

MINISTERE DE LA REGION WALLONNE
Conférence Permanente du Développement Territorial

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2003-2004
Septembre 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

**Université Libre de
Bruxelles**
GUIDE

**Université Catholique
de Louvain**
CREAT

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

RAPPORT FINAL
DE LA SUBVENTION 2003-2004
Septembre 2004

Thème 3.1

RECONSTRUIRE LA VILLE SUR LA VILLE

Recyclage des espaces dégradés

Rapport

THÉMATIQUE 3.1. :

Pilote : Jean-Marie Halleux

Institutions concernées :

CREAT/U.C.L.

Chef de service : Prof. M.-L. De Keersmaecker

Chargés de recherche :

Hélène Barthe-Bastalle

Sabine Gérard

Raphaëlle Harou

Laurent Picard

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

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I : LES BLOCAGES DU RECYCALGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS.....	1
1. LES BLOCAGES RELATIFS A L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER : LES SURCOÛTS TECHNIQUES DE CONSTRUCTION.....	1
1.1 INTRODUCTION	1
1.2 PRÉSENTATION DES PROJETS.....	3
1.3 SYNTHÈSE DES RÉSULTATS QUANTITATIFS	30
1.4 COMPARABILITÉ PUBLIC / PRIVÉ	40
2. LES LOGEMENTS VIDES ET LES BLOCAGES À LA RÉHABILITATION.....	43
2.1 INTRODUCTION	43
2.2 LA MÉTHODE DE TRAVAIL.....	44
2.3 LES DONNÉES UTILISÉES	45
2.4 LE PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS.....	47
2.5 PREMIERS ENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PHÉNOMÈNE DE LA VACANCE ET AUX TAUX DE RÉPONSES AUX ENQUÊTES.....	54
2.6 VALIDATION DES HYPOTHÈSES SUR BASE DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SOUMIS À LA TAXE	62
2.7 LES LOGEMENTS VIDES AUX ÉTAGES DES COMMERCES À LIÈGE.....	69
2.8 LES OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS POUR LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION.....	75
CHAPITRE II : LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE.....	95
1. LES RÉPONSES FRANÇAISES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN.....	95
1.1 INTRODUCTION.....	95
1.2 QUELQUES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE	95
1.3 LA LEVÉE DU BLOCAGE RELATIF AU FINANCEMENT.....	100
1.4 LES DISPOSITIFS RELATIFS AU LOGEMENT PRIVÉ LOCATIF	113
1.5 LA LEVÉE DU BLOCAGE FONCIER : LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF).....	120
1.6 CONCLUSION	128
2. LES RÉPONSES BRUXELLOISES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN	130
2.1 INTRODUCTION	130
2.2 UNE CRISE URBAINE MARQUÉE PAR LA DESINDUSTRIALISATION ET LE DEPART DES CLASSES MOYENNES DE L'AGGLOMERATION	130
2.3 PROJET DE VILLE ET POLITIQUES DE SOUTIEN AU RENOUVELLEMENT URBAIN.	131
2.4 LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT À BRUXELLES : DU PROJET PUBLIC AUX PARTENARIATS PUBLIC/PRIVÉ	134
2.5 LES FORMES DU PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ DANS LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN.....	135
2.6 COMPARAISON ENTRE LES CONTRATS DE QUARTIER ET LA SDRB	141
2.7 CONCLUSION ET ENSEIGNEMENTS	144

CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS.....	149
1. INTRODUCTION.....	149
1.1 MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE MONTAGE DE PROJETS.....	151
1.2 CONTENU DES FICHES.....	153
2. RÉNOVATION ET REVITALISATION URBAINES AU QUARTIER CARNOT A QUAREGNON.....	154
2.1 CONTEXTE DU PROJET	154
2.2 PROCESSUS	156
2.3 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	161
2.4 PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE.....	162
2.5 IMPACTS.....	163
2.6 AUTRES IMPACTS.....	165
2.7 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?	169
2.8 CONCLUSIONS	169
2.9 PERSONNES INTERVIEWÉES	170
2.10 DOCUMENTS CONSULTÉS	170
3. RÉNOVATION URBAINE À BOUVIGNES-SUR-MEUSE (DINANT).....	171
3.1 CONTEXTE DU PROJET	171
3.2 PROCESSUS	173
3.3 AUTRES PROJETS	176
3.4 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES	179
3.5 IMPACTS.....	180
3.6 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?	183
3.7 CONCLUSIONS	184
3.8 PERSONNES RENCONTRÉES	184
3.9 DOCUMENTS CONSULTÉS	184
4. « LES BERGES DU LOGIS » A ROCHEFORT	185
4.1 CONTEXTE DU PROJET	185
4.2 PROCESSUS	186
4.3 ÉLÉMENTS FACILITATEURS AYANT PERMIS LA RÉALISATION DU PROJET	192
4.4 LES BLOCAGES RENCONTRÉS	194
4.5 DES OBJECTIFS QUI NE SONT PAS RENCONTRÉS	195
4.6 LES IMPACTS DU PROJET	196
4.7 CONCLUSION.....	197
4.8 PERSONNES INTERVIEWÉES	197
4.9 DOCUMENTS CONSULTÉS	197
5. CONCLUSION	198
5.1 MONTAGE DE PROJET, STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET POLITIQUE DU LOGEMENT	198
5.2 MIXITÉ SOCIALE ET STRATÉGIES DE PEUPEMENT	199
5.3 QUELQUES CONSIDÉRATIONS SUR LES ACTEURS LOCAUX, LES OUTILS ET LES PARTENARIATS	201

CHAPITRE I : LES BLOCAGES DU RECYCLAGE MORPHOLOGIQUE DES TISSUS URBAINS¹

1. LES BLOCAGES RELATIFS A L'ÉCHELLE DU PRODUIT IMMOBILIER : LES SURCOÛTS TECHNIQUES DE CONSTRUCTION

1.1 INTRODUCTION

1.1.1 Les objectifs de la démarche

Grâce au bilan bibliographique présenté dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2003, nous avons relevé que certains blocages techniques du recyclage urbain étaient liés à l'échelle de l'opération immobilière (J.-M. HALLEUX et al., 2003a, p. 66 et suivantes). Afin de quantifier les surcoûts techniques liés à l'échelle de l'opération immobilière, nous développons ici, conformément à ce qui a été précisé dans le cahier des charges, l'étude de bilans financiers d'opérations menées au sein de différentes configurations urbaines. Notre objectif final est d'obtenir des ordres de grandeur quant au coût de production du logement, cela en différenciant les trois configurations de la *réhabilitation*, de la *destruction-reconstruction* et de la *construction sur site-support vierge*.

Une des conclusions essentielles du bilan documentaire réalisé dans le cadre du rapport intermédiaire de mars 2003 est que le déblocage du recyclage morphologique obligera au développement de partenariats public-privé (PPP) (J.-M. HALLEUX et al., 2003a, p. 8 et p. 111). De ce point de vue, établir des coûts techniques de référence dépasse l'objectivation de la problématique des blocages du recyclage liés aux surcoûts techniques de construction. En effet, cette démarche peut participer au processus de renforcement des compétences techniques de l'administration en matière de montage immobilier, processus qu'il semble nécessaire d'engager si l'on tient à ce que, dans le cadre du renforcement des PPP, les opérateurs publics puissent négocier d'égal à égal avec les promoteurs privés professionnels.

1.1.2 Elaboration des fiches et production de l'information

Rappelons que pour d'évidentes raisons de confidentialité, les données nécessaires afin d'établir des coûts de référence quant à la production immobilière résidentielle ne sont disponibles qu'au sein de la sphère publique. C'est dans ce cadre que nous avons contacté la Société Wallonne du Logement (SWL) et les sociétés de logement de service public (SLSP). Toutefois, nous nous sommes rapidement aperçus que ces données seraient insuffisantes pour obtenir un échantillon représentatif concernant les trois configurations envisagées (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site vierge). En effet, s'il s'avère que cette base de données recèle un nombre suffisant de constructions neuves, voire de réhabilitations, il nous est apparu indispensable d'étendre les investigations afin de compléter l'information pour le volet démolition-reconstruction et rendre compte, d'autre part, de la problématique du parking souterrain.

Pour ce faire, nous nous sommes tournés vers les régies foncières communales. Les opérations de démolition-reconstruction étant peu fréquentes, nous avons également investigué les opérations de ce type menées dans le cadre de l'outil « Rénovation urbaine » de la Direction de l'Aménagement Opérationnel (DAO).

¹ Travail réalisé par J.-M. Halleux (LEPUR-ULg), L. Kessler (LEPUR-ULg), J.-M. Lambotte (LEPUR-ULg) et B. Piroette (LEPUR-ULg), sous la direction de J.-M. Halleux (LEPUR-ULg).

Afin d'obtenir des ordres de grandeur quant au coût de production du logement, il a été nécessaire de dépouiller des dossiers de montage immobilier, cela de la manière la plus systématique et complète possible. C'est dans ce cadre qu'une fiche de collecte de l'information a précédemment été élaborée. Cette fiche porte sur :

- l'adresse et le type de localisation (centre urbain ou villageois, périphérie urbaine, milieu peu dense) ;
- la nature de l'opération (réhabilitation, destruction-reconstruction, construction sur site-support vierge) ;
- le nombre et le type de logements concernés ;
- les opérateurs (maître d'ouvrage, entreprises adjudicataires, auteur de projet) ;
- la charge foncière (prix du terrain et frais d'aménagements) ;
- les coûts de construction (dépenses de bâtiments, honoraires de construction) ;
- les décomptes (frais supplémentaires non prévus lors de l'élaboration du projet) ;
- les autres frais éventuels ;
- le prix de revient total.

Les modalités relatives à l'élaboration de cette fiche sont présentées en annexe 1.

Au final, nous disposons maintenant de trente fiches finalisées. Rappelons que le nombre de projets pour lesquels nous disposions d'une information exhaustive était de dix dans le cadre du précédent rapport de mars 2004. Le lecteur intéressé trouvera les vingt nouvelles fiches en annexe 2. Comme nous le détaillerons ci-dessous, le lourd travail de collecte et de production des données permet maintenant de disposer d'évaluations quantitatives robustes. En conséquence, il est maintenant possible de procéder à l'analyse finale des résultats. Il convient toutefois de garder à l'esprit que ces chiffres doivent être manipulés de manière indicative et ne conviennent que pour l'évaluation de projets standard.

1.1.3 La structure du chapitre

Ce chapitre est structuré en quatre parties. A la suite de l'introduction (partie 1.1), un résumé des 30 fiches finalisées est présenté (partie 1.2). Sur base de l'analyse de l'ensemble des dossiers, la partie 1.3 présente les résultats quantitatifs finaux. Le dernier volet porte sur la transférabilité des résultats obtenus à la sphère privée (partie 1.4).

1.2 PRÉSENTATION DES PROJETS

1.2.1 Construction neuve

1.2.1.1 Maisons

- WANZE – Campagne de Haive



Photo 1 : Maison



Photo 2 : Abords + Maison

Il s'agit d'une opération de construction neuve en terrain vierge de dix-sept logements moyens (maisons trois ou quatre façades). Des logements moyens ont été intégrés à un lotissement annexe de logements sociaux dans un but de mixité sociale. Le milieu est peu dense et n'est pas situé à proximité d'un centre urbain.

La valeur du foncier représente 5% du prix de revient total de l'opération.

La voirie étant déjà existante, les aménagements d'abords ont consisté en l'équipement intérieur du périmètre du lotissement, en l'installation de l'éclairage public et dans le placement des réseaux de distribution (11% du prix de revient de l'opération).

Les surcoûts représentent 6% de la commande. Ils sont liés, d'une part, à la modification de l'implantation des lots (travaux de fouille, murs de soutènement, quantités terrassées, etc.) et, d'autre part, à des problèmes de drainage dus à la configuration du terrain.

Une autre difficulté rencontrée est la mauvaise coordination entre le chantier de construction et celui des abords qui 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 n'a pu être placé. De plus, cette période de latence est synonyme d'un sérieux manque à gagner concernant la non-perception des loyers.

Le prix de revient s'élève à 1 252 €/m² habitable ou 105 000 €/logement.

• MARCHE-EN-FAMENNE (AYE) – Sentier des Ecureuils

Photo 1 : Bloc de 2 maisons



Photo 2 : Jardin

Il s'agit d'une opération de construction neuve de quatre maisons (trois façades) avec jardin et garage en milieu peu dense.

L'acquisition des terrains et l'aménagement des abords représentent chacun 5% du prix de revient total de l'opération.

S'agissant d'une opération de construction classique, sur terrain plat, il n'y a pas eu de surprises en cours de chantier. On peut considérer cette opération comme un exemple type de « périurbanisation ».

Le prix de revient s'élève à 1 232 €/m² habitable ou 101 000 €/logement.

• MARCHE-EN-FAMENNE (WAHA) – Rue du Maquis et de la Carrière

Photo 1 : Bloc de 2 maisons



Photo 2 : Jardin

Il s'agit d'une opération de construction neuve de quatre maisons (trois façades) avec jardin et garage en milieu peu dense. Cette opération est tout à fait similaire à l'opération précédente.

L'acquisition des terrains représente 2% du prix de revient total de l'opération.

Il n'y a pas eu de décompte important. Toutefois, dans un avenir proche, la ville de Marche envisage de rénover la voirie et de placer des filets d'eau en bordure de route. Dans ces conditions, il semble raisonnable de supprimer la réalisation des trottoirs prévus en bordure de voirie, ouvrages qui seront inévitablement détériorés lors de la réalisation de ces travaux routiers.

Le prix de revient s'élève à 1 301 €/m² habitable ou 107 000 €/logement.

• **MARCHE-EN-FAMENNE (MARLOIE) – Rue de l’Aurore**

Il s’agit d’une opération de construction neuve de quatre maisons (trois chambres) avec jardin et garage en milieu peu dense. Cette opération est tout à fait similaire aux opérations précédentes.

L’acquisition des terrains et l’aménagement des abords représentent chacun 4% du prix de revient total de l’opération.

Il n’y a pas eu de décompte important. Toutefois, afin de réaliser des économies, le personnel de la SLSP a réalisé certains travaux à la place de l’entrepreneur. Ceux-ci représentent 3% du prix de revient de l’opération.

Le prix de revient s’élève à 1 338 €/m² habitable ou 101 000 €/logement.

• **MARCHE-EN-FAMENNE – Cresse de Lorichamps**



Photo 1 : Maisons 4 chambres



Photo 2 : Partie basse du lotissement

Il s’agit d’une opération de construction de vingt maisons avec garage et jardin réalisée en trois phases et s’insérant dans un vaste lotissement de cent trente-quatre parcelles à proximité du centre de Marche-en-Famenne. Notons que certains logements sont destinés à la vente tandis que d’autres sont destinés à la location.

L’achat de l’ensemble des parcelles relatives à cette opération représente 7% du prix de revient de l’opération. Le coût de l’aménagement des abords (qui ne prend pas en compte la construction de voirie) représente, quant à lui, 3% du prix de revient.

Parmi les modifications en cours de chantier, on épinge celles liées à la nature du sol et à un problème de montée des eaux dans les caves de certains logements. L’ensemble de celles-ci ne représentent toutefois que 1% de la commande. Une autre difficulté rencontrée est le retard important engendré par une mauvaise coordination des travaux d’impétrants (+149 jours).

Le prix de revient s’élève à 1 299 €/m² habitable ou 99 000 €/logement.

• WELKENRAEDT – Clos des Jonquilles

Photo 1 : Maison et car-port



Photo 2 : Vue d'ensemble

Il s'agit d'une opération de construction de dix bungalows situés au centre de Welkenraedt.

Le terrain a été cédé gratuitement par la commune à la SLSP afin de créer des logements sociaux pour personnes âgées et/ou handicapées (quatre logements). Le coût du terrain est estimé à 8% du prix de revient total de l'opération.

Les travaux d'abords sont très importants puisqu'ils représentent 21% du prix de revient. Ils consistent dans la création d'une voirie en cul-de-sac propre au lotissement, d'un piétonnier à l'arrière du lotissement ainsi que l'aménagement des pelouses et parterres devant les maisons. De plus, chaque maison est équipée d'un car-port.

Quelques modifications ont été apportées au projet suite à la demande du maître de l'ouvrage. Elles ne représentent toutefois que 2% de la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 462 €/m² habitable ou 93 500 €/logement.

1.2.1.2 Appartements

• SERAING (OUGREE) – Corolle (27)



Photo 1 : Bâtiment n°3



Photo 2 : Bâtiment n°2 et garages

Cette opération de construction de vingt-sept logements avec garages, répartis en trois bâtiments, se situe à la périphérie de Seraing.

Cette opération s'inscrit dans un vaste ensemble de 200 000 m² appartenant à la SLSP qui supporte une série d'opérations depuis 1978. La valorisation du terrain pour cette opération s'élève à 7% du prix de revient total.

Les travaux d'abords consistent dans l'aménagement de l'espace compris entre les trois bâtiments et de l'accès aux garages et ils représentent 3% du prix de revient.

Le problème majeur qui s'est posé en cours de chantier est la découverte de grès dans l'argile. Cette particularité du terrain a engendré un surcoût de 3% par rapport au montant prévu à la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 170 €/m² habitable ou 81 000 €/logement.

• SERAING (OUGREE) – Corolle (24)



Photo 1 : Bâtiment n°3



Photo 2 : Arrière du bâtiment n°1

Il s'agit d'une opération de construction neuve de vingt-quatre appartements avec garages répartis en trois bâtiments dont dix logements sont prévus pour accueillir des personnes à mobilité réduite. Ce projet s'insère dans la continuité du projet précédent.

La valorisation du terrain pour cette opération s'élève à 4% du prix de revient total.

Les abords consistent en l'aménagement de l'espace compris entre les trois bâtiments (accès aux garages, chemin, pelouse, bancs...). Ils représentent 13% du prix de revient. Si les révisions sont importantes en raison d'un retard d'un an engendré par l'obtention du permis d'urbanisme, les surcoûts sont, quant à eux, très faibles puisqu'ils n'atteignent pas 1% de la commande. Les quelques modifications apportées au projet ont pour objectif de faciliter l'entretien des bâtiments.

Le prix de revient s'élève à 1 329 €/m² habitable ou 112 000 €/logement.

• **WELKENRAEDT – rue Saint-Paul**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière

Il s'agit d'une opération de construction neuve d'un immeuble de neuf appartements (tous de deux chambres) situé en périphérie de Welkenraedt.

Un terrain de 13 000m² a été acquis par la SLSP en 1974. Après une série d'opération, il reste 4 000m² pour réaliser le projet. La valorisation du terrain représente 3% du prix de revient total de l'opération.

Les travaux d'abords représentent 9% du coût de l'opération. Ils consistent dans l'aménagement d'une aire de stationnement à l'avant du bâtiment ainsi que des pelouses. D'autre part, l'accès aux garages souterrains situé à l'arrière du bâtiment a été réalisé. Suite aux écoulements d'eau dans les talus, un ensablement du réseau d'égouttage a été constaté. Il a donc été nécessaire de réaliser un drainage des talus arrière et latéraux.

Les modifications apportées au projet initial représentent 3% du montant de la commande : remplacement du chauffage électrique par un chauffage individuel au gaz, modifications imposées par le rapport incendie et création de greniers dans les combles. De plus, suite à une mauvaise coordination des travaux d'impétrants dans la tranchée commune, le chantier a été retardé de 15 jours.

Le prix de revient s'élève à 1 336 €/m² habitable ou 107 000 €/logement.

• NAMUR – rue Piret Pauchet

Photo 1 : Bâtiment sur le coin



Photo 2 : Bâtiment rue Piret Pauchet

Il s'agit d'une opération de construction neuve d'un immeuble comprenant douze appartements situé au centre de Namur.

Le terrain a été acquis pour cause d'utilité publique mais, en vue de construire l'immeuble, le Foyer Namurois a souhaité racheter la mitoyenneté de deux murs. Au total, les frais fonciers représentent 12% du prix de revient.

Les travaux d'abords représentent 2% du prix de revient et consistent en le réaménagement des trottoirs, l'aménagement à l'avant du bâtiment, l'aménagement de la cour arrière avec notamment la réalisation d'emplacements de stationnement.

Les travaux supplémentaires représentent un surcoût de 5% par rapport à la commande. Il s'agit notamment de travaux d'aménagement du cours d'eau canalisé (Houyoux) et l'absence au mètre des chevrons.

Le prix de revient s'élève à 1 145 €/m² habitable ou 89 000 €/logement.

• SERAING – Place de l’Avenir**Photo 1 : Façade avant****Photo 2 : Garages**

Il s’agit d’une opération de construction neuve d’un immeuble de trente-six appartements et cinq surfaces commerciales au rez-de-chaussée.

Le terrain a été acheté à la Ville de Seraing pour un montant qui représente 2,3% du prix de revient total de l’opération. Il s’agit en réalité d’un terrain sur lequel se trouvait une ancienne usine de Cockerill. La Ville de Seraing a acquis le terrain, a démoli l’usine et a assaini le site. Nous n’avons malheureusement pas connaissance du prix de démolition et d’assainissement.

Les travaux annexes consistent dans la construction de vingt-huit garages couverts à l’arrière du bâtiment ainsi que dans la création d’un parking, l’aménagement de jardins à l’arrière du bâtiment et l’aménagement d’une pelouse à l’avant. Ils représentent 7% du prix de revient.

Les travaux non prévus sont nombreux et représentent 9% du montant de la commande. Il a notamment fallu modifier le système de fondations suite à un problème d’hétérogénéité du remblai. De plus, en fin de chantier, une série importante de travaux ont été réalisés dans le but d’apporter une meilleure habitabilité des appartements et une plus-value aux immeubles.

Le prix de revient s’élève à 1 466 €/m² habitable ou 102 000 €/logement.

1.2.2 Réhabilitation

• HUY – Portelette



Photo 1 : Vue des 3 bâtiments



Photo 2 : Bâtiment Circolo

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de quatre immeubles, correspondant à la création de dix-neuf logements sociaux (dix-sept appartements et deux maisons individuelles). Cette opération a été menée dans le centre urbain de Huy, à proximité de l'hôpital.

L'acquisition des immeubles représente 10% du prix de revient total de l'opération. En plus de la réhabilitation de logements, le projet consiste également dans l'aménagement des abords (création de parkings, de voirie, d'un espace communautaire ainsi qu'une plaine de jeux). Ces frais d'abords représentent 17% du prix de revient total de l'opération.

Une autre spécificité de ce dossier réside dans les nombreux problèmes rencontrés lors de la réhabilitation des quatre immeubles : découverte de foyers de mérules, remplacement intégral des toitures non prévu au départ,... Au total, ces décomptes ont engendré plus de 18% de frais supplémentaires, non prévus à la commande.

Finalement, le prix de revient s'élève à 1 245 €/m² habitable ou 86 000 €/logement.

• HERSTAL – Chantier du Bon Air



Photo 1 : Façade arrière



Photo 2 : Espace communautaire

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien atelier (type hall industriel) correspondant à la création de dix-huit logements sociaux (plus précisément, des appartements). L'opération se situe en périphérie urbaine de Herstal.

La valeur du bâtiment représente 9% du prix de revient de l'opération. Le projet comprend également : la création de 18 places de parking extérieures et de 10 garages, la construction de la voirie, d'un espace communautaire, et d'une esplanade en béton à l'arrière du bâtiment. Ces travaux représentent presque 18% du prix de revient total de l'opération.

Par contre, les décomptes ne représentent que 3,5% de la commande, ce qui signifie qu'il y a eu très peu de surprise en cours de chantier. Le problème le plus conséquent est qu'il a fallu revoir l'étanchéité de l'ensemble de la toiture.

Le prix de revient s'élève à 1 206 €/m² habitable ou 98 000 €/logement.

• **MARCHE-EN-FAMENNE (HARGIMONT) – Ferme de la Commanderie**



Photo 1 : Espace communautaire



Photo 2 : Bâtiment arrière

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de quatre bâtiments de ferme en vingt-trois logements sociaux (appartements). Cette opération se situe au centre du village de Hargimont (Marche-en-Famenne).

L'achat des bâtiments représente presque 10% du prix de revient de l'opération. Au centre et à l'arrière des bâtiments, on a procédé à l'aménagement d'un espace communautaire ainsi que d'un espace de jeux et d'un parking pour 8% du prix de revient total de l'opération.

Il n'y a pas de décomptes puisque les travaux supplémentaires ont été réalisés par le personnel de la SLSP (6% de la commande).

Le prix de revient s'élève à 1 309 €/m² habitable ou 80 000 €/logement.

- **GREZ-DOICEAU (ARCHENNES) – Moulin d'Archennes**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien moulin en dix-neuf logements sociaux (appartements). Ce moulin se situe au centre du village d'Archennes (Greze-Doiceau).

L'achat du bâtiment représente 11% du prix de revient total de l'opération. Il a fallu procéder à l'aménagement des abords : création de la voirie ainsi que de 19 places de parking ; déplacement du cours d'eau jouxtant le moulin afin d'éviter tout problème d'humidité et de réduire les risques d'inondation. Cela représente 13% du prix de revient total de l'opération. Les surcoûts, quant à eux, ne représentent que 1,3% de la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 671 €/m² habitable ou 105 000 €/logement.

- **MALMEDY – Haute Vaulx**



Photo 1 : Appartements rue Haute Vaulx (façade avant)



Photo 2 : Maison Vinette

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de deux immeubles correspondant à la création de sept appartements et d'une maison. Le projet se situe dans le centre urbain de Malmédy et est menée par la régie foncière communale de Malmédy.

Il s'agit de logements sociaux puisque la régie foncière travaille en partenariat avec le Foyer Malmédien (SLSP de Malmédy), qui prend en charge la gestion des logements. Dans la maison Vinette, il faut également noter la création d'un petit musée (12m²).

L'acquisition des immeubles représente 10% du prix de revient de l'opération. Il y a eu très peu d'aménagement d'abords (moins de 1% du coût total de l'opération). Ils ont consisté en l'aménagement d'une cour à l'arrière d'un des immeubles.

Les travaux ont fait l'objet de 18% de décomptes. Ils concernent notamment la réalisation de travaux supplémentaires à la toiture, de peinture, de planchers, etc.

Le prix de revient s'élève à 1 310 €/m² habitable ou 73 500 €/logement.

• MALMEDY – Rue Neuve



Photo 1 : Façades avant



Photo 2 : Façades arrière

Il s'agit d'une opération de réhabilitation de six immeubles correspondant à la création de quatorze logements sociaux (appartements). Le projet est réalisé sur le site d'une ancienne brasserie, dans le centre de Malmédy. Les bâtiments de la rue Neuve datent du 17^e et du 18^e siècle et ont donc une valeur patrimoniale. A l'arrière de ces bâtiments, on a procédé à la démolition du bâtiment industriel et à la création d'un parking souterrain et aérien.

Le Foyer Malmédien a racheté les immeubles pour un coût qui représente 10% du prix de revient total de l'opération. D'autre part, les abords consistent en la création du parking souterrain pour 14% du prix de revient total de l'opération.

Plus de 20% de travaux ont fait l'objet de décomptes. En effet, s'agissant de maisons anciennes dont on voulait conserver l'aspect patrimonial (structure en bois, colombages, remplissage des murs en terre cuite, ...), de nombreux problèmes ont été découverts au fur et à mesure de l'avancement des travaux : traitement à l'argile des murs intérieurs, problèmes de stabilité des maisons, etc. Une prolongation du délai de plus de 290 jours a été nécessaire à ces travaux.

Le prix de revient s'élève à 1 445 €/m² habitable ou 107 000 €/logement.

- **EUPEN – Bergstrasse**



Photo 1 : Façade



Photo 2 : Façade

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un immeuble de cinq appartements située en centre-ville. Il y a donc très peu de travaux d'abords, l'ensemble des infrastructures étant déjà existantes.

L'acquisition de l'immeuble représente 17% du prix de revient total. De nombreux problèmes se sont posés en cours de chantier et représentent, au total, 24% de frais supplémentaires non prévus à la commande. Tout d'abord, alors que le projet initial prévoyait l'utilisation et l'adaptation des planchers ainsi que des diverses maçonneries (en colombage) existantes, il a finalement été procédé au renouvellement complet de l'intérieur du bâtiment tant au niveau des cloisons, des murs porteurs que des planchers. En effet, les éléments constructifs existants étaient de faible qualité et pouvaient causer des problèmes de stabilité en cas d'adaptation de ceux-ci. Ensuite, il a été décidé de créer un espace supplémentaire pour chaque logement, ce qui a conduit au compartimentage des caves. Notons enfin que la SLSP a décidé de construire sur fonds propres des balcons à l'arrière du bâtiment.

Le prix de revient s'élève à 1 160 €/m² habitable ou 83 000 €/logement.

- **LA CALAMINE – Rue de la Chapelle**



Photo 1 : Façade à rue



Photo 2 : Bâtiment latéral et balcon

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'une maison en dix appartements pour personnes âgées située au centre de La Calamine.

L'acquisition représente dès le départ une part très importante du coût total de l'opération (plus de 28%). Les travaux d'abords représentent, quant à eux, 3% du prix de revient. Ils consistent en l'aménagement arrière du bâtiment (jardin et parking).

A cela, s'ajoutent de nombreux problèmes survenus en cours de chantier : découverte de la mэрule dans le bâtiment principal, mise à neuf de la charpente et de la toiture du bâtiment secondaire, etc. Ces surcoűts représentent 13% du montant prévu à la commande. Mise à part les problèmes de mэрules, de nombreux frais supplémentaires sont liés à la volonté de restituer au bâtiment son aspect d'origine (planchers, corniche, enseigne, etc.). De plus, certains travaux, tels que la pose de balcons, la mise en place d'un ascenseur, ont été réalisés sur fonds propres et représentent 8% du prix de revient de l'opération.

Le prix de revient s'élève à 1 808 €/m² habitable ou 104 000 €/logement.

- **WELKENRAEDT – rue Reine Astrid**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Vue de côté

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien immeuble commercial en seize appartements et une surface commerciale. L'opération est située au centre de Welkenraedt. De ce fait, l'ensemble des infrastructures sont déjà existantes et il n'y a pas eu de travaux d'abords.

L'acquisition de l'immeuble représente 18% du prix de revient de l'opération et les décomptes 4% de la commande. Ils s'expliquent par la découverte de divers défauts dans le bâtiment à rénover mais aussi par des modifications imposées par le rapport incendie. Notons finalement que diverses transformations ont été demandées par le maître de l'ouvrage. A côté de cela, la SLSP a réalisé, sur fonds propres, les travaux de placement d'un ascenseur.

Le prix de revient s'élève à 1 109 €/m² habitable ou 82 000 €/logement.

- **GEMMENICH – Völkerich**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade latérale

Il s'agit d'une opération située en milieu peu dense de réhabilitation d'un ancien couvent en vingt-quatre appartements.

L'acquisition de l'immeuble représente 11% du prix de revient de l'opération et les travaux d'abords 7% de celui-ci. Ces derniers consistent dans la construction d'une passerelle d'accès, dans l'aménagement de jardins et la réalisation de l'éclairage public ainsi que d'un parking. L'aménagement des abords reprend également la mise en place d'un système d'épuration des eaux usées et l'égouttage hors du bâtiment.

De nombreux problèmes sont survenus en cours de chantier. Les surcoûts représentent plus de 20% du montant de la commande et ont engendrés une prolongation de délai de plus de 500 jours. Le problème majeur a été la découverte de la mэрule qui a notamment engendré le remplacement de tous les planchers et gîtages en bois. De plus, le bâtiment et les menuiseries extérieures ont fortement soufferts de l'abandon du chantier pendant plusieurs années (bâtiment squatté, vandalisme, courants d'air, etc.). Afin de limiter les surcoûts, toute une série de travaux ont été réalisés sur fonds propres (ascenseur, travaux de peinture, mise en décharge, etc.).

Le prix de revient s'élève à 939 €/m² habitable ou 62 500 €/logement.

- **DURBUY (BOMAL) – La Potinière**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien hôtel en douze appartements. L'opération se situe au centre du village de Bomal, en face de la gare.

L'acquisition de l'immeuble représente 23% du prix de revient. La réalisation des parkings à l'avant et à l'arrière ainsi que les pelouses représente 3% du montant total de l'opération.

Par rapport à la commande, les surcoûts non prévus représentent 6%. Ils s'expliquent principalement par la découverte de défauts importants concernant les façades avant et arrière apparus suite à la démolition d'auvents et des annexes.

Le prix de revient s'élève à 1 389 €/m² habitable ou 81 000 €/logement.

• **NASSOGNE (FORRIERES) – La Colline**

Il s'agit d'une opération de réhabilitation d'un ancien bâtiment scolaire en 21 appartements. L'opération se situe au centre du village de Forrières.

L'acquisition du bâtiment représente 23% du prix de revient. L'aménagement de la cour intérieure et de l'escalier d'accès représente quant à lui 5% du prix de revient.

Les quelques surcoûts survenus en cours de chantier (renouvellement de la dalle de sol) ont facilement pu être équilibrés, d'une part, par des économies (remplacement des châssis en bois pas des châssis en PVC) et, d'autre part, par le fait que certains travaux ont été réalisés par le personnel de la SLSP.

Le prix de revient s'élève à 1 271 €/m² habitable ou 78 000 €/logement.

1.2.3 Démolition – reconstruction

• BRAINE-L'ALLEUD – Grand Place Baudouin 1er



Photo 1 : Immeuble



*Photo 2 : Maison voisine
(problème de stabilité)*

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction de deux immeubles en vue de la création de quatre logements et d'un rez-de-chaussée commercial. L'opération a été menée par la régie foncière et immobilière. Elle se situe dans le centre urbain de Braine-l'Alleud, ce qui explique qu'il n'y ait pas eu de travaux d'abords. Il s'agit de logements mis en place dans le cadre d'une procédure de rénovation urbaine (il ne s'agit donc pas de logements sociaux). La réalisation s'inscrit dans une politique visant à faciliter l'accès au logement en pratiquant des loyers inférieurs à ceux du marché (Braine-l'Alleud se situe en zone de forte pression foncière).

L'achat des bâtiments représente 11% du prix de revient total de l'opération. La régie foncière communale aurait voulu mener une opération plus importante. Malheureusement, certains propriétaires ont refusé de céder leur bien.

Les travaux de démolition et de reconstruction représentent 87% du prix de revient total de l'opération. Il n'a toutefois pas été possible d'individualiser les coûts de démolition des coûts de reconstruction. C'est en effet le même entrepreneur qui a réalisé l'ensemble des travaux.

Le problème majeur survenu en cours de chantier concerne le manque de stabilité des maisons voisines. Une partie des frais engendrés par ce problème ont néanmoins été pris en charge par l'adjudicataire. Toutefois, l'entrepreneur pourra, dans certains cas, être couvert par sa compagnie d'assurances, pour ce genre de dommages, dans le cadre de la couverture « troubles de voisinage » ou « responsabilité civile envers les tiers ». Au total, les travaux non prévus représentent près de 7% de la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 975 €/m² habitable ou 107 880 €/logement.

• BRAINE-L'ALLEUD – Rue Schepers

Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Façade arrière et entrée parking souterrain

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'un immeuble de douze logements moyens. L'opération se situe toujours dans le centre urbain de Braine-l'Alleud. Il s'agit d'une opération qui a été menée par la régie foncière et immobilière en association avec un promoteur privé. La régie possédait le site de l'ancien athénée du centre. Elle a vendu la majeure partie du terrain à un promoteur privé qui a réalisé un immeuble de quatre-vingts logements. La démolition de la maison de concierge qui se trouvait sur la partie conservée par la régie a été prise en charge par le privé puisqu'il devait également démolir l'ancienne école.

La valorisation du terrain représente 14% du prix de revient de l'opération. Malheureusement, les coûts de démolition ne sont pas connus de la régie puisque ces frais ont été pris en charge par le promoteur privé. Les coûts de reconstruction représentent 84% du prix de revient total de l'opération et les décomptes 6% de la commande. Ces derniers concernent notamment des fouilles et déblais en terrain rocheux.

Le prix de revient s'élève à 1 860 €/m² habitable ou 124 755 €/logement.

• BRAINE-L'ALLEUD – Rue des Marolles*Photo 1 : Rue des Marolles**Photo 2 : Maisons et garages*

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'anciens garages correspondant à la création de trois maisons (mitoyennes) et d'un immeuble avec deux appartements. L'opération se situe dans le centre urbain de Braine-l'Alleud. Elle a été menée par la régie foncière et immobilière. La spécificité de ce dossier réside dans le fait que les trois maisons individuelles sont des logements normaux alors que les deux appartements relèvent du logement social. On intègre donc des coûts concernant deux types de logement différents. Par exemple, les maisons individuelles possèdent chacune un garage, ce qui n'est pas le cas des appartements sociaux. Comme les coûts sont globalisés, le prix des appartements est donc surévalué et celui des maisons sous-évalué.

L'acquisition du terrain représente 9% du prix de revient total de l'opération. A nouveau, il n'a pas été possible de distinguer les coûts de démolition, ceux-ci ayant été pris en charge par l'entrepreneur qui a réalisé les travaux de reconstruction.

Le montant total des coûts de construction représente 89% du coût global de l'opération. On relève très peu de décomptes, il n'y a pas eu de surprise au cours du chantier.

Finalement, le prix de revient s'élève à 1 745 €/m² habitable ou 174 532 €/logement.

- **SERAING – rue Ferrer**



Photo 1 : Façade avant



Photo 2 : Abords

Il s'agit d'une opération de démolition d'immeubles en vue de la construction de trente-six appartements. Cette opération prend place dans le centre de Seraing.

Les terrains étaient déjà bâti et occupés par de l'habitat en très mauvais état (propriétaires privés). La ville a acquis les bâtiments via une procédure d'expropriation. La SLSP a hérité des ruines et a procédé à leur démolition. Au total, la charge foncière représente 22% du prix de revient total de l'opération (20% pour l'acquisition, 2% pour la démolition).

Les travaux annexes consistent en la création d'un piétonnier pavé autour des immeubles, d'aménagement d'un parc avec des plantations, du placement de bancs, poubelles, etc. Ils représentent 7% du prix de revient.

Les travaux non prévus ne représentent que 1% de la commande. Ils sont toutefois nombreux mais les surcoûts (modification de la toiture, modification suite au rapport incendie,...) sont équilibrés par des économies (diminution des surfaces carrelées dans les salles de bain, suppression de la chape en cave,...).

Le prix de revient s'élève à 1 574 €/m² habitable ou 140 000 €/logement.

- **DISON – Rue Albert 1^{er}**



Photo 1 : Logements et commerces



Photo 2 : Intérieur d'îlot

Il s'agit d'une opération de démolition d'un ancien magasin Unic et de reconstruction d'un immeuble comprenant treize appartements et trois commerces. Cette opération prend place dans le centre de Dison.

La commune, après avoir acquis les bâtiments a décidé de procéder à sa démolition. En effet, ce bâtiment ayant été partiellement inoccupé, il s'est fortement dégradé au fil des années, faisant apparaître, en plusieurs endroits, des infiltrations d'eau provenant de la toiture. Celle-ci s'est même affaissée par endroits. Au total, la charge foncière représente 10% du prix de revient total de l'opération (6% pour l'acquisition, 4% pour la démolition).

Les travaux d'abords représentent, quant à eux, 4% du prix de revient total de l'opération.

Les travaux supplémentaires s'expliquent par des problèmes liés à découverte de masses rocheuses en cours de chantier ainsi qu'à des problèmes de stabilité. Ils représentent 15% du montant prévu à la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 690 €/m² habitable ou 157 000 €/logement.

• CHARLEROI – Rue Saint Eloi (40-42)

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'un immeuble de deux appartements dans une zone d'intérêt prioritaire au centre de Gosselies.

La charge foncière représente 10% du prix de revient total de l'opération. Celle-ci comprend l'acquisition des bâtiments et les travaux de démolition (chacun représentent 5% du prix de revient).

Les travaux supplémentaires s'expliquent par la modification du système de fondations avec rectification du système d'égouttage, l'ajout d'éclairage sur les terrasses, etc. Ces travaux sont compensés par des économies en terme de quantités présumées. Au total, une économie de 1,5% a pu être réalisée sur le montant prévu à la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 433 €/m² habitable ou 115 000 €/logement.

• CHARLEROI – Rue Saint Eloi (18-20)

Il s'agit d'une opération de démolition-reconstruction d'un immeuble de trois appartements qui s'inscrit dans la continuité de l'opération précédente.

La charge foncière représente 7% du prix de revient total de l'opération. Elle ne reprend toutefois que l'acquisition puisque le coût des travaux de démolition n'a pas pu être individualisé des travaux de reconstruction.

Les travaux supplémentaires représentent moins de 2% du montant de la commande.

