de 5 000 à 6 000 constructions sur une période de 7 à 10 ans, ces constructions devant toutes répondre à des critères respectueux vis à vis de l'environnement et notamment : la minimisation de la consommation des ressources, la protection du capital environnemental local, la maximisation des qualités de design, l'amélioration des qualités de construction et d'efficacité, l'augmentation de l'inclusion sociale et de la participation, la maximisation de la qualité de la vie et enfin l'achèvement d'une viabilité économique de long terme. A ce jour, sept sites sont répertoriés en tant que *Millenium Village*.

2. La politique du logement : *English Partnerships* participe à la politique du gouvernement en matière de logements. Celle-ci vise à assurer la disponibilité des logements de haute qualité, de faible coût et à un prix abordable dans des régions connaissant des pressions de marché élevées. Elle a également pour objectif de s'attaquer aux logements abandonnés. Pour ce faire, elle travaille en collaboration avec divers organismes dont *la Housing Corporation*<sup>3</sup>, les *RDA* et l'*Office of the Deputy Prime Minister*. Récemment, *English Partnerships* s'est vue confiée l'importante mission d'élaborer, en collaboration avec l'*Office of the Deputy Prime Minister* et les *RDA*, le nouveau programme du *gap funding* actuellement en phase de consultation.

---

<sup>3</sup> C'est l'institution qui est responsable en Angleterre des investissements publics dans les associations de logement.

3. Le redéveloppement stratégique des *brownfields* : Afin de satisfaire l'objectif du gouvernement selon lequel 60% des nouveaux logements devront avoir lieu sur les terrains précédemment développés (*brownfields*), *English Partnerships* s'est vue confiée l'importante mission de recherche et d'assemblage des terrains, tout particulièrement des terrains détenus par les autorités publiques afin d'assurer leur développement. Elle a participé à la création de la *National Land Use Database*<sup>4</sup>, qui est une banque de données nationales sur l'utilisation des terrains, et qui rassemble des données sur les sites vacants et désaffectés et d'autres terres et constructions précédemment développées qui pourraient être disponibles pour le développement. *English Partnerships* doit soutenir les autorités locales pour qu'elles identifient les sites potentiels pour le redéveloppement. *English Partnerships* constitue également une réserve de *brownfields* pour la création d'espaces publics verts en partenariat avec les communautés locales.
4. Le partage des « bonnes pratiques » : *English Partnerships* étant une agence se situant à l'échelon national, elle doit veiller à ce que les leçons tirées d'expériences réalisées dans une partie du pays bénéficient aux autres régions. Pour ce faire, elle développe plusieurs guides de « bonnes pratiques » qu'elle diffuse largement et organise des séminaires sur différents sujets. Elle sponsorise également divers événements dans le secteur industriel afin de permettre le développement de compétences, et elle crée des forums d'échange de compétences en matière de régénération urbaine. *English Partnerships* est donc en charge de tout le volet « marketing » de la régénération urbaine, et tout est mis en œuvre afin de « vendre » de la régénération au même titre qu'un autre produit.

---

<sup>4</sup> Pour plus de détail à ce sujet, consulter l'annexe 1.