Le prix de revient s'élève à 1 417 €/m² habitable ou 92 500 €/logement.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Wanze</u> <u>Campagne de Haive</u>	<u>Aye (M-e-F)</u> <u>Sentier des Ecureuils</u>	<u>Waha (M-e-F)</u> <u>La Verte Voye</u>	<u>Marloie (M-e-F)</u> <u>Rue de l'Aurore</u>	<u>Marche-en-Famenne</u> <u>Cresse de Lorichamps</u>
	Création de 17 logements Construction neuve	Création de 4 logements Construction neuve	Création de 4 logements Construction neuve	Création de 4 logements Construction neuve	Création de 20 logements Construction neuve
Charge foncière	291 391 € (16%)	44 284 € (11%)	36 775 € (9%)	40 903 € (10%)	228 890 € (12%)
Site-support	91 850 € (5%)	18 716 € (5%)	9 347 € (3%)	16 340 € (4%)	136 653 € (7%)
Frais d'aménagement	199 541 € (11%)	25 568 € (6%)	27 428 € (6%)	24 563 € (6%)	92 237 € (5%)
<i>Abords</i>	177 861 € (10%)	20 944 € (5%)	18 602 € (4%)	17 261 € (4%)	51 548 € (3%)
<i>Raccordements</i>	21 680 € (1%)	4 624 € (1%)	8 826 € (2%)	7 302 € (2%)	40 689 € (2%)
Construction	1 495 538 € (84%)	357 507 € (88%)	390 474 € (91%)	352 393 € (87%)	1 740 567 € (87%)
Dépenses en bâtiment	1 430 497 € (80%)	336 834 € (83%)	365 729 € (85%)	328 731 € (81%)	1 650 828 € (83%)
<i>Commande</i>	1 310 711 € (73%)	331 364 € (82%)	364 649 € (85%)	319 828 € (79%)	1 584 921 € (80%)
<i>Révision</i>	38 133 € (2%)	5 493 € (1%)	8 264 € (2%)	6 718 € (2%)	51 664 € (3%)
<i>Décomptes</i>	81 653 € (5%)	-23 € (<-1%)	- 7 184 € (-2%)	2 185 € (<1%)	14 243 € (<1%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(6%)	(<-1%)	(-2%)	(<1%)	(<1%)
Honoraires de construction	65 041 € (4%)	20 673 € (5%)	24 745 € (6%)	23 662 € (6%)	89 739 € (4%)
<i>Auteur de projet</i>	48 261 € (3%)	19 479 € (5%)	21 330 € (5%)	20 552 € (5%)	84 187 € (4%)
<i>Coordination-sécurité</i>	16 780 € (1%)	1 194 € (<1%)	3 415 € (1%)	3 110 € (1%)	5 552 € (<1%)
Autres Frais	227 € (< 1%)	2 297 € (1%)	2 210 € (<1%)	10 685 € (3%)	15 396 € (1%)
Prix de revient total	1 787 156 € (100%)	404 088 € (100%)	429 459 € (100%)	403 981 € (100%)	1 984 853 € (100%)
P R /logement	105 127 €/log.	101 022 €/log.	107 365 €/log.	100 995 €/log.	99 243 €/log.
P R /chambre	37 232 €/ch.	33 674 €/ch.	35 788 €/ch.	33 665 €/ch.	32 014 €/ch.
P R /m² hab.	1 252 €/m² hab.	1 232 €/m² hab.	1 301 €/m² hab.	1 338 €/m² hab.	1 299 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	87 973 €/log.	89 377 €/log.	97 618 €/log.	88 098 €/log.	87 028 €/log.
P R /chambre	31 157 €/ch.	29 792 €/ch.	32 539 €/ch.	29 366 €/ch.	28 074 €/ch.
P R /m² hab.	1 048 €/m² hab.	1 090 €/m² hab.	1 183 €/m² hab.	1 167 €/m² hab.	1 139 €/m² hab.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Welkenraedt</u> <u>Clos des Jonquilles</u>	<u>Ougrée (Serainq)</u> <u>Rue de la Corolle (27)</u>	<u>Ougrée (Serainq)</u> <u>Rue de la Corolle (24)</u>	<u>Welkenraedt</u> <u>Saint Paul</u>	<u>Namur</u> <u>Rue Piret Pauchet</u>
	<i>Création de 10 logements</i> <i>Construction neuve</i>	<i>Création de 27 logements</i> <i>Construction neuve</i>	<i>Création de 24 logements</i> <i>Construction neuve</i>	<i>Création de 9 logements</i> <i>Construction neuve</i>	<i>Création de 12 logements</i> <i>Construction neuve</i>
Charge foncière	281 694 € (30%)	230 633 € (11%)	484 583 € (18%)	124 426 € (13%)	167 103 € (16%)
Site-support	75 279 € (8%)	154 000 € (7%)	105 000 € (4%)	30 564 € (3%)	128 699 € (12%)
Frais d'aménagement	206 415 € (22%)	76 633 € (4%)	379 583 € (14%)	93 862 € (10%)	38 404 € (4%)
<i>Abords</i>	195 238 € (21%)	61 616 € (3%)	362 454 € (13%)	86 425 € (9%)	24 296 € (3%)
<i>Raccordements</i>	11 177 € (1%)	15 017 € (1%)	17 129 € (1%)	7 437 € (1%)	14 108 € (1%)
Construction	644 916 € (69%)	1 957 841 € (89%)	2 193 100 € (82%)	833 280 € (87%)	905 115 € (84%)
Dépenses en bâtiment	611 365 € (65%)	1 847 736 € (84%)	2 077 382 € (77%)	797 078 € (83%)	855 740 € (80%)
<i>Commande</i>	589 097 € (63%)	1 776 552 € (81%)	1 988 725 € (74%)	772 812 € (81%)	786 044 € (73%)
<i>Révision</i>	14 403 € (1%)	17 694 € (1%)	87 452 € (3%)	662 € (<1%)	31 633 € (3%)
<i>Décomptes</i>	7 865 € (1%)	53 490 € (2%)	1 205 € (<1%)	23 604 € (2%)	38 063 € (4%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(1%)	(3%)	(3%)	(5%)	
Honoraires de construction	33 551 € (4%)	110 105 € (5%)	115 718 € (5%)	36 202 € (4%)	49 375 € (4%)
<i>Auteur de projet</i>	27 186 € (3%)	69 045 € (3%)	78 622 € (3%)	36 202 € (4%)	49 375 € (4%)
<i>Coordination-sécurité</i>	6 365 € (1%)	41 060 € (2%)	37 096 € (2%)	0 € (0%)	0 € (0%)
Autres Frais	8 816 € (1%)	8 049 € (<1%)	7 775 € (<1%)	3 966 € (<1%)	182 € (<1%)
Prix de revient total	935 426 € (100%)	2 196 523 € (100%)	2 685 457 € (100%)	961 672 € (100%)	1 072 400 € (100%)
P R /logement	93 543 €/log.	81 353 €/log.	111 894 €/log.	106 852 €/log.	89 367 €/log.
P R /chambre	93 543 €/ch.	38 535 €/ch.	63 939 €/ch.	53 426 €/ch.	29 789 €/ch.
P R /m² hab.	1 462 €/m² hab.	1 170 €/m² hab.	1 329 €/m² hab.	1 336 €/m² hab.	1 145 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	64 492 €/log.	72 512 €/log.	91 379 €/log.	92 587 €/log.	75 426 €/log.
P R /chambre	64 492 €/ch.	34 348 €/ch.	52 217 €/ch.	46 293 €/ch.	25 142 €/ch.
P R /m² hab.	1 008 €/m² hab.	1 042 €/m² hab.	1 086 €/m² hab.	1 157 €/m² hab.	966 €/m² hab.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Seraing</u> <u>Place de l'Avenir</u>	<u>Huy – Portellette</u> <u>(site Godin – Parnaion)</u>	<u>Herstal</u> <u>Chantier du Bon Air</u>	<u>Hargimont</u> <u>Ferme de la</u> <u>Commanderie</u>	<u>Grez-Doiceau</u> <u>Moulin</u> <u>D'Archennes</u>
	Création de 36 logements et 5 commerces Construction neuve	Création de 19 logements Réhabilitation	Création de 18 logements Réhabilitation	Création de 23 logements Réhabilitation	Création de 19 logements Réhabilitation
Charge foncière	416 278 € (10%)	456 085 € (28%)	483 262 € (27%)	339 080 € (18%)	485 779 € (24%)
Site-support	98 647 € (2%)	165 950 € (10%)	157 457 € (9%)	178 223 € (10%)	213 161 € (11%)
Frais d'aménagement	317 631 € (8%)	290 135 € (18%)	325 805 € (18%)	160 857 € (8%)	272 618 € (13%)
<i>Abords</i>	280 641 € (7%)	285 279 € (17%)	313 521 € (18%)	150 182 € (8%)	257 516 € (13%)
<i>Raccordements</i>	36 990 € (1%)	4 856 € (1%)	12 284 € (< 1%)	10 675 € (< 1%)	15 102 € (< 1%)
Construction	3 762 715 € (90%)	1 176 769 € (72%)	1 282 551 € (73%)	1 430 842 € (78%)	1 496 843 € (75%)
Dépenses en bâtiment	3 522 905 € (84%)	1 077 112 € (66%)	1 153 171 € (65%)	1 309 688 € (71%)	1 353 183 € (68%)
<i>Commande</i>	3 157 935 € (75%)	888 202 € (54%)	1 092 039 € (62%)	1 278 008 € (69%)	1 296 381 € (65%)
<i>Révision</i>	93 315 € (2%)	26 830 € (2%)	23 430 € (1%)	37 728 € (2%)	39 821 € (2%)
<i>Décomptes</i>	271 655 € (7%)	162 080 € (10%)	37 702 € (2%)	- 6 048 € (< 1%)	16 981 € (1%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(9%)	(18%)	(3%)	(1%)	
Honoraires de construction	239 810 € (6%)	99 657 € (6%)	129 380 € (8%)	121 154 € (7%)	143 660 € (7%)
<i>Auteur de projet</i>	176 261 € (4%)	87 642 € (5%)	99 652 € (6%)	114 929 € (6%)	107 812 € (5%)
<i>Coordination-sécurité</i>	63 549 € (2%)	12 015 € (1%)	29 728 € (2%)	6 225 € (< 1%)	35 848 € (2%)
Autres Frais	6 158 € (<1%)	2 879 € (< 1%)	303 € (< 1%)	75 293 € (4%)	15 178 € (1%)
Prix de revient total	4 185 151 € (100%)	1 635 733 € (100%)	1 766 116 € (100%)	1 845 215 € (100%)	1 997 800 € (100%)
P R /logement	102 077 €/log.	86 091 €/log.	98 118 €/log.	80 227 €/log.	105 147 €/log.
P R /chambre	72 158 €/ch.	51 117 €/ch.	55 191 €/ch.	37 657 €/ch.	45 405 €/ch.
P R /m² hab.	1 466 €/m² hab.	1 245 €/m² hab.	1 206 €/m² hab.	1 309 €/m² hab.	1 672 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	91 774 €/log.	61 935 €/log.	71 253 €/log.	62 211 €/log.	78 781 €/log.
P R /chambre	64 874 €/ch.	36 774 €/ch.	40 080 €/ch.	29 201 €/ch.	34 019 €/ch.
P R /m² hab.	1 318 €/m² hab.	896 €/m² hab.	876 €/m² hab.	1 015 €/m² hab.	1 253 €/m² hab.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Malmedy</u> <u>Haute Vaux</u>	<u>Malmedy</u> <u>Rue Neuve</u>	<u>Eupen</u> <u>Bergstrasse</u>	<u>La Calamine</u> <u>Rue de la Chapelle</u>	<u>Welkenraedt</u> <u>Rue Reine Astrid</u>
	Création de 8 logements Réhabilitation	Création de 14 logements Réhabilitation	Création de 5 logements Réhabilitation	Création de 10 logements Réhabilitation	Création de 16 logements et 1 rez commercial Réhabilitation
Charge foncière	69 215 € (12%)	369 292 € (25%)	78 360 € (19%)	336 412 € (32%)	247 449 € (18%)
Site-support	57 016 € (10%)	148 736 € (10%)	69 410 € (17%)	297 472 € (28%)	235 648 € (17%)
Frais d'aménagement	12 199 € (2%)	220 556 € (15%)	8 950 € (2%)	38 940 € (4%)	11 801 € (1%)
<i>Abords</i>	4 851 € (1%)	207 579 € (14%)	1 859 € (<1%)	28 043 € (3%)	0 € (0%)
<i>Raccordements</i>	7 348 € (1%)	12 977 € (1%)	7 091 € (2%)	10 897 € (1%)	11 801 € (1%)
Construction	519 443 € (88%)	1 125 631 € (75%)	295 829 € (71%)	619 444 € (60%)	1 120 551 € (80%)
Dépenses en bâtiment	466 223 € (79%)	1 007 081 € (67%)	268 285 € (64%)	570 727 € (55%)	1 030 634 € (74%)
<i>Commande</i>	393 951 € (67%)	808 563 € (54%)	243 111 € (58%)	492 270 € (48%)	966 756 € (69%)
<i>Révision</i>	-	33 700 € (2%)	3 293 € (1%)	13 851 € (1%)	26 445 € (2%)
<i>Décomptes</i>	72 272 € (12%)	164 818 € (11%)	21 881 € (5%)	64 606 € (6%)	37 433 € (3%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(18%)	(20%)	(9%)	(13%)	(4%)
Honoraires de construction	53 220 € (9%)	118 550 € (8%)	27 544 € (7%)	48 717 € (5%)	89 917 € (6%)
<i>Auteur de projet</i>	47 898 € (8%)	118 550 € (8%)	24 515 € (6%)	44 218 € (4%)	60 978 € (4%)
<i>Coordination-sécurité</i>	5 322 € (1%)	-	3 029 € (1%)	4 499 € (1%)	28 939 € (2%)
Autres Frais	882 € (<1%)	5 453 € (< 1%)	42 568 € (10%)	81 920 € (8%)	23 946 € (2%)
Prix de revient total	589 540 € (100%)	1 500 376 € (100%)	416 757 € (100%)	1 037 776 € (100%)	1 391 946 € (100%)
P R /logement	73 693 €/log.	107 170 €/log.	83 351 €/log.	103 778 €/log.	81 879 €/log.
P R /chambre	65 504 €/ch.	88 257 €/ch.	52 095 €/ch.	74 127 €/ch.	53 536 €/ch.
P R /m² hab.	1 310 €/m² hab.	1 445 €/m² hab.	1 160 €/m² hab.	1 808 €/m² hab.	1 109 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	64 930 €/log.	80 402 €/log.	59 165 €/log.	61 944 €/log.	65 915 €/log.
P R /chambre	57 716 €/ch.	66 214 €/ch.	36 979 €/ch.	44 246 €/ch.	43 098 €/ch.
P R /m² hab.	1 154 €/m² hab.	1 084 €/m² hab.	824 €/m² hab.	1 079 €/m² hab.	893 €/m² hab.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Gemmenich</u> <u>Völkerich</u>	<u>Bomal (Durbuy)</u> <u>La Potinière</u>	<u>Forrières (Nassogne)</u> <u>La Colline</u>	<u>Braine-l'Alleud</u> <u>Grand place Baudouin Ier</u>	<u>Braine-l'Alleud</u> <u>Rue Schepers</u>
	<i>Création de 24 logements</i> <i>Réhabilitation</i>	<i>Création de 12 logements</i> <i>Réhabilitation</i>	<i>Création de 21 logements</i> <i>Réhabilitation</i>	<i>Création de 4 logements et 1 rez commercial</i> <i>Démolition-reconstruction</i>	<i>Création de 12 logements</i> <i>Démolition-reconstruction</i>
Charge foncière	372 400 € (18%)	251 613 € (26%)	464 646 € (28%)	69 552 € (13%)	242 733€ (16%)
Site-support	223 745 € (11%)	218 962 € (23%)	372 490 € (23%)	57 015 € (11%)	210 710 € (14%)
Frais d'aménagement	148 655 € (7%)	32 651 € (3%)	92 156 € (5%)	12 537 € (2%)	32 024 € (2%)
<i>Abords</i>	133 537 € (6%)	25 172 € (3%)	84 136 € (5%)	-	6 655 € (<1%)
<i>Raccordements</i>	15 118 € (1%)	7 479 € (<1%)	8 020 € (< 1%)	12 537 € (2%)	25 369 € (2%)
Construction	1 503 520 € (74%)	712 231 € (73%)	1 158 771 € (71%)	469 850 € (87%)	1 254 332 € (84%)
Dépenses en bâtiment	1 395 701 € (69%)	642 770 € (66%)	1 058 692 € (65%)	434 191 € (80%)	1 140 864 € (76%)
<i>Commande</i>	1 115 310 € (55%)	586 672 € (60%)	1 022 886 € (63%)	402 779 € (75%)	1 041 519 € (70%)
<i>Révision</i>	50 806 € (3%)	20 568 € (2%)	33 573 € (2%)	3 520 € (<1%)	38 733 € (2%)
<i>Décomptes</i>	229 585 € (11%)	35 530 € (4%)	2 233 € (<1%)	27 892 € (5%)	60 611 € (4%)
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(21%)	(7%)	(7%)	(6%)	
Honoraires de construction	107 819 € (5%)	69 461 € (7%)	100 019 € (6%)	35 659 € (7%)	113 468 € (8%)
<i>Auteur de projet</i>	107 819 € (5%)	67 516 € (7%)	98 995 € (6%)	35 659 € (7%)	84 677 € (6%)
<i>Coordination-sécurité</i>	0 € (0%)	1 945 € (<1%)	1 024 € (<1%)	-	28 791 € (2%)
Autres Frais	164 795 € (8%)	5 896 € (1%)	13 838 € (1%)	-	-
Prix de revient total	2 040 715 € (100%)	969 740 € (100%)	1 637 255 € (100%)	539 402 € (100%)	1 497 065 € (100%)
P R /logement	85 030 €/log.	80 812 €/log.	77 964 €/log.	107 880 €/log.	124 755 €/log.
P R /chambre	49 774 €/ch.	51 039 €/ch.	45 479 €/ch.	89 900 €/ch.	83 170 €/ch.
P R /m² hab.	939 €/m² hab.	1 389 €/m² hab.	1 271 €/m² hab.	1 975 €/m² hab.	1 860 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	62 647 €/log.	59 352 €/log.	55 180 €/log.	93 970 €/log.	104 528 €/log.
P R /chambre	36 671 €/ch.	37 486 €/ch.	32 188 €/ch.	78 308 €/ch.	69 685 €/ch.
P R /m² hab.	629 €/m² hab.	1 020 €/m² hab.	890 €/m² hab.	1 721 €/m² hab.	1 558 €/m² hab.

Tableau I.1 : Tableau récapitulatif d'analyse des dossiers

	<u>Braine-l'Alleud</u> <u>Rue des Marolles</u>	<u>Seraing</u> <u>Rue Ferrer</u>	<u>Dison</u> <u>Rue Albert 1^{er}</u>	<u>Charleroi</u> <u>Rue St-Eloi (40-42)</u>	<u>Charleroi</u> <u>Rue St-Eloi (18-20)</u>
	Création de 5 logements	Création de 36 logements	Création de 13 logements et 3 commerces	Création de 2 logements	Création de 3 logements
	Démolition-reconstruction	Démolition-reconstruction	Démolition-reconstruction	Démolition-reconstruction	Démolition-reconstruction
Charge foncière	96 927 € (11%)	1 480 526 € (29%)	333 087 € (13%)	23 408 € (10%)	19 157 € (7%)
Site-support	81 805 € (9%)	1 105 583 € (22%)	242 346 € (10%)	23 408 € (10%)	19 157 € (7%)
Frais d'aménagement	15 122 € (2%)	374 943 € (7%)	90 741 € (3%)	-- €	-- €
<i>Abords</i>	-	359 736 € (7%)	90 741 € (3%)	-- €	-- €
<i>Raccordements</i>	15 122 € (2%)	15 207 € (<1%)	-- €	-- €	-- €
Construction	775 736 € (89%)	3 537 093 € (70%)	2 186 667 € (87%)	207 366 € (90%)	258 518 € (93%)
Dépenses en bâtiment	724 053 € (83%)	3 335 528 € (66%)	2 117 379 € (84%)	197 229 € (86%)	246 549 € (89%)
<i>Commande</i>	701 022 € (80%)	3 181 676 € (63%)	1 811 792 € (72%)	192 145 € (83%)	242 114 € (87%)
<i>Révision</i>	12 192 € (2%)	116 368 € (2%)	37 214 € (1%)	7 888 € (3%)	-- €
<i>Décomptes</i>	10 839 € (1%)	37 484 € (1%)	268 373 € (11%)	-2 804 € (>-1%)	-- €
<i>Décomptes ÷ commande</i>	(2%)	(1%)	(15%)	(-2%)	(2%)
Honoraires de construction	51 683 € (6%)	201 565 € (4%)	69 288 € (3%)	10 137 € (4%)	11 969 € (4%)
<i>Auteur de projet</i>	51 683 € (6%)	98 642 € (2%)	69 288 € (3%)	10 137 € (4%)	11 969 € (4%)
<i>Coordination-sécurité</i>	-	102 923 € (2%)	-- €	-- €	-- €
Autres Frais	-	25 148 € (1%)	-- €	-- €	-- €
Prix de revient total	872 662 € (100%)	5 042 767 € (100%)	2 519 754 € (100%)	230 774 € (100%)	277 675 € (100%)
P R /logement	174 532 €/log.	140 077 €/log.	157 484 €/log.	115 387 €/log.	92 558 €/log.
P R /chambre	96 962 €/ch.	81 335 €/ch.	-- €/ch.	57 636 €/ch.	55 535 €/ch.
P R /m² hab.	1 754 €/m² hab.	1 574 €/m² hab.	1 690 €/m² hab.	1 433 €/m² hab.	1 417 €/m² hab.
Prix de revient (constr.)					
P R /logement	155 147 €/log.	98 253 €/log.	136 667 €/log.	103 683 €/log.	86 173 €/log.
P R /chambre	86 193 €/ch.	57 050 €/ch.	-- €/ch.	51 842 €/ch.	51 174 €/ch.
P R /m² hab.	1 551 €/m² hab.	1 104 €/m² hab.	1 467 €/m² hab.	1 288 €/m² hab.	1 319 €/m² hab.

1.3 SYNTHÈSE DES RÉSULTATS QUANTITATIFS

Pour rappel, l'objectif initial de notre recherche est d'objectiver l'idée selon laquelle les surcoûts techniques du recyclage poussent les opérateurs immobiliers à désertir la trame urbaine et à orienter leur action vers les terrains vierges périphériques. En vue d'aboutir à cet objectif, nous nous sommes efforcés d'obtenir des chiffres robustes quant au coût de production du logement, cela en différenciant les trois configurations de la réhabilitation, de la destruction-reconstruction et de la construction sur site-support vierge. Pour rappel également, c'est dans ce cadre que nous avons étudié les trente opérations que nous venons de présenter au point précédent. De ces trente dossiers, nous aboutissons désormais à une quantification robuste.

Faisant suite à la production de données, il est maintenant temps de procéder à leur analyse. Telles que désormais rassemblées, les données pourraient être traitées en établissant différents indicateurs. En termes de coûts moyens, nous pourrions ainsi différencier le coût par logement, le coût par chambre ou le coût par mètre carré. L'analyse montre que le coût par mètre carré correspond à l'indicateur le plus approprié et le plus robuste. En effet, il n'est pas influencé par la taille du logement. En conséquence, c'est le coût par mètre carré auquel il sera le plus fréquemment fait référence dans le cadre de nos traitements.

La synthèse des résultats sera présentée en deux temps. En première section, nous procéderons d'abord à la comparaison entre la réhabilitation et la construction neuve sur terre vierge. Cette analyse permettra de vérifier qu'en comparaison des opérations de construction neuve, les opérations de réhabilitation sont en général techniquement plus risquées. Cette analyse va s'effectuer sous l'angle des décomptes, c'est-à-dire des surcoûts non prévus au moment de la commande et de la planification du chantier. En deuxième section, nous approfondirons l'analyse au niveau de la destruction-reconstruction. C'est ici l'idée selon laquelle ce type d'opération est particulièrement coûteuse qu'il s'agit de vérifier.

1.3.1 Construction neuve et réhabilitation

1.3.1.1 Dossiers traités

L'analyse concernant les dossiers de construction neuve et de réhabilitation se base sur vingt-trois opérations publiques.

Pour ce qui est de la **construction neuve**, onze dossiers ont été analysés. Parmi ceux-ci, on distingue les constructions de maisons et d'immeubles à appartements :

- WANZE : Construction neuve de 17 maisons ;
- AYE : Construction neuve de 4 maisons ;
- WAHA : Construction neuve de 4 maisons ;
- MARLOIE : Construction neuve de 4 maisons ;
- MARCHE-EN-FAMENNE : Construction neuve de 20 maisons (3 phases) ;
- WELKENRAEDT : Construction neuve de 10 maisons (Jonquilles).

- OUGRÉE : Construction neuve de 27 appartements ;
- OUGRÉE : Construction neuve de 24 appartements ;
- WELKENRAEDT : Construction neuve de 9 appartements (Saint-Paul) ;
- NAMUR : Construction neuve de 12 appartements ;
- SERAING : Construction neuve de 36 appartements (Avenir).

Concernant la **réhabilitation**, douze dossiers ont été traités :

- HUY : Réhabilitation de quatre immeubles en 19 appartements ;
- HERSTAL : Réhabilitation d'un ancien hall industriel en 18 appartements ;
- HARGIMONT : Réhabilitation de quatre bâtiments de ferme en 23 appartements ;
- GREZ-DOICEAU : Réhabilitation d'un ancien moulin en 19 appartements ;
- MALMÉDY : Réhabilitation de deux immeubles en 8 logements (Haute Vaulx) ;
- MALMÉDY : Réhabilitation de six immeubles en 14 appartements (rue Neuve) ;
- EUPEN : Réhabilitation d'un immeuble en 5 appartements ;
- LA CALAMINE : Réhabilitation d'une maison d'habitation en 10 appartements ;
- WELKENRAEDT : Réhabilitation (lourde) d'un ancien immeuble commercial en 16 appartements et un rez commercial (rue Reine Astrid) ;
- GEMMENICH : Réhabilitation d'un ancien couvent en 24 appartements ;
- BOMAL : Réhabilitation d'un ancien hôtel en 12 appartements ;
- FORRIÈRE : Réhabilitation d'un ancien bâtiment scolaire en 21 appartements.

1.3.1.2 Coûts moyens

Les coûts moyens sont présentés dans le tableau I.2. Celui-ci reprend, pour chaque opération, le prix de revient total, ainsi que le prix de revient du poste construction, chacun ventilé par logement, par chambre et par mètre carré. En effet, il est important d'individualiser les coûts de construction afin de masquer l'influence de coûts plus variables tels que le prix d'acquisition ou la réalisation d'abords.

Plusieurs enseignements se dégagent de ce tableau :

- le prix de revient par chambre est trop variable pour être significatif.
- le coût moyen par mètre carré est semblable pour une opération de construction neuve (1 303 €/m²) et de réhabilitation (1 322 €/m²). La différence entre ces deux types d'opération se marque toutefois dans la variabilité des coûts. L'écart type est de 103 € pour la construction neuve et de 237 € pour la réhabilitation, ce qui signifie que la variabilité est nettement plus forte pour la réhabilitation.
- le coût moyen par logement est plus élevé pour la construction neuve (99 894 €/logt) que pour la réhabilitation (88 605 €/logt). Ceci s'explique par la taille des logements neufs, qui est généralement plus élevée que celle des logements réhabilités.
- au niveau du prix de revient du poste « construction », on constate cette fois que les opérations de réhabilitation sont légèrement moins chères (968 €/m²) que les opérations de construction neuve (1 109 €/m²). Cela s'explique par le fait que le prix d'acquisition du bâtiment constitue une part importante du prix de revient total de l'opération de réhabilitation. En effet, l'acquisition du site-support représente, en moyenne, 14,9% du prix de revient de l'opération pour la réhabilitation et 5,5% pour la construction neuve.
- le coût moyen d'un appartement produit via construction neuve est identique au coût moyen d'une maison produite via construction neuve.
- la taille de l'opération ne semble pas influencer les coûts. Il ne semble pas se dégager d'économies d'échelle pour les grosses opérations ni, à l'inverse, de facilité de réalisation pour les petites opérations.

Etant donné qu'il s'agit de logements publics présentant des caractéristiques semblables (du point de vue du standing, des matériaux de construction,...), nous estimons qu'il n'y a pas de biais du point de vue de la comparabilité des données.

L'enseignement essentiel à retirer des données comparatives sur la réhabilitation et la construction neuve est que les coûts d'une réhabilitation lourde (1 322 €/m²) sont globalement identiques aux coûts d'une opération de construction neuve (1 303 €/m²). Concrètement, cet élément signifie que, du point de vue des coûts techniques, le promoteur ne retire aucun avantage à développer une nouvelle offre immobilière en réhabilitant plutôt qu'en construisant sur terrain vierge. Si l'on tient à renforcer la réhabilitation, il est sans conteste opportun de porter la réflexion sur les moyens qui permettraient d'inverser cette situation.

Tableau I.2 : Tableau récapitulatif des coûts moyens pour les opérations de construction neuve et de réhabilitation

CONSTRUCTION NEUVE														
	Maisons						Appartements						Moy.	Ecart-type
	Wanze Haive	Aye Ecureuils	Waha Verte Voye	Marloie Aurore	Marche Lorichamps	Welkenraedt Jonquilles	Ougrée Corolle (27)	Ougrée Corolle (24)	Welkenraedt St-Paul	Namur Pauchet	Seraing Avenir			
PR Total	1.787.156 €	404.088 €	429.459 €	403.981 €	1.984.853 €	935.426 €	2.196.523 €	2.685.457 €	961.672 €	1.072.400 €	4.185.151 €			
PR/logt	105.127 €	101.022 €	107.365 €	100.995 €	99.243 €	93.543 €	81.353 €	111.894 €	106.852 €	89.367 €	102.077 €	99.894 €	8.822 €	
PR/ch.	37.232 €	33.674 €	35.788 €	33.665 €	32.014 €	93.543 €	38.535 €	63.939 €	53.426 €	29.789 €	72.158 €	47.615 €	20.718 €	
PR/m²	1.252 €	1.232 €	1.301 €	1.338 €	1.299 €	1.462 €	1.170 €	1.330 €	1.336 €	1.145 €	1.466 €	1.303 €	103 €	
PR Constr.	1.495.538 €	357.507 €	390.474 €	352.393 €	1.740.567 €	644.916 €	1.957.841 €	2.193.100 €	833.280 €	905.115 €	3.762.715 €			
PR/logt	87.973 €	89.377 €	97.618 €	88.098 €	87.028 €	64.492 €	72.512 €	91.379 €	92.587 €	75.426 €	91.774 €	85.297 €	10.061 €	
PR/ch.	31.157 €	29.792 €	32.539 €	29.366 €	28.074 €	64.492 €	34.348 €	52.217 €	46.293 €	25.142 €	64.874 €	39.845 €	14.674 €	
PR/m²	1.048 €	1.090 €	1.183 €	1.167 €	1.139 €	1.008 €	1.042 €	1.086 €	1.157 €	966 €	1.318 €	1.109 €	98 €	

REHABILITATION														
	Huy Portelette	Herstal Bon Air	Hargimont Commanderie	Grez-Doiceau Archennes	Malmedy Haute Vaulx	Malmedy Rue Neuve	Eupen Bergstrasse	La Calamine Chapelle	Welkenraedt Reine Astrid	Gemmenich Völkerich	Bomal La Potinière	Forrières La Colline	Moy.	Ecart-type
	PR Total	1.635.733 €	1.766.116 €	1.845.215 €	1.997.800 €	589.540 €	1.500.376 €	416.757 €	1.037.776 €	1.391.946 €	2.040.715 €	969.740 €	1.637.255 €	
PR/logt	86.091 €	98.118 €	80.227 €	105.147 €	73.693 €	107.170 €	83.351 €	103.778 €	81.879 €	85.030 €	80.812 €	77.964 €	88.605 €	11.668 €
PR/ch.	51.117 €	55.191 €	37.657 €	45.405 €	65.504 €	88.257 €	52.095 €	74.127 €	53.536 €	49.774 €	51.039 €	45.479 €	55.765 €	13.907 €
PR/m²	1.245 €	1.206 €	1.309 €	1.672 €	1.310 €	1.445 €	1.160 €	1.808 €	1.109 €	939 €	1.389 €	1.271 €	1.322 €	237 €
PR Constr.	1.176.769 €	1.282.551 €	1.430.842 €	1.496.843 €	519.443 €	1.125.631 €	295.829 €	619.444 €	1.120.551 €	1.503.520 €	712.231 €	1.158.771 €		
PR/logt	61.935 €	71.253 €	62.211 €	78.781 €	64.930 €	80.402 €	59.165 €	61.944 €	65.915 €	62.647 €	59.352 €	55.180 €	65.310 €	7.748 €
PR/ch.	36.774 €	40.080 €	29.201 €	34.019 €	57.716 €	66.214 €	36.979 €	44.246 €	43.098 €	36.671 €	37.486 €	32.188 €	41.223 €	10.707 €
PR/m²	896 €	876 €	1.015 €	1.253 €	1.154 €	1.084 €	824 €	1.079 €	893 €	629 €	1.020 €	890 €	968 €	167 €

	CONSTRUCTION NEUVE		REHABILITATION	
	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type
PR Total				
PR/logt	99.894 €	8.822 €	88.605 €	11.668 €
PR/ch.	47.615 €	20.718 €	55.765 €	13.907 €
PR/m²	1.303 €	103 €	1.322 €	237 €
PR Constr.				
PR/logt	85.297 €	10.061 €	65.310 €	7.748 €
PR/ch.	39.845 €	14.674 €	41.223 €	10.707 €
PR/m²	1.109 €	98 €	968 €	167 €

Source : LEPUR – CPDT, 2004

1.3.1.3 Décomptes

Le tableau récapitulatif des décomptes (Tableau I.3) reprend, sur le même modèle que pour les coûts moyens, le montant des surcoûts non prévus à la commande ainsi que le pourcentage de ces surcoûts par rapport au prix de revient total de l'opération et par rapport au montant de la commande.

Ce tableau fait clairement apparaître que les modifications en cours de chantier sont, en moyenne, de trois à quatre fois plus importantes pour un projet de réhabilitation que pour un projet de construction neuve.

Pour la construction neuve, la moitié des opérations présentent moins de 1 % de travaux supplémentaires par rapport à la commande (le maximum étant de 8,6 %). Par contre, pour la réhabilitation, cinq opérations sur douze atteignent des décomptes supérieurs à 10 % de la commande (deux opérations présentant même des décomptes supérieurs à 20 %).

Pour les opérations de réhabilitation, les décomptes impliquant des surcoûts majeurs sont dus :

- à la découverte de foyers de mэрule ;
- à des problèmes relatifs à la toiture (problèmes d'étanchéité) ;
- à des problèmes de stabilité ;
- à des modifications imposées par le rapport incendie.

A cela s'ajoute une multitude de problèmes plus spécifiques à chaque opération.

Dans le cas de la construction neuve, la nature du sol ou la configuration du terrain sont les causes principales des décomptes. Un autre problème spécifique à ce type d'opération est la mauvaise coordination entre les chantiers de construction et d'abords ou entre les divers travaux d'impétrants, ce qui implique parfois des retards conséquents. Ceci entraîne plusieurs types de surcoûts, tels que des frais de surveillance afin d'éviter les dégradations, des coûts de révision¹ plus élevés, voire la non-perception des loyers pendant la période de latence.

L'analyse du tableau prouve bien qu'un blocage majeur de la réhabilitation réside dans l'incertitude sur ces opérations. Concrètement, l'incertitude est synonyme de risque pour le promoteur. Pour celui-ci, l'avantage est à la construction neuve car elle est plus facile à prévoir que la réhabilitation.

Afin de lever le blocage relatif aux décomptes importants en matière de réhabilitation, une solution résiderait dans l'amélioration des pratiques relatives à la préparation du chantier. En effet, l'analyse des projets immobiliers a révélé que toute une série de surcoûts intervenus en cours de chantier auraient pu être évités. Nous préconisons donc une meilleure étude préalable des projets afin de limiter au maximum les surprises en cours de chantier. Il ne s'agit pas ici d'alourdir la procédure, mais de planifier ces études préalables avant le début des travaux.

Concernant le rapport incendie par exemple, un avis préalable pourrait être rendu. En effet, trop souvent, cette démarche est mise en œuvre une fois les travaux entamés alors que le Service Régional d'Incendie pourrait rendre un avis dès le stade de l'avant-projet.

Pour ce qui est de la nature du sol, les essais de sol sont imposés par les compagnies d'assurance des architectes. Toutefois, ceux-ci devraient idéalement être réalisés lors de l'étude préalable du projet afin d'adapter au mieux le projet à la nature et à la configuration du terrain. Dans la pratique, on constate malheureusement que ces essais sont souvent

¹ La révision est un coefficient appliqué au montant des travaux pour tenir compte de l'évolution conjoncturelle.

réalisés lors du début des travaux, ceux-ci pouvant alors conduire à des modifications importantes.

Enfin, le problème de la mэрule pourrait être détecté dans la plupart des cas. En effet, le développement de ce champignon s'attaquant au bois ne peut se faire que dans des conditions bien précises d'humidité, d'obscurité et de température, conditions qui sont connues des auteurs de projets.

Tableau I.3 : Tableau récapitulatif des décomptes pour les opérations de construction neuve et de réhabilitation

CONSTRUCTION NEUVE														
	Maisons						Appartements							
	Wanze Haive	Aye Ecureuils	Waha Verte Voye	Marloie Aurore	Marche Lorichamps	Welkenraedt Jonquilles	Ougrée Corolle (27)	Ougrée Corolle (24)	Welkenraedt St-Paul	Namur Pauchet	Seraing Avenir	Moy.	Ecart- type	
PR Total	1.787.156 €	404.088 €	429.459 €	403.981 €	1.984.853 €	935.426 €	2.197.523 €	2.685.457 €	961.672 €	1.072.400 €	4.185.151 €			
Décomptes	81.653 €	-23 €	-7.184 €	2.185 €	14.243 €	7.865 €	53.490 €	1.205 €	23.604 €	38.063 €	271.655 €			
%	4,6%	0,0%	-1,7%	0,5%	0,7%	0,8%	2,4%	0,0%	2,5%	3,5%	6,5%	1,8%	2,4%	
Commande	1.310.711 €	331.364 €	364.649 €	319.828 €	1.584.921 €	589.097 €	1.776.552 €	1.988.725 €	772.812 €	786.044 €	3.157.935 €			
Décomptes	81.653 €	-23 €	-7.184 €	2.185 €	14.243 €	7.865 €	53.490 €	1.205 €	23.604 €	38.063 €	271.655 €			
%	6,2%	0,0%	-2,0%	0,7%	0,9%	1,3%	3,0%	0,1%	3,1%	4,8%	8,6%	2,4%	3,1%	

REHABILITATION														
	Huy Portelette	Herstal Bon Air	Hargimont Commanderie	Grez-Doiceau Archennes	Malmedy Haute Vaulx	Malmedy Rue Neuve	Eupen Bergstrasse	La Calamine Chapelle	Welkenraedt Reine Astrid	Gemmenich Völkerich	Bomal La Potinière	Forrières La Colline	Moy.	Ecart- type
PR Total	1.635.733 €	1.766.116 €	1.845.215 €	1.997.800 €	589.540 €	1.500.376 €	416.757 €	1.037.776 €	1.391.946 €	2.040.715 €	969.740 €	1.637.255 €		
Décomptes	162.080 €	37.702 €	-6.048 €	16.981 €	72.272 €	164.818 €	21.881 €	64.606 €	37.433 €	229.585 €	35.530 €	2.233 €		
%	9,9%	2,1%	-0,3%	0,8%	12,3%	11,0%	5,3%	6,2%	2,7%	11,3%	3,7%	0,1%	5,4%	4,6%
Commande	888.202 €	1.092.039 €	1.278.008 €	1.296.381 €	393.951 €	808.563 €	243.111 €	492.270 €	966.756 €	1.115.310 €	586.672 €	1.022.886 €		
Décomptes	162.080 €	37.702 €	-6.048 €	16.981 €	72.272 €	164.818 €	21.881 €	64.606 €	37.433 €	229.585 €	35.530 €	2.233 €		
%	18,2%	3,5%	-0,5%	1,3%	18,3%	20,4%	9,0%	13,1%	3,9%	20,6%	6,1%	0,2%	9,5%	8,2%

Source : LEPUR – CPDT, 2004

1.3.1.4 Facteurs de variabilité des prix de revient

Les décomptes, que nous venons d'analyser, permettent d'approcher les surcoûts non prévus à la commande. Ils sont donc par définition imprévisibles lors de l'étude du projet. Parallèlement, une série d'autres facteurs prévisibles lors de l'élaboration du projet permettent d'expliquer la variabilité des prix de revient des opérations.

Les coûts moyens cachent certaines disparités qui s'expliquent, la plupart du temps, par un ou plusieurs facteurs propres à chaque projet. Bien entendu, cette liste n'est pas exhaustive. Elle reprend néanmoins les principaux facteurs rencontrés dans l'analyse des dossiers :

a) L'acquisition des terrains ou des bâtiments

Pour la construction neuve, le coût d'acquisition des terrains variera principalement en fonction de la région (différenciation inter-marché) ou de la localisation (différenciation intra-marché). Par exemple, on constate, d'une part, une nette différence entre les valeurs foncières à Marche-en-Famenne et à La Calamine et, d'autre part, on remarque que le prix d'acquisition à Namur est nettement plus élevé que la moyenne du fait de la localisation centrale de l'opération.

Pour la réhabilitation, les frais d'acquisition sont très variables. Ils sont compris entre 10 et 32 % du prix de revient total de l'opération.

b) L'aménagement des abords

Les travaux d'abords sont très variables. Ils portent aussi bien sur le simple aménagement de pelouse ou sur la création d'espaces communautaires et d'emplacements de stationnement. Toutefois, deux types de travaux sont source de surcoûts importants. Il s'agit, d'une part, de la création de voirie¹, et, d'autre part, de la construction de parking souterrain ou en dehors du bâtiment.

A propos de ce dernier volet, plusieurs dossiers traités intègrent la création de parking souterrain. Toutefois, il n'a pas toujours été possible d'en individualiser le coût, celui-ci étant souvent comptabilisé dans le poste « construction » (ex : Braine-l'Alleud – Schepers, Ougrée – Corolle). Deux dossiers ont cependant permis d'objectiver ce surcoût. En effet, la création de parking souterrain à Malmédy représente par exemple 14% du prix de revient de l'opération soit un coût de 11 532 € par emplacement. A Seraing (Place de l'Avenir), le coût d'un emplacement est estimé à 9 000 €.

Signalons à propos de la problématique des parcs de stationnement souterrains que, d'interviews réalisées auprès d'opérateurs actifs dans le secteur de la construction, il apparaît que la réalisation des parkings souterrains est un important surcoût technique de densité (les environnements de faible densité pouvant accueillir des places de parking en terre-plein) qui contribue à orienter les promoteurs vers les espaces périphériques.

c) L'adaptation des logements pour personnes à mobilité réduite

L'aménagement de logements visant à permettre l'accès aux personnes à mobilité réduite et/ou âgées implique la pose d'un ascenseur, l'aménagement intérieur des logements (portes, toilettes,...), des possibilités de parking aisé, etc.

d) La mise en décharge

La mise en décharge est un facteur susceptible d'influencer le coût d'une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction. Nous n'avons toutefois pu individualiser ce

¹ La création de voirie représente par exemple 20% du prix de revient total de l'opération Welkenraedt-Jonquilles.

type de coût que pour une opération (Gemmenich – Völkerich). Dans ce cas, ces frais ne représentent que 0,5% du prix de revient total de l'opération. Au vu de ce chiffre et d'avis recueillis auprès de témoins privilégiés, ces frais ne semblent pas constituer un surcoût majeur. Précisons toutefois qu'il s'agit d'un problème émergent qu'il serait intéressant d'investiguer plus en profondeur à l'avenir.

1.3.2 Démolition – reconstruction

Concernant les opérations de démolition-reconstruction, sept dossiers ont été traités :

- BRAINE-L'ALLEUD : Démolition de deux immeubles et reconstruction de 4 appartements et d'une surface commerciale (Grand Place Baudouin 1^{er}) ;
- BRAINE-L'ALLEUD : Démolition d'un immeuble et reconstruction de 12 appartements (Schepers) ;
- BRAINE-L'ALLEUD : Démolition d'anciens garages et reconstruction de 3 maisons et 2 appartements (Marolles) ;
- SERRAING : Démolition de logements privés et reconstruction de 36 appartements (Ferrer) ;
- DISON : Démolition d'une surface commerciale et reconstruction de 13 appartements et 3 commerces ;
- CHARLEROI : Démolition de 2 maisons et reconstruction de 2 appartements (St-Eloi 40-42) ;
- CHARLEROI : Démolition de 2 maisons et reconstruction de 3 appartements (St-Eloi 18-20).

Les tableaux ci-dessous reprennent le détail des coûts (Tableau I.4) ainsi que la comparaison des coûts moyens pour les trois types d'opération (Tableau I.5).

Tableau I.4 : Détail des coûts pour les opérations de démolition-reconstruction

	Braine-l'All. Grand Place	Braine-l'All. Schepers	Braine-l'All. Marolles	Serraing Ferrer	Dison Albert 1er	Charleroi St-Eloi 40-42	Charleroi St-Eloi 18-20	Moy.	Ecart- type
PR Total	539.402 €	1.497.065 €	872.662 €	5.042.767 €	2.519.754 €	230.774 €	277.675 €		
PR/logt	107.880 €	124.755 €	174.532 €	140.077 €	157.484 €	115.387 €	92.558 €	130.382 €	28.784 €
PR/ch.	89.900 €	83.170 €	96.962 €	81.335 €		57.636 €	55.535 €	77.423 €	17.067 €
PR/m ²	1.975 €	1.860 €	1.754 €	1.574 €	1.690 €	1.433 €	1.417 €	1.672 €	211 €
PR Constr.	469.850 €	1.254.332 €	775.736 €	3.537.093 €	2.186.667 €	207.366 €	258.518 €		
PR/logt	93.970 €	104.528 €	155.147 €	98.253 €	136.667 €	103.683 €	86.173 €	111.203 €	25.072 €
PR/ch.	78.308 €	69.685 €	86.193 €	57.050 €		51.842 €	51.174 €	65.709 €	14.647 €
PR/m ²	1.721 €	1.558 €	1.551 €	1.104 €	1.467 €	1.288 €	1.319 €	1.430 €	206 €

Source : LEPUR – CPDT, 2004

Tableau I.5 : Comparaison des coûts moyens pour les trois types d'opération pour un opérateur public

TVAc Public	CONSTRUCTION NEUVE		REHABILITATION		DEMOLITION-RECONSTR.	
	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type
PR Total						
PR/logt	99.894 €	8.822 €	88.605 €	11.668 €	130.382 €	28.784 €
PR/ch.	47.615 €	20.718 €	55.765 €	13.907 €	77.423 €	17.067 €
PR/m ²	1.303 €	103 €	1.322 €	237 €	1.672 €	211 €
PR Constr.						
PR/logt	85.297 €	10.061 €	65.310 €	7.748 €	111.203 €	25.072 €
PR/ch.	39.845 €	14.674 €	41.223 €	10.707 €	65.709 €	14.647 €
PR/m ²	1.109 €	98 €	968 €	167 €	1.430 €	206 €

Source : LEPUR – CPDT, 2004

Les opérations publiques de destruction-reconstruction sont peu courantes en Wallonie. En conséquence, seuls sept dossiers ont permis d'approcher la problématique. De plus, ce type d'opération fait souvent intervenir un nombre important d'acteurs, ce qui complexifie le projet et donc la collecte de l'information. Ce fait explique qu'il n'a pas toujours été possible d'individualiser tous les coûts. Par exemple, dans certains cas, les coûts de démolition ne peuvent être distingués des coûts de reconstruction.

Toutefois, nos chiffres confirment que la démolition-reconstruction est nettement plus coûteuse (1 672 €/m²) que la construction neuve (1 303 €/m²) et que la réhabilitation (1 322 €/m²).

Ceci s'explique par le cumul des désavantages de chaque type d'opération :

- le coût d'acquisition du bâtiment qui reste élevé, comme pour une opération de réhabilitation, et ce malgré sa future démolition ;
- le coût de construction qui est plus élevé que pour une réhabilitation ;

et par un coût supplémentaire engendré par les travaux de démolition.

Pour l'acquisition, il apparaît clairement que l'achat des bâtiments reste élevé compte tenu de leur mauvais état et de leur future destruction. En effet, si l'acquisition d'un site-support vierge représente, en moyenne, 5 % du prix de revient d'une opération de construction neuve, celle-ci s'élève, en moyenne, à 11 % du prix de revient d'une opération de démolition-reconstruction. Or, une fois les bâtiments acquis, il faudra encore procéder à la démolition pour obtenir un site-support vierge.

Un autre problème plus spécifique a également été rencontré, à savoir la difficulté d'acquérir les bâtiments afin d'étendre l'opération avec, pour seule solution, le recours à une procédure d'expropriation lourde et coûteuse.

Au vu des chiffres, on objective clairement un blocage au recyclage urbain puisque, par rapport à une construction sur site vierge, l'opérateur devra supporter un surcoût moyen de 30%. Sans conteste, il est essentiel de s'interroger sur les solutions qui permettraient de faciliter les opérations de démolition-reconstruction en comblant ce surcoût important. Il s'agit là d'une nécessité afin d'aboutir à l'objectif de la « reconstruction de la ville sur elle-même ». Il faudra pour ce faire mobiliser de nouveaux moyens et de nouveaux dispositifs de partenariats public-privé.

1.4 COMPARABILITÉ PUBLIC / PRIVÉ

L'analyse présentée ci-dessus nous a permis de répondre à l'objectif principal de l'étude qui était de définir des coûts moyens selon les trois configurations de la construction neuve, de la réhabilitation et de la démolition-reconstruction. En effet, on obtient un coût au mètre carré **de 1 303 € pour la construction neuve, de 1 322 € pour la réhabilitation et de 1 672 € pour la démolition-reconstruction**. Au vu des écart-types et suite à différentes interviews menées auprès de témoins privilégiés, il ressort que ces chiffres sont robustes et tout à fait utilisables dans une optique de négociation entre partenaires publics et privés. Ces résultats pourraient donc être utilisés par l'Administration, notamment dans le cadre d'opération de revitalisation urbaine. Concrètement, il apparaît ici peu probable que les charges financières incombant aux promoteurs privés dépassent les montants envisagés ci-dessus.

On constate cependant que certaines différences entre les pratiques des sphères publique et privée influencent les coûts. Ces différences portent notamment sur la procédure administrative, sur l'aspect patrimonial, sur le standing des logements et sur la TVA. Après avoir jugé de l'influence de ces différents facteurs, nous pourrions envisager la question de la transférabilité à la sphère privée des chiffres obtenus pour des maîtres d'ouvrage publics.

1.4.1 Procédure administrative

Les opérateurs publics actifs en matière de production immobilière sont en général soumis à des obligations administratives très lourdes. Bien que nécessaires, ces obligations finissent indirectement par alourdir les coûts de production. Concernant la production de logement et l'action des SLSP, trois types de problèmes sont en fait rencontrés : lors l'acquisition, au niveau de la procédure d'adjudication et lors des travaux.

Pour l'acquisition, remarquons que les choix des projets menés par les SLSP doivent être inscrits au programme d'un plan triennal. De ce fait, ces opérateurs ne disposent pas de marge de manœuvre leur permettant de négocier le prix d'acquisition du bien. Concrètement, cela empêche toute possibilité d'un mouvement à la baisse. L'opérateur privé, pour sa part, bénéficie de cette possibilité de négociation, ce qui lui confère un avantage certain sur l'opérateur public.

La procédure d'appel d'offre publique est lourde pour les adjudicataires. En effet, le cahier des charges public étant très détaillé, la remise de l'offre de prix nécessite un effort important, d'ailleurs sans certitude d'obtenir le marché. D'entretiens menés auprès de témoins privilégiés, il apparaît que cette lourdeur du cahier des charges finit par se répercuter sur les montants proposés qui, en moyenne, seraient plus élevés que pour les remises de prix aux promoteurs privés.

Concernant les travaux, nous avons vu que toutes les modifications apportées au projet initial doivent faire l'objet de décomptes et de justifications. Ceux-ci doivent ensuite être validés par la tutelle. Pour les entreprises de construction, cela signifie plus de tâches administratives, auxquelles s'ajoutent les nombreuses réunions de chantier et l'obligation de réaliser les états d'avancement mensuel. A l'instar des complexes cahiers de charge, ces lourdeurs administratives poussent les coûts de construction à la hausse. Le privé, pour sa part, est maître de ses décisions. Il peut adapter son projet de manière plus flexible, ce qui facilite l'intervention des entrepreneurs et limite leurs exigences financières.

Au final, ces observations montrent que les modalités de la gestion administrative publique engendrent des charges supplémentaires, à la fois pour les coûts d'acquisition et pour les coûts de construction.

1.4.2 Aspect patrimonial

Il est évident que l'opérateur public doit prendre en compte l'aspect économique. Cependant, certains dossiers se conçoivent également dans un but social et/ou patrimonial. Des surcoûts importants seront, dans certains cas, consentis afin de remettre sur le marché un bien à valeur patrimoniale (voir Malmédy - rue Neuve ; La Calamine - rue de la Chapelle).

L'opérateur privé, quant à lui, a un objectif plus exclusivement économique et ne participera à une opération de valorisation patrimoniale que si la rentabilité de celle-ci est assurée.

1.4.3 Standing des logements

Le standing des logements est sans doute un facteur important de variabilité des coûts de construction. Par mètre carré, il est probable que les prix divergent entre la mise en place d'immeubles à appartements standard, de maisons unifamiliales classiques, de lofts luxueux ou encore de villas.

Au sein des projets publics analysés, on remarque que les logements produits sont de standing très homogène et de bonne qualité. Il est d'ailleurs probable que des promoteurs privés n'éprouveraient aucune difficulté spécifique à commercialiser des logements de ce type. De ce point de vue, ils correspondent donc à une référence fiable. C'est d'ailleurs ce type de bien qu'il conviendrait de promouvoir dans le cadre d'une politique de recyclage morphologique.

1.4.4 TVA

Pour les opérations de réhabilitation le taux de TVA est similaire pour les opérateurs publics et privés (6 % sur le poste construction). Par contre, dans le cas des opérations de construction neuve et de démolition-reconstruction, le taux de TVA est de 12 % pour le public et de 21 % pour le privé (uniquement sur le poste construction).

Compte tenu des taux de TVA variables, il nous est apparu opportun de présenter les coûts hors TVA. De cette manière, il devient possible de les adapter selon le type d'opérateur.

Tableau I.6 : Comparaison des coûts moyens pour les trois types d'opération (HTVA)

Hors TVA	CONSTRUCTION NEUVE		REHABILITATION		DEMOLITION-RECONSTR.	
	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type
PR Total						
PR/logt	88.816 €	7.554 €	82.443 €	10.523 €	117.413 €	25.918 €
PR/ch.	42.286 €	18.221 €	51.913 €	12.908 €	69.746 €	15.347 €
PR/m ²	1.158 €	86 €	1.231 €	223 €	1.505 €	188 €
PR Constr.						
PR/logt	75.845 €	8.940 €	60.920 €	7.181 €	98.853 €	22.313 €
PR/ch.	35.430 €	13.047 €	38.448 €	9.951 €	58.458 €	12.877 €
PR/m ²	987 €	87 €	908 €	145 €	1.272 €	183 €

Source : LEPUR – CPDT, 2004

Si l'on ne tient pas compte de la TVA, il apparaît que la réhabilitation est plus chère que la construction neuve. Ceci confirme clairement la nécessité de trouver des solutions afin de réduire le coût de la réhabilitation.

Le tableau I.7 ci-dessous reprend, quant à lui, les coûts moyens tels qu'ils seraient supportés par un opérateur privé.

Tableau I.7 : Comparaison des coûts moyens pour les trois types d'opération pour un opérateur privé

TVAc Privé	CONSTRUCTION NEUVE		REHABILITATION		DEMOLITION-RECONSTR.	
	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type
PR Total						
PR/logt	106.370 €	9.459 €	88.605 €	11.668 €	138.791 €	30.564 €
PR/ch.	50.641 €	21.800 €	55.765 €	13.907 €	82.370 €	17.996 €
PR/m ²	1.387 €	107 €	1.322 €	237 €	1.780 €	222 €
PR Constr.						
PR/logt	91.772 €	10.817 €	65.309 €	7.748 €	119.612 €	26.998 €
PR/ch.	42.871 €	15.787 €	41.222 €	10.707 €	70.734 €	15.581 €
PR/m ²	1.194 €	105 €	974 €	156 €	1.539 €	222 €

Source : LEPUR – CPDT, 2004

Sur base du prix de revient total au mètre carré, on remarque que le taux de TVA de 21% sur la construction neuve a pour effet de rendre ce type d'opération légèrement plus chère que la réhabilitation (TVA de 6%), cela pour l'opérateur privé. Pour la construction neuve, on peut donc assimiler le taux de TVA de 21% à l'équivalent d'une taxe sur l'artificialisation du sol.

Remarquons aussi que la démolition-reconstruction reste le type d'opération de loin le plus coûteux, quel que soit le type d'opérateur. On peut alors s'interroger sur les possibilités de diminuer le taux de TVA pour ce type d'opération, qui constitue en fait la forme ultime d'une opération de réhabilitation.

1.4.5 Quid de la comparabilité ?

Au vu des remarques présentées ci-dessus, nous estimons que les coûts moyens produits sur base des opérations publiques sont transférables, sans grande erreur, aux opérations privées. Nous avons cependant identifiés certaines sources de disparités issues des pratiques publiques. Celles-ci ont toutes pour effet d'engendrer des surcoûts par rapport à un opérateur privé. De ce fait, on peut conclure que les chiffres adaptés à un opérateur privé (Tableau I.7) sont légèrement surestimés. Dès lors, un opérateur privé ne pourra raisonnablement proposer des coûts plus élevés sans en justifier la raison.

2. LES LOGEMENTS VIDES ET LES BLOCAGES À LA RÉHABILITATION

2.1 INTRODUCTION

2.1.1 Rappel du cahier des charges et objectifs

Le cahier des charges du Programme de travail 2002-2005, approuvé par le Gouvernement wallon en juillet 2002, prévoit notamment ce qui suit pour le thème 3.1 : « *Des études basées sur des sources d'informations diverses et originales telles que les permis d'urbanisme et les inventaires sur les logements vides, tenteront de mettre en évidence les mécanismes de blocage du recyclage urbain* ».

Le même cahier des charges précise que, « *concernant les logements vides, après une analyse spatiale du processus sur base des données existantes, une enquête sera réalisée auprès des propriétaires afin de déterminer les causes réelles de cette inoccupation. Les principaux facteurs explicatifs de la multiplication des logements vides seront complétés par une confrontation avec des données de l'Administration du Cadastre, cela notamment par la différenciation entre, d'une part, les facteurs liés aux caractéristiques des immeubles et des quartiers et, d'autre part, les facteurs liés aux comportements et aux attentes des propriétaires* » (GOUVERNEMENT WALLON, 2002, p. 13).

Au-delà de la mise en évidence de l'importance relative des divers facteurs à l'origine du grand nombre de logements vides, il s'agit de dégager des pistes de solutions en vue de mieux résoudre ce problème.

2.1.2 Description de la démarche adoptée

Pour rappel, la démarche suivie comporte :

- une réflexion théorique visant à émettre, sur base de la littérature et de témoins privilégiés, diverses hypothèses quant aux multiples causes de la problématique des logements vides ;
- une validation (confirmation / infirmation et mise en évidence de l'importance relative) de ces diverses hypothèses par une analyse statistique des données obtenues auprès d'administrations communales ou de la DGATLP et par l'analyse des résultats d'enquêtes auprès de propriétaires de logements vides.

Il nous est apparu nécessaire de nous pencher spécifiquement sur la problématique des étages vides au dessus des commerces en plus de celle, globale, des immeubles visés par le décret relatif à la taxe sur les logements abandonnés. Nous avons donc réalisé deux enquêtes séparées :

- la première vise les propriétaires de logements vides inscrits dans le cadre de la procédure de la taxe sur les bâtiments vides (enquête portant sur une quinzaine de communes) ;
- la seconde vise les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides (enquête limitée à l'hypercentre de Liège).

Une des principales hypothèses à valider concerne les difficultés liées à la gestion locative. En conséquence, nous avons voulu en savoir plus sur la situation des propriétaires bailleurs et sur les problèmes qu'ils rencontrent. Nous avons donc également procédé à une enquête auprès de l'ensemble des propriétaires bailleurs francophones affiliés au Syndicat National des Propriétaires.

2.1.3 Structure du chapitre

Nous exposerons tout d'abord plus en détail la méthode de travail utilisée et les hypothèses ayant servi de base à cette recherche (point 2.2). Nous présenterons ensuite les données utilisées (point 2.3).

Nous développerons par la suite les résultats principaux et tirerons des enseignements sur quatre aspects successifs :

- le profil des propriétaires bailleurs wallons (point 2.4) ;
- les données relatives à la vacance, les taux de réponses obtenues aux questionnaires sur les logements vides et les motifs justifiant l'absence de réponse complète à ceux-ci (point 2.5) ;
- les résultats de l'enquête spécifique aux logements vides inscrits dans la procédure de la taxe (point 2.6) ;
- les résultats de l'enquête spécifique aux étages vides au dessus de commerces (point 2.7) ;

Nous tirerons ensuite divers enseignements relatifs aux outils publics destinés à lutter contre les logements vides (point 2.8).

2.2 LA MÉTHODE DE TRAVAIL

Pour rappel, nous avons tout d'abord effectué une recherche bibliographique afin de mettre en évidence un certain nombre d'hypothèses au sujet des causes de la vacance prolongée de nombreux logements.

2.2.1 Les hypothèses relatives aux facteurs explicatifs des logements vides

A l'occasion du rapport de septembre 2003, nous avons mis en évidence qu'une multiplicité de facteurs semble expliquer le phénomène des logements vides (J.-M. LAMBOTTE, 2003, pp. 92-96) :

- les caractéristiques des propriétaires (leur âge, la distance entre le lieu de résidence et le logement concerné, leur niveau socio-économique, leur compétence tant sur le plan technique que juridique, leur disponibilité en temps pour assurer la gestion locative,...) ;
- les caractéristiques intrinsèques des immeubles (la qualité et la conformité des équipements par rapport aux règles en vigueur, l'état d'entretien, la présence de sinistres,...) ;
- les caractéristiques du quartier (proximité d'activités nuisantes, déclin des centres urbains,...) ;
- les caractéristiques du marché locatif et la difficile gestion locative (marché locatif réservé de plus en plus à une population paupérisée, fréquents problèmes d'impayés et de dégâts locatifs, faible rentabilité,...) ;
- la concurrence avec la fonction commerciale et leur incompatibilité (présence d'un bail portant sur tout l'immeuble ; absence, voire disparition d'un accès direct à l'étage,...) ;
- la lenteur des démarches entreprises pour mener à bien certains projets de rénovation (obtention des autorisations administratives, du financement, auto-rénovation durant les temps libres,...) ;
- la lenteur des procédures juridiques et l'existence de conflits en matière de succession ;
- la surévaluation de la valeur des biens immobiliers par leur propriétaire en comparaison du marché local (qu'il soit locatif ou acquisitif).

2.2.2 La réalisation des enquêtes

Nous avons mis au point trois questionnaires d'enquête à destination des trois types de propriétaires suivants :

- l'ensemble des propriétaires bailleurs francophones affiliés au Syndicat National des Propriétaires (SNP) ;
- les propriétaires de logements inoccupés soumis à la taxe recensés dans une quinzaine de communes de Wallonie ;
- les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides recensés dans le centre-ville de Liège.

Ces trois questionnaires sont présentés en annexe (Annexes 3, 4 et 5).

La première enquête vise à obtenir une situation de référence quant aux difficultés que rencontre l'ensemble des propriétaires bailleurs wallons dans leur gestion locative. L'objectif est de comparer ces difficultés aux difficultés rencontrées par les propriétaires de logements vides ayant précédemment loué leur bien. La collaboration du Syndicat National des Propriétaires a été nécessaire afin de s'adresser à un grand nombre de propriétaires bailleurs. Cette enquête a fait l'objet d'un encart dans le n°285 du mois de juin 2004 du journal *Le Cri*, revue mensuelle que le SNP adresse à l'ensemble de ses cotisants francophones (Annexe 3).

Le questionnaire des deux dernières enquêtes adressées aux propriétaires de logements vides (Annexes 4 et 5) a été commenté à l'occasion du rapport intermédiaire de mars 2004 (pp. 40 et 41). Elles ont toutes deux pour finalité de valider les différentes hypothèses relatives aux causes de la vacance prolongée de nombreux logements.

Nous avons obtenu de la part de plusieurs communes et de la DGATLP des données relatives aux logements vides. Nous avons adressé nos enquêtes aux propriétaires renseignés par ces services.

Des résultats bruts de ces enquêtes, nous avons tiré divers enseignements relatifs aux causes de la vacance prolongée afin d'en dégager les principales des secondaires. Pour le lecteur intéressé, les résultats bruts des enquêtes relatives aux logements vides et ceux résultants de l'enquête adressée aux propriétaires bailleurs affiliés au SNP sont présentés en annexe (Annexes 6, 7 et 8).

Au-delà de ces constats, nous avons cherché à :

- évaluer les outils existants visant à lutter contre les logements vides en Région wallonne ;
- dégager de nouvelles pistes en vue de cet objectif en lien avec les principales causes de la vacance ;
- établir un relevé des outils mis en place dans diverses villes belges, néerlandaises et anglaises pour redévelopper la fonction du logement aux étages des commerces.

2.3 LES DONNÉES UTILISÉES

Au sujet de l'enquête sur les logements vides soumis à la taxe, diverses sources d'information ont été utilisées :

- la Ville de Liège, via le Cabinet de Mme Maggy Yerna, Echevin du Développement économique et du Logement urbain, nous a fourni en juillet 2003 une première liste. Celle-ci a été amendée et complétée par une seconde liste en octobre 2003 ;
- la Ville de Gembloux nous a également fourni les adresses des logements vides présents sur son territoire et de leur(s) propriétaire(s) ;
- pour 13 autres communes, M. Luc Jandrain, chargé de la supervision de la taxe au sein de la DGATLP, nous a transmis ce même type de liste. Dans ce cas, les relevés ont été

réalisés par les services logement des communes de : Antoing, Aiseau-Presles, Binche, Colfontaine, Dour, Herstal, La Louvière, Nivelles, Péruwelz, Philippeville, Seraing, Tubize, Virton.

Le grand nombre d'entités communales choisies s'explique par la combinaison d'un faible taux de réponses attendu (15% étant l'objectif fixé au départ) et du faible nombre de logements vides repérés dans la plupart des communes.

Dans le cas des données fournies par la Ville de Liège, nous avons complété les données fournies par de nouvelles investigations au Cadastre (pour les étages des commerces) et auprès du service population communal (pour les logements vides soumis à la taxe).

2.3.1 Critique des données relatives aux logements soumis à la taxe dans la Ville de Liège

En septembre 2003, nous disposions déjà du nom du propriétaire (ou des copropriétaires) et de leur adresse. Leurs coordonnées ont été obtenues sur base de l'extrait du registre cadastral que fournit annuellement l'Administration fédérale du Ministère des Finances au Service de l'Urbanisme de la Ville de Liège. Pour disposer de la date de naissance des propriétaires particuliers, le Service population de la Ville de Liège a croisé ces noms et adresses avec les données du Registre national. Vu que l'accès de la Ville au Registre national n'est que partiel, ce travail n'a pu être réalisé que pour les personnes habitant ou ayant habité à Liège.

Suite à ce recoupement d'information, nous avons dû constater que, dans un nombre relativement important de cas, les informations du Cadastre n'étaient pas concordantes avec celles du Registre de la population, cela concernant les adresses des propriétaires et l'orthographe de leur nom et prénom. Il semble probable que la fiabilité des informations issues du Registre national soit plus grande que celle liée au Cadastre. En ce qui concerne les fautes relatives aux adresses fournies par le Cadastre, plusieurs explications sont à évoquer¹ :

- des erreurs de retranscription (simples fautes d'orthographe) ;
- des déménagements (le Cadastre ayant un certain retard au niveau de son actualisation permanente).

En raison du délai de remise à jour des données cadastrales, nous avons même dû constater qu'un certain nombre de personnes renseignées comme propriétaires étaient décédées. Le plus souvent, le décès était récent. Dans quelques cas, la mort remontait aux années 90. Le complément de données fournies par la Ville en octobre 2003 a permis, dans 19 cas, de retrouver le nouveau propriétaire lorsqu'un changement de propriétaire avait déjà été signalé à la Ville (suite à un décès, à une revente ou à une erreur dans le premier relevé).

2.3.2 Critique des données relatives aux logements soumis à la taxe dans les 14 autres communes

Qu'il s'agisse des données fournies par la Ville de Gembloux ou par la DGATLP pour 13 autres communes, nous ne disposons que des seules coordonnées des immeubles concernés et de leurs propriétaire(s) respectif(s). Nous ne disposons donc d'aucune donnée sur l'âge et n'avons procédé à aucune validation de ces données via une confrontation avec le Registre national.

¹ Dans certains cas, aucune explication plausible ne peut être émise lorsque, selon le Registre national, la personne correspondante n'a jamais résidé à l'adresse renseignée ou à aucune adresse voisine. En plus d'être sujettes à de sérieux retards dans leur mise à jour, les données du Cadastre s'avèrent donc erronées dans certains cas.

2.3.3 Critique des données relatives aux étages vides au-dessus des commerces dans le centre-ville de Liège

Au sujet des logements vides au-dessus des commerces, nous avons limité nos investigations au seul territoire de la Ville de Liège. Le relevé utilisé a été réalisé par la cellule de Gestion du Centre-Ville en 2001-2002. Il nous a été transmis en juillet 2003. Le territoire couvert ne reprend qu'une partie assez limitée de l'hypercentre liégeois. Cet espace est compris entre la place Cathédrale, les rues Vinàve d'Ile et des Dominicains d'un côté et les rues Velbruck et Feronstrée de l'autre.

En septembre 2003, nous ne disposions encore que d'un fichier répertoriant chaque immeuble commercial situé dans la partie de l'hypercentre concernée par cette étude et fournissant, pour chacun d'eux, son adresse et l'état d'occupation de ses étages. Nous ne disposons donc d'aucune information relative aux coordonnées du (ou des) (co)propriétaire(s).

Dans un premier temps, nous avons dû procéder à une sélection des immeubles concernés par ces vides aux étages et, pour chacun de ces immeubles, recueillir au Cadastre les informations suivantes :

- le nom du (des) (co)propriétaire(s) ;
- leur adresse ;
- leur date de naissance pour les propriétaires particuliers.

Dans cette collecte de données, nous nous sommes heurtés à une difficulté inattendue liée à la complexité du parcellaire. En effet, à une même parcelle cadastrale peuvent correspondre plusieurs numéros postaux situés parfois dans des rues différentes. Ceci est très fréquent dans les tissus urbains mis en place avant le XIX^{ème} siècle. C'est par exemple le cas pour de nombreux immeubles d'angle et là où un pâté de maison n'est pas plus large que la profondeur d'un grand immeuble. Dans quelques cas, le recours au plan cadastral et à une visite sur le terrain a permis de solutionner ces problèmes.

L'information recueillie au Cadastre reprend ici, pour tout propriétaire particulier, la date de naissance (sans passer par le croisement du Registre national). Toutefois, il est probable que l'utilisation du Registre national aurait mis en évidence diverses fautes dans les données issues du Cadastre ainsi que plusieurs décès parmi les propriétaires particuliers.

2.4 LE PROFIL DES PROPRIÉTAIRES BAILLEURS

Nous présentons tout d'abord les principaux résultats de l'enquête auprès des propriétaires bailleurs affiliés au Syndicat National des Propriétaires. En complément, nous reprenons les principales conclusions d'une autre enquête menée en 1996 dans l'ensemble de la France auprès des propriétaires bailleurs particuliers. Celle-ci a été réalisée conjointement par l'INSEE et l'IAURIF. Pour le lecteur intéressé, une présentation plus complète des résultats de notre enquête est proposée en annexe (Annexe 6).

2.4.1 Le profil moyen des propriétaires-bailleurs wallons

2.4.1.1 Taux de réponses et représentativité des répondants

Un total de 93 propriétaires a répondu sur plus de 10 000 membres affiliés au SNP.

Bien que ce taux de réponses soit faible, nous postulerons que les répondants sont représentatifs des propriétaires bailleurs affiliés au SNP. Il est toutefois probable que les propriétaires au gros patrimoine y soient mieux représentés que dans l'ensemble des propriétaires de logements locatifs situés en Wallonie.

2.4.1.2 Les caractéristiques des propriétaires

Deux facteurs ont été étudiés concernant les caractéristiques des propriétaires : leur âge et la distance moyenne séparant le lieu de résidence des logements mis en location. Une partie importante des logements locatifs est la propriété de personnes âgées (20% des bailleurs ont plus de 75 ans et 20% ont entre 65 et 75 ans). De plus, il n'est pas rare que la distance séparant le domicile d'un propriétaire des immeubles qu'il met en location dépasse 30 kilomètres. Cela arrive même dans 24,5% des cas.

2.4.1.3 L'importance du patrimoine

Le nombre moyen d'immeubles par propriétaire s'avère assez modeste (4,3). Ceci confirme le fait que la propriété des logements locatifs est morcelée entre une multitude de propriétaires, comme semble le montrer le nombre très élevé d'affiliés au SNP.

Par contre, si on comptabilise ce patrimoine en termes de logements, il apparaît que les 10% des propriétaires ayant le plus gros patrimoine possèdent plus de la moitié des logements mis en location par nos répondants. En effet, les deux plus gros patrimoines s'élèvent à 277 logements répartis sur deux immeubles et 172 logements répartis sur 30 immeubles. Dès lors, on observe un écart très significatif entre le nombre moyen de logements par propriétaire (19,1) et la médiane (7). On comprend donc qu'à côté d'un nombre très réduit de propriétaires au gros, voire très gros patrimoine, la plupart des propriétaires-bailleurs mettent moins de 10 logements en location.

La majeure partie des propriétaires met en location des immeubles comptant chacun au maximum 3 logements. La moyenne du nombre de logements par immeuble s'élève quant à elle à 4,5.

2.4.1.4 Le mode d'acquisition

Le mode d'acquisition dominant est l'achat (71%). Plus particulièrement, l'achat en vue d'une location est le principal motif, tant pour les propriétaires bailleurs au gros patrimoine locatif que pour ceux qui en détiennent un petit. L'achat pour occupation personnelle n'est signalée que pour 10,2% des logements. Cependant, cette proportion est trois fois plus importante chez les petits propriétaires que chez ceux au gros patrimoine. Environ un quart des immeubles a été acquis par héritage. Cette proportion est légèrement plus importante chez les propriétaires bailleurs au gros patrimoine que chez les petits. La donation et les autres modes d'acquisition ne jouent qu'un rôle marginal (près de 4%).

2.4.1.5 Les difficultés dans la gestion locative

a) les retards dans le paiement des loyers

Les problèmes d'impayés de loyer sont fréquemment rencontrés par les propriétaires (pour environ 70% de l'ensemble des propriétaires). Pour l'essentiel, ces problèmes d'impayés ne se prolongent pas au-delà de trois mois. Ceci ne signifie en rien que ces arriérés de loyers sont in fine remboursés au propriétaire.

b) les dégâts locatifs

Les problèmes de dégâts locatifs apparaissent comme un problème important, mais moins fréquent que les problèmes d'impayés. Un peu plus de la moitié des propriétaires (55%) ont eu à subir des dégâts locatifs au cours des deux dernières années. Dans 46% des cas où le propriétaire signale qu'il a subi des dégâts, ceux-ci s'élèvent à un montant qui dépasse la garantie locative. De plus, en cas de dégâts, il peut s'ajouter un manque à gagner lié à l'improductivité du bien pendant le temps des travaux de réparation.

Ce sont, pour une partie importante, les mêmes propriétaires qui rencontrent de sérieux problèmes d'impayés et de dégâts locatifs.

c) les actions en justice à l'encontre des locataires défaillants

Plus de 40% des propriétaires-bailleurs ont déjà porté en justice des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs. Il s'agit là d'un taux relativement élevé. Sur base du croisement entre l'importance de ces problèmes et le fait d'intenter ou non une action en justice, il est assez malaisé de définir un seuil minimum quant au montant des impayés ou des dégâts qui entraîne automatiquement l'action judiciaire. On peut toutefois relever que lorsque ce montant dépasse l'équivalent de trois mois de loyers, la majorité des propriétaires a recours à la justice.

Deux motifs ont été signalés parmi les propriétaires n'ayant jamais intenté d'action en justice :

- le locataire défaillant est insolvable ;
- un arrangement à l'amiable a été conclu impliquant le départ du locataire sans paiement des arriérés.

Concernant les actions en justice, il apparaît que les conciliations et accords à l'amiable sont une pratique fréquente. Parmi les problèmes évoqués par les bailleurs allant en justice, on peut citer :

- le long délai avant d'obtenir un jugement impliquant l'expulsion et le remboursement des arriérés ;
- un remboursement le plus souvent limité au seul montant de la caution vu l'insolvabilité fréquente du locataire défaillant.

d) la rotation rapide des locataires

Au sujet de la rotation rapide des locataires, seuls 17% des propriétaires connaissent une durée d'occupation moyenne de leur logement inférieure à 12 mois et 14% une durée comprise entre 12 et 24 mois.

2.4.1.6 La vacance

Aux dires des propriétaires, la vacance locative est un phénomène assez rare. Nous pouvons qualifier de « frictionnelle » une inoccupation n'ayant pas dépassé un délai d'un an, soit un délai pouvant être qualifié de normal pour une relocation après travaux de réparation d'une ampleur moyenne. Au vu des réponses, une telle situation est connue au moment de l'enquête chez près de 28% des propriétaires. La proportion de logements ainsi inoccupés depuis moins d'un an s'élèverait à 3,7% du patrimoine total de l'ensemble des bailleurs ayant répondu.

Les cas d'inoccupation de logements perdurant au-delà d'une année sont moins fréquents. Ils ne seraient présents que chez 13% des propriétaires. La proportion de logements ainsi inoccupés depuis plus d'un an se monterait à 1,9% du patrimoine total de l'ensemble des bailleurs ayant répondu.

Nous avons cherché à tester l'influence de différents facteurs sur cette présence / absence de logements vacants chez les propriétaires bailleurs. En premier, l'âge des propriétaires semble jouer un rôle important pour expliquer une partie de la vacance. Par contre, la distance séparant le lieu de résidence du propriétaire des logements qu'il met en location ne montre aucune influence sur la probabilité de vacance.

Il existe un lien significatif entre le fait de posséder dans son patrimoine l'un ou l'autre logement inoccupé et le fait de connaître des problèmes d'impayés chez ses locataires : plus la proportion de locataires en retard de paiement est forte, plus la probabilité de posséder un

logement vacant est élevée. Cette relation est un peu moins affirmée en ce qui concerne les dégâts.

2.4.2 Complément relatif au profil moyen des propriétaires-bailleurs français

En 1996, l'INSEE et l'Institut d'Architecture et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France (IAURIF) ont procédé à une enquête consacrée aux propriétaires bailleurs (A. MASSOT, 1998, pp. 8-21 et A. MASSOT, 2002, pp. 16-23). Cette étude a porté sur l'ensemble des 1 750 000 bailleurs personnes physiques et des 3 584 000 logements locatifs privés présents sur le territoire français. Une telle enquête, inédite en Belgique, apporte de précieux enseignements sur le profil des bailleurs, leur patrimoine, son origine, les pratiques locatives, ainsi que sur la vacance. Elle a bénéficié de résultats bien plus représentatifs que ceux issus de notre enquête auprès des membres du SNP.

Les logements locatifs privés représentent environ 24% du patrimoine résidentiel français, soit une proportion quasi équivalente à celle existante en Wallonie. De part et d'autre de la frontière, ce parc a tendance à se concentrer au sein des agglomérations, et plus encore, au cœur des grands centres urbains. Il nous semble plausible que la situation des propriétaires bailleurs présente de grandes similitudes des deux côtés de la frontière.

2.4.2.1 Les caractéristiques des bailleurs

Les propriétaires de logements locatifs privés sont relativement âgés : les deux-tiers ont plus de 50 ans (ce qui est le cas d'un peu moins de la moitié de l'ensemble des chefs de ménage français) et leur moyenne d'âge est de 57 ans (celle des autres chefs de ménage étant de 50 ans). La probabilité d'être bailleur croît avec l'âge, pour atteindre un maximum dans la tranche 50-60 ans et décroître légèrement pour les ménages plus âgés. On constate dès lors une forte sous-représentation des jeunes.

Concernant le statut socio-professionnel des bailleurs, 42% sont des retraités (contre 31% dans l'ensemble des chefs de ménage). Cela ne veut pas dire qu'une forte proportion de retraités soit bailleurs : elle atteint seulement 11% alors que 15% des cadres supérieurs sont des bailleurs. Les indépendants sont également souvent bailleurs (14,5%). Par contre, moins de 4% des employés et moins de 3% des ouvriers sont propriétaires bailleurs.

2.4.2.2 Le patrimoine immobilier des bailleurs

Le patrimoine locatif moyen est de deux logements ; 62% des bailleurs ne possèdent qu'un logement et contrôlent, en conséquence, moins d'un tiers du parc ; 27% des bailleurs détiennent deux ou trois logements et 29% du parc ; 7% des bailleurs ont quatre, cinq ou six logements, soit 15% du parc. Enfin, les 4% des bailleurs les plus importants possèdent à eux seuls 26% du parc.

En confrontant ces résultats aux données relatives aux membres du SNP, on peut en déduire qu'il existe une sous-représentation des petits bailleurs parmi les affiliés à ce syndicat.

Le patrimoine tend à croître avec l'âge du propriétaire : les bailleurs de moins de 40 ans possèdent 1,5 logement, ceux de 40 à 50 ans 1,7 logement et ceux de 50 à 65 ans 1,8 logement. Si la propension à être bailleur décroît avec le grand âge, ce n'est pas le cas pour la propension à détenir un gros patrimoine. Au-delà de 70 ans, le patrimoine se monte en moyenne à 3,2 logements par bailleur.

2.4.2.3 L'origine de la propriété

Les deux tiers des logements ont été achetés (66,3%) et un quart hérité (24,8%). Il est à noter que 3% des logements ont une origine mixte : héritage partiel et rachat du reliquat à

des co-héritiers. L'origine de la propriété varie avec la taille du logement : 83% des studios ont été obtenus par achat contre un peu plus de la moitié seulement des 5 pièces et plus.

Les retraités présentent la proportion la plus basse d'acquisition (55% de leurs logements ont été achetés) et la proportion la plus élevée d'héritage : 33%. Plus l'âge du bailleur est élevé, plus importante est l'obtention non onéreuse. Les héritiers se signalent par un patrimoine moyen de trois logements, contre 1,7 pour les acquéreurs.

Parmi les achats, l'intention initiale de mettre en location ne concerne que 73% des appartements et 56% des maisons. L'occupation personnelle ou familiale (ou autre) est donc l'objectif pour 27% des appartements et pour 44% des maisons loués après achat. En tout, plus des deux tiers des logements locatifs achetés l'ont été avec une intention locative (68%).

Lorsque l'on compare les résultats français aux résultats relatifs aux membres du SNP, on observe des deux côtés que la proportion des logements hérités est de l'ordre de 25%. De part et d'autre de la frontière, la proportion des achats est fort proche (71,0% en Belgique contre 66,3% pour l'achat + 3,0% pour héritage partiel et rachat du reliquat aux co-héritiers, en France). Par contre, les membres du SNP belge sont caractérisés par une plus forte propension à l'achat en vue d'une location (60,8% contre 45,1% en France) et par une plus faible propension à l'achat pour occupation personnelle (10,2% au lieu de 21,2% en France). Cette faible part d'achat pour occupation personnelle parmi les membres du SNP s'explique sans doute par la surreprésentation en leur sein de bailleurs au gros patrimoine ; ces derniers ayant une propension très réduite à louer des biens précédemment achetés dans le but d'y résider eux-mêmes.

Les retraités possèdent 44% des logements locatifs, ce depuis une période de 20 ans en moyenne. L'acquisition a donc en général eu lieu à un âge actif. Les autres catégories de bailleurs – 56% des logements – montrent une moyenne de détention deux fois plus courte : 10 ans. 40% des logements ont été obtenus par un propriétaire qui, à la date d'acquisition, n'avait pas encore 40 ans. L'âge avancé des bailleurs résulte donc largement d'un bas niveau de rotation de la propriété.

2.4.2.4 Les caractéristiques des logements locatifs

Les logements locatifs sont caractérisés par leur petite taille : 64 m² pour 2,9 pièces en moyenne (contre 87 m² et 4 pièces en moyenne pour l'ensemble des logements). Ils se composent pour l'essentiel d'appartements : 72% contre 28% de maisons. La prédominance de l'appartement accompagne le caractère urbain du patrimoine locatif ; la proportion des appartements croît de 32% en milieu rural à 92% dans l'agglomération de Paris. Bien entendu, les bailleurs offrent des logements dont la superficie varie en fonction du degré d'urbanisation (76 m² en milieu rural, 57 m² dans les grandes villes).

2.4.2.5 Les locataires

La durée de l'occupation est très disparate : 25% des locataires sont arrivés dans l'année mais, à l'inverse, 16% des locataires sont installés depuis 10 ans et plus. L'âge des locataires décroît lorsque le logement est petit, en liaison avec la mobilité plus élevée des jeunes locataires. Ces derniers sont également mieux représentés au sein des appartements qu'au sein des maisons. Les moins de 30 ans fournissent 24% des locataires, mais 50% des locataires emménagés récemment.

2.4.2.6 Les relations propriétaires-locataires

Les bailleurs sont plutôt satisfaits de leurs locataires : 55% se disent très satisfaits, 33% plutôt satisfaits. A peine plus de 5% des locataires sont jugés décevants ou très décevants.

Statistiquement parlant, les litiges sont peu fréquents : au cours des années récentes, ils n'ont concerné que 7% des logements dont 4 à 5% résolus à l'amiable ou par conciliation et à peine 1 à 2% avec une procédure faisant appel à un huissier ou au tribunal.

De la comparaison des parcs de logements français et wallon, on observe qu'il y a en France un parc plus important de logement locatifs publics (logements sociaux) et un parc plus réduit d'acquisitif (16,3 et 56,2% en France contre 8 et 72% en Wallonie) (GNONLONFOUN F., POLGE M., SALVADOR F., 2004, p. 38 et MERTENS M., 2004, p. 60). De ce fait, le profil socio-économique des locataires du logement locatif privé est sans doute plus élevé en France qu'en Wallonie. Cela a probablement pour conséquence que l'acuité des problèmes d'impayés et de dégâts locatifs est moindre pour les propriétaires bailleurs français que pour leurs homologues wallons.

2.4.2.7 Les logements locatifs vacants et les intentions de revente

Selon les bailleurs, 64% des logements n'ont jamais été vacants au cours des quatre dernières années. Pour les logements ayant été vacants, la vacance a représenté 8,6 mois (sur les 4 dernières années). La vacance affecte davantage les logements petits – et donc les appartements que les maisons –, et plutôt les logements anciens.

Les bailleurs français ont été sollicités sur six éventualités pouvant expliquer qu'un logement soit vacant. Par ordre décroissant, les motifs suivants ont été cités :

- simple inoccupation passagère entre deux habitants (54%) ;
- difficulté pour louer le logement (40%) ;
- temps nécessaire pour réaliser des travaux (28%) ;
- difficulté à financer les travaux (14%) ;
- difficulté pour vendre le logement (12%) ;
- problème de partage successoral, désaccord familial (2%).

Conclusions relatives au profil des propriétaires bailleurs

Les propriétaires bailleurs wallons sont pour une bonne partie des personnes âgées : 20% dépassent les 75 ans et 20 % supplémentaires dépassent les 65 ans.

Les propriétaires bailleurs présentent en général un profil socio-économique plutôt favorisé.

Pour les propriétaires français, on voit que : ± 11 % des retraités sont bailleurs

± 15 % des cadres supérieurs sont bailleurs

± 15 % des indépendants sont bailleurs

± 4% des employés sont bailleurs

± 3% des ouvriers sont bailleurs

Au sujet des difficultés rencontrées par les bailleurs wallons dans la gestion locative, il ressort que :

- environ 70% des propriétaires ont déjà rencontré des problèmes d'impayés au cours des deux dernières années et 46% ont subi des dégâts s'élevant à un montant supérieur aux trois mois de caution ;
- plus de 40% des propriétaires ont déjà porté en justice des problèmes d'impayés ou de dégâts locatifs. La majorité des propriétaires recourent à la justice lorsque le montant des impayés et/ou des dégâts dépasse l'équivalent de trois mois de loyers.

Parmi les problèmes évoqués par les bailleurs ayant eu recours à la justice, les principaux sont :

- le long délai avant d'obtenir un jugement impliquant l'expulsion et le remboursement des arriérés ;
- un remboursement le plus souvent limité au seul montant de la caution vu l'insolvabilité fréquente du locataire défaillant.

En comparaison de leurs homologues wallons, les bailleurs français semblent connaître moins de difficulté. L'explication à ce différentiel France-Wallonie tient sans doute au profil socio-économique des locataires, les locataires français étant, en moyenne, plus favorisés que les locataires wallons. Il s'agit là d'un élément que nous pouvons déduire de la structure des parcs de logement puisque la France compte davantage de logements sociaux et moins de propriétaires-occupants.

A propos des facteurs favorisant la présence de logements vacants au sein du patrimoine des bailleurs, les causes les plus importantes correspondent :

- à l'âge avancé du propriétaire ;
- à la probabilité d'avoir connu des problèmes d'impayés.

2.5 PREMIERS ENSEIGNEMENTS RELATIFS AU PHÉNOMÈNE DE LA VACANCE ET AUX TAUX DE RÉPONSES AUX ENQUÊTES

2.5.1 Tentative de quantification de la vacance

Sur base des données transmises par les communes et la DGATLP, le tableau I.1 présente le nombre d'immeubles et de propriétaires concernés par la problématique des logements vides pour les 15 communes étudiées.

C'est un volume de 720 immeubles qui a été relevé au sein de ces 15 communes. A ce nombre d'immeubles correspond un total de 793 propriétaires, étant donné l'existence de copropriétaires et de multipropriétaires. Par la suite, nous relativiserons la plupart des résultats en relation avec le nombre de questionnaires adressés. Il faut savoir que nous n'avons adressé qu'un seul questionnaire aux copropriétaires formant un couple de personnes résidant à la même adresse et aux multipropriétaires d'immeubles vides voisins. Dans quelques rares cas, il n'a pas été possible d'envoyer le questionnaire car l'adresse étrangère reprise au Cadastre n'était pas complète.

Si l'on rapporte le nombre d'immeubles comportant des logements vides à la population au 1^{er} janvier 2004, on obtient en moyenne 1,3 immeubles / 1000 habitants pour l'ensemble des 15 communes. Ce rapport varie cependant dans de très grandes proportions d'une commune à l'autre. Les trois communes où ce rapport est assez élevé sont : Péruwelz (4,7), Colfontaine (4,6) et Antoing (3,7). Liège apparaît dans une situation moyenne (1,9). Pour six communes, ce rapport présente une valeur plutôt faible, comprise entre 0,6 et 1 immeuble / 1000 habitants (Virton – 0,99, Dour – 0,89, Binche – 0,87, Philippeville – 0,86, La Louvière – 0,65 et Herstal – 0,63). La proportion est encore plus réduite dans 5 communes : Gembloux – 0,33, Tubize – 0,32, Aiseau-Presles – 0,28, Seraing – 0,13 et Nivelles – 0,09.

En extrapolant ces chiffres, proportionnellement au volume de population, à l'ensemble du territoire wallon, on obtient un total de 4 422 immeubles. Même en estimant que ces immeubles comptent en moyenne 3 logements vides, ceci représenterait environ 13 266 logements vides. Ce chiffre est très en deçà des estimations fréquemment évoquées dans la presse et les discours politiques : 30 à 35 000 logements vides. Signalons que ce chiffre est issu d'une étude réalisée en 1995 par le GEHAT de l'ULB sur base d'un échantillon d'une vingtaine de communes.

Tableau I.8 : Nombre d'immeubles et des propriétaires concernés par les logements vides recensés dans les 15 communes

Commune	Nombre d'immeubles total	Nombre d'immeubles avec un propriétaire unique	Nombre d'immeubles avec copropriétaires		Nombre d'immeubles avec multipropriétaires		Nombre de propriétaires	Nombre de questionnaires envoyés
			Copropriétaires = cohabitants	Copropriétaires = non cohabitants	Multipropriétaires d'immeubles voisins	Multipropriétaires d'immeubles non voisins		
Liège (taxe)	360	352	1	7	31	26	363	364
La Louvière	50	27	13	11	15	0	72	61
Herstal	23	15	5	4	2	0	30	25
Seraing	8	6	1	1	0	0	11	10
Aiseau-Presles	3	3	0	0	0	0	3	3
Binche	28	28	0	0	2	0	27	27
Colfontaine	92	59	16	19	11	6	111	111
Dour	15	14	1	0	0	0	16	15
Virton	11	10	0	2	0	0	12	12
Philippeville	7	3	2	2	2	0	9	8
Gembloux	7	4	1	2	0	0	14	14
Nivelles	2	2	0	0	0	0	2	2
Tubize	7	7	0	0	0	0	7	7
Péruwelz	79	62	2	17	7	8	92	96
Antoing	28	25	0	3	13	4	24	27
Total pour la taxe	720	617	42	68	83	44	793	782
Liège (/commerces)	388	201	33	46	72	60	377	343

Source : Ville de Liège, Ville de Gembloux et DGATLP

De ces chiffres, on peut émettre les constatations suivantes :

- les relevés sont effectués de manière différenciée selon le bon vouloir des services communaux ou des collèges des bourgmestre et échevins ;
- en dehors de quelques rares communes, ces données transmises par les communes ou la DGATLP ne semblent pas être une base exhaustive pour quantifier le phénomène de la vacance ;
- il nous est impossible d'infirmier ou de valider l'estimation de 35 000 logements vides pour l'ensemble du territoire wallon.

Remarquons que ce recensement actuellement en cours n'a pas pour finalité de permettre une estimation du phénomène de la vacance. L'objectif reste en effet limité à ses dimensions fiscales (produire des recettes et inciter les propriétaires à adopter le comportement souhaité).

2.5.2 Les taux de réponses et les motifs justifiant l'absence de réponse au questionnaire

Outre des questionnaires complétés, nous avons reçu de multiples réponses par téléphone, par courrier électronique et par lettre, ainsi que des retours de courriers non distribués par les services postaux. Tout d'abord, nous présenterons ici les résultats en termes de taux de réponses en détaillant le type de réponses concernées. Nous nous attacherons ensuite à évoquer les motifs du renvoi de courriers non distribués par la poste ainsi que les motifs fournis par les personnes nous ayant contacté par lettre, mail ou téléphone, mais n'ayant pas répondu au questionnaire.

2.5.2.1 Les taux par type de réponse

Au total, nous obtenons un taux de réponse de 12,3% pour les logements concernés par la taxe et de 15,5% pour les étages au-dessus des commerces (Tableau I .2).

A Liège, les deux enquêtes ont fait l'objet d'un courrier de rappel adressé aux propriétaires n'ayant pas répondu 3 mois après le premier envoi. Les taux de réponses à ces deux enquêtes atteignent ici les objectifs que nous nous étions fixés au départ (15%). Pour les autres communes, aucun rappel n'a été réalisé. De plus, l'enquête s'est déroulée en grande partie durant les vacances scolaires, ce qui explique un taux assez décevant, sauf pour les communes de Virton, Binche et Gembloux où l'objectif est atteint. Par contre, aucun questionnaire complété ne nous a été retourné concernant les logements vides situés dans 4 des 14 autres communes (Nivelles, Tubize, Philippeville et Herstal).

Au final, nous disposons de 38 questionnaires complétés pour l'ensemble de l'enquête menée hors Liège. Dans la suite, nous regrouperons ces réponses afin d'obtenir un nombre d'observations suffisant. Comme nous le verrons ultérieurement, nous n'obtenons pas de différences fondamentales entre les résultats inférés à Liège et hors-Liège. C'est sur base de ce constat que nous avons choisi de ne pas procéder à un nouveau rappel et que nous considérons que l'échantillon est représentatif de la réalité wallonne. Toutefois, certains résultats pouvant varier en fonction du degré d'urbanisation, nous étudierons les différences entre, d'une part, les communes du sillon Haine - Sambre et Meuse (La Louvière, Seraing, Aiseau-Presles, Binche, Colfontaine, Dour) et, d'autre part, les communes positionnées hors sillon (Virton, Gembloux, Péruwelz, Antoing). Le nombre de questionnaires est de 23 pour le sillon et de 15 en dehors du sillon.

Tableau I.9 : Taux de réponses aux divers questionnaires ventilés selon le type de réponse

<i>Commune</i>		<i>Questionnaire complété</i>	<i>Réponse par lettre ou mail</i>	<i>Réponse par téléphone</i>	<i>Retour courrier non distribué</i>	<i>Mort selon le Registre national</i>	<i>Pas de réponse ni autre info</i>	<i>Total</i>
Liège	Nombre	58	37	23	35	11	200	364
	Part	15,9%	10,2%	6,3%	9,6%	3,0%	54,9%	100%
La Louvière	Nombre	6	0	2	6	Sans objet	47	61
	Part	9,8%	0,0%	3,3%	6,6%		77,0%	100%
Colfontaine	Nombre	10	3	2	12	Sans objet	84	111
	Part	9,0%	2,7%	1,8%	10,8%		75,7%	100%
Autres communes du sillon	Nombre	7	1	0	6	Sans objet	66	80
	Part	8,8%	1,3%	0,0%	7,5%		82,5%	1000%
Total du sillon (hors Liège)	Nombre	23	4	4	24	Sans objet	197	252
	Part	9,1%	1,6%	1,6%	9,5%		78,2%	100%
Total hors sillon	Nombre	15	6	0	8	Sans objet	137	166
	Part	9,0%	3,6%	0,0%	4,8%		82,5%	100%
Total général pour la taxe	Nombre	96	47	27	67	11	534	782
	Part	12,3%	6,0%	3,5%	8,6%		68,3%	100%
Liège étages au dessus des commerces	Nombre	53	41	24	24	Sans objet	201	343
	Part	15,5%	12,0%	7,0%	7,0%		58,6%	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

En additionnant les courtes réponses obtenues par lettre, mail ou téléphone, nous obtenons un total de 60 réponses à Liège au sujet des immeubles inscrits dans le cadre de la taxe (16,5%), 13 réponses dans les 14 autres communes – sillon et hors sillon confondu – (soit 3,3%) et 65 réponses à Liège au sujet des étages vides au dessus des commerces (19,0%). En ce qui concerne les retours de courriers non distribués, la poste nous en a rapporté 35 pour les immeubles situés à Liège et inscrits dans la procédure de la taxe (9,6%), 32 dans les 14 autres communes (7,7%) et 24 relatifs aux étages vides au dessus des commerces de l'hypercentre de Liège (7,0%).

2.5.2.2 Les motifs des retours de courriers non distribués

Tableau I.10 : Les motifs des retours de courriers non distribués

Type de commune	Décédé		Déménagé		Inconnu à l'adresse		N'existe plus à l'adresse		Adresse insuffisante ou incorrecte		Motif non précisé		Total des motifs	
	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part	Nbr	Part
Liège taxe	8	23%	14	40%	6	17%	4	11%	2	6%	1	3%	35	100%
Total du sillon (hors Liège)	4	17%	9	38%	3	13%	2	8%	5	21%	1	4%	24	100%
Total hors sillon	0	0%	7	88%	1	13%	0	0%	0	0%	0	0%	8	100%
Total général taxe	12	18%	30	45%	10	15%	6	9%	7	10%	2	3%	67	100%
Liège étages / commerces	1	4%	15	63%	5	21%	1	4%	1	4%	1	4%	24	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A Liège, en plus des 8 personnes décédées selon la poste, le Registre national nous a informé du décès de deux autres personnes pour lesquelles la poste nous a retourné le courrier non adressé en prétextant un autre motif qu'un décès (1 déménagement et 1 personne inconnue à l'adresse). Au minimum, dans 10 cas sur 35 courriers non distribués, la cause réelle du retour de courrier est donc le décès du destinataire.

De cette observation, on peut tirer la conclusion que parmi les propriétaires de logements vides signalés par le Cadastre, les cas de propriétaires décédés sont plus nombreux encore que ce que la poste peut indiquer. Dès lors, le croisement des données du Cadastre avec celles du Registre national s'avère d'une grande utilité pour détecter toute une série de décès. Ajoutons qu'une telle opération permet aussi de repérer de nombreux déménagements ou erreurs dans les noms des personnes ou dans les adresses.

Au total, ce sont au moins 7,7% des propriétaires d'immeubles liégeois concernés par la taxe qui seraient décédés parmi l'ensemble des propriétaires renseignés par le Cadastre.

2.5.2.3 Les motifs des réponses par lettre ou téléphone

Tableau I.11 : Les motifs des réponses par lettre ou téléphone

Motif	Liège (Taxe)	Total du sillon (hors Liège)	Total hors sillon	Total général taxe	Liège étages / commerces
Logement (re)loué	10	1	1	12	12
Immeuble occupé sans préciser l'affectation	0	0	0	0	13
Immeuble occupé par une activité économique ou une association	10	0	0	10	6
Inoccupation frictionnelle	0	0	0	0	2
Immeuble revendu	20	4	1	25	8
Immeuble revendu pour mettre fin à l'indivision	1	0	1	2	0
Maison à vendre	1	0	0	1	1
Immeuble en travaux	8	1	1	10	1
Immeuble partiellement démoli	1	0	0	1	0
Petit commerce sans accès aux étages	3	0	0	3	4
Bail commercial portant sur tout l'immeuble	1	0	0	1	3
Etages servant de stock pour le commerce situé au rez-de-chaussée	0	0	0	0	1
Immeuble servant d'annexe au domicile du propriétaire	3	0	0	3	0
Domicile du propriétaire	3	0	0	3	1
Immeuble toujours en indivision	1	0	1	2	0
Propriétaires = couple en instance de divorce	0	0	0	0	2
Copropriétaire mais pas gérant de l'immeuble	0	0	0	0	4
Pas propriétaire du bien	4	0	0	4	3
Propriétaire ayant cédé sa part de copropriété	3	1	0	4	2
Propriétaire en maison de repos ou déficient mental	1	0	1	2	1
Propriétaire décédé	2	1	0	3	0

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Nous remarquons une diversité de motifs cités par les propriétaires à l'occasion de leur lettre, mail ou coup de téléphone. Parmi ceux-ci, quatre principaux se dégagent :

- le(s) logement(s) est (sont) loué(s) (qu'il s'agisse d'une location après un courte ou une longue vacance locative ; ou qu'il s'agisse d'un immeuble continuellement loué – selon son propriétaire – et qui n'aurait jamais dû figurer dans le relevé des logements vides) ;
- l'immeuble est occupé par une activité économique (et n'aurait donc pas dû être intégré dans l'inventaire – selon son propriétaire) ;

- l'immeuble a été revendu ;
- l'immeuble est en travaux.

On retrouve en fait ici les principaux motifs évoqués par les propriétaires lors de leurs réclamations en vue d'être exempté du paiement de la taxe (voir 2.8.2.1). Le principal de ces quatre motifs est de loin la revente (en ce qui concerne les immeubles inscrits dans le cadre de cette taxe). En outre, nous avons également rencontré plusieurs fois les motifs suivants :

- l'immeuble en question est le domicile ou une annexe du domicile du propriétaire ;
- la personne contactée n'est pas propriétaire du bien en question ;
- la personne contactée a revendu sa part de copropriété ;
- le propriétaire est handicapé, en maison de repos, et, de ce fait, n'est plus en mesure de gérer son bien ;
- le propriétaire est décédé ;
- l'immeuble est en indivision ;

La situation où la personne contactée n'est pas propriétaire du bien en question concerne particulièrement des immeubles situés dans un centre ancien tel que celui de Liège où, de par le parcellaire très complexe, il s'avère parfois difficile d'identifier correctement un bâtiment (immeubles donnant sur deux rues différentes, par exemple)

Quelques motifs évoqués sont spécifiques à la problématique des étages vides des commerces :

- l'immeuble est étroit et n'offre aucun accès direct aux étages ;
- le bail commercial porte sur tout l'immeuble ;
- la personne contactée est copropriétaire mais pas gérante de l'immeuble ;
- l'immeuble est occupé sans que le propriétaire ne signale l'affectation.

A l'occasion de ces lettres, mails ou coups de téléphone, des renseignements complémentaires nous ont été fournis : ils concernent l'année de la revente, l'état du bien et, pour les (anciens) propriétaires bailleurs, d'éventuels problèmes rencontrés dans la gestion locative.

Année de la revente

Tableau I.12 : L'année de revente par les propriétaires répondant par lettre, mail ou téléphone

Année	Liège (Taxe)	Total du sillon (hors Liège)	Total hors sillon	Total général taxe	Liège étages / commerces
2001	2	0	0	2	2
2002	4	0	0	4	0
2003	9	0	1	10	6
2004	2	5	1	7	0

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

La grande majorité des reventes signalées a eu lieu en 2003 ou en 2004. On peut raisonnablement s'interroger sur l'effet accélérateur du courrier relatif au premier constat en vue de la taxe. Dans le cas de reventes plus anciennes, on peut s'interroger sur le délai nécessaire pour la mise à jour des données du Cadastre.

Conclusions relatives à la quantification de la vacance et aux taux de réponses aux enquêtes

Sur base des données transmises par les communes et la DGATLP, on peut tirer les conclusions suivantes à propos de la quantification de la vacance :

- il existe de grandes disparités entre les communes en ce qui concerne le rapport entre le nombre d'immeubles vides recensés et le nombre d'habitant ;
- il n'existe pas de logique spatiale à ces disparités ;
- en dehors de quelques rares communes, les données sur la taxe ne permettent pas de quantifier le phénomène de la vacance ;
- il nous est impossible de confirmer l'estimation de 30 à 35 000 logements vides pour l'ensemble du territoire wallon.

Les taux de réponses obtenus s'élèvent à :

- 12,3% pour les logements vides concernés par la taxe (15,9% à Liège, 9,1% dans le sillon Haine-Sambre et Meuse hors Liège et 9,0% hors du sillon) ;
- 15,5% concernant les immeubles commerciaux aux étages vides.

En plus des questionnaires complétés, de nombreuses informations ont pu être collectées grâce aux réponses obtenues sous forme de lettre, de mail, de coup de téléphone ou via les retours de courriers non distribués par la poste. Les principales informations ainsi recueillies sont :

- parmi les propriétaires de logements vides signalés, une part importante (7,7 % pour Liège) est décédée ;
- méthodologiquement, l'identification précise des propriétaires implique de croiser les informations cadastrales aux données de population rassemblées par le Registre national. Une telle opération permet de repérer de nombreux déménagements, décès ou erreurs dans les noms et adresses des propriétaires ;
- les principaux motifs évoqués par les propriétaires pour justifier le fait que l'enquête sur les logements vides ne les concerne pas / plus sont : la relocation du(des) logement(s), l'occupation de l'immeuble par une activité économique, sa revente, la réalisation de travaux ;
- vu le grand nombre de reventes signalées en 2003 et en 2004, il est probable que l'effet incitatif de la taxe soit important.

2.6 VALIDATION DES HYPOTHÈSES SUR BASE DES RÉPONSES AU QUESTIONNAIRE RELATIF AUX LOGEMENTS VIDES SOUMIS À LA TAXE

Nous passons ici en revue les différentes hypothèses émises ci-dessus (point 2.2.1) et étudions si celles-ci se vérifient au vu des réponses aux questionnaires. Nous chercherons aussi à isoler les facteurs explicatifs les plus importants des facteurs secondaires. Ce travail est toutefois malaisé vu que tous ces facteurs ont tendance à se combiner et à interagir.

2.6.1 Validation des hypothèses relatives aux caractéristiques des propriétaires

2.6.1.1 L'âge, le décès et le lieu de résidence/siège social

Les caractéristiques des propriétaires (nature juridique, lieu de résidence/siège social, âge,...) font apparaître une grande diversité quant à leur profil.

Toutefois, il apparaît que l'âge avancé des propriétaires est un facteur explicatif essentiel. Si l'on additionne les propriétaires particuliers de plus de 65 ans aux propriétaires pour lesquels nous avons obtenu l'information relative à leur décès, on constate qu'ils représentent environ un tiers de l'ensemble des propriétaires, et ce pour les trois types de communes.

Cet âge avancé joue de différentes façons pour favoriser la vacance prolongée :

- tout d'abord, il s'accompagne souvent d'un manque d'entretien. Ce dernier peut à la fois être dû au propriétaire actuel ou au propriétaire précédent. Dans ce dernier cas, le propriétaire actuel se retrouve parfois avec un bien qui n'a plus été entretenu depuis plus d'une dizaine d'années, et qui nécessite donc de profonds travaux de rénovation.
- ensuite, au-delà de 45 ans, il est difficile pour un particulier d'obtenir un prêt hypothécaire auprès d'un organisme financier (F. NOËL, 1984, p. 132). Vu l'état de vétusté et de délabrement de nombreux immeubles comportant des logements vides, il y a là un grand frein à la résolution du problème.
- de plus, à partir d'un certain âge, les difficultés liées à la gestion locative (entretien incombant au propriétaire, relations conflictuelles avec un locataire en retard de paiement ou générant des dégâts,...) poussent de nombreux propriétaires à ne plus remettre leur bien en location. Or, comme nous l'avons vu ci-dessus, près de 40% des propriétaires bailleurs ont plus de 65 ans.

Le fait que le propriétaire soit handicapé (physique ou mental), hospitalisé ou malade entraîne les mêmes conséquences que l'âge avancé des propriétaires. Cependant, ces cas sont assez rares chez les propriétaires de moins de 65 ans.

Concernant les personnes décédées, il apparaît que le décès remonte parfois à plusieurs années (parfois une dizaine d'années). Ceci dépasse le délai logique de mise à jour des données du Cadastre. Dans certains cas, surtout nombreux à Liège, cela dépasse aussi le délai que prend généralement l'administration pour procéder à une mutation d'office lorsque les héritiers ne se prononcent pas (celui-ci serait de deux ans). On est donc alors sans doute face à un des deux cas suivants :

- l'absence d'héritiers même par apparemment (ces cas sont paraît-il très rares) ;
- les héritiers ont refusé l'héritage car, le plus souvent, le montant des créances dépasse la valeur des avoirs.

Dans ces deux situations, il peut s'avérer qu'une longue période peut courir avant de voir se clôturer la succession. La procédure suivie dans de tels cas est la suivante : un curateur à succession vacante est désigné (ceux-ci sont en général des avocats). Cette désignation se fait le plus souvent à la demande des créanciers. Celui-ci procède alors à la vente des biens et rembourse aux créanciers ce qu'il est possible de rembourser. Dans le cas où le produit de ces opérations est positif, l'argent va à l'État. De tels cas de figure semblent apparemment

ment plus fréquents dans les grands centres urbains, là où se concentrent les personnes surendettées et les personnes isolées.

Les propriétaires personnes morales (sociétés, asbl, pouvoirs publics...) ne représentent que 9% de l'ensemble des propriétaires concernés. Dans le cas où ce propriétaire est une société, elle a près d'une fois sur deux une dénomination qui permet de la ranger dans les secteurs de l'immobilier et de la construction. On a alors sans doute quelques fois affaire à des propriétaires immobiliers particuliers détenant un gros patrimoine qui, pour diverses raisons, ont constitué une société dans le but de le gérer.

L'éloignement entre le domicile / siège social du propriétaire et l'immeuble vide semble être un facteur d'importance secondaire. Les propriétaires résidant / ayant leur siège social à plus de 60 km de la commune où se trouve le logement vide représentent une part également non négligeable des propriétaires. Si les propriétaires vivant à l'étranger ne sont qu'environ 2% dans les trois types de communes, les propriétaires ayant leur résidence/siège social en Belgique mais à plus de 60 km forment une proportion moyenne de 7,3%.

2.6.1.2 Les conflits entre copropriétaires de logements vides

Les immeubles vides inscrits dans le cadre de la taxe sont concernés par la copropriété dans environ 15 à 20% des cas. Le plus souvent, ces copropriétaires sont frères et sœurs. Dans certains cas, les copropriétaires sont un homme et une femme formant jadis un couple et aujourd'hui séparés.

Pour 5 copropriétaires sur 18 (soit 27,8% des copropriétaires et 5,3% de l'ensemble des propriétaires), des désaccords avec les autres co-propriétaires sont à l'origine de l'inoccupation.

On peut en conclure que le facteur des conflits entre copropriétaires joue un rôle non négligeable dans le phénomène de la vacance. De plus, le fait d'avoir une importante proportion de copropriétaires est aussi révélatrice, pour partie, du fait que le précédent propriétaire est décédé et que, corollairement, mettre fin à l'indivision entre ses successeurs est une tâche qui prend parfois du temps, même si aucun profond désaccord n'existe entre les copropriétaires. C'est ainsi le cas lorsque l'un des copropriétaires est parti à l'étranger et/ou n'est plus en contact avec le reste de sa famille.

2.6.1.3 Le niveau socio-économique des propriétaires

Plus de 50% des propriétaires ayant répondu exercent une profession. Parmi ceux qui n'en exercent pas, il s'agit dans une grande majorité de (pré)pensionnés. On trouve aussi des cas de chômeurs, de personnes bénéficiant de l'aide de la mutuelle et de femmes au foyer.

La répartition des propriétaires selon leur profession actuelle, passée ou future ne semble pas fortement diverger de celle de l'ensemble de la population. Toutefois, on peut noter la présence en leur sein d'un nombre non négligeable de personnes relevant du secteur de la construction ; en particulier de petits entrepreneurs indépendants (14%). On peut penser que, dans ce cas, ceux-ci ont acquis ce type de bien en vue d'y entreprendre des travaux de rénovation à leurs heures perdues ou lorsque le volume de leur activité connaît un creux.

La distribution des revenus des ménages de ces propriétaires ne semble pas non plus différer nettement de celle relative à l'ensemble des ménages belges. Nous sommes donc face à une population qui, pour partie, dispose de revenus insuffisants pour mener à bien les lourds travaux de rénovation que requièrent certains bâtiments. Parmi les propriétaires, on retrouve aussi des ménages en situation de surendettement.

Plus des deux-tiers des propriétaires de logements vides possèdent également au minimum un autre immeuble. Dans ce cas, il est cependant rare qu'en plus de cet immeuble, ils en possèdent plus de deux.

2.6.1.4 Les multipropriétaires de logements vides

La très faible présence de multipropriétaires de nombreux logements vides atteste de l'absence d'opérateurs agissant dans une véritable logique de spéculation immobilière portant sur l'ensemble d'un pâté de maisons.

2.6.2 L'ancienneté et le mode d'acquisition du bien

En moyenne, les logements vides sont possédés depuis 14 ans. Ce nombre est tiré vers le haut par un nombre limité de propriétaires, le plus souvent fort âgés, qui possèdent le bien en question depuis plus de 20, voire 30 ans.

La part des propriétaires qui se sont portés acquéreurs du bien il y a au maximum 5 ans est assez limitée : 30% dans l'ensemble des 15 communes. Cette proportion s'élève à 40% pour Liège et à environ 15% ailleurs. Cela signifierait une plus grande rotation de la propriété immobilière au sein des centres urbains. Ceci corrobore l'observation constatée en France d'une plus grande stabilité de la propriété des logements locatifs dans les secteurs peu urbanisés.

Si l'achat est de très loin le mode dominant à Liège et ailleurs dans le sillon, il semble que l'héritage joue un rôle plus important en dehors du sillon.

Pour 40% des propriétaires, l'inoccupation du logement est postérieure à l'acquisition. Ceci signifie qu'ils ont occupé eux-mêmes ce bâtiment (une fois celui-ci acquis) ou qu'ils l'ont mis en location. L'inoccupation résulte donc de leur départ ou de celui de leur dernier locataire. Dans 33% des cas, l'inoccupation serait concomitante à l'acquisition et, dans 27% des cas, antérieure.

Près de 40% des immeubles vides sont inoccupés depuis au minimum 10 ans. Dans 10% des cas environ, cette inoccupation date depuis plus de 20 ans. La durée moyenne d'inoccupation est de l'ordre de 9 ans.

2.6.3 Les propriétaires ayant habité dans le logement par le passé

De l'ordre de 25 à 30% des propriétaires de logements vides ont jadis habité dans celui-ci. Parmi ces derniers, plusieurs cas de figure se présentent :

- l'occupation est antérieure à l'acquisition lorsqu'il s'agit de l'immeuble familial dans lequel on a vécu jusqu'à l'entrée dans la vie adulte et dont on a ensuite hérité ;
- un immeuble que l'on a acheté en vue d'y résider et duquel on est parti suite à un sinistre ou suite à des changements relatifs à sa situation professionnelle (départ vers Bruxelles par exemple), sa vie affective (séparation, divorce) ou sa santé (départ chez un proche ou en home, placement en institution).

Les sinistres (en particulier les incendies) apparaissent comme un facteur explicatif de la vacance tout à fait secondaire.

2.6.4 Validation de l'hypothèse relative aux problèmes locatifs

Dans près de 25% des immeubles actuellement concernés par la taxe, le propriétaire a loué celui-ci par le passé. De ce fait et tenant compte de la proportion de propriétaires ayant par le passé résidé dans leur immeuble (près de 30%), il apparaît que 45% des propriétaires ayant acquis un tel bien n'y ont pas résidé et ne l'ont pas loué. Parmi ces 45%, on doit trouver un grand nombre de personnes ayant réalisé un mauvais investissement. Ils ont, soit sous-estimé le coût des travaux à entreprendre, soit surestimé leurs revenus (perte d'un emploi et/ou problème de surendettement).

De plus, on trouve aussi de nombreuses personnes qui réalisent elles-mêmes tout ou partie des travaux de rénovation nécessaires sans se « presser », qui les ont interrompu pour un

motif quelconque ou qui attendent d'avoir un réel besoin d'argent pour revendre (que cette attente ait une réelle dimension spéculative ou non).

A propos de la fin de la mise en location par les 25% de propriétaires de logements vides anciennement bailleurs, les raisons les plus fréquemment évoquées sont :

- le manque d'entretien, l'état dégradé du bien, la nécessité de le rénover ;
- la prise par la commune d'un arrêté d'insalubrité ou le refus d'accorder un permis de location pour l'immeuble ;
- des problèmes d'impayés de loyers ou de dégâts.

L'ampleur des problèmes locatifs subis ne semble pas être plus importante que celle observée chez l'ensemble des propriétaires bailleurs. On peut toutefois relever le fait que certains bailleurs ayant connu des dégâts locatifs importants déclarent que ce sont ces dégâts qui ont rendu l'immeuble inhabitable, voire insalubre.

Au sujet de la vitesse de rotation des locataires, il ressort surtout un grand nombre de longues, voire de très longues durées d'occupation : les plus longues nous ayant été citées portent sur 19 ans, 15 ans, 10 ans, 9 ans,... On peut supposer que l'absence de rotation durant de telles durées entraîne un manque d'entretien (de la part du propriétaire et/ou du locataire) à l'origine même de l'inoccupation.

Il apparaît que les problèmes locatifs constituent une des principales explications à la vacance. Néanmoins, comme nous l'avons déjà souligné, celle-ci se combine souvent avec l'âge avancé des propriétaires précédemment bailleurs. Indépendamment de l'état du bien, l'âge apparaît donc bien comme la cause principale de la vacance.

2.6.5 Validation de l'hypothèse relative à l'état du quartier

Les propriétaires d'immeubles concernés par la taxe situés à Liège jugent beaucoup plus sévèrement l'état actuel du quartier que les propriétaires dont l'immeuble vide se trouve hors du sillon. Dans ce dernier type de communes, l'inoccupation ne résulte jamais de l'état du quartier parmi les 15 répondants. La situation prévalant dans les autres communes du sillon est intermédiaire mais semble, sur ce point, se rapprocher de la situation liégeoise.

2.6.6 Validation de l'hypothèse relative à l'état de l'immeuble

Environ la moitié des immeubles recensés comme inoccupés et pour lesquels nous avons obtenu une réponse sont dans un état de délabrement fort avancé. Cela est sans doute l'un des deux facteurs les plus importants – avec l'âge des propriétaires – pour expliquer le problème de la vacance prolongée. Toutefois, l'état de dégradation est à la fois la cause et la conséquence de l'inoccupation.

Contrairement au jugement relatif au quartier, nous ne voyons pas ici de différence significative entre les différents types de communes.

Nous avons cherché à savoir si l'état actuellement plus ou moins dégradé des immeubles était imputable à leur vacance prolongée depuis l'acquisition par leur actuel propriétaire ou, au contraire, s'il était préexistant à celle-ci. Un autre questionnement est aussi à considérer : l'état de l'immeuble était-il déjà fortement dégradé à la fin de leur dernière occupation (suite à des dégâts locatifs ou à un sinistre, par exemple) ? Cette analyse cherche en fait à distinguer si la dégradation est la cause ou la conséquence de l'inoccupation.

En comparant le jugement subjectif de l'état de l'immeuble à ces trois moments (à l'acquisition, à la fin de la dernière occupation et aujourd'hui), il ressort qu'une diversité de situations se présente. On observe toutefois que la plupart des propriétaires déclarant que leur immeuble est très dégradé aujourd'hui affirment également en grand nombre que cela était déjà le cas au moment de l'acquisition (dans 70% des cas) et/ou au moment de la fin de la dernière occupation (dans 65% des cas minimum). Cela valide bien le fait que l'état

dégradé du bien est la cause de nombreuses vacances. Ceci est à mettre en relation avec les problèmes de dégâts locatifs, mais également avec la mauvaise gestion des propriétaires en terme de travaux d'entretien (que ce soit des propriétaires bailleurs ou des propriétaires occupants). Sur ce manque d'entretien, on peut ici regretter la quasi absence d'incitants fiscaux susceptibles de pousser à l'entretien des immeubles.

Nous avons fait estimer par les propriétaire l'importance, par poste, des travaux qui devraient être consentis pour rendre habitable l'immeuble selon les critères de confort actuel .

Pour le seul poste façade, la proportion d'immeubles nécessitant de lourds ou très lourds travaux ne dépasse pas 50% des cas. Pour deux autres postes, la proportion d'immeubles réclamant des travaux de grande ou très grande importance dépasse à peine les 50% : le gros œuvre et la toiture.

Les deux postes qui, de loin, nécessitent le plus fréquemment de lourds ou de très lourds travaux sont l'équipement électrique et le chauffage (de 75 à 80% des cas). Les châssis représentent un poste réclamant de lourds et très lourds travaux dans une grande proportion de cas (environ 65% des cas). Parmi les autres postes pour lesquels des travaux importants devraient être réalisés, les sanitaires ont souvent été évoqués.

Pour plus de 60% des logements, ce coût moyen dépasse les 20 000 €. Dans quelques cas, les coûts estimés s'élèvent à des sommes bien plus importantes. Dans certaines situations extrêmes, il apparaît même économiquement plus rationnel de procéder à une opération de démolition-reconstruction.

Il n'est pas certain que les propriétaires ayant estimé le coût de rénovation intègrent complètement les charges liées spécifiquement aux normes qu'imposent les services d'incendie. Ces impositions, qui sont de plus en plus souvent contrôlées, semblent occasionner d'importants surcoûts. Ceux-ci concernent en particulier :

- la pose de portes coupe-feu ;
- la présence de planchers et d'une cage d'escalier coupe-feu.

Au final, nous retiendrons ici qu'il est probable que de nombreux propriétaires éprouvent de sérieuses difficultés à réunir les fonds nécessaires à la réhabilitation de leurs bâtiments.

2.6.6.1 Les intentions des propriétaires et la validation des hypothèses relatives à la rapidité des projets de rénovation et à la surévaluation des biens

Analysons tout d'abord en quelles proportions les propriétaires de logements vides ont, depuis la dernière occupation, essayé de louer ou de revendre leur immeuble.

Un peu plus de la moitié des propriétaires (53%) n'a, jusqu'à ce jour, entrepris aucune démarche en vue de revendre ou de louer le bien. Si environ 25% des personnes enquêtées ont déjà procédé à la mise en location ou à la revente, ils sont moins de 10% des propriétaires restants à avoir tenté la location depuis la dernière occupation.

La proportion des personnes ayant déjà tenté de revendre leur immeuble depuis son inoccupation mais ne l'ayant toujours pas fait est un peu plus élevée : près de 18% des propriétaires enquêtés. On doit mettre cette proportion élevée en lien avec la volonté de nombreux propriétaires de ne pas céder leur bien en dessous d'un prix plancher supérieur au prix du marché pour ce type d'immeuble et ce type de quartier.

Ceci rejoint le constat opéré dans un précédent rapport (J.-M. HALLEUX, 2003a, p. 60) à propos de la rigidité des prix fonciers à la baisse. Ce mécanisme est qualifié « d'effet cliquet », effet traduisant le comportement de propriétaires qui ne souhaitent pas remettre leur bien sur le marché en-dessous d'un certain niveau attendu. Dans les quartiers traditionnels en déclin, les valeurs foncières et immobilières sont donc globalement surévaluées : elles sont héritières de la prospérité passée. De façon paradoxale, la

dévalorisation des fonctions urbaines coexiste avec des valeurs foncières et immobilières qui ne la reflètent pas (M. KASZYNSKI, 1998, p. 19).

La surévaluation des biens par leur actuel propriétaire semble jouer un rôle assez important puisque 18% des propriétaires ont tenté, sans succès, de revendre leur bien depuis sa dernière occupation.

Quant aux intentions pour le futur de l'immeuble, nous avons distingué les projets relatifs à la commercialisation/occupation des intentions relatives à la réalisation de travaux.

A Liège, la majorité des propriétaires ont l'intention de louer leur immeuble. Ailleurs, cette intention ne joue qu'un rôle secondaire. Sans aucun doute, les freins qui les empêchent d'avancer rapidement vers la finalisation de leur projet sont :

- l'état dégradé du bien et l'importance des conditions à réunir pour entreprendre les travaux nécessaires (sur le plan financier, de la disponibilité en temps et des compétences) ;
- les difficultés liées à la gestion locative ;
- la faible rentabilité du marché locatif comparativement à d'autres types de placement.

L'intention de revendre le bien nous a été signalée par près d'un propriétaire sur trois au total.

L'intention d'occuper personnellement le bien est signalé par moins d'un propriétaire sur 5 pour l'ensemble des 15 communes. Cette proportion dépasse les 40% en dehors du sillon. Cette observation semble logique quand on met ceci en parallèle avec les deux observations suivantes précédemment évoquées :

- plus que dans le sillon, les logements vides y sont constitués de maisons unifamiliales ;
- plus que dans le sillon, le quartier dans lequel ils se situent est jugé positivement par leur propriétaire.

Près de 10% des propriétaires n'ayant toujours ni reloué ni revendu leur logement recensé comme inoccupé n'ont aucun projet particulier à ce propos.

Si l'on ne tient pas compte du fait que, parmi les personnes n'ayant pas répondu à cette question se trouvent peu de personnes ayant l'intention de rénover leur bien, il apparaît alors qu'une majorité des propriétaires n'a sans doute aucun projet de réhabilitation. Les opérations de démolition-reconstruction semblent n'intéresser que moins d'un propriétaire sur 10.

Conclusions relatives à la validation des hypothèses concernant les causes de vacance

Quelques éléments clés sont à retenir pour expliquer la vacance de nombreux logements :

- l'âge avancé du propriétaire est un facteur très important, susceptible d'expliquer près de 30 % des cas de vacances. Le grand âge joue à la fois sur l'entretien des logements, l'obtention de crédits hypothécaires et la capacité à supporter la gestion locative ;
- l'état de dégradation est à la fois une cause et une conséquence de l'inoccupation. La moitié des immeubles recensés comme inoccupés et pour lesquels nous avons obtenu une réponse sont dans un état de délabrement fort avancé. Pour 70 % de ces immeubles très délabrés, la dégradation est antérieure à l'acquisition ou à la précédente occupation, ce qui démontre que l'état de dégradation n'est pas uniquement une conséquence de l'inoccupation, mais aussi une cause principale ;
- les faibles revenus de nombreux propriétaires limitent aussi leur capacité à assumer les charges d'une réhabilitation. D'ailleurs, en comparaison de l'ensemble des propriétaires bailleurs, les propriétaires de biens vacants bénéficient sans doute de revenus et de patrimoines moins importants ;
- de nombreux propriétaires de logements vides renseignés par la Cadastre étant en fait décédés, les problèmes administratifs liés à la succession apparaissent également comme un facteur important. On estime ici que 5 à 10% des immeubles recensés sont concernés ;
- les désaccords entre copropriétaires (frères et sœurs ayant hérité ou personnes divorcées) sont aussi à l'origine de nombreuses vacances (approximativement 5% des logements) ;
- le rôle de la surévaluation de la valeur des biens et la volonté de ne pas l'aliéner en dessous d'une certaine valeur (effet dénommé cliquet) apparaît comme un facteur important. Remarquons à ce propos que 18% des propriétaires interrogés ont, sans succès, tenté de revendre leur bien depuis sa dernière occupation ;
- les problèmes locatifs sont aussi une des principales explications à la vacance, même si les difficultés rencontrées par les propriétaires de logements vacants n'ont pas une ampleur nettement supérieure à celle de l'ensemble des bailleurs affiliés au SNP ;
- l'état dégradé du quartier semble être un facteur relativement important à Liège, moyen dans le sillon hors Liège et négligeable en dehors du sillon.

Par rapport aux hypothèses établies précédemment, il semble par contre que différents facteurs soient en fait secondaires :

- la très faible présence de multipropriétaires de nombreux logements vides atteste de l'absence d'opérateurs agissant dans une véritable logique de spéculation immobilière portant par exemple sur l'ensemble d'un pâté de maisons ;
- l'éloignement du domicile/siège social par rapport à l'immeuble et les problèmes induits par des sinistres (incendies) sont des facteurs d'importance secondaire.

2.7 LES LOGEMENTS VIDES AUX ÉTAGES DES COMMERCES À LIÈGE

Nous avons confronté les résultats relatifs aux logements vides aux étages des commerces aux résultats relatifs aux logements vides soumis à la taxe. L'objectif est ici de rechercher les spécificités relatives à cette sous-problématique. La finalité est de valider l'hypothèse relative à l'incompatibilité croissante entre fonction commerciale et fonction résidentielle.

2.7.1 Les caractéristiques des propriétaires

2.7.1.1 Répartition des propriétaires de logements vides aux étages de commerces par type, lieu de résidence et classe d'âge

Les caractéristiques des propriétaires des immeubles commerciaux (nature juridique, lieu de résidence/siège social, âge,...) font aussi apparaître une grande diversité quant à leur profil. Par rapport à la situation prévalant pour les propriétaires concernés par la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux au centre-ville de Liège sont caractérisés par :

- une plus forte proportion de personnes morales ;
- une plus forte proportion de propriétaires âgés (près d'un particulier sur trois a dépassé les 65 ans) ;
- une répartition géographique des propriétaires encore plus dispersée.

Pour ce type d'immeuble, il semble aussi moins fréquent qu'un propriétaire reste longtemps renseigné par le Cadastre comme tel après son décès. Cela s'explique sans doute par le fait que, dans la plupart des cas, le rez-de-chaussée de tels immeubles continue à être occupé et à rapporter des loyers conséquents. On peut donc imaginer que les héritiers et notaires sont dans ce cas plus désireux de mener rapidement à bien les formalités liées à la succession.

2.7.1.2 Les multipropriétaires

La proportion de propriétaires possédant plusieurs immeubles commerciaux comportant des logements vides se monte à 12,8%.

Cette part est à comparer avec celle calculée pour les immeubles inscrits dans la procédure de la taxe : 6,6% à Liège et 6,2% pour l'ensemble des 15 communes étudiées.

2.7.1.3 Les copropriétaires

A nouveau, comme pour les logements vides soumis à la taxe, on se trouve dans une fourchette de 15 à 20% de copropriétaires.

Sur 17 copropriétaires ayant répondu à l'enquête, aucun n'a évoqué le désaccord avec d'autres copropriétaires comme origine de l'inoccupation des étages. Voici à nouveau une différence avec le reste de la problématique des logements vides.

2.7.1.4 La profession actuelle ou passée des propriétaires

Plus encore que dans le cas des propriétaires concernés par la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux sont en bonne partie sans profession. Cela est à mettre en relation avec le grand nombre de personnes âgées en leur sein.

La comparaison des deux distributions professionnelles met en évidence qu'au sein des propriétaires d'immeubles commerciaux, on retrouve :

- beaucoup de personnes ayant un statut socio-professionnel élevé (cadres, dirigeants de société, indépendants du secteur des professions libérales – médecin, avocat,...) ;
- beaucoup de commerçants indépendants et, plus encore, d'anciens commerçants indépendants ;

- très peu de personnes liées au secteur de la construction.

Contrairement aux propriétaires concernés par la taxe, le profil des propriétaires d'immeubles commerciaux s'écarte clairement du profil moyen des ménages belges.

2.7.1.5 Le revenu mensuel des propriétaires d'immeubles commerciaux

Contrairement à la situation prévalant pour les propriétaires concernés par la taxe, la distribution des revenus des ménages propriétaires d'immeubles commerciaux semble différer nettement de la distribution relative à l'ensemble des ménages belges. On observe qu'elle s'en écarte par deux caractéristiques :

- une proportion légèrement plus forte de ménages aux bas et très bas revenus (liée à la forte présence de personnes bénéficiant de pensions d'indépendant) ;
- une plus forte proportion de ménages aux hauts et surtout très hauts revenus (ce qui est directement lié avec le type de profession exercée par ces propriétaires).

En dehors de toute considération financière, il est probable que les propriétaires âgés disposant du faible revenu de leur pension ne sont plus aptes à entreprendre de travaux de rénovation. Par contre, le reste des propriétaires est peu concerné par un manque de finance pour entreprendre la réhabilitation des étages. Il convient donc d'écarter cette hypothèse comme facteur important d'explication de la présence d'étages vides au dessus des rez commerciaux. Le manque de rentabilité d'un tel investissement et les soucis qu'une gestion locative de tels logements entraîne sont sans doute de bien meilleures explications.

2.7.2 L'ancienneté et le mode d'acquisition des immeubles commerciaux

En moyenne, les immeubles commerciaux aux étages vides sont possédés depuis 16 ans, soit deux ans de plus en moyenne que les immeubles concernés par la taxe. Ce nombre est tiré vers le haut par un nombre limité de propriétaires, le plus souvent fort âgés, qui possèdent le bien en question depuis plus de 30 ans.

La part des propriétaires qui se sont portés acquéreurs du bien depuis au maximum 5 ans est assez limitée : 26%, soit une valeur bien moins élevée que les 40% correspondant à la taxe sur les logements.

Bien plus que pour les immeubles concernés par la taxe, les immeubles commerciaux ont été acquis en grand nombre par héritage. Le fait que ce type de biens soit possédé en grande partie par des gens fortunés ou très âgés explique pourquoi un moins grand nombre de propriétaires a tendance à vendre ce type de biens en vue d'assurer d'autres grosses dépenses. Toutefois, le mode d'acquisition dominant reste l'achat.

Dans près de la moitié des cas, le début de l'inoccupation des étages est antérieur à l'acquisition de l'immeuble. Dans plus de 20% des cas, cette inoccupation est au moins de 15 ans antérieure à l'entrée en possession. Ceci diffère donc nettement de la situation prévalant pour les immeubles concernés par la taxe. Par contre, dans 40% des cas environ, la fin de l'occupation des étages pour du logement est postérieure à l'acquisition. Si la plupart des propriétaires ayant connu ce cas de figure sont aujourd'hui plutôt âgés et possèdent le bien depuis très longtemps, ce n'est pas une généralité.

La tendance à voir la fonction résidentielle disparaître des étages des commerces s'est développée dès l'après Seconde Guerre Mondiale. En moyenne, l'inoccupation remonte à 1985, ce qui signifie une durée moyenne d'inoccupation de près de 20 ans. Toutefois, une part très importante des immeubles commerciaux comportant des étages vides serait dans cet état depuis moins de 5 ans. On peut sans doute penser que ce type de propriétaire est celui qui s'est senti le plus concerné par notre enquête.

2.7.3 Les propriétaires ayant habité aux étages du commerce par le passé

On constate une proportion très faible de propriétaires d'immeubles commerciaux ayant jadis résidé dans l'immeuble. Elle est encore nettement inférieure à celle relative à la résidence dans un immeuble concerné par la taxe. Toutefois, cette proportion n'est pas négligeable et atteint presque les 15%. La plupart des personnes concernées ont quitté le bâtiment depuis une longue période. Ils sont aujourd'hui en général pensionnés.

2.7.4 La location des étages pour du logement et les problèmes liés

Si l'on considère que les propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides n'ayant pas répondu à cette question n'ont jamais loué ceux-ci pour du logement, on se trouve face à une situation assez comparable à ce qui est constaté chez les propriétaires concernés par la taxe. La proportion des immeubles qui n'ont jamais vu leurs étages être mis en location pour du logement par leur actuel propriétaire est de 65%.

A propos de la fin de la mise en location, les raisons suivantes nous ont été fournies :

- le fait que remettre en état de tels étages très dégradés et de les louer entraîne trop de charges et de dérangement par rapport aux bénéfices pouvant être espérés ;
- l'état de dégradation, l'insalubrité des étages ;
- l'absence d'accès direct aux étages ;
- l'existence d'un bail commercial portant sur tout l'immeuble ;
- des problèmes d'impayés de loyers et de dégâts locatifs ;
- l'instabilité et l'insolvabilité des locataires potentiels pour ce type de logement .

Les problèmes locatifs ont sans doute dans l'hypercentre de Liège une acuité toute particulière. Plus qu'ailleurs, les locataires vivant aux étages de commerces sont sources d'importants problèmes d'impayés et, dans une moindre mesure, de dégâts locatifs.

Un des problèmes spécifiques aux logements situés aux étages de commerces semble être la très forte rotation des locataires. Près de la moitié des répondants à cette question parmi les propriétaires de tels immeubles ont connu des locataires qui sont partis avant d'achever leur première année de location.

2.7.5 La cohabitation des fonctions commerciales et résidentielles

2.7.5.1 L'accès indépendant aux étages

A peine plus d'un tiers des immeubles commerciaux semblent n'avoir aucun accès vers les étages. Environ 45% possèdent un accès direct, et 20% un accès via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue à l'arrière.

On observe un lien très étroit entre la présence d'un accès direct depuis la rue commerçante et le fait d'avoir déjà mis ces étages en location. Une majorité d'immeubles disposant d'un accès direct l'ont été par le passé. Même avec un accès un peu complexe (accès indirect), les étages ont rarement été mis en location par leur actuel propriétaire (dans seulement 20% des cas). Toutefois, l'absence d'accès aux étages ne signifie pas que les étages ne servent plus en aucun cas à du logement. Même si cela devient de plus en plus rare, quelques uns de ces étages sont habités par un locataire qui est en même temps l'exploitant du commerce. La très nette dissociation opérée depuis une cinquantaine d'années entre ces deux fonctions (résidentielle et commerciale) n'est donc (heureusement) pas encore totale.

Le plus fréquemment, l'absence d'accès indépendant est d'origine selon le propriétaire actuel. Il faut dire qu'un tel accès indépendant n'était pas réellement nécessaire lorsque le commerçant habitait lui-même à l'étage de son propre commerce. Si transformation il y a eu, elle est souvent largement antérieure à son acquisition par son actuel propriétaire.

2.7.5.2 L'utilisation des étages comme réserve ou surface de vente supplémentaire

Environ la moitié des immeubles commerciaux n'ont aucun étage occupé par de telles fonctions. Dans cette situation, près de 60% des immeubles ont déjà vu leurs étages loués pour du logement par leur actuel propriétaire. Dans le cas où un seul étage sert de réserve ou de surface de vente additionnelle, un tiers des immeubles sert ou a déjà servi à du logement depuis son acquisition par son actuel propriétaire.

Les magasins de chaussures, dont les stocks sont particulièrement importants, sont généralement entièrement occupés par les réserves.

2.7.5.3 Le type de commerçant

Le fait que l'exploitant soit une grande enseigne commerciale a un impact très négatif sur la location des étages. Environ 22% des immeubles exploités de cette façon ont toutefois été loués par le passé pour du logement par leur actuel propriétaire. Dans le cas d'exploitants particuliers indépendants, la part des immeubles ayant un jour été loués par leur actuel détenteur dépasse les 50%.

2.7.5.4 Le niveau du loyer commercial

Les immeubles présentant les plus bas niveaux de loyer commercial ont, par le passé, été en grand nombre loués par leur actuel propriétaire. Ceci est loin d'être le cas des immeubles au loyer commercial plus élevé.

2.7.5.5 Le bail commercial

La relation entre la portée du bail commercial et la location actuelle ou passée des étages des immeubles commerciaux semble évidente. La presque totalité des immeubles commerciaux ayant été habités aux étages depuis leur acquisition par leur actuel propriétaire ont un bail commercial qui ne porte que sur la seule partie commerciale du bâtiment. Dans le cas contraire, cela implique que l'exploitant ait sa propre résidence dans cet immeuble ou qu'il sous-loue ces étages à d'autres ménages. Ces deux pratiques semblent avoir presque totalement disparu.

2.7.6 L'état du quartier

Les propriétaires jugent plutôt sévèrement l'état actuel du quartier si leur bâtiment est un immeuble commercial de l'hypercentre de Liège. Ce jugement est encore plus sévère que celui posé par les propriétaires concernés par la taxe pour leurs immeubles vides présents au sein de l'ensemble de la Ville de Liège.

2.7.7 L'état des immeubles

Les propriétaires sont une grande majorité à considérer l'état des étages de leur immeuble commercial comme dégradé. La moitié jugent même ceux-ci fortement dégradés. Chez les propriétaires de ce type d'immeuble, ce jugement est encore plus sévère que celui posé par les propriétaires concernés par la taxe.

Nous avons cherché à préciser si l'état plus ou moins dégradé des étages était imputable à leur vacance prolongée depuis l'acquisition des immeubles par leur actuel propriétaire ou si il était préexistant à celle-ci. Une autre éventualité était aussi à analyser : l'état des étages était-il déjà fortement dégradé à la fin de leur dernière occupation (suite à des dégâts locatifs ou à un sinistre, par exemple) ?

En comparant le jugement subjectif de l'état de l'immeuble à ces trois moments (à l'acquisition, à la fin de la dernière occupation et aujourd'hui), il ressort que, le plus souvent,

il reste identique (c'est surtout le cas quand l'état est jugé légèrement ou fortement dégradé). Parmi ceux qui déclarent que l'état actuel des étages est bon, la plupart indique qu'au moment de l'acquisition, celui-ci était légèrement dégradé ou, plus souvent encore, fort dégradé. Dans peu de cas, les propriétaires semblent signaler que l'état délabré des étages à l'heure actuelle est lié à leur(s) dernier(s) occupant(s).

Nous avons interrogé les propriétaires d'immeubles commerciaux aux étages vides sur l'importance, par poste, des travaux qui devraient être consentis pour rendre habitables les étages de ces immeubles selon les critères de confort actuel.

Si l'on confronte ces résultats à ceux observés pour l'ensemble des 15 communes dans le cas des immeubles soumis à la taxe, on se rend compte que les travaux au gros-œuvre, à la toiture et à la façade sont proportionnellement moins nécessaires (surtout ceux de très grosse importance). Par contre, les travaux que nécessitent les postes châssis, équipement électrique et chauffage sont presque tout aussi importants. Le fait que le rez de ces immeubles garde le plus souvent sa fonction commerciale ne suffit pas pour justifier des travaux de moindre importance sur ces trois postes. A nouveau, ce sont les deux postes électricité et chauffage qui demandent le plus de travaux de très grande ampleur (dans près d'un immeuble sur deux).

Pour essayer d'objectiver quelque peu l'importance de ces travaux, nous avons aussi demandé de chiffrer le montant par logement des travaux nécessaires afin de rendre habitables les étages de ces immeubles selon les normes de confort actuel.

Pour plus de 50% des logements, ce coût moyen dépasse les 20 000 €. Par rapport aux coûts estimés pour rendre habitables les logements vides soumis à la taxe, ces coûts apparaissent en moyenne largement inférieurs. Ce moindre coût ne semble pas rendre des opérations de rénovation de ce type plus rentables aux yeux des propriétaires.

Ici aussi, il n'est pas sûr que cette estimation assez limitée intègre correctement les surcoûts liés aux obligations légales en matière de lutte contre l'incendie (portes, planchers et cage d'escalier résistants au feu). De plus, l'existence fréquente d'air conditionné au sein des surfaces commerciales impose la présence de conduits d'aération traversant les étages de tels immeubles. Ceci rend à nouveau plus complexe la rénovation des étages et réduit la qualité de vie de ceux-ci suite au bruit que cela occasionne.

2.7.8 Les intentions des propriétaires

Par rapport aux propriétaires de logements vides soumis à la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux ont beaucoup moins fréquemment l'intention de le vendre. Cela peut facilement se comprendre s'ils en retirent un revenu conséquent grâce aux loyers commerciaux. A contrario, ils sont une grande partie à n'avoir aucun projet relatif à la commercialisation / l'occupation des étages. Les proportions de propriétaires désirant occuper personnellement les étages ou les louer sont de peu inférieures à celles relatives aux immeubles situés à Liège et inscrits dans le cadre de la taxe (6,8 et 43,2% contre 7,9 et 57,8%).

Il y a plus de propriétaires qui comptent entreprendre ou qui ont déjà entrepris des travaux de rénovation aux étages que de propriétaires qui désirent mettre en location ou occuper eux-mêmes ces étages. On voit donc que des travaux sont quelques fois réalisés aux étages même sans que ceux-ci ne soient destinés à être habités. Ils sont toutefois 40% du total des propriétaires à n'envisager aucun travaux dans les étages de leur immeuble.

On peut donc penser que la recherche de solutions à la problématique des logements vides sera complexe et que les mesures à appliquer devront sans doute être multiples. Cette complexité du problème et la diversité des réponses à y apporter semble d'ailleurs être plus marquée en ce qui concerne les propriétaires d'immeubles commerciaux comportant des étages vides.

Conclusions relatives aux spécificités liées aux étages vides des immeubles commerciaux

Par rapport à la situation prévalant pour les propriétaires concernés par la taxe, les propriétaires d'immeubles commerciaux du centre-ville de Liège sont caractérisés par :

- une plus forte proportion de personnes morales ;
- une part légèrement plus importante de personnes âgées ;
- une répartition géographique plus dispersée ;
- des niveaux socio-économiques plus élevés, qui doivent être mis en parallèle avec le fait que le manque de finance des propriétaires pour entreprendre des travaux de réhabilitation ne joue ici qu'un rôle mineur ;
- une moindre proportion de propriétaires restent longtemps renseignés par le Cadastre comme tel après leur décès. En raison des revenus générés grâce aux loyers commerciaux, les démarches administratives de l'héritage sont rapides en comparaison des démarches relatives à des bâtiments improductifs.

Concernant l'occupation / l'inoccupation des étages, nous avons observé que :

- dans près de la moitié des cas, le début de l'inoccupation des étages est antérieur à l'acquisition de l'immeuble. La durée moyenne d'inoccupation des étages est importante et s'élève à près de 20 ans ;
- la proportion des immeubles qui n'ont jamais vu leurs étages être mis en location pour du logement par leur actuel propriétaire est de 65% ;
- dans l'hypercentre de Liège, les problèmes locatifs paraissent avoir une acuité toute particulière. Plus qu'ailleurs, les locataires vivant aux étages de commerces sont sources d'importants problèmes d'impayés et de dégâts locatifs.

La cohabitation des fonctions commerciales et résidentielles pose des problèmes spécifiques au vu des constats suivants :

- l'absence d'un accès direct depuis la rue commerçante est quasi systématiquement synonyme d'inoccupation. Pour autant, il existe de nombreux immeubles aux étages non occupés qui disposent d'un accès (à peine plus d'un tiers des immeubles commerciaux semblent n'avoir aucun accès vers les étages) ;
- la moitié des immeubles commerciaux n'ont aucun étage occupé par des réserves. Cela indique que le besoin en espace de réserves n'est pas une cause importante de l'inoccupation ;
- la relation entre la portée du bail commercial et la location actuelle ou passée des étages est importante. D'ailleurs, la presque totalité des immeubles commerciaux ayant été habités aux étages depuis leur dernière acquisition ont un bail commercial qui ne porte que sur la seule partie commerciale du bâtiment.

Nous terminerons avec les constats suivants :

- l'état dégradé du quartier semble jouer un rôle plus important pour les immeubles commerciaux du centre-ville de Liège que pour les autres immeubles vides situés sur le territoire de la Ville de Liège et concernés par la taxe ;
- les étages vides au dessus des commerces sont en grande majorité jugés dégradés selon leur propriétaire. La moitié juge même ceux-ci très dégradés. Le plus souvent, le propriétaire juge que cet état était déjà dégradé au moment de son acquisition et / ou de sa dernière occupation ;
- une grande proportion des propriétaires n'a aucun projet pour ses étages, que ce soit en termes de commercialisation, d'occupation ou de réhabilitation.

2.8 LES OUTILS DES POUVOIRS PUBLICS POUR LUTTER CONTRE L'INOCCUPATION

Avant de dégager des pistes concrètes en vue de résoudre le problème que posent les logements inoccupés, il nous faut analyser les résultats de la partie de nos enquêtes qui leur était consacrée. Ensuite, nous procéderons aux étapes suivantes :

- tirer quelques enseignements sur les effets de l'application de la taxe sur les logements vides ;
- lancer de nouvelles pistes d'actions suite à l'analyse des résultats relatifs aux diverses hypothèses concernant les causes de la vacance ;
- établir le relevé de divers instruments utilisés dans plusieurs villes de Belgique, des Pays-Bas et d'Angleterre pour favoriser le logement aux étages des commerces.

2.8.1 Les résultats de l'évaluation par les propriétaires de logements vides

Lors de nos enquêtes, nous avons également interrogé les propriétaires de logements vides sur :

- leur connaissance du service offert par les Agences Immobilières Sociales et leur appréciation par rapport à ce service ;
- leur préférence par rapport à une batterie de mesures incitatives que pourraient mettre en œuvre les pouvoirs publics.

2.8.1.1 Connaissance et appréciation par les propriétaires des Agences Immobilières Sociales

a) Connaissance du rôle des AIS

Tableau I.13 : Connaissance par les propriétaires de logements vides du rôle des Agences Immobilières Sociales

	Immeubles soumis à la taxe			Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège	Total	
	Ville de Liège	Sillon hors Liège	Hors sillon		Valeur absolue	Valeur relative
Méconnaissance totale	28	12	10	28	78	60,9%
Connaissance sommaire	9	5	2	8	24	18,8%
Bonne connaissance passive (uniquement via la presse et des courriers issus des pouvoirs publics)	5	0	2	5	12	9,4%
Bonne connaissance active (contact déjà pris avec une AIS)	6	3	0	5	14	10,9%
Total	48	20	14	46	128	100%

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Environ 60% des propriétaires méconnaissent totalement le rôle des Agences Immobilières Sociales. Environ 20 autres pourcents n'en ont qu'une connaissance sommaire. Parmi les 20

derniers pourcents qui déclarent avoir une bonne connaissance, seulement la moitié ont déjà établi un contact avec une telle agence. Sans conteste, il existe un grand déficit d'information auprès du public concerné en premier chef par le travail des Agences Immobilières Sociales.

A première vue, il n'apparaît pas de différence sensible à ce sujet selon la localisation des logements vides, ni selon le fait que ces propriétaires sont concernés par la taxe ou qu'ils possèdent des immeubles commerciaux dont les étages sont vides.

b) Appréciation du travail des AIS

Les propriétaires connaissant les AIS nous ont fait part de leur appréciation par rapport à leur travail en répondant à une question ouverte. Les appréciations suivantes ont été fournies :

- bon principe (cité 3 fois) ;
- bon principe mais manque de moyens pour rénover ;
- manque de budget pour les travaux réalisés en partenariat avec l'AIS (cité 4 fois) ;
- l'AIS n'a plus de budget disponible avant 2 ou 3 ans pour prendre en charge les travaux ;
- l'AIS pourrait octroyer des moyens pécuniers pour rénover ;
- il est nécessaire pour le propriétaire d'avancer l'argent avant les travaux ;
- l'AIS n'est pas intéressée car l'immeuble nécessite trop de travaux ;
- d'autres propriétaires déçus déconseillent ;
- aucune confiance dans les pouvoirs publics ;
- a déjà eu affaire avec le CPAS et cela s'est mal passé ;
- le CPAS ne paie pas régulièrement ;
- bon outil mais loyers très faibles ;
- trop de difficultés administratives ;
- lenteur du système au point de vue administratif ;
- trop contraignant ;
- enlève toute liberté et tout profit au propriétaire ;
- préfère moins de taxe et une justice plus rapide en cas de dégâts ou d'impayés ;
- le propriétaire bailleur étant une société, elle ne peut recevoir des subsides des pouvoirs publics.

Cinq grandes idées ressortent de ces remarques :

- le manque de finance pour rénover les immeubles ;
- l'importance des délais d'attente en cas de rénovation prise en charge par l'AIS ;
- le fait que beaucoup d'immeubles sont trop dégradés pour être rénovés via l'AIS ;
- la méfiance envers les outils gérés par les pouvoirs publics ;
- la faiblesse des loyers que perçoivent in fine les propriétaires de la part de l'AIS.

c) *Collaboration envisagée avec l’AIS*

Nous avons également demandé aux propriétaires s’ils envisageaient de procéder à la location via une Agence Immobilière Sociale. Les résultats pour cette questions sont :

Tableau I.14 : Proportions des propriétaires de logements vides envisageant de collaborer avec une Agence Immobilière Sociale

	<i>Immeubles soumis à la taxe</i>			<i>Immeubles commerciaux comportant des étages vides au centre-ville de Liège</i>	Total	
	<i>Ville de Liège</i>	<i>Sillon hors Liège</i>	<i>Hors sillon</i>		<i>Nombre</i>	<i>Part</i>
Oui	7	3	0	6	16	14,0%
Non	36	17	15	30	98	86,0%
Total	43	20	15	36	114	100%
Nombre de propriétaires ayant l’intention de louer (sans précision sur le recours à une AIS comme intermédiaire)	22	4	2	19	47	<i>///</i>

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

A peine 14% des propriétaires ont l’intention de relouer leur logement via une AIS. Si cela paraît faible, la principale explication tient au fait que la plupart des propriétaires ne souhaitent pas mettre en location. En fait, près d’un propriétaire désirant mettre en location sur trois est disposé à le faire en ayant recours au service d’une Agence Immobilière Sociale. Peu de différence apparaissent entre les différents types d’immeubles et les types de localisation, excepté le fait que c’est en dehors du sillon que l’on trouve une part particulièrement faible de propriétaires de logements vides qui désirent mettre leur bien en location.

2.8.1.2 Préférence des propriétaires au sein d’une batterie de mesures potentielles

Nous avons soumis aux propriétaires une liste de 6 mesures incitatives que pourraient prendre les pouvoirs publics en vue de les aider dans leurs éventuels projets. Nous leur avons ainsi demandé la(les)quelle(s) a(ont) leur préférence. Ils devaient nous indiquer quelle est pour eux leur premier choix, leur deuxième choix et leur troisième choix.

Tableau I.15 : Préférence des propriétaires de logements vides au sein d'une batterie de mesures potentielles

Mesure envisagée	1 ^{er} choix	2 ^{ème} choix	3 ^{ème} choix	Total
Aide financière aux locataires disposant de bas revenus	20	6	23	49
Prise en charge partielle par les pouvoirs publics des risques liés à la location (non paiement du loyer, dégâts locatifs,...)	33	13	16	62
Diminution de la pression fiscale liée aux travaux de rénovation (baisse de la TVA et déductibilité fiscale)	37	17	16	70
Diminution de la pression fiscale liée à l'occupation ou à la location d'un immeuble (baisse du précompte immobilier)	44	17	8	69
Elargissement des conditions d'accès et simplification des procédures pour l'obtention des primes à la rénovation	36	22	13	71
Augmentation des primes à la rénovation	37	18	19	74

Source : Enquête LEPUR – CPDT, 2004

Aucune des six propositions ne domine nettement. La moins plébiscitée correspond à l'aide financière aux locataires à bas revenus, proposition récemment formulée à Bruxelles et en Wallonie et déjà mise en œuvre dans différents pays européens proches. Elle a été nettement moins sélectionnée que les autres, surtout en tant que premier choix. La prise en charge par les pouvoirs publics des risques liés à la location, mission que remplit les AIS, a aussi été un peu moins retenue que les 4 autres. Ce sont donc les incitations de types fiscales et les mesures liées aux primes à la rénovation qui ont la préférence des propriétaires de logements vides et d'immeubles commerciaux aux étages vides.

2.8.2 Les enseignements relatifs à l'application de la taxe

2.8.2.1 Les relevés effectués par les communes et les motifs de dispenses des propriétaires au niveau régional

Nous avons interrogé M. Luc Jandrain, responsable de la Direction de la Tutelle et du Contentieux actuellement détaché au Cabinet du Ministre du Logement, à propos de la participation des communes au relevé des logements vides en vue de la taxe.

Celui-ci nous signale que 206 (sur les 262) communes wallonnes ont procédé ou procèdent actuellement au relevé de la taxe sur les logements vides. Pour les 56 autres, le relevé est pris en charge par la Région.

Sur la cinquantaine de communes ayant effectué leurs premiers constats en 2002 (dont les villes les plus importantes), environ 6 000 premiers constats ont été effectués en vue de la taxe. Sur la centaine de communes ayant débuté le repérage en 2003, ce sont environ 5 000 premiers constats qui ont été enregistrés.

Dans la centaine d'autres communes effectuant elles-mêmes le relevé mais ne l'ayant pas encore achevé fin 2003 et dans les 56 communes pour lesquelles la Région se charge du

travail, ce dernier est actuellement en cours ou va commercer sous peu¹. Aucun résultat n'est encore disponible à propos de ces relevés pour l'année 2004.

Sur les 6 000 premiers constats effectués en 2002, à peine un millier de logements devraient normalement faire l'objet d'un enrôlement de la taxe d'ici peu. Sur les 5 000 logements vides répertoriés en 2003, il n'est pas encore possible d'estimer le nombre d'enrôlements, mais il devrait sans doute respecter cette même relation entre nombre de premiers constats et nombre de logements enrôlés. Ce rapport de un à six s'explique par le grand nombre de réclamations déposées par les propriétaires pour signaler l'un ou l'autre motif de dispense. Aucune comptabilité précise n'est établie à propos de ces divers motifs, mais il semble que les principaux soient les suivants :

- l'immeuble est en travaux ;
- l'immeuble a été vendu ou est mis en vente ;
- le logement est loué mais le locataire n'y est pas domicilié ;
- le logement est une seconde résidence ;
- l'immeuble fait l'objet d'une succession posant problème ;
- le bien fait l'objet d'un contentieux judiciaire ;
- l'immeuble est affecté à un autre usage que la fonction résidentielle.

Ces différents motifs, signalés par M. Luc Jandrain, sont également clairement mis en évidence par notre étude.

2.8.2.2 Evaluation sommaire de la taxe vis-à-vis de ses objectifs

La taxe sur les logements vides a deux finalités :

- décourager les propriétaires d'adopter un comportement non souhaité et, par là, lutter contre les logements vacants et soutenir l'accès au logement à un prix décent des personnes défavorisées ;
- produire des recettes pour les pouvoirs publics.

Sur ces deux volets, il nous semble possible de tirer de premières impressions.

a) L'objectif financier

Concernant le volet recettes, le résultat devrait être limité. En effet, les coûts liés au relevé semblent assez élevés en raison :

- de la nécessité de croiser diverses sources d'information, de procéder à une visite sur le terrain, voire à une enquête de voisinage ;
- de la faible proportion de logements vides pour lequel l'enrôlement va être effectué par rapport au nombre global de premiers constats (rapport de 1 à 6) ;
- des coûts liés à d'éventuels recours fondés des propriétaires ;
- de la présence d'une partie non négligeable de propriétaires insolvable.

Une comparaison des recettes de la taxe aux coûts de gestion administrative conduirait sans doute au constat que le produit net de la taxe est minime. En conséquence, il n'est pas opportun de considérer que le dispositif de la taxe permettrait de contribuer significativement aux coûts de remise en état de tels logements. C'est d'ailleurs à cette conclusion que les Français et les Flamands aboutissent à propos de leur propre taxe sur les logements vacants.

De l'expérience relative à nos enquêtes, nous pensons que, si l'on veut qu'un tel relevé soit correctement effectués, le recensement nécessite un travail conséquent pour recouper les informations. D'ailleurs, nous avons pu mettre en évidence que le croisement des données du Cadastre avec celles du Registre national s'avère d'une grande utilité pour détecter toute

¹ Ce travail devrait être mené à bien pour autant que la réglementation ne soit pas abrogée car le retour de la taxe aux communes est prévu dans la nouvelle déclaration gouvernementale (PS-CDH, Accord de Gouvernement PS-CDH pour la Région wallonne 2004>2009, 2004, p. 25).

une série de propriétaires décédés. Ajoutons qu'une telle opération permet aussi de repérer de nombreux déménagements ou erreurs dans les noms des personnes ou dans les adresses. Depuis que les services de la Ville de Liège ont établi la même constatation, ils ont d'ailleurs intégré cette étape supplémentaire dans la méthode de recensement. Un tel travail de recoupement de l'information pourrait aussi s'avérer utile avec le registre de la Banque Nationale reprenant l'ensemble des sociétés actives en Belgique.

b) L'objectif dissuasif

Un indice nous laissant penser que la taxe atteint correctement son objectif dissuasif réside dans la faiblesse du rapport entre le nombre de logements vides pour lequel l'enrôlement va être effectué et le nombre global de premiers constats. Cependant, une partie importante de l'écart entre ces deux chiffres n'est pas le reflet de l'effet de la taxe, mais résulte aussi :

- de multiples erreurs dans le recensement opéré par les services communaux (certains immeubles n'auraient pas dû être intégrés dans le relevé si les données existantes avaient été correctement recoupées) ;
- du fonctionnement habituel du marché immobilier où des logements temporairement vides sont remis sur le marché après un certain temps de la simple initiative de leur propriétaire sans que la fiscalité ne joue un quelconque rôle.

Néanmoins, un indice supplémentaire de l'efficacité de la taxe par rapport à l'objectif dissuasif est lié aux nombreuses reventes récentes que les propriétaires nous ont signalées (pour expliquer pourquoi notre questionnaire ne les concernait plus) et qu'ils signalent aux administrations locales et régionales (pour être dispensés de la taxe). La majorité des reventes signalées ayant eu lieu en 2003 ou en 2004, on peut raisonnablement penser que les courriers relatifs à la taxe ont poussé les propriétaires à la vente.

c) Conclusion relative à ces deux objectifs

En conséquence, nous concluons ce point en constatant que :

- la génération de recettes fiscales est un objectif très partiellement atteint par la taxe ; cela doit donc être considéré comme un objectif tout à fait secondaire ;
- l'effet dissuasif de la taxe semble être atteint.

En conséquence, cette taxe nous paraît être un outil adéquat – mais non suffisant – pour résoudre la problématique des logements vacants.

2.8.2.3 Vers une estimation globale du nombre de logements vacants en Région wallonne

Au milieu des années 90, le Gouvernement wallon et l'Observatoire de l'Habitat se sont penchés sur la problématique des logements vides en vue de la mise sur pied des AIS puis, en 1999, de la régionalisation de la taxe sur ce type d'immeubles. A l'époque, ils ont confié au GEHAT de l'ULB une étude sur la méthodologie d'inventaire des logements inoccupés. Cette étude pilotée par Mme J. Miller avait montré qu'à l'échelle de la Wallonie, il pourrait y avoir 30 000 à 35 000 logements vacants. Cette estimation a été obtenue par extrapolation à l'ensemble de la Région des résultats d'un test de la méthodologie d'inventaire mise au point dans une vingtaine de communes.

Maintenant que le processus d'inventaire en vue de la taxe est achevé pour une bonne partie du territoire régional, il y a lieu de se demander si :

- cette estimation de 30 à 35 000 logements vides tient la route ;
- le travail d'inventaire mené par les communes apparaît une source fiable pour affiner cette estimation.

Comme souligné au point 2.5.1, nous avons constaté une grande disparité entre le nombre d'immeubles vacants et le nombre d'habitants des 15 communes étudiées et, de plus, une

absence de logique spatiale dans cette disparité. De ce fait, on peut émettre les constatations suivantes :

- en dehors de quelques rares communes, les données transmises par les communes ou la DGATLP ne semblent pas être une base exhaustive pour quantifier le phénomène de la vacance ;
- il nous est impossible d'infirmier ou de valider l'estimation de 30 à 35 000 logements vides pour l'ensemble du territoire régional.

Selon M. L. Jandrain, une des explications de la divergence entre cette estimation faite il y a près d'une dizaine d'années et notre extrapolation basée sur les 15 communes étudiées tient aussi dans une vision plus limitative du concept de logement vacant. Selon lui, l'étude de l'ULB prenait en compte tous les logements inoccupés, en ce compris ceux qui sont mis en vente, proposés à la location ou faisant l'objet de travaux ; logements non concernés par la taxe et qui, si la situation est connue, ne font pas l'objet d'un premier constat.

2.8.2.4 La place des immeubles commerciaux comportant des étages vides dans cette estimation

Au vu des données relatives aux 15 communes étudiées, il apparaît que les immeubles commerciaux disposant d'étages inoccupés sont quasi inexistantes parmi les immeubles concernés par la taxe. Cela s'explique en premier par le fait que la taxe ne vise ces immeubles que si diverses conditions assez sélectives sont remplies :

- si l'immeuble dispose d'un accès indépendant aux étages, si ceux-ci ne servent pas de réserve et si le bail commercial ne porte pas sur l'entièreté de l'immeuble¹ ;
- ou si la commerce est inoccupé depuis un certain temps et, de ce fait, a perdu sa vocation commerciale (dans ce cas, l'absence d'entrée indépendante n'est pas un motif de dispense pour la taxe).

Au vu des résultats de notre enquête sur les immeubles commerciaux comportant des logements vides aux étages de commerces dans l'hypercentre de Liège, sur 36 immeubles pour lesquels la donnée existe, il apparaît que, parmi nos répondants :

- 45% des immeubles disposent d'un accès direct aux étages depuis la rue commerçante ;
- 20% des immeubles disposent d'un accès indépendant aux étages via une cour interne, une impasse ou un long couloir débouchant sur une rue située à l'arrière ;
- 45% des immeubles sont couverts par un bail commercial réservé aux seules parties commerciales ;
- 20% des cellules commerciales sont vides.

Si l'on combine l'ensemble de ces critères, on observe qu'environ la moitié des immeubles (18 sur 36) semblent rentrer dans les conditions d'application de la taxe.

On s'aperçoit toutefois que, pour tenir compte de ces immeubles dans le cadre de la taxe, il faut pousser les investigations assez loin (présence ou absence d'un accès indépendant, en ce compris via l'arrière de l'immeuble, présence ou absence du bail commercial portant sur tout l'immeuble), ce qui rebute sans doute nombre de communes.

De plus, une part importante des étages des immeubles potentiellement visés par la taxe présente un état de dégradation avancé et/ou des superficies fort réduites ne permettant pas toujours de remplir les conditions de salubrité même après de lourds travaux de rénovation. On comprend donc que la plupart des communes soient peu pressées d'opérer le relevé des quelques immeubles restants qu'il serait logique de taxer.

¹ La présence d'un bail commercial portant sur tout l'immeuble entraîne une dispense du paiement de la taxe tant dans le chef du propriétaire que du commerçant locataire. En effet, on ne peut l'imputer au propriétaire car, dans ce cas, l'inoccupation des étages est un fait considéré comme indépendant de sa volonté. Le locataire en est également exempté car ceux-ci ne sont pas concernés par cette taxe (elle est limitée aux propriétaires et autres détenteurs de droits réels immobiliers).

Toutefois, de la sorte, quelques milliers de logements potentiels qu'il conviendrait de remettre sur le marché échappent sans doute à cette taxe pour l'ensemble du territoire wallon.

2.8.3 Autres pistes de solution tirées des résultats des enquêtes

Sur base des principaux enseignements de nos trois enquêtes, on peut émettre d'autres pistes de solution visant à favoriser la lutte contre les logements vacants en général, tant sur le plan curatif que préventif.

2.8.3.1 Renforcer le rôle des AIS dans la prévention et la remise sur le marché

Nous pensons que les AIS doivent, dans le futur, jouer un rôle plus important qu'aujourd'hui. Deux éléments nous poussent à ce constat :

- près de 40% des propriétaires bailleurs ont plus de 65 ans et risquent, de ce fait, de mettre prochainement fin à la location de leurs logements ;
- une cause importante du phénomène des logements vides et de la contraction du marché locatif privé est liée aux difficultés locatives qu'occasionne une partie croissante des locataires (impayés, dégâts locatifs, rotation rapide).

Dans cet esprit, les AIS doivent jouer un rôle important dans la prévention du problème des logements vacants. De plus, via les subventions accordées par la Région pour de légères rénovations, ces AIS peuvent aussi parfois jouer un rôle curatif.

Pour amplifier l'action des AIS, trois axes nous semblent essentiels :

- les faire mieux connaître auprès des propriétaires les plus concernés : les propriétaires bailleurs âgés et les propriétaires de logements vides (y compris ceux possédant des immeubles commerciaux aux étages vides). Il reste là un grand fossé à combler au vu de nos enquêtes ;
- accroître leur budget en vue de multiplier les petites rénovations de logements vides et réduire ainsi les délais nécessaires pour de telles opérations ;
- améliorer la rentabilité de la location via AIS pour les propriétaires, soit via un système d'aide locative, soit fiscalement par une réduction du précompte immobilier.

Outre toute contrainte budgétaire, les obstacles qui empêchent la mise au point d'une aide locative personnalisée résultent de la nécessité d'un encadrement strict de cette mesure. Il faudrait en effet pouvoir encadrer cette mesure pour s'assurer :

- qu'elle n'aura pas d'effet inflationniste non désiré sur les loyers ;
- que les logements qui seraient concernés respectent les critères de salubrité.

Or, les AIS offrent justement un tel encadrement.

2.8.3.2 Accélérer les procédures recourant aux curateurs à succession vacante

Grâce au croisement entre les données du Cadastre et du Registre national, nous avons vu que de nombreux propriétaires renseignés par le Cadastre sont déjà décédés. Dans certains cas, la durée écoulée depuis leur décès excède le délai que laisse s'écouler l'administration avant de procéder à une mutation d'office lorsque les héritiers ne se prononcent pas (celui-ci serait de deux ans). On est alors sans doute face à un des deux cas suivants :

- l'absence d'héritiers même par apparemment (ces cas sont paraît-il très rares) ;
- les héritiers ont refusé l'héritage car, le plus souvent, le montant des créances dépasse la valeur des avoirs.

La procédure suivie dans de tels cas est la suivante : un curateur à succession vacante est désigné (ceux-ci sont en général des avocats). Il est chargé de procéder à la vente des biens et au remboursement des créanciers. Avec cette procédure, il peut s'avérer qu'une longue période peut courir avant de voir se clôturer la succession.

Il nous semble nécessaire d'envisager une accélération de la procédure via une meilleure collaboration entre notaires, curateurs à succession vacante, services de l'enregistrement et du Cadastre, administration communale et/ou régionale du logement. Au minimum, il nous semble nécessaire que les administrations soient tenues au courant de l'existence de telles situations.

2.8.3.3 *Rendre possible économiquement des opérations de démolition-reconstruction dans des quartiers difficiles*

Nous avons montré que l'état de délabrement de certains logements est tel qu'une démolition s'impose. Parallèlement, nos travaux sur les coûts techniques ont également montré que ce type d'opération est extrêmement coûteux (voir ci-dessus au point 1 du chapitre I). En dehors des quartiers où les niveaux immobiliers sont élevés, de tels surcoûts rendent les opérations de démolition-reconstruction économiquement impossibles à assumer par le privé. Sans conteste, il y a lieu de porter la réflexion sur ce problème.

2.8.3.4 *Favoriser fiscalement l'entretien des bâtiments pour tous les propriétaires*

Nous avons mis en évidence que de nombreux logements vides étaient déjà dégradés à la fin de leur dernière occupation ou au moment de leur acquisition par leur actuel propriétaire. Il semble donc qu'une cause majeure expliquant ce fait est que nombre de propriétaires, tant bailleurs qu'occupants, n'entretiennent pas correctement leur bien. Sur ce sujet, c'est la piste de nouveaux incitants fiscaux qui pourrait être envisagée. Bien qu'un tel système paraît à première vue lourd à mettre en place, il aurait pour avantage complémentaire de développer fortement l'activité économique dans ce secteur et de la faire sortir du marché noir où elle reste trop souvent confinée.

2.8.3.5 *Améliorer la rentabilité de l'investissement locatif*

Globalement, il semble que le marché locatif offre des rentabilités moindres que de nombreux types de placements financiers. Si cela n'est pas vrai partout, cela semble tout au moins évident dans les grands centres urbains où une partie importante des locataires est formée de personnes défavorisées. Au vu des résultats de nos enquêtes, ce manque de rentabilité est une cause majeure de la vacance prolongée de nombreux immeubles et de la concentration de ces logements vides dans les centres urbains.

Si cette rentabilité doit être améliorée (via des incitants fiscaux ou des primes), il faut sans doute conditionner et limiter ces avantages. Ainsi, il faut que cet avantage soit conditionné au minimum par le respect des règles de salubrité et qu'il soit modulé en fonction du niveau du loyer demandé au locataire.

Il nous semble aussi nécessaire que ces avantages soient accordés aux personnes – tant morales que physiques – qui entreprennent des travaux pour rénover des logements en vue de les relouer. Le fait qu'une proportion importante des propriétaires de logements vides soit constituée d'entrepreneurs du secteur de la construction est ici un atout qu'il faut chercher à valoriser. Pour cela, il faut sans doute trouver une formule pour leur permettre de bénéficier d'incitants respectant les règles européennes en matière de concurrence.

Soulignons à ce propos que le système wallon des primes pour logements conventionnés apparaît trop peu incitatif quand on le compare au système français (primes de l'ANAH + dispositif fiscal de la loi *de Robien* – voir Chapitre 2 point 1.4).

2.8.3.6 *Limiter dans le temps les réductions du précompte immobilier pour cause d'improductivité*

A l'occasion du rapport intermédiaire de mars 2003, nous avons mis en évidence que si la collectivité décide de taxer les immeubles vides, il apparaît absurde de permettre simultanément

ment que les propriétaires puissent durablement bénéficier de réductions du revenu cadastral pour cause d'improductivité. Si la règle de base à ce propos fait partie du code des impôts au niveau fédéral, les régions disposent aujourd'hui de la liberté d'encadrer cette exonération dans des limites plus restrictives si elles le désirent. La Région wallonne n'en a toujours rien fait contrairement aux deux autres régions (SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES, 2004, pp. 92-94).

a) Le principe de la réduction du revenu cadastral pour cause d'improductivité

Le Code des impôts sur les revenus adopté le 10 avril 1992 prévoit en son article 15 § 1 la règle suivante : « Le revenu cadastral est réduit dans une mesure proportionnelle à la durée et l'importance de l'inoccupation, de l'inactivité ou de l'improductivité des revenus ... dans le cas où un bien immobilier bâti, non meublé, est resté inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours durant le courant de l'année ». Le § 3 de ce même article précise toutefois que « l'improductivité doit revêtir un caractère involontaire ».

Dans ce même code, au point 4° de l'article 257, il est précisé que : « sur demande de l'intéressé, il est accordé ... remise ou modération proportionnelle du précompte immobilier dans la mesure où le revenu cadastral imposable peut être réduit en vertu de l'article 15 ».

b) La limitation dans le temps

Le caractère improductif d'un bien immobilier peut résulter de deux types de causes. Un premier type correspond à des raisons de long terme, par exemple en raison de la vétusté du bâti ou en raison d'une absence réelle de demande. Un deuxième type de causes correspond aux délais de vacance liés à la transaction et à la négociation immobilière. A ce propos, on observe le problème suivant : certaines réductions du R.C. justifiées par les délais de transaction sont ensuite prolongées dans le temps. Naturellement, cette prolongation limite le coût du portage et, dès lors, réduit la probabilité que le bien soit réoccupé ou réellement mis en vente.

En parallèle, on observe que les deux Régions flamande et de Bruxelles-Capitale ont légiféré afin de limiter ce problème de l'allongement de la période où le bien est considéré comme improductif. En Flandre comme à Bruxelles, on considère désormais qu'en dehors d'un nombre limité de motifs, le prolongement dans le temps de l'inoccupation ne peut s'assimiler à une raison indépendante de la volonté des propriétaires. C'est pourquoi des conditions limitatives à cette règle générale issue du niveau fédéral (article 257, 4° du Code des impôts) y ont été adoptées.

Conditions valables pour la Région flamande

Pour la Région flamande, un décret du 13-07-2001 (en vigueur depuis le 01-01-2002) relatif à l'article 257 du code des impôts a prévu, dans son article 3, la mesure suivante :

« § 2bis. Il ne peut être accordé une remise ou une réduction proportionnelle, s'il n'a pas été fait usage du bien depuis plus de douze mois, compte tenu de l'année d'imposition précédente. Cette disposition n'est toutefois pas applicable :

- 1° à un immeuble bâti non meublé, faisant l'objet d'un plan d'expropriation ;
- 2° à un immeuble bâti non meublé en voie de rénovation ou de transformation et ayant un but social ou culturel, exécutée par une société de logement social ou pour le compte d'une autorité. La durée de la remise ou de la réduction proportionnelle est plafonnée à 5 ans ;
- 3° à un immeuble dont le contribuable ne peut exercer les droits réels pour cause d'une calamité, force majeure, une procédure judiciaire en cours ou une procédure d'héritage non finalisée. Le précompte immobilier est à nouveau dû à partir du 1^{er} janvier de l'année d'imposition qui suit l'année dans laquelle disparaissent les circonstances entravant la jouissance libre de l'immeuble ».

Conditions valables pour la Région de Bruxelles-Capitale

En Région de Bruxelles-Capitale, la remise ou réduction proportionnelle au prorata de l'inoccupation ou de l'improductivité de l'immeuble n'est octroyée qu'à des conditions spécifiques fixées dans l'Ordonnance du 13 avril 1995 modifiant l'Ordonnance du 23 juillet 1992 en matière de prélèvements immobiliers (M.B. du 13 juin 1995).

L'article 3 de cette Ordonnance précise que, par dérogation à l'article 257, 4° du Code des Impôts sur les Revenus 1992, cette remise ou modération « n'est accordée qu'aux conditions suivantes :

- 1° qu'il s'agisse d'un bien immobilier bâti, non meublé, resté totalement inoccupé et improductif pendant au moins 90 jours dans le courant de l'année ;
- 2° que l'immeuble visé au 1° soit ... déclaré insalubre mais améliorable ... ;
- 3° que cet immeuble après travaux, réponde aux normes minimales d'habitabilité ... ;
- 4° que le contribuable ... justifie d'une occupation ininterrompue de neuf années. Les interruptions de nonante jours au maximum sont considérées comme des occupations ininterrompues ;
- 5° que le contribuable remette au Directeur régional de l'Administration des Contributions Directes compétent pour le lieu où est situé l'immeuble déclaré insalubre mais améliorable, une attestation délivrée par l'administration du logement de la Région de Bruxelles-Capitale ou par l'administration communale selon le cas ».

L'article 4 de cette même Ordonnance fournit une limite supplémentaire en précisant que l'attestation dont il est fait mention ci-avant « ne sera octroyée que sur demande écrite du contribuable et ne pourra être renouvelée qu'une fois au cours d'une période de neuf années qui suit la délivrance de la première attestation. La durée totale de validité de deux attestations délivrées ne peut excéder deux années ».

2.8.4 Les outils servant à favoriser le logement aux étages de commerces

Nous avons cherché à repérer un ensemble d'outils servant à repeupler les étages vides au dessus des commerces. Pour cela, nous nous sommes basés sur les résultats de diverses études consacrées à cette problématique, sur des plaquettes d'information, sur les actes d'un colloque bruxellois consacré à ce sujet et sur divers sites internet. En particulier, relevons l'existence d'une étude de la Région flamande sur ce sujet (IRIS CONSULTING, KPMG LEGAL-TAX, 1998). Cette étude a porté sur les approches développées aux Pays-Bas et en Angleterre et a envisagé leur transposition en Flandre.

Parmi ces différents outils, nous avons principalement retenu :

- 1) Les règlements d'urbanisme relatifs au maintien, voire la création d'un accès indépendant aux étages. De telles réglementations existent dans de nombreuses villes belges (Namur, Liège, Bruxelles, Hasselt, Saint-Nicolas,...). Elles visent précisément à interdire la suppression de ces accès lors de transformation du rez-de-chaussée commercial (M. YERNA, 2003, p. 129).
- 2) L'instauration de primes ou autres incitants fiscaux à l'attention des propriétaires qui rénovent les étages des commerces et les mettent en location pour du logement. De telles primes existent dans de nombreuses villes flamandes (Malines, Louvain,...) et néerlandaises. En Wallonie, les propriétaires entreprenant des travaux aux étages de tels immeubles peuvent obtenir la prime régionale à la rénovation (si c'est en vue d'habiter eux-mêmes les étages) ou la prime pour les logements conventionnés (en cas de location pendant 9 ans minimum à des personnes défavorisées via un opérateur agréé). Cela semble toutefois assez sommaire et pas assez ciblé par rapport à la problématique. Signalons toutefois qu'à Liège, il existe une exonération temporaire (3 ans) des addition-

nels communaux au précompte immobilier octroyée pour le (ré)aménagement d'un accès aux étages d'un immeuble commercial (M. YERNA, 2003, p. 129).

- 3) La promotion via divers médias d'un argumentaire en faveur de ce type de politique, des primes existantes, des trucs et ficelles relatives aux bonnes pratiques afin d'inciter les propriétaires à investir dans ce type d'opération. Ce travail de médiatisation semble ne pas devoir se limiter aux seuls propriétaires en raison du problème de la portée du bail commercial sur tout l'immeuble. Il s'avère aussi nécessaire de diffuser de l'information ciblée à destination des chaînes commerciales, des agents immobiliers et des notaires. Ces derniers ont en effet un rôle majeur à remplir dans la négociation d'un bail commercial spécifique à la partie commerçante et en cas de création d'une servitude de passage, d'un bail emphytéotique ou d'une copropriété. Une telle action est menée intensément à Bruxelles et dans la province de Brabant flamand. En Région de Bruxelles-Capitale, ce travail de persuasion est mené conjointement par la Délégation au Développement de la Ville pour la Ville de Bruxelles, par le Secrétariat Régional au Développement Urbain et par le Brussels Town Centre Management.
- 4) La création d'une cellule chargée de démarcher les propriétaires, d'établir un survey de l'inoccupation des étages, de leur état et de la présence d'un accès indépendant. Elle peut également, à la demande des propriétaires intéressés, réaliser une étude de faisabilité, proposer une solution architecturale adaptée et un montage financier. Une telle cellule existe à Douai et est envisagée par divers parlementaires bruxellois dans le cadre d'une proposition de résolution (S. GATZ, 2002b, p. 1-3). En Wallonie, une cellule de ce type est en projet à Mons.
- 5) La création d'une structure (para)publique ou mixte publique-privée chargée de la remise en état et de la gestion locative des étages. Cela peut se faire via le rachat des étages et établissement d'une copropriété ou, un peu plus simplement, via la création d'un bail emphytéotique spécifique pour les étages.

L'exemple le plus abouti à ce sujet semble être celui bien connu de Maastricht. Dans ce cas, il s'agit d'une société mixte public-privé : la NV WbWM (Wonen boven Winkels Maastricht). Les partenaires au sein de cette société sont :

- la Ville de Maastricht ;
- l'Université de Maastricht ;
- la société coopérative de logement Woonpunt.

Cette société, créée en 1991, aménage et gère des studios et des kots dans le centre-ville de Maastricht. Pour ce faire, elle utilise fréquemment le bail emphytéotique spécifique pour la partie étage des immeubles. En cas d'absence d'accès direct indépendant aux étages, elle entreprend parfois des aménagements extérieurs assez lourds communs à plusieurs immeubles : traitement de l'intérieur de l'îlot, création de passerelles et de couloirs communs impliquant des servitudes. Fin 2002, la société exploitait 251 logements dont 128 kots. En dehors des kots destinés aux étudiants, les appartements situés au-dessus des commerces sont habités par des ménages d'une ou deux personnes dont l'âge se situe entre 20 et 40 ans. Il s'agit souvent de jeunes ayant une formation supérieure.

Si un tel organisme est aussi en action dans diverses autres villes néerlandaises, il semble ne pas encore en exister en Belgique.

Des réalisations s'inspirant de ces principes ont pourtant déjà été menées à Liège sans que cela n'entraîne la création d'un organisme spécifiquement chargé d'une telle mission. Signalons ainsi le cas de l'immeuble au coin du Boulevard Piercot et de l'Avenue Rogier, occupé par un café au rez-de-chaussée et dont les étages ont été réhabilités par l' AIS Liège Logement à l'aide de subventions de la Région wallonne. Dans ce cas, la formule choisie s'est limitée à un bail de 9 ans, comme pour le logement conventionné.

Toujours à Liège, un autre exemple plus abouti est en gestation actuellement. Cette opération de réhabilitation d'étages vides au-dessus d'immeubles commerciaux du centre-ville s'inscrit dans le cadre du Programme Communal d'Actions en matière de Logement approuvé par le Gouvernement wallon dans le courant de l'année 2002 (Programme triennal 2001-2003). Une promesse de subvention a ici été obtenue pour la rénovation de 8 logements « moyens ». Celle-ci devrait être complétée d'une aide complémentaire de la Province de Liège. L'opération immobilière nécessite la conclusion d'un bail emphytéotique avec le propriétaire des immeubles visés : une société coopérative. Les tractations sont toujours en cours à l'heure actuelle. Dans ce cas, le maître d'œuvre pour les travaux et futur gestionnaire des logements devrait être la société locale de service public *La Maison Liégeoise*.

- 6) La création d'un outil coercitif : l'extension de la taxe sur les logements vides aux étages vides des commerces. Une proposition d'ordonnance déposée par plusieurs parlementaires Bruxellois à l'initiative du député VLD Sven Gatz propose ainsi de taxer les étages vides sous certaines limites restrictives (S. GATZ, 2002a). Si la longueur dépasse les 6 mètres, le projet de résolution prévoit également l'application de la taxe même en l'absence d'un accès indépendant aux étages. Il était imaginé que le produit de cette taxe soit affecté au budget d'une prime pour les propriétaires entreprenant les travaux pour remettre du logement aux étages de leur immeuble. Il semble que la mise sur pied d'une telle taxe n'est plus d'actualité à Bruxelles.

2.8.5 Enseignements sur l'adhésion de la population liégeoise à la lutte contre l'inoccupation des logements

A l'occasion de l'élaboration de son Projet de Ville 2003-2010, la Ville de Liège a soumis, du 6 février au 30 avril 2003, la population à une enquête dont le but était de demander aux citoyens leurs priorités et leurs commentaires sur les objectifs et les actions à mettre en œuvre¹. Une septantaine de propositions était répartie en 10 thèmes différents. Dans chaque thématique (contenant de 5 à 14 propositions), les répondants devaient sélectionner au maximum 3 priorités. Deux des propositions étaient relatives à la problématique des logements vides. Elles ont toutes deux obtenu une très forte adhésion populaire (Ville de Liège, 2003) !

Dans le thème « Une ville dynamique et commerçante », la population avait le choix entre 9 propositions. Celle qui y a obtenu le plus de succès portait sur : « L'occupation des logements vides au dessus des commerces ». Avec ses 57% d'adhésion correspondant à 2 096 voix, cette proposition dépasse largement la seconde portant sur « La visibilité des forces de l'ordre » (et ses 44% d'adhésion, soit 1 609 voix).

Tableau I.16 : Actions jugées prioritaires dans l'enquête sur le Projet de Ville – Thématique « Une ville dynamique et commerçante »

Type d'action	Nombre	Part
L'occupation des logements vides au dessus des commerces	2 172	57%
La visibilité des forces de l'ordre	1 683	44%
Le stationnement	1 373	36%
La promotion et l'animation de la ville	1 272	33%
La réaffectation des terrains	967	25%
Les grands projets et les manifestations remarquables	933	24%
Le développement du tourisme	909	24%
Les petits aménagements urbains	604	16%
Des services pour les commerçants et les candidats investisseurs	587	15%
Total répondants	3 841	100%

Source : Ville de Liège, 2003

L'occupation des logements vides au dessus des commerces a, semble-t-il, rencontré au moins 50% d'adhésion dans toutes les tranches d'âges et dans la quasi totalité des quartiers de la Ville. Toutefois le soutien à cette proposition apparaît encore plus fort auprès des habitants du centre-ville (71% des votes) ; ce qui est très compréhensible étant donné, dans ce quartier, la présence de très nombreux étages vides au sein des immeubles commerciaux. De plus, ce type d'immeuble constitue évidemment l'essentiel du parc immobilier de ce quartier central, ce qui y rend le problème très visible. Il est à noter que, tandis que les femmes paraissent plus sensibles à l'occupation des logements vides au-dessus des commerces (62% des voix contre 53% pour les hommes), les hommes se montrent plus en faveur de la visibilité des forces de l'ordre (47% contre 40% pour les femmes)

¹ Précisons qu'un exemplaire de cette enquête était adressé à tous les ménages résidents de la Ville et qu'il était possible d'y participer sans y être résident. 3953 formulaires ont été rentrés à cette occasion, dont 98% par des liégeois et 2% par des non-résidents. Parmi les résidents des différents quartiers de Liège, le taux moyen de participation des ménages est de 4,12% (avec un minimum de 2,05% et un maximum de 5,85%).

Dans le thème « Une ville de quartiers », la population avait le choix entre 6 propositions. Parmi celles-ci, celle qui a obtenu le plus de succès portait sur : « La lutte contre les logements inoccupés, insalubres ou trop petits ». Avec 83% d'adhésion, soit 3 163 voix, cette proposition dépasse encore plus nettement les autres actions proposées dans ce thème, la seconde ne recueillant que 44% des votes.

Tableau I.17 : Actions jugées prioritaires dans l'enquête sur le Projet de Ville – Thématique « Une ville de quartiers »

Type d'action	Nombre	Part
La lutte contre les logements inoccupés, insalubres ou trop petits	3 163	83%
Des petits aménagements urbains	1 689	44%
Une politique foncière active	1 194	31%
Des quartiers prioritaires	1 097	29%
L'accueil pour les nouveaux habitants	1 072	28%
De nouveaux outils de proximité	934	25%
Total répondants	3 811	100%

Source : Ville de Liège, 2003

Aucune différence notable n'apparaît dans la répartition de ces voix par tranche d'âge ou par genre. Une forte adhésion se manifeste dans tous les quartiers, même si c'est dans les quartiers les plus denses et les plus centraux (Centre, Droixhe, Saint-Léonard) que la proportion de ces voix approche, voire atteint les 90%. Il faut de plus constater qu'aucune autre proposition n'a rencontré un tel soutien dans les huit autres thématiques.

Bien que cette enquête ne fournisse pas d'indication sur l'adhésion populaire sur le type de mesures à développer (de type coercitif vs de type incitatif, intervention directe des pouvoirs publics sur le marché immobilier vs intervention indirecte...) et qu'elle devrait sans doute fournir des résultats moins marquants dans des communes où le problème de la présence de logements vides est moins grave, elle démontre toutefois que la population a une grande attente vis-à-vis des autorités publiques dans ce domaine. Sans conteste, ce type de résultat illustre que la préoccupation générale du renouvellement urbain est partagée par une part très importante de la population, une part sans doute généralement sous-estimée par les décideurs.

Conclusions relatives aux outils visant à lutter contre la vacance

Environ 60% des propriétaires méconnaissent totalement le rôle des Agences Immobilières Sociales. De plus, 20 autres pourcents n'en ont qu'une connaissance sommaire.

En moyenne, sur 6 immeubles ayant fait l'objet d'un premier constat dans le cadre de la taxe sur les immeubles vides, un seul devrait normalement faire l'objet d'un enrôlement de la taxe. Cette moyenne s'explique vu le grand nombre de réclamations déposées par les propriétaires pour signaler l'un ou l'autre motif de dispense.

La taxe sur les logements vides a un double objectif : générer des recettes et influencer le comportement des propriétaires. Comparer les recettes de la taxe aux coûts de sa gestion administrative devrait sans doute conduire au constat que le produit fiscal net de la taxe est minime. Par contre, la taxe semble avoir l'effet dissuasif attendu au vu du grand nombre de propriétaires signalant la vente de l'immeuble en 2003 ou 2004, soit après l'envoi du premier constat d'inoccupation.

Un grand potentiel d'immeubles commerciaux aux étages vides semble pouvoir rentrer dans les conditions d'application de la taxe (vu la présence d'accès indépendant – direct dans 45% des cas et indirect dans 20% des cas –, vu l'absence fréquente de bail commercial portant sur tout l'immeuble en cas d'accès indépendant et vu le grand nombre de cellules commerciales vides dans de nombreuses rues).

Parmi les diverses pistes tirées à l'issue de notre analyse des résultats des enquêtes sur les causes de la vacance, les principales sont :

- amplifier l'action des AIS dans la prévention du problème des logements vides et leur remise sur le marché. Cela nécessite notamment de mieux les faire connaître auprès des propriétaires (notamment les propriétaires âgés), d'accroître leur budget en vue de multiplier les petites réhabilitations et d'améliorer la rentabilité de la location via AIS ;
- accélérer les procédures recourant aux curateurs à succession vacante ;
- rendre économiquement possible des opérations de démolition-reconstruction dans les quartiers difficiles (« gap funding ») ;
- favoriser fiscalement l'entretien des bâtiments ;
- améliorer la rentabilité de l'investissement locatif sous condition de respect des règles de salubrité et en modulant l'aide en fonction du niveau du loyer demandé ;
- limiter dans le temps les réductions du revenu cadastral pour cause d'improductivité.

Un relevé de la littérature nous a permis d'identifier les principaux outils susceptibles de favoriser le logement aux étages des commerces. Evoquons rapidement les nombreuses pistes : règlements d'urbanisme pour intervenir sur les accès, primes ou autres incitants fiscaux, diffusion d'informations afin d'inciter les propriétaires à investir dans ce type d'opération, création d'une cellule chargée de démarcher les propriétaires, de réaliser d'éventuelles études de faisabilité et montages financiers, création d'une structure mixte publique-privée chargée de la remise en état et de la gestion locative des étages et, enfin, extension de la taxe sur les logements vides aux étages vides des commerces.

Pour terminer, signalons que lors de l'enquête relative au Projet de Ville 2003-20010 de la Ville de Liège, les thématiques de la lutte contre les logements inoccupés et de la réoccupation des logements vides au-dessus des commerces ont obtenu une très nette adhésion du grand public. Sans conteste, ces objectifs sont partagés par une part très importante de la population, une part sans doute généralement sous-estimée par les décideurs.

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE I

Ouvrages - Articles

- ANONYME (1998). *Recensement des immeubles inoccupés sur le territoire de la Ville de Charleroi*, Rapport global, 15 p.
- ANONYME (2000). L'exemple de la revitalisation de biens abandonnés dans le Pentagone, *Les Echos du Logement*, n°5, pp. 167-174.
- AVRIL P., VLAMINCK-MOREAU M. (2004). *Rapport présenté au nom de la Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé relatif à la problématique du logement social en Wallonie*, Parlement wallon, session 2003-2004, 718-n°1, 135 p.
- BIANCHET B., PENDERS P., WAUTERS J.-P., STEFFENS F.C.P. (sous la direction de) (2002). *Rapportage Habiter au-dessus des commerces*, Meertens&Steffens ontwikkeling en advies, 32 p. + annexes.
- CABINET DU VICE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION WALLONNE (non daté). *Note au Gouvernement wallon sur l'ancrage communal de la politique du logement*.
- CLEACH M.-P. (2003). *Rapport d'information fait au nom de la commission des Affaires économiques et du Plan sur le logement locatif privé*, Sénat, Session ordinaire de 2003-2004, n°22, Paris, 117 p.
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2001). Lutte contre les étages vides au dessus des commerces, *Le Cri*, n°254.
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2002). Propriétaires de maisons de commerce, valorisez les étages vides sous-utilisés de vos biens ! Un logement dans le centre de Bruxelles, un nouveau must !, *Le Cri*, n°261.
- DÉLÉGATION AU DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE (2003). *Etages vides... ou logements au dessus des commerces ?*, Actes de la journée de rencontre et d'information du 23 juin 2003, Ville de Bruxelles – Département urbanisme, 21 p.
- GATZ S. ET CONSORTS (2002a). Proposition d'ordonnance visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerçants, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, A320/1 – 2001/2002, 6 p.
- GATZ S. ET CONSORTS (2002b). Proposition de résolution visant à promouvoir la fonction de logement dans les noyaux commerçants, Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, A324/1 – 2001/2002, 13 p.
- GNONLONFOUN F., POLGE M., SALVADOR F. (2004). *Atlas de l'habitat privé Fonctions, enjeux, évolutions*, ANAH, Paris, 95 p.
- HALLEUX J.-M., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PIROTTE B., SLUZE M. (2003a). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 33-124.
- HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003b). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 17 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B., TIMMERMANS A., VANLOQUEREN T. (2003c). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 173 p.

HALLEUX J.-M., GAIARDO L., GÉRARD S., TIMMERMANS A., KESSLER L., LAMBOTTE J.-M., PERIN V., PIROTTE B. (2004). *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Rapport, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, 88 p. + annexes.

IRIS CONSULTING, KPMG LEGAL-TAX (1998). *Wonen boven Winkels. Een studie naar de mogelijkheden van aanpak*, Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM Afdeling Woonbeleid, 177 p.

JANDRAIN L. (2002a). Taxe sur les logements abandonnés, *Mouvement communal*, n°12/2002, pp. 486-488.

JANDRAIN L. (2002b). *Taxe sur les logements abandonnés : quelques lignes de conduite à destination des communes*, Ministère de la Région wallonne - DGATLP (<http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/Taxe/Taxe.htm>).

JEHIN J.-B., (2002). *Le retour de l'habitat dans les artères commerçantes du centre-ville*, actes du colloque Urbanicom de novembre 2002, Bruxelles, 10 p.

KASZINSKI M. (1998). Recycler les gisements fonciers dévalorisés, in : *Reconstruire la ville sur la ville*, ADEF, pp. 17-21.

KERSTEN C. (1994). *Compatibilité entre le commerce et l'habitat : cas de Liège*, mémoire en sciences géographiques, Université de Liège, inédit, 81 p.

LAMBOTTE J.-M. (2003). Les blocages à l'échelle intra-marché – Etude des logements vides et des permis d'urbanisme dans la Ville de Liège, in : *Reconstruire la ville sur la ville, Recyclage des espaces dégradés*, Rapport final de la subvention 2002-2003, Résumé, Ministère de la Région wallonne, CPDT, inédit, pp. 90-133.

MASSOT A. (1998). Les particuliers propriétaires de logements locatifs et leur patrimoine, *Les Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat n°21, pp. 8-21.

MASSOT A. (2002). Les propriétaires bailleurs inadvertants, *Les Cahiers de l'IAURIF*, Supplément Habitat n°31, pp. 16-23.

MERTENS M. (2004). *Evaluation de la problématique du logement social*, Exposé en vue de l'audition à la Commission de l'Action sociale, du Logement et de la Santé, inédit, 33 p.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (1996). *Inventaire communal des logements vacants Méthodologie et mise en œuvre pratique*, DGATLP, 40 p.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (1996). *Inventaire communal des logements vacants Note d'information à l'attention des responsables de l'inventaire*, DGATLP, 40 p.

MINISTÈRE DE LA RÉGION WALLONNE (2003). Réhabiliter et rénover l'espace bâti en Wallonie, DGATLP.

NOËL F., (1983-1). Les immeubles inoccupés dans la Région bruxelloise, in : *Quels devenir pour Bruxelles et sa région ?*, Actes du colloque organisé les 5, 6 et 9/12/1983, Editions de l'Université de Bruxelles, pp. 75-80.

NOËL F. (1983-2). *Les immeubles inoccupés de l'agglomération bruxelloise*, Fondation Roi Baudouin, 173 p.

PS-CDH (2004). *Accord de Gouvernement PS-CDH pour la Région wallonne 2004-2009*, 143 p.

RICHE C. (1994). *Les logements vacants en Ile-de-France*, IAURIF.

SERVICE PUBLIC FÉDÉRAL FINANCES (2004). *Guide fiscal de votre habitation*, 107 p.

VALENDUC C. (2004). La fiscalité immobilière : réformer et clarifier les rôles, *Les Echos du Logement*, n°2-2004, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 45-49.

VILLE DE LIÈGE (2003). *Projet de Ville 2003-2010*, annexe au communiqué du Collège des Bourgmestres et Echevins du 19/06/2003, 61 p.
(<http://www.liege.be/comcoll/2003/anx19603.pdf>)

YERNA M. (2002). L'inventaire des logements vacants situés à Liège, *Les Echos du Logement*, n°1-2002, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 44-49.

YERNA M. (2003). Habiter au-dessus des commerces à Liège, *Les Echos du Logement*, n°4-2003, Ministère de la Région Wallonne, DGATLP, pp. 126-131.

Sites internet consultés

Banque carrefour de la requalification urbaine : <http://www.requalification.be>

Confédération de la construction : <http://www.ccw.be>

Page consacrée à la taxe sur les logements abandonnés sur le site de la DGATLP : <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/taxe/taxe.htm>

Société wallonne du logement : http://www.srwl.be/fr/in_present.htm

Revue consultée

Le Cri : mensuel édité par le Syndicat national des propriétaires

Les échos du Logement

Textes légaux consultés

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 01/08/1992).

Arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 01/05/1996).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relatif au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 relative au réaménagement des sites d'activité économique inexploités ou abandonnés (M.B. du 13/06/1995).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 avril 1995 modifiant l'ordonnance du 23 juillet 1992 relative au précompte immobilier (M.B. du 13/06/1995).

Décret de la Communauté flamande du 22 décembre 1995 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1996 (M.B. du 30/12/1995).

Décret de la Communauté flamande du 20 décembre 1996 contenant diverses mesures d'accompagnement du budget 1997 (M.B. du 31/12/1996).

Arrêté du Gouvernement flamand du 15 juillet 1997 modifiant l'arrêté du Gouvernement flamand du 2 avril 1996 relatif à la redevance visant à lutter contre l'inoccupation et le délabrement de bâtiments et/ou d'habitations (M.B. du 10/01/1998).

Décret de la Communauté flamande du 9 juin 1998 contenant des dispositions modifiant le Code des impôts sur les revenus, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 18/07/1998).

Décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 27/11/1998).

Décret du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du Logement (M.B. du 04/12/1998).

Arrêté royal du 18 janvier 2000 modifiant l'arrêté royal n°20 du 20 juillet 1970.

Arrêt n°67/2000 de la Cour d'arbitrage du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 30/06/2000).

Décret du 13 juillet 2001 de la Communauté flamande modifiant l'article 257 du Code des impôts sur les revenus 1992, pour ce qui concerne le précompte immobilier (M.B. du 07/08/2001).

Arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 16/01/2002).

Arrêté ministériel du 14 juin 2002 portant exécution de l'arrêté du Gouvernement wallon du 6 décembre 2001 portant exécution du décret du 19 novembre 1998 instaurant une taxe sur les logements abandonnés en Région wallonne (M.B. du 06/08/2002)

CHAPITRE II : LES OUTILS ET LES PARTENARIATS PUBLIC-PRIVÉ VISANT À LEVER LES BLOCAGES DU RECYCLAGE¹

En premier chapitre, nous avons poursuivi nos réflexions sur le thème des blocages susceptibles de freiner la réalisation d'un projet de recyclage en zone urbaine. A l'occasion des rapports précédents, nous avons également mis en évidence différents outils et dispositifs susceptibles de lever ces blocages. Rappelons que nous avons antérieurement étudié certaines solutions étrangères apportées par nos voisins anglais et allemands. Dans ce chapitre, nous proposons maintenant de compléter l'analyse par la prise en compte des (bonnes) pratiques françaises et bruxelloises.

1. LES RÉPONSES FRANÇAISES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN

1.1 INTRODUCTION

L'analyse des réponses françaises à la problématique du recyclage urbain est particulièrement complexe. Lors de nos lectures et de nos rencontres avec des témoins privilégiés, nous avons été confrontés à une multitude d'outils et à une multitude d'organismes chargés de les mettre en place. Un premier enseignement de l'analyse du cas français est donc la complexité et la multiplicité des institutions intervenant en matière de renouvellement urbain. De plus, ces organismes sont en mutation constante, ce qui s'explique notamment par l'application de dispositifs juridiques dont le contenu varie fortement en fonction de la majorité au pouvoir lors de leur adoption (notamment avec la loi SRU, comme nous le verrons ci-dessous). Cependant, l'analyse du cas français a aussi permis de découvrir des solutions intéressantes et innovantes. Ces solutions étaient l'analyse, car certaines n'existent ni en Wallonie, ni chez nos voisins anglais, allemand ou bruxellois.

Au point suivant, nous débiterons notre analyse du cas français en précisant les grandes orientations de la politique de la ville. Il s'agit là de dresser un nécessaire cadre de référence. Ensuite, nous analyserons de manière détaillée le fonctionnement de quelques outils et institutions, cela en nous appuyant sur la grille d'analyse des blocages du recyclage. Tout d'abord, nous analyserons les mécanismes instaurés afin de lever le blocage du financement. C'est ici le fonctionnement de la *Caisse des Dépôts et Consignations* et de la Société *BATIXIA* qui seront pris en compte. Ensuite, nous envisagerons les mécanismes destinés à soutenir le logement locatif avec la mise en place de l'*Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat* et la loi de *Robien*. Nous analyserons également le fonctionnement d'établissements permettant la levée du blocage relatif au foncier : *les Etablissements Publics Fonciers*.

1.2 QUELQUES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DE LA VILLE

C'est au début des années 80 qu'il y a une prise de conscience de la gravité des déséquilibres urbains. C'est à ce moment que la politique en faveur des quartiers en difficulté est instaurée. Les orientations de la **politique de la ville** sont **définies au niveau national** par le ministre en charge de la ville, en concertation avec les Comité Interministériel des Villes (CIV) et le Conseil national des villes. Sa **mise en oeuvre** est cependant **du ressort des**

¹ Travail réalisé par J.-M. Halleux (LEPUR-ULg), J.-M. Lambotte (LEPUR-ULg), V. Perin (LEPUR-ULg) et L. Picard (CREAT-UCL), sous la direction de M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL) et J.-M. Halleux (LEPUR-ULg).

échelons décentralisés de pouvoir, par les préfets. Les instances locales interviennent également dans le processus. Un comité de pilotage regroupant les institutions signataires des contrats de ville décide des financements et des priorités, suit sa mise en oeuvre et évalue le contrat de ville. Un contrat de ville est un contrat qui est signé entre l'Etat et ses partenaires locaux (collectivités régionales et locales, organisme de logement social, etc.) en vue de traiter des problèmes économiques et sociaux des territoires fragilisés. La première génération de contrats de ville apparaît en 1993. La mise en oeuvre de la politique de la ville s'effectue à travers les contrats de ville qui reposent sur une démarche globale de projet. **La politique de la ville est donc principalement de type contractuelle.**

En 1996, « le Pacte de relance pour la ville » introduit un système de zonage et de soutien aux dépenses immobilières (logements et activités). La mise en oeuvre du Pacte de relance pour la ville s'inscrit dans le cadre de la politique de « discrimination territoriale positive »¹.

Le pacte de relance pour la ville comprend les six objectifs suivants :

- créer de l'activité et des emplois ;
- renforcer la sécurité afin d'établir la paix publique ;
- rétablir les chances scolaires ;
- favoriser la mixité de l'habitat ;
- mieux aider les partenaires de la politique de la ville ;
- renforcer la présence des services publics dans les quartiers.

L'accent est mis en priorité sur la revitalisation de l'activité économique dans les quartiers. Le dispositif de Pacte de relance pour la ville distingue trois niveaux de quartiers qui appellent chacun un degré d'action plus poussé : les Zones Urbaines Sensibles (ZUS), les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) et les Zones Franches Urbaines (ZFU). Ces trois dispositions permettent de classer les territoires selon le degré de difficultés qu'ils subissent, cela afin de calibrer les aides fiscales et les exonérations de charges sociales destinées aux entreprises s'installant dans ces zones.

Les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) sont apparues dans la loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement du territoire. Elles correspondent à des grands ensembles et à des quartiers d'habitat dégradé souffrant d'un déséquilibre entre l'habitat et l'emploi. Une liste de 750 ZUS a été adoptée à l'occasion du décret du 26 décembre 1996. Les habitants des ZUS bénéficient des emplois de ville, d'une dérogation aux plafonds de ressources du Prêt Locatif Aidé (PLA), d'une exonération du supplément de loyer solidarité en HLM, d'un développement du programme « Ecole ouverte » et d'une extension des Zones d'Education Prioritaire (ZEP). Les entreprises peuvent y être exonérées de taxe professionnelle par le conseil municipal. Cette exonération n'est pas compensée par l'Etat mais est à charge des communes. Les fonctionnaires travaillant en ZUS bénéficient de la Nouvelle Bonification Indiciaire (NBI). Ces zones bénéficient d'avantages en terme d'équipement et d'aménagement urbain tels que les Prêts Projets Urbains, la transformation des grands logements, etc.

Les Zones de Redynamisation Urbaine (ZRU) sont définies par la loi de mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville du 14 Novembre 1996. Les critères définissant les ZRU sont la population, le taux de chômage, la proportion de jeunes de moins de 25 ans, la proportion de jeunes sortis du système scolaire sans diplôme et le potentiel fiscal des communes de rattachement. On dénombre 416 ZRU sélectionnées dans 343 communes et 76 départements parmi les 750 ZUS. Le dispositif visant à recréer ou conforter l'activité économique dans ces quartiers très défavorisés est constitué principalement d'exonérations fiscales et sociales accordées aux entreprises.

¹ Les fondements de cette politique de « discrimination territoriale positive » sont inscrits dans la loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995.

Les Zones Franches Urbaines (ZFU) ont été déterminées, après appel à projet, parmi les quartiers de plus de 10 000 habitants présentant les caractéristiques les plus dégradées en terme de chômage des jeunes, de qualification professionnelle ou de ressources des communes. Une ZFU peut inclure une ou plusieurs ZRU en totalité ou en partie. La liste de ces zones est reprise à la loi du 14 novembre 1996. On compte 44 ZFU, dont 38 en métropole et 6 dans les départements d'outre-mer. Ces zones bénéficient des exonérations fiscales et de charges sociales les plus importantes.

Ces mesures comportent entre autre :

- une exonération compensée par l'Etat de la taxe professionnelle pour les établissements neufs ou existants, pendant cinq ans sur la totalité de la base imposable (plafonnée à 500 000 €) ;
- une exonération totale de l'impôt sur les bénéfices pendant cinq ans (plafonnée à un certain montant), pour les entreprises nouvelles ou existantes ;
- une exonération de taxes foncières sur les propriétés bâties pendant cinq ans ;
- une exonération des charges sociales sur douze mois des charges patronales du quatrième au cinquantième salarié, pour les entreprises nouvelles ou existantes (sur une fraction de salaire n'excédant pas 1,5 fois le SMIC).

Une des limites du Pacte de relance se situe au niveau des effets d'aubaines dont bénéficient les entreprises. Après le délai de cinq ans pendant lesquels elles bénéficient d'avantages, une partie non négligeable de ces entreprises s'en vont. Par ailleurs, il y a peu d'effets sur le taux de chômage de ces quartiers, vu l'inadéquation entre l'offre d'emploi de ces entreprises et la demande locale.

En 1998, le gouvernement affirme sa priorité en ce qui concerne la politique de la ville, notamment sur quatre thèmes, qui sont :

1. L'emploi et le développement économique ;
2. L'éducation ;
3. La sécurité et la prévention ;
4. Le renouvellement urbain.

Les nouveaux contrats de ville s'inscrivent dans la continuité des précédents, mais incluent ces priorités gouvernementales. Ces priorités s'inscrivent dans une politique plus globale de développement durable et solidaire, portée notamment par les Contrats de Plan Etat-Région (contrat de développement régional), les contrats d'agglomérations et la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU). En 2000, le gouvernement élargit l'intervention territoriale des contrats de ville au niveau de l'agglomération. Le Programme National de Renouvellement Urbain (PNRU), adopté le 14 décembre 1999 comprend deux types d'intervention : 50 Grands Projets de Ville (GPV) et 40 Opérations de Renouvellement Urbain (ORU). En octobre 2001, un second Comité Interministériel à la Ville ajoute 30 nouvelles ORU à ce programme. Ces opérations s'inscrivent dans le cadre des contrats de ville 2000-2006 et des Grands Projets Urbains (GPU), mais en y ajoutant la dimension sociale. Ce programme concerne les sites urbains particulièrement dégradés à l'intérieur des agglomérations. Pour la période 2000-2007, on dénombre 247 contrats de ville qui concernent d'abord les grandes agglomérations, mais également les moyennes et petites villes.

Le mouvement, qui fut amorcé par la Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) en 1991¹, va s'affirmer via la loi SRU mise en place le 13 décembre 2000. Elle se veut l'outil d'un urbanisme qui se penserait en charge du développement de la ville toute entière et dans toutes ses dimensions. Le succès des opérations de renouvellement urbain est conditionné par une répartition plus équilibrée et plus équitable du logement social au sein d'une agglomération. Cette loi introduit tout d'abord une réforme de la LOV. Cette loi fait l'obligation

¹ Loi du 13 juillet 1991.

aux villes et agglomérations de plus de 50 000 habitants de disposer d'au moins 20% de logements sociaux (équivalent à la moyenne nationale) dans chacune de ses communes de plus de 3 500¹ habitants. Les communes doivent payer une participation financière pour les logements manquant. Ce sont 20 000 logements sociaux qui devraient ainsi être construits chaque année.

Les plans d'occupation du sol² (POS) se voient baptisés avec la loi SRU Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Les PLU reprennent une grande partie de la fonction réglementaire des POS, qui consiste en l'opposition de règles précises et strictes aux constructeurs dans les espaces en cours de formation ou aux constructeurs-reconstructeurs dans les espaces urbains existants. Mais ils vont également plus loin que les anciens POS. Ils décrivent ce que doit être ou devenir l'ensemble du territoire communal et opposent cette description à l'ensemble des producteurs de la ville (qu'ils soient constructeurs, demandeurs d'autorisation de construire ou aménageurs). Les PLU présentent le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.

Avec la loi SRU, les schémas directeurs sont rebaptisés Schémas de COhérence Territoriale³ (SCOT). Ce changement de vocable pointe la fonction intégrative du schéma. Il s'agit d'intégrer l'ensemble des considérations émanant aussi bien du *haut* du pouvoir (l'Etat et ses politiques de l'environnement, des transports, de l'aménagement du territoire, les régions, les départements, et même les autres communes au titre des projets d'intérêt général) que du *bas* (communes, organisations intercommunales, entreprises, associations, acteurs urbains, experts appelés à fournir des études). L'apport principal de la loi SRU consiste en la restauration de l'ancien schéma directeur. Alors que les schémas directeurs portaient uniquement sur la destination des sols, sans prendre en compte d'autres politiques en matière d'agglomération, dans les nouveaux schémas (SCOT), les élus définissent ensemble l'évolution de l'agglomération et les priorités en matière d'habitat, de commerce, de zones d'activité, de transport.

La loi SRU propose un ensemble de mesures ayant trois objectifs principaux, à savoir l'habitat, l'urbanisme et le transport :

1. enrayer la dégradation du bâti. Pour ce faire, elle propose une réforme de la législation en vigueur pour lutter contre l'insalubrité, l'adaptation du régime de la copropriété, la facilitation des moyens d'intervention sur le parc privé ;
2. faciliter les interventions opérationnelles, c'est-à-dire la possibilité de céder les logements sociaux aux communes en vue de leur démolition ou de leur changement d'usage ;
3. encourager la création d'établissements publics fonciers locaux dont l'objectif est de réaliser toute acquisition foncière et immobilière en vue de la constitution de réserve foncière ou d'opération d'aménagement. Ces derniers disposent de tous les outils afin de réaliser du recyclage urbain puisqu'ils disposent de moyens financiers adaptés afin de maîtriser le foncier et d'effectuer du remembrement, et ont également des compétences juridiques et techniques de l'ingénierie foncière et urbaine (droit de préemption et d'expropriation par délégation, maîtrise des procédures juridiques d'acquisition et de négociations foncières, etc.).

En 2003, les options choisies par le gouvernement Raffarin bousculent le schéma qui avait été dessiné par le gouvernement précédent. Ces options se manifestent par l'adoption de la loi Urbanisme et Habitat, qui revient sur de nombreux points de la loi SRU en atténuant les contraintes des documents de planification. Le 24 juillet 2003, on vote la Loi d'Orientation et de Programmation pour la Ville et la rénovation urbaine (dite loi Borloo). Elle prévoit la mise

¹ 1 500 habitants en île de France, 3 500 dans les autres régions

² L'équivalent des Plans de Secteur (PS) en Wallonie.

³ L'équivalent des Schémas de Structure Communales (SSC) en Wallonie.

en place d'un programme de reconstruction urbaine étalé sur cinq ans. On y retrouve des mesures d'accompagnement concernant l'aide à la création d'emploi et un réaménagement des procédures de traitement du surendettement. On prévoit notamment une ligne de crédit spécifique pour le renouvellement urbain des communes les plus pauvres. Cette loi prévoit notamment la démolition de 200 000 logements sociaux vétustes, la construction de 200 000 logements neufs et autant de réhabilitations. Ce sont des moyens considérables qui seront consacrés dans les cinq prochaines années à la rénovation des quartiers défavorisés. Cependant, on peut s'interroger sur le choix radical de destructions de 200 000 logements sociaux sur cinq ans, dans un pays où il manque cruellement de logements sociaux et dans une période de raréfaction de l'argent public. Les opérations concernées par la loi Borloo seront éligibles aux financements de l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU). La création de cette agence a pour objet de regrouper dans un guichet unique l'ensemble des financements nécessaires à la mise en oeuvre du **programme national de renouvellement urbain (PNRU)**. Elle disposera d'une enveloppe de 5,5 milliards d'euros de crédits pour la période 2004-2008, soit 1,2 milliard € par an.

En ce qui concerne le financement de la politique de la ville, il provient de plusieurs sources. La Dotation de Solidarité Urbaine (DSU) est la dotation qui est versée aux communes dans le cadre des contrats de ville. La DSU a pour but d'améliorer les conditions de vie dans les communes confrontée à une insuffisance des ressources et à des charges sociales élevées. Pour l'année 2004, les dotations de la DSU sont estimées à 448 millions d'euros. La Caisse des Dépôts et Consignations contribue également à la politique de la ville via les Prêts Projets Urbains (PPU) et Prêts Rénovation Urbaine (PRU). Nous reviendrons plus en détail sur ces formes de prêts dans la section relative à la Caisse des Dépôts et Consignation. En ajoutant les crédits alloués par d'autres ministères, les fonds structurels européens et les contributions des collectivités locales, l'enveloppe globale consacrée à la politique de la ville s'élève à un montant total de 6 milliards d'euros.

Tableau II.1 : Répartition par source de financement de l'effort public en faveur de la politique de la ville en 2004 (en millions d'euros)

	PLF 2004	Répartition
Ministère délégué à la ville et à la rénovation urbaine	356,39	5,97%
Autres ministères	2 319,81	39,15%
Dotation de la solidarité urbaine	448,91	7,52%
Exonérations fiscales et sociales	655,60	10,99%
Union Européenne	221,60	3,71%
Caisse des Dépôts et Consignations	123,00	2,06%
UESL	550,00	9,22%
Autres financements publics (CAF)	155,00	2,6%
Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS)	30,00	0,50%
Collectivités territoriales	1 090,68	18,28%
TOTAL	5 967,69	100%

Source : Projet de loi des finances pour 2004.

1.3 LA LEVÉE DU BLOCAGE RELATIF AU FINANCEMENT

Dans cette partie, nous nous intéressons aux mécanismes permettant la levée du blocage de l'obtention des financements. Dans un premier temps, nous y présentons la Caisse des Dépôts et Consignations. A propos de la CDC, nous débiterons l'analyse en situant l'évolution de cette institution. Nous commenterons ensuite les deux modes principaux d'intervention de la Caisse en matière de renouvellement urbain, c'est-à-dire, d'une part, la fonction de prêteur et, d'autre part, la fonction d'investisseur. Après avoir analysé cette importante institution qu'est la CDC, nous poursuivrons sur le thème du blocage du financement en présentant une seconde institution, la société d'investissement régional BATIXIA, dont l'objet est de dynamiser les investissements pour des projets immobiliers d'activités économiques.

1.3.1 La Caisse des Dépôts et Consignations française (CDC)

Les fonds injectés dans la régénération urbaine en France ont deux grandes sources : les fonds publics et les fonds « mutuels ». Nous n'analyserons pas les fonds publics, qui sont notamment apportés via le mécanisme des Contrats de Plan Etat-Région¹. Par contre, nous allons nous intéresser aux fonds mutuels injectés dans la régénération urbaine en France. En effet, une des particularités remarquables du système français se situe au niveau du financement de la régénération. Celle-ci ne s'effectue pas uniquement en mobilisant des ressources fiscales par le biais de taxes ou de différents impôts, mais via la capitalisation de dépôts privés qui, une fois placés, procurent des intérêts qui serviront à financer la régénération urbaine. L'organisme fédérateur de ces fonds est la Caisse des Dépôts et Consignations.

1.3.1.1 L'évolution du rôle de la Caisse en matière de régénération

a) Les missions originelles de la Caisse : la gestion de fonds d'épargne

La Caisse des Dépôts et Consignation est une banque publique créée en 1816 afin de récolter et d'investir des fonds privés qui lui étaient confiés et auxquels les pouvoirs publics souhaitaient apporter une protection particulière. Actuellement, ces dépôts concernent les livrets d'épargne (livret A), les dépôts réglementés tels que les consignations ou les fonds détenus par les notaires pour leurs clients, et les régimes de retraite par répartition pour les personnels des trois fonctions publiques que sont les collectivités locales, les hôpitaux et l'Etat. Dès le XIXe siècle, le contrôle de la Caisse fut confié à l'Assemblée Nationale et non au gouvernement, afin d'éviter un usage excessif de l'épargne privée par le gouvernement, usage excessif connu à l'époque des guerres Napoléoniennes. Le mécanisme des prêts de la Caisse fut mis en place dès 1906. Celui-ci fut largement mobilisé après la Seconde Guerre Mondiale, durant la période de reconstruction. Pendant très longtemps, l'une de ses principales missions fut le cofinancement des opérations de construction de logements sociaux opérés par les sociétés de HLM. Elle accompagne massivement le mouvement du logement social en réaffectant une grande partie des fonds récoltés à des prêts destinés au logement.

Les fonds placés à la CDC via les livrets d'épargne sont faiblement rémunérés (de la même manière que nos comptes d'épargne) ; les bénéfices que cet organisme engrange dans diverses activités rentables servent, pour partie, à payer ces intérêts et sont, pour partie, affectés à des missions d'intérêt public confiées par l'Etat. Au sujet des activités rentables, il apparaît que la CDC détient d'importants capitaux dans un grand nombre de sociétés

¹ Le Contrat de Plan Etat-Région (CPER) est un contrat signé entre l'Etat et la Région qui fixe les sommes apportées au développement par l'Europe et l'Etat à la Région qui, quant à elle, s'engage à respecter les objectifs qu'elle s'est fixée dans le contrat.

françaises cotées en bourse (par exemple le groupe PSA Peugeot Citroën ou le groupe Club Med).

b) L'octroi d'une nouvelle mission à la Caisse dans les années 80 : le renouvellement urbain

A la fin des années 1970, la forte chute de la construction neuve d'HLM a provoqué un excédent budgétaire. La CDC ayant alors plus de ressources à gérer que de dépenses, le gouvernement décide – en 1980 – de lui attribuer une nouvelle fonction à la Caisse : elle sera chargée d'intervenir à l'avenir dans le domaine de la politique de la ville. Dans un premier temps, la Caisse va choisir d'opérer dans ce domaine de trois façons : elle subventionne l'ingénierie urbaine, elle organise des formations et elle octroie des prêts.

Les subventions d'ingénierie sont destinées à la définition, la conception et la gestion de projets. C'est le financement de ce qu'on pourrait appeler « la matière grise ». Afin de favoriser l'échange d'expérience entre les collectivités locales, la CDC a créé, il y a quatre ans, un quotidien accessible par internet, dénommé MERCURE. Son rôle est de promouvoir la diffusion de l'information entre professionnels, et ce afin de pouvoir répondre aux besoins des pouvoirs publics locaux.

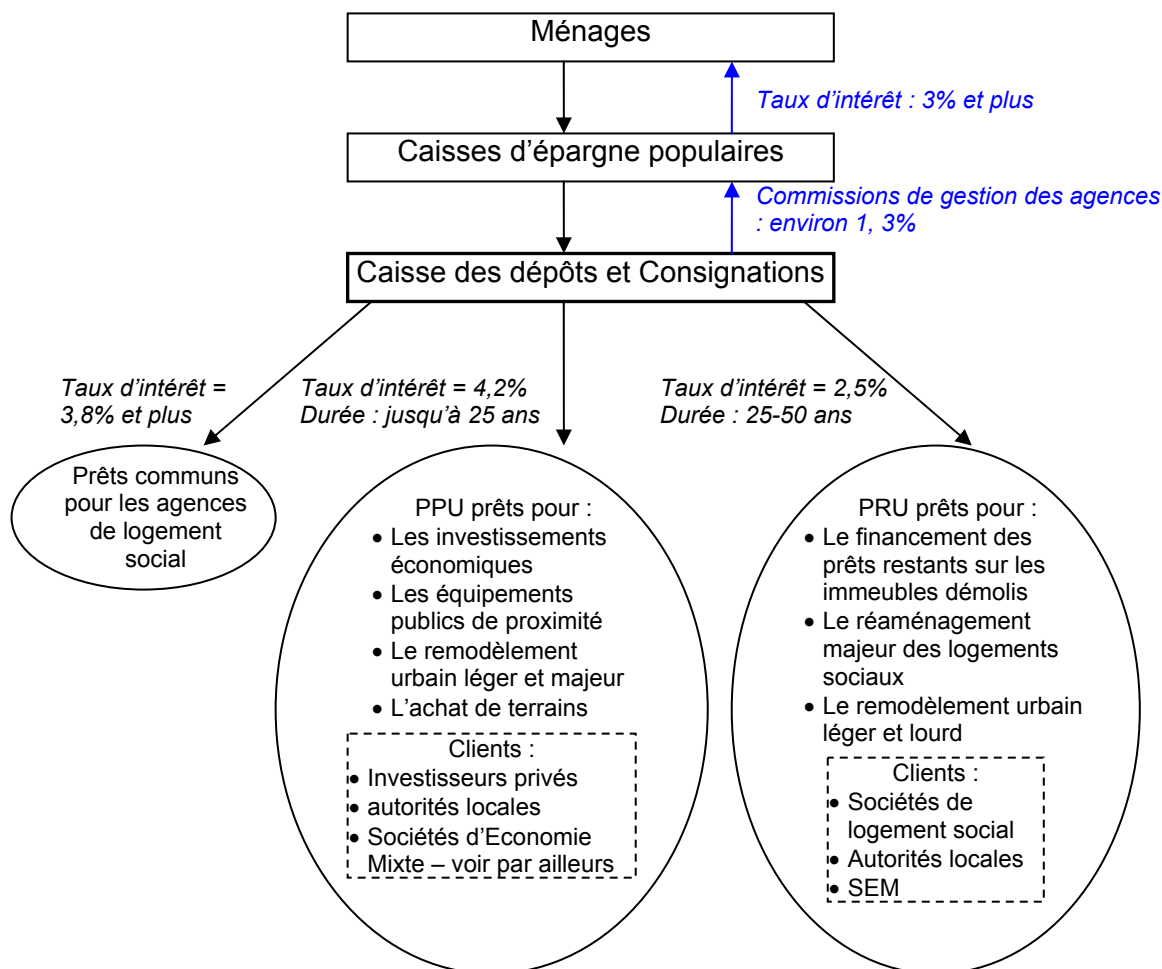
c) Les missions nouvelles de la Caisse : la prise de participation à des projets d'investissements

En 1998, la Caisse complète son intervention en matière de renouvellement urbain par un nouveau programme, le Programme de Renouvellement Urbain (PRU). Ce programme offre la possibilité à la Caisse de réinvestir une partie de ses fonds propres comme co-investisseur dans des projets de renouvellement urbain. Elle intervient dans ce domaine en tant qu'« investisseur avisé », agissant avec intelligence et prudence. Bien que la Caisse n'exige pas le même taux de rentabilité qu'un investisseur privé, elle n'investit toutefois pas dans un projet s'il n'offre aucune possibilité de rendement financiers. Ses critères d'intervention reposent donc également sur des critères économiques. Outre l'intérêt de ce capital investi dans un projet par la CDC, cette collaboration procure un autre avantage au partenaire public ou privé : une garantie de sérieux, ce qui facilite l'obtention de prêts à taux bas auprès du secteur bancaire. Cette collaboration constitue une reconnaissance de la pertinence du projet sur le plan financier et de la capacité de son promoteur de le mener à bien.

1.3.1.2 Première forme d'intervention de la CDC : l'octroi de prêts

Au sein de la CDC, la fonction de prêteur est gérée par la direction des fonds d'épargne. En matière de renouvellement urbain, les prêts accordés par la CDC sont de deux types. Ces prêts sont, d'une part, les Prêts Projet Urbain (PPU) et, d'autre part, les Prêts de Renouvellement Urbain (PRU). Ils sont financés sur des fonds d'épargne : c'est grâce à l'épargne récoltée auprès des ménages que la CDC accorde ces prêts à taux avantageux. Toutefois, la totalité de cette épargne n'est pas affectée à des prêts. Le solde est réinvesti dans une perspective de long terme sur les marchés financiers. On peut suivre les flux de cette épargne et son affectation sur la figure ci-dessous. La Caisse finance, selon ce schéma, des investissements d'intérêt général tels que, entre autres, l'habitat social locatif (HLM) et le renouvellement urbain.

Figure II.1 : Caisse des Dépôts et Consignations : Participation au financement de la régénération urbaine - Prêts aux entreprises



Source : C.COUCH, C. FRASER and S. PERCY (2003) (Traduction personnelle)

a) Les Prêts Renouvellement Urbain (PRU)

Les Prêts Renouvellement Urbain sont destinés à financer des opérations de restructuration lourde, qui sont inscrites dans un projet urbain, et particulièrement les Grands Projets de Ville (GPV), dans les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) ou dans les quartiers qui, sans appartenir à ces catégories, relèvent de la politique de la ville. Ces opérations concernent entre autres :

- Les dépenses directes de démolition de logements locatifs sociaux et les dépenses indirectes (plan de relogement, refinancement des capitaux restant dus) ;
- Les dépenses liées au changement d'usage de logements locatifs sociaux ;
- Les dépenses de réhabilitation lourde subventionnées par une PALULOS¹ ;
- Les dépenses liées à la requalification de l'habitat privé, notamment dans le cadre d'un plan de sauvegarde des copropriétés dégradées, d'un protocole de lutte contre l'habitat indigne ou l'insalubrité ;
- Les dépenses liées au traitement des friches urbaines, dépenses d'équipement, d'aménagement urbain et de requalification économique ;
- Les dépenses liées aux opérations de portage foncier.

Le PRU a pour vocation de favoriser la diversification de l'habitat par des opérations de restructuration, démolition et reconstruction de logements. Il finance les interventions sur le parc social mais aussi sur le parc privé et, en particulier, les copropriétés dégradées. Il peut financer également des **investissements** inscrits dans les **projets de rénovation urbaine** : investissements à **caractère public** (écoles, équipements sportifs et culturels, espaces extérieurs) **ou privé** (immobilier d'entreprises, restructuration d'espaces commerciaux) dès lors qu'ils constituent un élément structurant du projet. Par conséquent, **les financements PRU sont prioritairement utilisés par les organismes de logement social** (51% du total des investissements). Les collectivités territoriales mobilisent, pour leur part, 39% des prêts PRU pour financer, essentiellement, des investissements de requalification hors logement².

Ces prêts s'adressent à la fois aux collectivités locales, aux organismes HLM, aux SEM, aux filiales de la SCIC³, et à tout opérateurs concernés, y compris les personnes morales de droit privé, qui interviennent dans les opérations, notamment dans le parc ancien, les copropriétés dégradées en plan de sauvegarde, les centres commerciaux et l'immobilier d'activités. Leur taux d'intérêt s'élève à 2,5%⁴ depuis le 1/08/2003. Comme pour les PPU, ce taux est révisable en fonction de l'évolution du taux d'intérêt du livret A. La durée du prêt varie de 25 à 50 ans en fonction du type d'opération. En fonction du projet, la Caisse peut demander des garanties auprès des collectivités locales, du fonds de garantie de la Caisse de Garantie du Logement Locatif Social (CGLLS), ainsi qu'un cautionnement bancaire ou hypothèque de premier rang pour les opérations hors logement. Le montant du prêt peut couvrir le prix de revient de l'opération, déduction faite des autres financements. On notera qu'afin de pouvoir bénéficier d'un PRU, il faut que le préfet de l'entité où se déroule le projet émette un accord favorable en faveur du projet.

A titre d'exemple, au cours de l'année 2000, un budget de 327,7 millions d'euros a été versé pour ces prêts et se sont répartis de la manière suivante : 1/3 pour des opérations de démolition-reconstruction ainsi que de réhabilitation de logements sociaux et 2/3 pour des investissements sur des aménagements extérieurs, hors logement⁵.

¹ Prime à l'Amélioration des Logements à Usage Locatif et à Occupation Sociale.

² Source : Projet de Loi des Finances 2004.

³ La SCIC est une filiale de la CDC active dans le domaine HLM.

⁴ Source : CDC Habitat, <https://www.cdc-net.com/portail/site.jsp>

⁵ Source : Rapport de la Cours des Comptes, 2002.

b) Les Prêts Projets Urbains (PPU)

Les Prêts Projets Urbains (PPU) sont destinés au financement des travaux de revalorisation urbaine, sociale et économique des quartiers en difficulté inscrits dans la géographie prioritaire de la politique de la ville, tels que par exemple :

- les investissements à vocation économique (centres commerciaux, de services, zones d'accueil d'entreprises, aménagements de friches industrielles) ;
- les travaux d'infrastructures et d'aménagement (voiries, démolitions) ;
- les désenclavements de ces quartiers par le développement de moyens de transport collectif adaptés ;
- les équipements de proximité (maisons de quartier, bibliothèques, antennes de services publics) ;
- les équipements à vocation supra-locale (établissements d'enseignement primaire, centres culturels ou sportifs) ;
- les opérations de portage foncier.

Les prêts concernent les interventions dans le cadre de projets à caractère curatif moins marqué sur les sites prioritaires définis localement par la politique de la ville. Les PPU se concentrent sur les investissements autres que le logement, qu'ils soient de caractère public ou privé, à partir du moment où ils font partie du projet local de requalification urbaine et sociale.

Les clients faisant appel aux PPU sont les Collectivités locales et structures intercommunales, les SEM, les organismes HLM, les Associations et opérateurs privés, les Etablissements Publics.

Leur taux d'intérêt est de 4,2%¹. Ce taux est toutefois révisable en fonction de l'évolution du taux d'intérêt du livret d'épargne populaire (actuellement de 4,25%). La durée du prêt est de 15 ans maximum pour la plupart de opérations, mais peut atteindre 25 ans maximum pour certaines opérations lourdes. La Caisse demande des garanties pour l'octroi des PPU. Celles-ci prennent la forme d'une garantie octroyée directement par les collectivités locales et/ou d'un cautionnement bancaire, ou d'une hypothèque de premier rang. Le montant du prêt peut couvrir le prix de revient de l'opération, déduction faite des autres financements.

Au cours de l'année 2000, une enveloppe représentant 489,5 millions d'euros a été versée pour ce type de prêt et a permis la réalisation de 312 contrats, ce qui représente une moyenne de 1,6 millions par contrat.

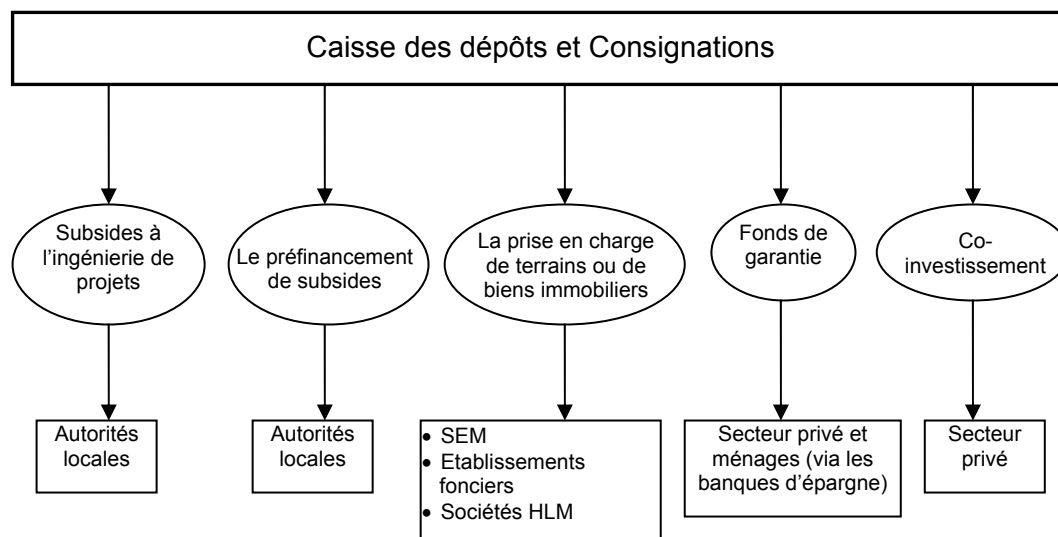
1.3.1.3 Deuxième forme d'intervention de la CDC : la réalisation d'investissement

a) Le financement des investissements réalisés par la Caisse

C'est en 1998 que la Caisse se voit attribuer par l'Etat la fonction d'investisseur. Le Programme de Renouvellement Urbain (PRU), ayant pour objet de favoriser le renouvellement urbain, est issu de deux conventions successives entre l'Etat et la Caisse, une signée en octobre 1998 et l'autre en juin 2000. Pour la période allant de 2003 à 2008, une nouvelle convention a été signée entre l'Etat et la Caisse. Durant cette période, la Caisse devrait consacrer une enveloppe de fonds propres d'un montant de 550 millions d'euros² pour la poursuite du Programme du Renouvellement Urbain. Au sein de la CDC, la fonction de financier est gérée par la direction de l'investissement.

¹ Source : CDC Habitat, <https://www.cdc-net.com/portail/site.jsp>

² Source : CDC, Convention 2003-2008, Politique de la ville et rénovation urbaine.

Figure II.2 : Caisse des Dépôts et Consignations : Participation au financement de la régénération urbaine - Investissements

Source : C. COUCH, C. FRASER and S. PERCY (2003) (Traduction personnelle)

L'intervention financière de la Caisse dans le domaine du renouvellement urbain doit jouer un rôle d'impulsion et d'accélération des investissements de renouvellement urbain publics et privés. La Caisse finance, entre autres, l'ingénierie et l'évaluation de projets, la recherche d'un partenariat public-privé, le préfinancement des subventions par des avances, l'octroi de fonds propres ou de quasi fonds propres à des opérateurs publics afin de permettre un portage foncier ou immobilier, le financement du haut du bilan (c'est-à-dire des opérations de long terme) d'opérateurs de renouvellement urbain, et la mise en place d'un mécanisme de garantie.

Le **fonds de garantie** est destiné à **faciliter l'accès aux financements d'investissement à l'initiative d'opérateurs privés** ou en partenariats avec eux. C'est un dispositif de garantie des emprunts auprès des banques commerciales. Le fonctionnement de ce mécanisme est le suivant. Si l'investisseur est temporairement incapable de rembourser son prêt auprès de la banque, c'est le fonds de garantie de la Caisse qui se substitue à ce dernier et effectue le remboursement de la somme empruntée. Ce système est efficace car il permet, grâce à la présence de la Caisse, de lever l'obstacle financier. Il sécurise les petits investisseurs aux yeux des banques qui, sans ce mécanisme, n'auraient pas accordé de prêts à ce type d'investisseur. En 2003, les montants d'investissements engagés se sont élevés à près de 106 millions d'euros¹.

Notons que c'est à cette activité de la Caisse que nous faisons référence dans le rapport de la subvention 2003², comme une possibilité de levée du blocage financier, ce qui fut également évoqué lors de la réalisation d'une étude européenne par H. Trache et H. Green (2001).

b) Les modalités d'intervention de la Caisse

La Caisse intervient en tant que co-investisseur en participant au capital d'une société créée spécifiquement pour le projet, une Société Civile Immobilière (SCI). Afin de multiplier les partenariats, elle se fixe un niveau maximum d'intervention dans cette société, qui est de

¹ Source : CDC, Rapport annuel, 2003, p.38.

² J.-M. HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Mars 2003, p.71.

30%¹. La Caisse, en plus d'être investisseur, peut également être bailleur de fonds. Dans les projets réalisés, c'est la pratique la plus courante, excepté un cas où la Caisse n'est pas intervenue en tant que prêteur et où la totalité du financement fut apportée par les banques privées. Dans d'autres cas, elle avance des fonds en partenariat avec d'autres banques privées, ces fonds étant accordés par le biais des PRU ou des PPU. Enfin, elle peut parfois être l'unique banque prêteuse, et accorde un PRU ou un PPU.

Il n'existe pas encore d'étude évaluant l'effet de levier de l'intervention de la Caisse. Cependant, les actions de la Caisse s'orientent afin de générer un effet de levier le plus élevé possible. « *L'objectif est de créer un effet de levier en générant de nouveaux investissements privés sur des territoires hors marché entrés dans une spirale de dévalorisation. Il est prévu que les 35 millions d'euros investis en fonds propre par la CDC génèrent environ 350 millions d'euros d'investissements immobiliers, soit un effet de levier de 1 à 10* » (O. MORLET, 2001).

c) L'initiative du projet, les zones d'intervention et les types de réalisation

Dans la convention signée entre la Caisse et l'Etat, il est stipulé que les zones d'intervention prioritaires de la Caisse en tant que co-investisseur sont celles définies dans la politique prioritaire de la ville. Ces zones sont principalement : les quartiers anciens du centre-ville, les quartiers anciens d'habitat social et les friches urbaines (industrielles, ferroviaires ou de l'armée).

L'initiative du projet peut provenir à la fois du secteur privé ou du secteur public. Elle provient généralement de la collectivité locale, ayant au préalable un projet. Dans le cas où elle provient du secteur privé, la Caisse n'entreprend pas de projets si la collectivité locale n'a pas donné son accord.

Excepté dans les projets en cours de réalisation, les projets aboutis de la Caisse en tant que co-investisseur relèvent à ce jour uniquement de l'immobilier commercial et ne comprennent pas de logement. Dans quelques cas, la Caisse assorti sa participation au projet de certaines conditions non spécifiquement liées à la rentabilité, en vue de satisfaire l'intérêt général. Par exemple, dans un projet situé dans un quartier sensible, où avaient lieu régulièrement des conflits entre jeune et vieille générations, la Caisse a imposé à l'investisseur de garantir une qualité de gestion du centre commercial.

1.3.1.4 Deux filiales particulières de la Caisse : la SCET et ICADE

Par l'intermédiaire de ses filiales, la CDC intervient dans un ensemble d'activités concurrentielles. Les principaux secteurs de ces filiales concernent les banques de détail et d'investissement, l'immobilier et l'assurance. D'autres filiales sont spécialisées dans l'offre de service et d'ingénierie pour le développement territorial.

ICADE est la filiale qui s'occupe du volet immobilier de la Caisse. Elle est spécialisée dans deux types de métiers : les services et la gestion foncière. Dans les services, on dénombre notamment le management de projet, le « facility management », la gestion de biens, le conseil immobilier, la promotion de logement et la promotion en immobilier d'entreprise. Dans la gestion foncière, on compte deux filiales. ICADE Patrimoine gère 45 000 logements intermédiaires situés en grande partie en Ile de France. EMGP gère et loue des parcs de bureaux dans le nord parisien.

En outre, ICADE est également actionnaire de 3 filiales :

- SCIC Habitat qui constitue un des premiers groupes HLM français ;

¹ On peut noter que le niveau de ce plafond est similaire à celui adopté en Région wallonne par la Société IMMOICITA (J.-M. HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, p. 80).

- SCET qui est spécialisée dans la prestation de services et de conseil aux collectivités locales et aux SEM. Elle assure la formation des cadres au sein des SEM ;
- MEDICA FRANCE qui est le gestionnaire de résidences médicalisées pour personnes âgées.

1.3.1.5 L'équivalent de la CDC en Belgique

On peut noter que la Caisse des Dépôts et Consignations française n'a pas de modèle équivalent en Région wallonne. Au niveau fédéral, la Belgique possède une Caisse des Dépôts et Consignations. Cependant, cette dernière n'a pas suivi le modèle français dans ses missions. En effet, le rôle de la Caisse des Dépôts et Consignations belge est identique à celui de la Caisse française à ses débuts : recevoir des dépôts et en assurer la conservation. Les sommes récoltées sont investies, en emprunts d'Etat ou en emprunts garantis par l'Etat. Les intérêts de ces placements, déduction faite des intérêts remboursés aux propriétaires des fonds, sont attribués au Trésor et non pas affectés à des missions d'intérêt général.

Au niveau wallon, l'organisme en charge de missions similaires au département investissement de la Caisse est la SRIW. A l'instar de la Caisse, la SRIW intervient financièrement à long terme dans des entreprises via des prises de participation, et octroie également des prêts. La SRIW possède également un grand nombre de filiales spécialisées (près de 120). Cependant, les fonds investis ne proviennent pas de la même source de financement. Tandis que les fonds de la Caisse proviennent des fonds d'épargne pour l'octroi de prêts et de ses fonds propres pour la réalisation d'investissements, la SRIW, pour sa part, est détenue principalement par la Région wallonne (98,6%) et par Dexia (1,4%).

Dans le précédent rapport, nous avons étudié une filiale particulière de la SRIW, la société IMMOBITA¹ spécialisée dans la promotion de logements moyens. Nous pouvons ici utiliser l'analyse des activités de la Caisse des Dépôts et Consignations afin de proposer le développement de nouvelles activités pour IMMOBITA. Nous avons vu qu'IMMOBITA remplissait à l'échelle wallonne la fonction de co-investisseur de la Caisse. Dès lors, nous nous demandons dans quelle mesure les autres activités de la Caisse pourraient être également adaptées à l'échelle wallonne. En effet, la mission d'octroi de prêts à taux avantageux, dans les zones les plus dégradées, devrait être envisagée. Par ailleurs, l'activité de co-investisseur d'IMMOBITA pourrait être complétée par la mise en place d'un mécanisme de fonds de garantie, tel que celui de la Caisse.

¹ J.-M. HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 76-84.

La Caisse des Dépôts et Consignations

La Caisse est un organisme public créé en 1816 afin de récolter et d'investir des fonds privés qui lui étaient confiés et auxquels les pouvoirs publics souhaitaient apporter une protection particulière. En contrepartie, la Caisse verse aux personnes et organismes ayant placés leur argent en son sein des intérêts assez modestes. Le reste des bénéfices résultant des placements de cet argent par la Caisse est affecté, sous l'injonction de l'Etat, à des missions d'intérêt général. Dans la période qui suivit l'après-guerre, ces fonds furent utilisés afin de financer des prêts destinés au logement social. A la fin des années 1970, la forte chute de la construction neuve d'HLM a provoqué un excédant budgétaire. Elle a alors eu beaucoup plus de ressources à gérer que de dépenses. C'est pourquoi, en 1980, l'Etat la charge d'intervenir dans le domaine du renouvellement urbain. La Caisse réalise des subventions d'ingénierie (les études de projet), elle organise des formations et octroie des prêts pour le renouvellement urbain. Ces prêts sont octroyés pour des projets à destination de promoteurs tant publics que privés, localisés dans certaines zones précises, dont les taux et les durées varient en fonction du type de zone concerné. En 1998, l'Etat la charge d'une nouvelle mission : prendre des participations dans des projets de renouvellement urbain. Pour l'investisseur, les avantages retirés de la présence de la Caisse dans les activités de régénération sont multiples. Soit l'investisseur obtient un prêt avantageux de la Caisse, ce qui diminue le coût de son opération, soit l'intervention de la Caisse en tant que co-investisseur permet à celui-ci d'obtenir les fonds nécessaires à son opération à des taux intéressants auprès d'autres banques. Par ailleurs, l'existence d'un fonds de garantie assure aux banques le remboursement par la Caisse des fonds prêtés dans le cas où l'investisseur ne pourrait pas honorer ses engagements.

1.3.2 Le mécanisme des Sociétés d'Investissement Régional (SIR) : l'exemple de la société BATIXIA

1.3.2.1 Présentation de la société

L'existence des Sociétés d'Investissement Régional est prévue par la loi SRU du 13 décembre 2000. Leur création repose sur un diagnostic partagé. Dans les territoires urbains dégradés, face à des pénuries d'investissements immobiliers, trois options sont possibles. La première voie à suivre est de se reposer sur des interventions des pouvoirs publics. Or, depuis des décennies, les pouvoirs publics n'arrivent pas à redonner de l'attractivité à ces zones. La deuxième voie à suivre est de laisser les investisseurs privés s'occuper de ces zones. Or, on s'aperçoit que les intervenants du marché délaissent ces zones. Bien sûr, il s'agit là de la problématique des blocages du recyclage. La troisième voie est finalement celle de la création de partenariats publics-privés. C'est l'orientation qui est actuellement suivie par BATIXIA. Cette possibilité de partenariat public-privé est ouverte par le législateur à l'article 89 de la loi SRU du 13 décembre 2000. Cette disposition législative permet aux collectivités locales d'être actionnaire du secteur privé, via la création de Sociétés d'Investissement Régional (SIR) pour le financement d'opérations de restructuration, d'aménagement et de développement de sites urbains en difficulté.

La société BATIXIA est une société anonyme active dans la Région du Nord-Pas-de-Calais. Elle présente une double particularité. Tout d'abord, c'est la première Société d'Investissement Régional (SIR) créée en France pour le renouvellement urbain. Ensuite, c'est également la première société de capital-investissement d'immobilier d'activités à mutualiser des capitaux publics et privés. **Son domaine d'intervention vise uniquement la création d'une nouvelle offre locative d'immobiliers d'activités.**

Cette société fut créée en février 2003 avec un capital de départ de 10 millions d'euros. D'ici à 2005, son capital programmé atteindra un montant de 20 millions d'euros.

Cette société, visant à démultiplier les partenariats, est constituée elle-même d'un partenariat entre :

- un acteur public : le Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais, qui détient 34% des parts ;
- un acteur privé : la société BATIXIA (groupe SDR), qui détient 41% des parts ;
- la Caisse des Dépôts et Consignations, qui détient 25% des parts.

Les acteurs privés ne souhaitant désormais que rarement assumer le risque d'investir au sein des territoires urbains dégradés, la mission de BATIXIA est d'intervenir, en tant qu'investisseur, pour redonner aux territoires l'attractivité nécessaire à leur développement, par le retour de l'investissement privé. Elle doit donc amorcer la reconstitution d'une offre immobilière locative afin de remettre rapidement ces territoires sur le marché. La société BATIXIA peut être vue comme un « pont » entre les acteurs publics et privés en proposant des règles coopératives entre ces deux types d'acteurs. Après un diagnostic partagé avec les décideurs territoriaux concernés, BATIXIA réunit les financements nécessaires à la réalisation de projets immobiliers visant en priorité à reconstituer le tissu économique et social. Elle remplit donc la fonction **d'investisseur** et, de ce point de vue, contribue à lever l'obstacle relatif au blocage du financement. Parallèlement, elle assure aussi une fonction **d'accompagnateur de projets**.

1.3.2.2 Un investisseur levier

BATIXIA est une société anonyme. Elle doit créer de la valeur et dégager des bénéfices, tant pour ses actionnaires publics et privés, pour ses co-investisseurs que pour ses clients (les collectivités territoriales). BATIXIA est un investisseur-levier. Elle multiplie les participations au capital d'opérateurs immobiliers, en synergie avec les partenaires publics, les investisseurs privés et les banques. Afin de jouer pleinement son rôle d'investisseur levier, BATIXIA s'impose un ratio maximum d'intervention dans les projets. Son intervention est plafonnée à 50% des fonds propres. Via la fixation de cette règle, elle a l'obligation d'associer un co-investisseur qui doit effectuer l'apport de fonds propres.

Cette société doit résoudre un paradoxe. Afin d'attirer des **locataires** dans ces territoires dévalorisés, elle doit leur proposer des **loyers attractifs**. Cependant, pour attirer des **co-investisseurs** privés, elle doit leur proposer des **niveaux de rentabilité à la hauteur des risques** encourus par ces derniers.

La solution proposée est la suivante. Afin de garantir des niveaux de rentabilité suffisants, BATIXIA mise sur la qualité de ses futurs locataires, dont le profil doit correspondre à de faibles risques. De ce fait, un investisseur acceptera plus facilement une baisse des loyers si le **preneur de bail est de qualité**. Rappelons qu'il existe une corrélation entre le couple rendement-risque d'une opération. Si une opération est risquée aux yeux des investisseurs, ces derniers exigeront une prime de risque. L'intervention de BATIXIA apporte une certaine **sécurité** aux co-investisseurs, en leur garantissant des preneurs de bail de qualité, ce qui contribue à faire revoir leurs exigences à la baisse en terme de rendement sur les loyers. Afin de garantir des **rendements élevés** à ses co-investisseurs, BATIXIA recherche des **subventions** publiques, organise des **tours de tables** avec ses co-investisseurs et mobilise une ingénierie financière. En outre, elle peut également assumer des préfinancements (de subventions publiques, de TVA sur la construction et de certains prêts bancaires).

1.3.2.3 Les modalités d'intervention et les taux de rendement

La démarche adoptée par BATIXIA est proactive. Afin d'élaborer des partenariats, elle n'attend pas que d'éventuels partenaires se manifestent. Au contraire, elle démarché ses futurs partenaires.

BATIXIA intervient dès l'amont des projets. Lors de la définition et la conduite de projets urbains par les collectivités publiques – notamment les municipalités –, BATIXIA intervient pour définir les secteurs urbains offrant les meilleures opportunités d'implantation en matière d'immobilier d'activité. En intervenant dès le stade de définition des projets, elle assure ainsi la convergence des intérêts publics et privés. Elle élabore ensuite une ingénierie financière associant toutes les parties concernées.

La réalisation de projets d'ouvrage s'effectue via la constitution d'une Société Civile Immobilière (SCI) spécifique.

BATIXIA veille particulièrement à la rentabilité des projets financés. Pour ce faire, elle monte des opérations répondant aux critères de retour sur investissement des acteurs privés. Les dossiers sont donc analysés par un comité composé d'experts. Elle essaie également d'impliquer au maximum ses partenaires dans son projet. Ainsi, par exemple pour le projet réalisé par la SCI Bati Impression Directe, le montage financier élaboré par BATIXIA a concilié les intérêts des locataires avec ceux des investisseurs. En effet, le partenaire SA Impression Directe, co-investisseur de ce projet, y est également futur locataire. Ce montage garantit à BATIXIA une certaine stabilité du projet dans le long terme. En effet, si ce locataire désire se délocaliser, cette décision influencerait ses bénéficiaires car il constitue également un des partenaires du projet.

BATIXIA participe à des opérations offrant un taux de rendement moyen de 8 à 8,5%. Cependant, celui-ci peut atteindre un taux de 12%. Elle a constaté qu'elle avait contribué à une hausse des prix au sein des zones où elle est intervenue. Son activité contribue donc à dynamiser le marché immobilier de territoires dévalorisés.

On peut noter que la société BATIXIA mobilise d'importantes ressources afin d'informer ses partenaires financiers de ses activités, en vue de se faire connaître auprès d'un large public. Pour ce faire, elle organise des conférences de presse, publie des prospectus sur ses activités et élabore des fiches de cas, décrivant en détail l'ensemble de ses réalisations. Cela a pour conséquence de rassurer ses partenaires financiers sur l'emploi de ses ressources, mais également de se faire connaître auprès de futurs investisseurs éventuels.

1.3.2.4 Les zones d'interventions

BATIXIA n'intervient pas sur des territoires où les investisseurs privés sont présents (tels qu'Euralille par exemple). Les territoires concernés par l'intervention de BATIXIA sont ceux de la politique de la ville du Nord-Pas-de-Calais. Ceux-ci concernent :

- les grands Projets de Ville (GPV) : Lille-Roubaix-Tourcoing, Dunkerque, Boulogne, Lens-Liévin, Hénin-Carvin, Valenciennes, Maubeuge-Val de Sambre ;
- les Zones Urbaines Sensibles (ZUS) et les Zones de Rénovation Urbaines (ZRU) ;
- les Opérations de Renouvellement Urbain (ORU) : Calais, Bruay, Douai ;
- les contrats de ville, les contrats de site, les sites ANRU ;
- les Zones Franches Urbaines (ZFU) de la région ;
- les friches ;
- les territoires qui contractualisent avec le Conseil Régional.

1.3.2.5 Résultats

A ce jour, la société BATIXIA a finalisé trois opérations. Celles-ci sont présentées dans la section ci-dessous. L'effet de levier pour l'ensemble de ces trois opérations est évalué à 10,5. En d'autres termes, un euro investi par le secteur public a permis d'attirer plus de 10 euros du secteur privé.

a) *La SCI Battilito*

L'opération a consisté en la réhabilitation d'un bâtiment industriel (une ancienne usine de biscuiterie) en centre d'appels. La surface totale des bureaux est de 3 890 m². Les partenaires de l'opération se répartissent comme suit :

- Partenaire public : la Ville de Calais
- Partenaire associé : le Groupe DANONE
- Investisseurs financiers privés : Crédit Coopératif, Caisse d'épargne du Pas-de-Calais
- Co-investisseurs : BATIXIA, BATIXIS (filiale du Groupe SDR)
- Maître d'oeuvre : Agence SOUPEY Architecte ; chef de projet : Sandor Toth.
- Locataire : ARMATIS NORD SNC.

Le groupe DANONE était propriétaire du bâtiment. La société BATIXIA a négocié le rachat de ce dernier à très bon prix, ce qui a permis à BATIXIA de garantir à ses partenaires un taux de rendement intéressant pour l'opération. Ce projet a permis la création de 450 emplois. L'effet levier de cette opération est évalué à 8,7.

b) *La SCI Valhainord*

Cette opération vise la construction d'un complexe de 3 680 m² abritant un espace de loisirs (bowling de 24 pistes, billards, restaurant) et de séminaires à Valenciennes, dans le quartier de la Briquette.

Les partenaires de cette opération sont :

- Partenaires publics : la Ville de Valenciennes, Valenciennes Métropole, FEDER ;
- Partenaires associés : Nord Entreprendre, Val Initiative, Nord Création, FINORPA ;
- Investisseurs financiers privés : Caisse des Dépôts et Consignations, Caisse d'épargne du Pays du Hainaut, Crédit Coopératif ;
- Co-investisseurs : BATIXIA, la SARL Bowling du Hainaut, Groupe Hainaut Immobilier ;
- Maître d'Oeuvre : A. GUVAN, Architecte et son agence AG Concept ;
- Locataire : SARL Bowling du Hainaut « Le Satellium ».

Ce projet rassemble des acteurs issus d'horizons différents. La société BATIXIA a notamment ici réagit aux sollicitations d'une famille souhaitant ouvrir un centre de bowling. Le montage de cette opération fut compliqué car BATIXIA a dû trouver des locataires complémentaires. Selon BATIXIA, ce projet n'aurait pu aboutir si elle n'était pas intervenue. Elle a notamment dû négocier avec les pouvoirs publics la réouverture d'une station de tramway à proximité. Ce projet mise beaucoup sur la réouverture de cette station. En conséquence, BATIXIA s'efforce d'être constamment attentive aux promesses et aux actions des acteurs publics. Ce projet a permis la création de 38 emplois.

c) *La SCI Bati Impression Directe*

L'opération consiste en la construction d'un immeuble abritant un atelier d'imprimerie (895 m²), des bureaux (445 m²) et des locaux sociaux (195 m²). La surface totale de l'opération est de 1 535 m². Ce projet se situe au cœur de la ZAC de la Fosse aux Chênes, à Roubaix. Durant près de vingt ans, cette ZAC n'a pas connu d'investissements privés.

Les partenaires de l'opération se répartissent comme suit :

- Partenaires publics : la ville de Roubaix, Lille métropole Communauté Urbaine, Région Nord-Pas-de-Calais, FEDER ;
- Investisseurs financiers privés : Caisse des dépôts et Consignations, Caisse d'Épargne de Flandre, Crédit Coopératif ;

- Co-investisseurs : BATIXIA, la SA Impression Directe et ses associés ;
- Maître d’Oeuvre : Emmanuel Dhenin, Architecte ; et son agence avant Propos (Lille) ;
- Locataire : La SA Impression Directe.

Le montage financier élaboré par BATIXIA a concilié les intérêts des locataires avec ceux des investisseurs. Le partenaire SA Impression Directe, co-investisseur de ce projet, est également locataire. Ce mécanisme garanti à BATIXIA une certaine stabilité du projet dans le long terme. En effet, si le locataire désire se délocaliser, cette décision influencerait directement ses rentrées car il est également partenaire du projet. Le projet a permis la création de 27 emplois.

1.3.2.6 La transférabilité de ce modèle en Région wallonne

En ce qui concerne la transférabilité de ce modèle en Région wallonne, le directeur apparaît très confiant. Il ajoute qu’il serait prêt à participer à la création d’une société transfrontalière, unissant la Région du Nord-Pas-de-Calais à la Région wallonne, et ce afin d’obtenir des fonds européens INTERREG conséquents.

1.3.3 Eléments de comparaison entre BATIXIA et la société IMMOGITA

L’analyse de la société française BATIXIA nous amène à effectuer une comparaison avec la société wallonne IMMOGITA¹. Il est opportun de comparer les deux sociétés car, dans les deux cas, nous sommes en présence de structures parapubliques dont le premier objectif est de faciliter la réalisation de projets immobiliers en association avec le secteur privé. Pour ce faire, BATIXIA participe au capital d’une société créée spécifiquement pour chaque projet, une Société Civile Immobilière (SCI). Quant à IMMOGITA, elle participe également au capital d’une société créée spécifiquement pour chaque projet, cela via la forme juridique de l’association momentanée. Un autre point commun entre ces deux sociétés est qu’elles ont manifestement calqué leur mode de fonctionnement sur le secteur privé, ce qui semble particulièrement apprécié des partenaires privés. A ce propos, un des partenaires de BATIXIA nous confiait que la rigidité du secteur public effraye les opérateurs privés et constitue souvent un frein au partenariat. Les opérateurs privés recherchent un partenaire qui comprend leurs attentes et qui est apte à saisir les opportunités au bon moment. C’est ce qu’ils semblent trouver à la fois chez BATIXIA et chez IMMOGITA. Un autre point commun entre IMMOGITA à BATIXIA est que, pour chaque projet, les deux sociétés s’imposent un ratio de participation maximum, cela afin de maximiser le nombre de partenariats.

Tout comme BATIXIA, la société IMMOGITA est une société anonyme de droit privé. Cependant, à la différence de BATIXIA, ses actionnaires ne sont pas à la fois publics et privés. En effet, IMMOGITA est une filiale de la SRIW détenue à 100% par celle-ci. Le type de partenariat public-privé d’IMMOGITA s’appuie donc sur un mode de fonctionnement privé à l’aide de financements entièrement publics. Le type de partenariats engendrés par BATIXIA est légèrement différent. Elle fonctionne également sur un mode privé, mais ses capitaux sont à la fois publics et privés.

Une autre différence entre IMMOGITA et BATIXIA est que la première est active en immobilier résidentiel alors que la seconde est active en immobilier d’entreprise. De ce point de vue, nous pouvons ici souligner l’opportunité de porter la réflexion sur le développement d’une structure wallonne du type IMMOGITA active en immobilier d’entreprise. Bien sûr, ce développement devrait s’articuler aux institutions déjà actives en matière de développement économique, notamment les intercommunales.

¹ J.-M. HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 76-84.

BATIXIA

BATIXIA est une société anonyme de droit privé dont la création est relativement récente (2003). C'est la première Société d'Investissements Régional (SRI) créée en vertu de la loi SRU. C'est également la première société de capital investissement d'immobilier d'activités à rassembler des capitaux publics et privés. Cette société dont un des objectifs est de créer des partenariats, est elle-même constituée d'un actionariat public-privé auquel participe le Conseil Régional du Nord-Pas-de-Calais (34%), Batixis (41%) et la Caisse des Dépôts et Consignations (25%). Elle remplit la fonction d'investisseur, mais également d'accompagnateur de projet.

Ses réalisations sont constituées uniquement d'opérations de renouvellement urbain et ses zones d'intervention sont celles de la politique de la ville. Investisseur-levier, elle remplit parfaitement cette mission en garantissant des loyers attractifs aux futurs bailleurs et en garantissant des locataires de faibles risques aux investisseurs, qui acceptent par conséquent de revoir leurs loyers à la baisse. Elle intervient aussi en recherchant des subventions publiques, en organisant des tours de tables avec ses co-investisseurs et en mobilisant une ingénierie financière. En outre, elle assure le préfinancement de subventions publiques, de la TVA sur la construction et de certains prêts bancaires.

1.4 LES DISPOSITIFS RELATIFS AU LOGEMENT PRIVÉ LOCATIF

Dans cette section, nous allons examiner les dispositifs instaurés en France afin de dynamiser le logement privé locatif. En relation avec la grille des blocages, l'on traite ici du blocage relatif au financement de long terme. Comme nous le verrons, l'objectif des mesures analysées dans ce chapitre est, en effet, de renforcer l'attractivité de l'investissement en immobilier résidentiel. En d'autres termes, il s'agit de dynamiser l'activité des propriétaires bailleurs.

Dans un premier temps, nous nous intéresserons aux dispositifs mis en place afin de favoriser la réhabilitation de ces logements. C'est l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat qui est en charge de ces derniers. Notons que cette agence fut créée prioritairement pour octroyer des subventions aux propriétaires bailleurs. Ce n'est que depuis peu (depuis la loi SRU) qu'elle aide également les propriétaires occupants. Dans un second temps, nous analyserons le dispositif « *de Robien* ». Il s'agit ici d'accorder des aides fiscales en vue de renforcer la construction et la réhabilitation de logements locatifs privés.

1.4.1 L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat est un établissement public placé sous la tutelle de l'Etat. Il fut créé en 1971 afin de mener des actions en faveur de l'amélioration du logement privé. Son rôle est d'octroyer, sous certaines conditions, des subventions aux propriétaires désireux de réaliser des travaux d'amélioration dans les logements qu'ils occupent ou qu'ils louent.

1.4.1.1 La création de L'ANAH : aider les propriétaires bailleurs

La population française compte à ce jour approximativement 60 millions d'habitants pour un parc de logement composé de 30 millions d'unités. Durant la période de l'après-guerre, ce parc de logements est en mauvais état. Toutefois, les efforts de reconstruction se concentrent prioritairement sur l'industrie. De 1950 à 1970, les quartiers anciens sont rasés et remplacés par des quartiers neufs, composés principalement de logements HLM. A partir

de la décennie 1970, il y a un changement d'orientation politique. Les démolitions sont suspendues et l'accent est placé sur la réhabilitation. Il est alors mis en évidence que les besoins en rénovation sont particulièrement importants au sein du parc locatif privé. Afin d'aider ces seuls propriétaires bailleurs, on crée, en 1971, un organisme chargé de financer la réhabilitation de ce type de logements, L'ANAH. Récemment, L'ANAH a réalisé un atlas de l'habitat privé afin d'identifier et de localiser au mieux les besoins et de pouvoir orienter sa politique d'amélioration de l'habitat (ANAH, 2004).

1.4.1.2 Le financement de L'ANAH et la taxe sur les logements vacants

La principale source de financement de l'ANAH correspond à une dotation du budget de l'Etat, qui fluctue depuis dix ans autour de 530 millions d'euros. Compte tenu de la spécificité des missions de l'ANAH en matière de logement locatif privé, il s'agit d'un budget relativement important.

Par ailleurs, l'ANAH reçoit les recettes de la taxe perçue auprès des propriétaires de logements vacants. Le montant total de cette taxe n'est pas négligeable et s'élève à 21 millions d'euros en 2003¹. Sa redistribution vers les propriétaires privés s'effectue notamment via une prime spécifique accordée aux propriétaires de logements vacants désireux de sortir de la vacance. La taxe sur les logements vacants est instaurée depuis le premier janvier 1999. Elle n'est pas prélevée sur l'ensemble du territoire français, mais dans les communes appartenant aux agglomérations connaissant des loyers particulièrement élevés : Paris, Bordeaux, Lille, Toulouse, Lyon, Montpellier, Cannes-Grasse-Antibes et Nice. Elle frappe les logements habitables, non meublés, laissés inoccupés depuis au moins deux années consécutives par des organismes institutionnels ou des personnes physiques, dans les secteurs où la demande est très forte. Cette vacance doit résulter de la volonté du propriétaire. En conséquence, elle ne s'applique pas lorsque la vacance est motivée et légitime telle que, par exemple, lorsqu'un logement est mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouve pas d'acquéreur. Elle vise à empêcher la vacance due aux logements laissés vides par négligence ou par spéculation. Le calcul de la taxe s'effectue sur base de la valeur locative de l'habitation. Elle est progressive et se calcule de la manière suivante : 10% de la valeur locative, la première année où elle est due, 12,5% la deuxième année et 15% à partir de la troisième année. La perception de la taxe est du ressort des communes et les recettes sont versées à L'ANAH.

1.4.1.3 Les interventions de L'ANAH en faveur du logement privé

C'est principalement via deux outils que L'ANAH agit sur le logement privé. Elle octroie des subventions aux propriétaires bailleurs ainsi que, depuis peu, aux propriétaires occupants. De plus, elle participe à la mise en oeuvre d'Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH).

a) L'octroi de subventions

L'ANAH n'est pas maître d'ouvrage. Elle ne réalise pas de travaux, mais octroie des subventions pour leur réalisation. Les subventions sont accordées prioritairement aux logements ne répondant pas à au moins un des critères de confort de base, qui sont au nombre de trois : ne pas être équipé de salle de bain, de toilettes au sein même du logement ni de chauffage central. Ces subventions s'adressent aux propriétaires bailleurs et, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, aux propriétaires occupants à faibles ressources. Au-delà d'un certain plafond de revenu, les propriétaires occupants sont exclus des aides de L'ANAH. Par contre, aucun plafond de revenu n'est fixé en ce qui concerne les propriétaires bailleurs. Ces subventions varient dans une fourchette comprise entre 20% et 80% du montant des travaux (limité à certains plafonds maximum), en fonction des engagements souscrits par le

¹ Sénat, projet de loi des finances pour 2004, adopté par l'Assemblée nationale - Tome XIV : Logement.

propriétaire. Pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs n'ayant pas fixé de loyer conventionné¹ avec l'Etat, le taux de subvention est de 20%. Cependant, ce taux peut-être majoré si le propriétaire respecte un loyer conventionné, si le logement se trouve dans certaines zones subissant de vives tensions sur le marché locatif, ou dans un programme particulier, tel que par exemple celui destiné aux personnes défavorisées (Programme Social Thématique) ou dans une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat. Le taux de subvention s'élèvera à 50% des travaux si le propriétaire s'engage à louer son bien à un loyer conventionné (équivalent à un loyer HLM). Il peut atteindre 80% si le loyer demandé est inférieur à un loyer conventionné et si le logement se situe dans une OPAH. Une aide majorée est également accordée aux propriétaires bailleurs désirant sortir un logement de son état vacant.

Pour l'année 2002, le montant des subventions distribuées par L'ANAH s'élève à 456 millions d'euros, dont 72% furent attribués aux propriétaires bailleurs et 28% aux propriétaires occupants. Cette même année, elle a également permis de remettre sur le marché 30 600 logements vacants, de subventionner les travaux de 178 400 logements (dont 115 000 locatifs) pour un montant total, comprenant les travaux non subventionnables, de 2,35 milliard d'euros. Toutefois, ce mécanisme ne procure pas les effets escomptés dans certains secteurs tendus, tel que la ville de Paris. C'est pourquoi d'autres dispositifs ont été introduits afin de compléter ce dernier, tels qu'une OPAH ou certains dispositifs fiscaux.

b) L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

L'OPAH est l'instrument privilégié de traitement des centres anciens dégradés. Elle fut créée en 1977. Le nombre d'OPAH oscille entre 600 et 700 par an. Elle a pour objet la requalification générale du quartier par la remise sur le marché de logements réhabilités ainsi que le maintien des services de voisinage et du cadre urbain. Elle est fondée sur un contrat réunissant différents acteurs, qui sont la commune, l'Etat et l'ANAH. C'est une procédure incitative vu qu'elle n'oblige nullement le propriétaire à réaliser les travaux. Elle instaure les conditions favorables à leur réalisation par les acteurs publics et privés. Ainsi, pour inciter les propriétaires à effectuer leurs travaux, la collectivité met en oeuvre des actions d'accompagnement : équipement, commerces, aménagement d'espaces publics, insertion de logements publics. Une OPAH dure généralement 3 ans, mais peut, dans certains cas, être prolongée.

Lorsque la collectivité souhaite lancer une OPAH, elle effectue préalablement une étude opérationnelle. Cette étude dresse le portrait de l'ensemble des dysfonctionnements urbains rencontrés sur le périmètre de la commune et permet de réaliser un bilan sur les besoins du quartier. Une fois les objectifs clairement identifiés, la collectivité signe ensuite une convention avec l'Etat et L'ANAH. L'Etat intervient à ce stade de L'OPAH afin de financer deux choses : la réalisation de l'étude préalable et la mise en place d'une équipe d'animation. Bien que le financement de l'équipe d'animation représente un effort considérable de la part de l'Etat, il apparaît que celle-ci constitue un élément fondamental à la réussite d'une OPAH. En effet, en plus de procurer des conseils techniques aux acteurs privés, sa présence sur les lieux de l'OPAH durant toute sa durée permet d'instaurer un climat de confiance entre les différents acteurs et contribue au succès de l'opération.

La signature d'une convention d'OPAH permet d'étendre la liste des travaux subventionnables par l'ANAH et de pratiquer des taux de subvention majorés, pour les propriétaires bailleurs comme pour les propriétaires occupants.

¹ Le loyer conventionné est un niveau de loyer fixé dans une convention signée avec l'Etat où, en contrepartie des subventions majorées de L'ANAH, le propriétaire s'engage à louer pendant 9 ans son bien au loyer plafonné par la convention. De plus, le locataire (dont les revenus ne peuvent dépasser un certain plafond) sera désigné par une commission départementale (composée notamment de représentants des propriétaires et des locataires).

L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat

L'ANAH est un établissement public sous la tutelle de l'Etat. Elle fut créé en 1971 et est financée par une dotation du budget de l'Etat et par le prélèvement d'une taxe sur les logements vacants. Elle intervient sur les logements via deux outils principaux : l'octroi de subvention et L'OPAH. Tout d'abord, elle octroie des subventions aux propriétaires bailleurs et aux propriétaires occupants peu fortunés pour la réalisation de travaux de rénovation. Le taux de subvention varie dans une fourchette allant de 20% à 80% en fonction des engagements pris par le propriétaire quant au loyer demandé et en fonction de la situation du logement dans certaines zones subissant de vives tensions locatives. Ensuite, elle participe à la mise en œuvre d'OPAH. Une OPAH a pour objet la requalification générale du quartier par la remise en œuvre sur le marché de logements réhabilités. L'OPAH repose sur un contrat signé par différents acteurs qui sont la collectivité locale, l'Etat et L'ANAH. C'est une procédure incitative qui n'oblige nullement le propriétaire à réaliser les travaux. L'Etat finance la réalisation d'une étude préalable afin d'établir un bilan sur les besoins du quartier et la mise en place d'une équipe d'animation afin de promouvoir des conseils techniques aux acteurs privés. La durée d'une OPAH est généralement de trois ans, mais peut-être prolongée.

1.4.2 La loi *Besson aménagée de Robien*

1.4.2.1 Principe

La « loi *Besson aménagée de Robien* » est un dispositif fiscal à destination des propriétaires bailleurs. Il permet aux investisseurs privés d'amortir fiscalement leurs acquisitions ainsi que les travaux réalisés. **Ce dispositif vise à la fois la création d'une nouvelle offre immobilière en favorisant fiscalement la construction de logements neufs, mais également à améliorer les logements existants en encourageant la réhabilitation.** Le principe est le suivant. Si l'on achète un logement neuf en vue de le mettre en location, et si l'on respecte certaines conditions, l'Etat paie une partie de la facture via des déductions fiscales. La loi *Besson* fut instaurée par la loi des finances de 1999. Le 3 février 2003, le nouveau ministre en charge du logement, Gilles de Robien, a aménagé la loi *Besson* sur plusieurs points : tout d'abord, il lève l'interdiction de louer à ses parents ou enfants. Ensuite, il supprime les plafonds de ressources du locataire. Enfin, il relève de 25% à 40% les taux de déductions forfaitaires applicables aux revenus tirés de la location de logements anciens. Ce dispositif s'applique également aux logements anciens afin de permettre leur remise en état sur le marché et de développer une offre locative de qualité dans les centres anciens.

1.4.2.2 Les mécanismes financiers

Les conditions à respecter pour les logements neufs sont les suivantes. Le bien doit être loué pendant 9 ans minimum à un loyer plafonné. Cependant, ce plafond s'élève à environ 90% du loyer du marché dans les logements neufs, soit à un loyer à peine 10% inférieur à celui du marché. Or, l'amortissement fiscal réalisé est quant à lui considérable. La déduction réalisée sur ses revenus locatifs est de 8% du prix d'acquisition du bien pour chacune des cinq premières années et de 2,5% pour les quatre années suivantes. Suite à ce mécanisme, base taxable en termes de revenus locatifs devient inférieure aux différentes déductions possibles. En conséquence, il se crée alors un « déficit fiscal foncier ». Celui-ci est alors déduit du revenu imposable. Cette réduction est accentuée par la déduction éventuelle des intérêts du crédit hypothécaire, si l'acquisition du bien a fait l'objet d'un crédit. A l'issue des neuf ans de location, le propriétaire a le choix : soit il dispose de son logement pour l'habiter ou le vendre, soit il continue à le louer et peut l'amortir au taux de 2,5% jusqu'à

15 ans. Au terme des 15 années de location, le « cadeau fiscal » ainsi accordé représente un amortissement de 65% du prix d'achat (terrain compris).

Exemple de stimulation d'investissement locatif neuf dans le cadre du dispositif de Robien

Considérons l'achat d'un appartement neuf de 60m² composé de trois pièces et situé en région parisienne. La valeur d'acquisition de celui-ci (y compris les frais annexes) s'élève à 240 000 €. L'acquéreur doit s'engager à donner ce dernier en location à un loyer maximum ne dépassant pas 18 € par m², soit par exemple 1 000 €. La déduction des revenus fonciers imposables pour l'acquéreur est de 19 200 € durant 5 ans, et 6 000 € les quatre années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, cette déduction est prolongée durant six années supplémentaires. Au terme des 15 ans, la déduction totale s'élève à 156 000 €.

Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel :	12 000 €
Déduction forfaitaire :	- 720 € (12 000 x 6%)
Amortissement :	- 19 200 € (240 000 x 8%)
Intérêts d'emprunt :	- 11 000 € (hypothèse)
Autres charges :	- 530 € (hypothèses)
Déficit foncier fiscal :	- 19 450 €

Le déficit foncier est égal à la différence entre la somme des revenus perçus (les loyers) et la somme des montants déductibles (les charges). Comme les loyers perçus sont inférieurs à l'ensemble des charges, il se crée un « déficit foncier ». Celui-ci est imputable au revenu global, dans la limite de 10 700 €, l'excédant étant imputable les dix années suivantes.

Suite à ce dispositif, des produits financiers ont vu le jour, tels que ceux effectués dans une Société Civile de Placement Immobilier (SCPI). Ce produit est proposé par des banques ou des groupes d'assurance qui acquièrent et gèrent des parcs de logements répondant au critère de la loi Robien. Ces parts s'achètent et se vendent comme des SICAV, et permettent à l'investisseur de devenir propriétaire d'une fraction des immeubles détenus par la SCPI. L'achat des parts de SCPI s'amortit comme un investissement direct, à hauteur de 95% du montant de la souscription. La condition est de conserver ces parts pendant une durée minimum de 9 ans. Sans conteste, les SCPI permettent de dynamiser l'investissement en logement locatif privé. Alors que les particuliers trouveraient trop lourd ou trop risqué de se transformer en propriétaire bailleur effectif, ce type de produit financier permet de mobiliser leurs moyens financiers tout en limitant fortement les risques.

Pour les logements anciens, l'amortissement fiscal se calcule sur base des coûts d'acquisition et des travaux. Les taux de déduction des revenus locatifs sont identiques à ceux appliqués dans les logements neufs. La période minimale de location est de cinq ans, renouvelable de quatre et six ans si les conditions demeurent respectées.

Exemple de stimulation d'investissement locatif ancien dans le cadre du dispositif de Robien

Considérons l'achat d'un appartement de 25 m² en très mauvais état composé de deux pièces et situé en région parisienne. La valeur d'acquisition de celui-ci (y compris les frais annexes) s'élève à 60 000 €. L'acquéreur effectue des travaux importants de réhabilitation d'une valeur de 20 000 €. Il doit s'engager à donner ce dernier en location à un loyer maximum ne dépassant pas 18 € par m² par mois, soit par exemple 366,66 €. La déduction des revenus fonciers imposables pour l'acquéreur est de 6 400 € chaque année durant 5 ans, et 2 000 € les quatre années suivantes. Si les conditions demeurent respectées, cette déduction est prolongée durant six années supplémentaires. Au terme des 15 ans, la déduction totale s'élève à 52 000 €.

Calcul des revenus fonciers la première année

Loyer annuel :	4 400 €
Déduction forfaitaire :	- 264 € (4 400 x 6%)
Amortissement :	- 6 400 € (80 000 x 8%)
Intérêts d'emprunt :	- 3 700 € (hypothèse)
Autres charges :	- 220 € (hypothèse)
Déficit foncier fiscalement :	- 6 184 €

Ce déficit foncier est imputable au revenu imposable.

1.4.2.3 Contribuables concernés par ce dispositif

Par rapport aux subventions de L'ANAH, ces dispositifs touchent un autre type de propriétaires bailleurs : ceux qui sont les plus imposés car ayant les plus gros revenus. Par ailleurs, elle présente un caractère social beaucoup moins affirmé, le loyer étant plafonné à 90% du niveau du marché contre un grand nombre de loyers conventionnés dans le cadre de L'ANAH.

1.4.2.4 Réalisations

Le nombre d'investissements neufs réalisés grâce au dispositif de la loi Besson est en constante augmentation depuis l'année 1999 (de 3 000 en 1999, 19 000 en 2000, 25 000 en 2001 à 28 000 en 2002)¹. Le coût de ce dispositif en terme d'avantages fiscaux octroyés représentait un montant de 560 millions d'euros pour l'année 2002. Les apports complémentaires de la loi de Robien à la loi Besson étant relativement récents, il n'existe pas encore d'évaluation disponible pour ce dispositif. Celle-ci est néanmoins prévue pour septembre 2006.

¹ Source : MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT, DES TRANSPORTS, DU LOGEMENT, DU TOURISME ET DE LA MER, Conférence de presse « Redonner de l'air au logement locatif », 3 avril 2003.

La « loi Besson aménagée de Robien »

C'est un dispositif d'amortissement fiscal destiné à stimuler l'investissement en logements sur le marché locatif privé. Il vise à la fois la création d'une nouvelle offre immobilière en favorisant fiscalement la construction de logements neufs, mais également à améliorer les logements existants en encourageant le processus de réhabilitation de logements situés en centres anciens. Lorsqu'un propriétaire acquiert un logement neuf et s'engage à le louer pendant un minimum de neuf ans à un loyer respectant un plafond d'environ 90% du loyer libre du marché, il peut déduire les coûts de son acquisition de ses revenus fonciers. Si les conditions sont respectées, cette durée peut être prolongée de deux fois trois ans pour atteindre une durée totale de quinze ans. La déduction du revenu foncier est de 8% du prix d'acquisition du bien pendant les cinq premières années et de 2,5% pour les années suivantes. Au total, la déduction fiscale accordée représente un amortissement de 65% du prix d'achat. Grâce à ce nouveau dispositif, de nouvelles possibilités de placement sont apparues comme ceux effectués dans une Société Civile Immobilière de Placement, comparable aux SICAV. La SCPI acquiert des logements répondant aux critères de la loi *de Robien* et le détenteur de part de SCPI détient une fraction de ces logements. L'avantage des SCPI est qu'elles permettent à un investisseur individuel d'investir dans des zones ou des catégories de logements qui n'auraient jamais bénéficié de ce type d'investissement, étant jugées trop risquées pour un seul petit investisseur. Ce dispositif connaît un succès croissant auprès des contribuables, mais également auprès des institutions financières qui effectuent, via des SCPI, des investissements de type *de Robien*. Le dispositif *de Robien* s'applique également pour des logements situés en centres anciens.

1.4.3 La situation du logement locatif privé en Wallonie à la lumière des dispositifs français

Les travaux présentés ci-dessus en premier chapitre à propos de la problématique des logements vides ont permis de souligner l'enjeu du logement locatif privé. Sans conteste, il s'agit là d'un problème trop négligé par les décideurs wallons, un problème important à l'interface des enjeux urbains et des enjeux d'accessibilité à un logement décent pour tous. En Wallonie, on observe par exemple que l'interpellation des décideurs face au problème de l'accessibilité au logement ne conduit généralement qu'à répertorier les pistes en matière de logement public ou en matière d'accession au statut de propriétaire-occupant. Par contre, la troisième voie du logement locatif privé est très rarement mise en évidence. Pourtant, il a précédemment existé une tradition belge en matière de « petite propriété bâilleresse », une tradition qui a longtemps permis de limiter les problèmes de la société belge vis-à-vis de l'enjeu logement. En effet, jusqu'aux années soixante, l'action des petits bailleurs a permis la résorption relativement efficace des pénuries de logement, bien plus passagères en Belgique qu'au sein des pays voisins.

A propos de l'ANAH comme à propos du dispositif « *de Robien* », les analyses que nous venons de développer sur la France illustrent que le secteur du logement locatif privé y est pris énergiquement en compte. Sans conteste, l'attention est ici plus soutenue en France qu'en Wallonie, de même d'ailleurs que les moyens publics mobilisés. En comparaison des dispositifs français de l'ANAH et de la loi « *de Robien* », très peu de choses sont développées en Wallonie afin de soutenir l'investissement en matière de logement locatif privé.

En Belgique, il n'existe par exemple aucun dispositif comparable à la loi *de Robien*. Par ailleurs, dans notre pays, les incitants de la fiscalité immobilière profitent essentiellement aux propriétaires occupants, ce qui oriente un maximum de ménages vers l'acquisition du logement occupé et qui, corollairement, limite la demande en locatif privé aux ménages les

moins favorisés. De plus, il est incontestable que la fiscalité sur les revenus locatifs s'est alourdie lors des dernières décennies, ce qui a très significativement contribué à détourner l'investissement à long terme du placement immobilier. Avec le dispositif « *de Robien* », un effet inverse est observé. Ce dispositif réorientant l'action des investisseurs institutionnels vers l'immobilier locatif, il permet en fait de mutualiser les placements des particuliers au service du logement locatif privé. Le logement locatif privé étant concentré au sein des espaces urbains centraux, il y a là un mécanisme qui devrait, en plus d'accroître l'offre locative, permettre de dynamiser le recyclage des tissus traditionnels.

Concernant les actions de l'ANAH, on voit ici qu'en matière de subventions, les dispositifs wallons sont moins complets. A ce propos, observons par exemple que les pratiques en matière de logements conventionnés sont bien moins importantes en Wallonie. Bien que le dispositif du conventionnement existe également en Wallonie, il y est en fait fort peu employé. A propos des OPAH, la comparaison France-Wallonie, nous pousse ici à souligner la différence de rythme que l'on observe entre les opérations ZIP-QI et les opérations OPAH. Alors qu'il existe un calendrier très serré pour les OPAH, on voit par contre que les initiatives ZIP-QI sont fréquemment critiquées en raison de la lenteur des évolutions rencontrées sur le terrain.

1.5 LA LEVÉE DU BLOCAGE FONCIER : LES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS (EPF)

1.5.1 Généralités

L'objectif des EPF est de réaliser, pour le compte des collectivités territoriales ou de l'Etat, toute acquisition foncière et immobilière en vue de la constitution de réserve foncière ou d'opération d'aménagement. Les EPF disposent de tous les outils afin de réaliser leur mission, puisqu'ils disposent de moyens financiers adaptés afin de maîtriser le foncier et d'effectuer du remembrement. Ils disposent également des compétences juridiques et techniques de l'ingénierie foncière et urbaine (droit de préemption et d'expropriation par délégation, maîtrise des procédures juridiques d'acquisition et de négociations foncières, etc.). Actuellement, on recense 5 établissements de ce type en France¹.

Les premiers EPF furent créés par les pouvoirs publics depuis la fin des années 1950. La création de ces établissements avait pour but, à l'époque, d'assurer à l'Etat la maîtrise de terrains à urbaniser et le contrôle des prix de la charge foncière.

Les *Etablissements Publics Fonciers* (EPF) sont des *Etablissements Publics de l'état à Caractère Industriel et Commercial* (EPIC). Le caractère industriel et commercial leur confère l'avantage d'une tenue de comptabilité de type entreprise, distinguant les stocks et les flux. Bien qu'ils comportent des règles de fonctionnement assimilables à des *Etablissements Publics Administratifs* (EPA), concernant par exemple le statut de leur personnel, et bien qu'ils exercent une mission d'intérêt général, leur vocation n'est pas de mener une politique de subventionnement pour le compte de l'Etat, mais plutôt d'intervenir sur le marché.

Les communes peuvent faire appel aux opérateurs fonciers pour bénéficier d'une prestation de services lors de l'acquisition du foncier, et pour faire assurer le portage financier des terrains acquis. Les avantages pour les communes de faire appel aux opérateurs fonciers

¹ A ce jour, les cinq établissements de ce type sont :

- L'Etablissement Public de la Basse Seine (E.P.B.S.) créé en 1968 ;
- L'Etablissement Public Foncier de Lorraine (E.P.F.L.) créé en 1973 ;
- L'Etablissement Public Foncier Nord-Pas de Calais créé en 1990 ;
- L'Etablissement Public Ouest-Rhône-Alpes (EPORA) créé en 1998 ;
- L'Etablissement Public Foncier PACA créé en 1998.

sont multiples. Tout d'abord, les communes ne possèdent généralement pas une taille suffisante afin de disposer d'un service composé de personnel compétent ou disponible pour monter les dossiers d'acquisition, surtout lorsque ceux-ci font appel à des procédures complexes d'acquisition devant user de prérogatives de puissance publique (comme l'expropriation ou la préemption). Les opérateurs fonciers, par contre, disposent de cette expérience, tant sur le plan juridique, administratif et financier. Ensuite, comme les opérateurs fonciers sont des organes « extérieurs » à la commune, ils échappent ainsi à la passion animant certains débats locaux et sont de ce fait appréciés pour leur capacité de discussion et de négociation avec les propriétaires. Enfin, ils possèdent une bonne connaissance du marché.

1.5.2 L'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais

1.5.2.1 Le traitement des friches avant la création de L'EPF

Au début des années 80, plusieurs régions françaises se sont trouvées confrontées à de graves problèmes économiques liés à la disparition d'activités industrielles traditionnelles, telles que l'exploitation des mines de charbon et de fer, la sidérurgie, la métallurgie, le textile. Les régions Lorraine et le Nord-Pas-de-Calais n'échappent pas à ce constat. Pour tenter de faire face à ces problèmes, l'Etat va instaurer une série de politiques de conversion économique et sociale permettant de mobiliser des fonds au profit des territoires sinistrés et de leur population. Ces politiques seront par la suite contractualisées entre l'Etat et les Régions dans le cadre des Contrats de plan¹ quinquennaux. A côté des volets visant à recréer des emplois en modernisant l'appareil de production et en aidant à la création de nouvelles entreprises, ces contrats comportent un volet spécifique consacré à la requalification des friches industrielles.

De la fermeture de grands établissements industriels, il en résulte des milliers d'hectares de terrains, de bâtiments et d'installations industrielles obsolètes, voire pollués. En général, ceux-ci sont détenus par de grandes entreprises publiques ou privées et leur réutilisation nécessiterait d'importants travaux de démolition et de dépollution avant que toute nouvelle construction soit envisageable. Au début des années 80, la surface des friches industrielles était évaluée à plus de 20 000 hectares en France, dont la moitié se situe dans la région du Nord-Pas-de-Calais. Pour cette région, la politique mise en place de 1984 à 1990 fut la négociation de ces 10 000 hectares de sites, dont la moitié était constituée de surfaces minières. A cette époque, les fonds publics sont attribués sous forme d'aide. Ces fonds provenaient pour environ de 35% de l'Etat, pour 15% du Conseil Régional et pour 50% de l'Union Européenne. Les collectivités locales porteuses de projets de reconversion d'anciens sites industriels bénéficient d'aides. Elles permettaient de subventionner jusqu'à 80% du coût des travaux de démantèlement des bâtiments, d'extraction des fondations, de nivellement des terrains, de plantations ou de verdissement d'attente. Cependant, les travaux d'aménagement restaient à charge du maître d'ouvrage public ou de l'aménageur. L'outil utilisé durant cette période sur la métropole Lilloise pour le recyclage de ces friches fut principalement de type SEM. Cette politique fut efficace pour les communes souhaitant utiliser un site industriel spécifique présentant une bonne localisation dans la ville. Cependant, elle fut sans effet pour le recyclage d'énormes ensembles industriels, notamment miniers, pour lesquels il n'était pas possible de définir des projets de réutilisation

¹ Les Contrats de Plan Etat-Région (CPER) ont été mis en place en même temps que la décentralisation et la création des régions en tant que collectivités territoriales de pleine compétence. Ils permettent d'articuler sur une durée pluriannuelle (5 ans puis 7 ans) les moyens financiers de l'Etat et des Régions autour des objectifs de développement et d'aménagement territorial spécifique à chaque région. Pour les régions éligibles aux aides européennes, ces moyens financiers ont pu être complétés par des fonds européens, cela notamment pour les politiques de conversion industrielles (fonds Feder).

immédiats. C'est pourquoi, en 1990, il fut décidé de la création d'un outil spécifique : l'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais.

1.5.2.2 La création de l'EPF : intervention sur les friches industrielles

La création de l'EPF du Nord-Pas-de-Calais s'est basée sur les modèles d'établissements Publics existants à l'époque en Normandie et en Lorraine. L'Établissement Public de la Basse Seine (E.P.B.S.) fut créé en 1968 et L'Établissement Public Foncier de Lorraine (E.P.F.L.) en 1973. La création de ces deux établissements avait essentiellement pour mission première l'acquisition de foncier. Ce n'est que plus tard qu'ils se voient assignés d'une mission supplémentaire : la requalification de friches industrielles. Or, bien que la création de l'EPF du Nord-Pas-de-Calais fût calquée sur ces deux établissements, il fut à l'origine créé dans un but de requalification de friches. Sa mission est de procéder à la requalification de friches industrielles étant hors marché. Ces friches sont dites hors marché car leur requalification par des investisseurs privés nécessiterait des coûts incompatibles avec les niveaux de commercialisation sur le marché local.

Pour réaliser sa mission de traitement des espaces dégradés, l'EPF est active dans divers domaines, dont la requalification des friches industrielles, le reverdissement des friches (la trame verte), le renouvellement urbain et la question de la pollution. L'EPF est maître d'ouvrage pour la requalification de friches industrielles. A ce jour, il a requalifié 5 000 hectares de friches. Sa mission de requalification est fortement liée à sa mission foncière. Elle exerce également une mission de verdissement de friches (trame verte), qui sont constituées essentiellement de terrils. Elle a dernièrement acheté en bloc les 1 750 hectares de terrils que détenait la société Terrils SA, une filiale des Charbonnages de France.

La mission prioritaire de l'EPF est la contribution au renouvellement urbain en attente d'un aménagement mené par la collectivité territoriale. Ses domaines d'intervention concernent les espaces dégradés ou des friches industrielles ou d'autres friches imbriquées dans du territoire bâti de façon complexe. Pour accomplir cette mission, l'EPF intervient en tant que maître d'ouvrage. Il sollicite des subventions, fait réaliser des études techniques préalables, conduit des travaux et en assure le préfinancement.

1.5.2.3 Evolution des activités de l'EPF : portage foncier et proto-aménagement

Des programmes d'intervention foncière furent définis afin de régler la question de la pérennité de l'établissement. En effet, l'EPF ne disposant pas de fonds propres, la stabilité de la structure n'était pas garantie et cette absence de fonds propres ne permettait pas non plus d'engager des interventions foncières auprès des collectivités locales. Les Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière (PPIF) couvrent les périodes allant de 1996 à 2000, et de 2000 à 2006, où l'orientation actuelle de la mission foncière y est définie. Celui-ci définit les principes généraux d'intervention de l'EPF en matière foncière. Ceux-ci reprennent notamment que les ressources de l'établissement ne seront engagées que s'il y a des conventions cadre. Celles-ci énoncent les objectifs partagés entre l'établissement et la collectivité. Elles définissent une liste d'opérations concrètes où l'EPF s'engage à acheter les biens qui entrent dans les objectifs de recyclage et la collectivité s'engage à les racheter dans cinq ans. Ce **portage foncier** permet à l'EPF de constituer des unités foncières pour au final détenir un ensemble intéressant. La période du portage (qui est en général de cinq ans) est mise à profit pour réaliser des travaux sur les biens afin de les préparer au réemploi. Ces travaux consistent essentiellement en des démolitions. Ils ne sont pas effectués à partir des fonds propres de l'établissement, mais grâce aux fonds européens. L'EPF intervient en amont de l'opération et effectue ce qu'on pourrait appeler du « proto aménagement », dans le sens où elles amènent les terrains dans une logique de revalorisation permettant à un opérateur ultérieur (une SEM ou un opérateur privé) d'effectuer l'aménagement. Ce n'est donc pas l'EPF qui réalise cet aménagement.

Actuellement, l'EPF ne se limite plus à intervenir sur un nombre restreint de friches, mais tente d'élargir son domaine d'intervention à de plus grandes zones, comme les ensembles délimités par des pâtés de maison. Cela l'oblige à effectuer un lourd portage foncier. Aujourd'hui, le stock de friches industrielles est moindre. Les sites sont de plus petites tailles, fréquemment pollués et imbriqués dans des tissus urbains mixtes mélangeant des logements vétustes, des installations industrielles et des équipements obsolètes. Leur traitement à nécessité une adaptation qui s'est traduites par une évolution des politiques publiques vers le soutien au renouvellement urbain. Bien que l'établissement jouisse du droit de préemption, la majorité des acquisitions s'effectuent « à l'amiable », sur base de négociations. L'absence d'utilisation de ce droit peut s'expliquer par le fait que l'établissement délègue ces négociations à des prospecteurs, c'est-à-dire à des professionnels de l'acquisition.

Lors des précédentes analyses sur le thème du blocage foncier, nous avons commenté la différenciation entre les deux stratégies de la valorisation et de la transformation¹. Pour rappel, la stratégie de la valorisation de l'existant est une stratégie à court et moyen terme. Elle consiste à améliorer le quartier en y consacrant de l'argent public. Par contre, la stratégie de la transformation est une stratégie de long terme. Elle implique une action publique importante pour l'acquisition foncière et le proto-aménagement. Les pratiques émergentes de portage foncier et de proto-aménagement réalisée par L'EPF peuvent s'appréhender comme l'application d'une stratégie globale de transformation. A propos de l'option « stratégie de transformation », il est essentiel de rappeler qu'il est opportun de la débiter par une phase de dévalorisation, visant alors à ne pas empêcher la baisse des niveaux de prix. En d'autres termes, il faut veiller à éviter qu'une autorité publique tente d'acquérir les sols-supports à restructurer pendant qu'une autre réalise un équipement qui aura pour effet de rendre plus coûteuse les acquisitions engagées par la première.

1.5.2.4 Les réalisations de l'EPF

Entre 1990 et 2003, l'EPF du Nord-Pas-de-Calais a requalifié 4 500 hectares de friches industrielles (dont 3 500 hectares de friches minières), ce qui représente pas moins de 200 opérations. Elle est subventionnée à 100% par les fonds du Contrat de Plan Etat-Région et par les fonds structurels européens. Le total financé s'élève à 110 millions d'euros (dont la clef de répartition est de 50% en provenance de la Communauté Européenne, 35% de l'Etat et 15% du Conseil Régional). Cette politique de reconquête des friches industrielles en attente d'investissements futurs a permis de doter la région d'espaces verts et œuvre à la reconstitution d'un capital environnemental. En effet, 12 millions de plans forestiers ont été plantés par l'EPF entre 1991 et 2000.

1.5.2.5 Les modalités d'intervention de l'EPF sur les espaces dégradés

Lors du suivi du déroulement d'une opération de renouvellement urbain, plusieurs opérateurs interviennent au cours des différentes phases. Nous allons décrire ci-dessous les différents blocs de coûts identifiés d'une opération et présenter les modalités d'intervention de l'EPF. Pour plus de détails, un exemple chiffré est présenté à l'annexe 1.

a) Phase 0 : Définition et conception de l'opération – Collectivité

La collectivité locale ayant un projet (ou un de ses opérateurs) en supporte les frais d'étude d'expertise et de conception. L'EPF prend part à la conception et à la réalisation du projet urbain en partenariat avec la collectivité. Il participe également à la mise en place des outils de suivi et d'évaluation d'une opération de renouvellement urbain, en fonction des objectifs visés (données, critères, indicateurs).

¹ J.-M. HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004, Mars 2004, pp. 65-66.

b) Phase 1 : Préparation du site

Les opérations de renouvellement urbain supportent des charges foncières urbaines supérieures aux prix des terrains vierges en périphérie et doivent, au final de l'opération, retrouver des valeurs de sortie correspondant à celles du marché. C'est ce que l'EPF rend possible grâce à son intervention.

Dans premier temps, les coûts d'acquisition et de gestion du site sont préfinancés par l'opérateur effectuant le portage foncier (la collectivité, l'EPF ou une SEM). Ce coût représente le prix de cession du terrain à partir duquel sera calculé le prix d'acquisition par le futur opérateur. Dans un second temps, on calcule les coûts de requalification et de restructuration du site. Ils seront pris en charge par l'Etat, la Région, l'Europe et la collectivité locale. Les acteurs intervenant dans cette phase sont la collectivité locale, l'opérateur technique ou une SEM.

Sur base du calcul d'un compte à rebours¹, les charges foncières admissibles pour l'opérateur vont être calculées. On effectue une comparaison entre les coûts d'aménagement et de construction et les recettes de cessions (ou de mise en location) attendues lors de l'achèvement de l'opération. Les charges foncières admissibles représentent le prix que l'aménageur peut payer pour assurer la maîtrise foncière du site en respectant l'équilibre du bilan de son opération.

La réduction du **différentiel de charges foncières** pour l'opérateur foncier ou d'aménagement peut alors être calculée. On déduit des charges foncières en fin de portage la valeur de cession admissible pour l'aménageur. Ce différentiel est pris en charge à 50% par l'Etat/Région et à 50% par l'agglomération ou la commune.

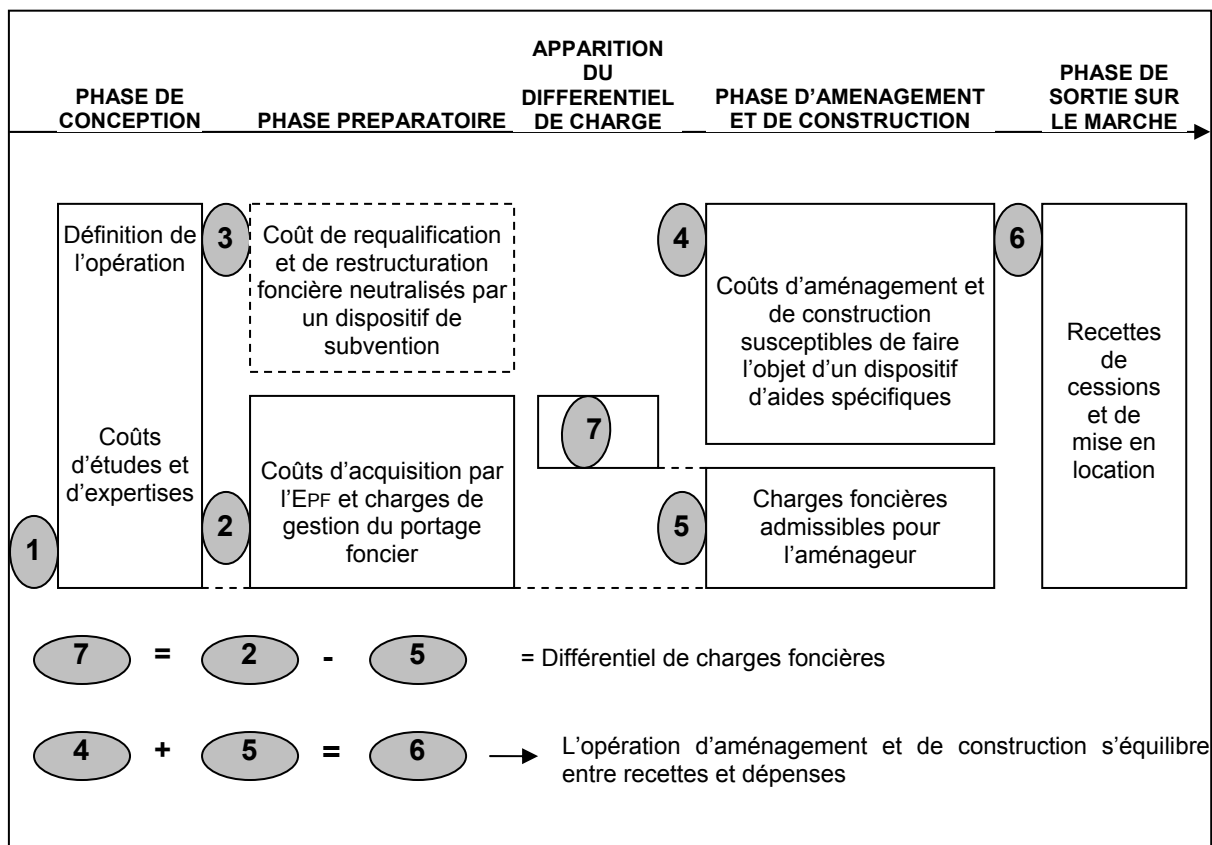
Une des conditions imposée pour l'octroi de la subvention est une transparence totale du bilan financier de l'aménageur. Le mécanisme mis en place afin de déterminer le prix de vente du terrain essaye de tendre le plus possible vers une rétribution correcte du foncier. Notons que ce prix fluctue fortement en fonction de la localisation des terrains.

c) Phase 2 : La réalisation de l'opération d'aménagement

Un aménageur opérationnel (une SEM par exemple) peut alors débiter les travaux d'aménagement qui sont définis dans le programme du projet. Au bilan de l'aménageur, est repris le prix du terrain, (après neutralisation des coûts de requalification). De ce fait, il peut alors présenter un bilan en équilibre, égalisant recettes et dépenses. Parfois, ces coûts font l'objet de préfinancement ou d'aides spécifiques en fonction des vocations réalisées (logement social, espaces verts, accueil d'entreprises, etc.).

¹ Pour plus de détail concernant le mécanisme du compte à rebours, voir HALLEUX et al., Rapport intermédiaire de la subvention 2002-2003, Mars 2003, p. 55.

Figure II.3 : Déroulement d'une opération de recyclage urbain



Source : EPF Nord-Pas-de-Calais, 2002

d) *Éléments de comparaison de l'intervention de l'EPF avec le mécanisme du gap funding*

La condition de transparence des bilans financiers, ainsi que le mode de calcul de la subvention publique nous amènent à penser au mécanisme du gap funding. Bien qu'ils semblent être comparables, ces mécanismes sont cependant différents. En effet, le gap funding englobe tous les coûts de l'aménageur, y compris les coûts de requalification et calcule à partir du bilan final le « gap », la subvention acceptable qui fait basculer l'opérateur dans la rentabilité.

Or, en ce qui concerne l'intervention de l'EPF, le gap est calculé avant la session du terrain par l'EPF à l'aménageur. Ce dernier présente alors un bilan qui est, dès le départ, épuré des coûts de requalification.

1.5.2.6 **Le financement des activités de l'EPF**

a) *La vente de terrains*

Le calcul du prix de cession du terrain se décompose comme suit :

<p>Prix payé à l'acquisition + les indemnités éventuelles (expropriations)</p> <p>+ Frais de portage supportés par l'EPF en tant que propriétaire</p> <p>+ Rémunération de l'EPF qui est conseillée de 4% sur (les frais d'acquisition + frais de portage) + un taux annuel d'actualisation de 1%</p> <p>= Prix de cession du terrain</p>
--

b) Autres ressources

Les ressources principales de l'EPF proviennent essentiellement :

- des financements affectés, qui constituent des subventions, avances, fonds de concours ou participations apportées par l'Etat, les collectivités locales, les établissements publics et sociétés nationales ainsi que par toutes personnes publiques ou privées intéressées ;
- de la taxe Spéciale d'Equipement. Cette taxe vient en complément d'une série d'autres taxes servant à financer les acquisitions foncières de l'EPF, les études qui y sont liées et le fonctionnement de l'établissement. Le prélèvement de cette taxe rapporte en moyenne 9,5 millions d'euros à l'EPF ;
- des retours : au cours des années, la mise en œuvre de l'intervention foncière de l'EPF génère des retours, qui sont composés des biens immobiliers revendus pour le compte des collectivités territoriales. Le produit des cessions est réinvesti dans l'action foncière de l'EPF, ce qui amplifie son intervention ;
- d'autres produits : produits de gestion courante, produits financiers, rémunération perçue sur ses interventions techniques.

Pour l'acquisition de friches, la TSE prélevée sert au financement de cette acquisition. Pour les travaux d'aménagement, l'EPF reçoit des subventions dont une part importante de l'Europe.

1.5.2.7 Un exemple d'intervention de l'EPF : le « site de l'Union »

Le site de l'Union se trouve sur le territoire de la commune de Roubaix, à sa limite Nord avec la commune de Tourcoing. C'est un quartier comportant d'anciens sites industriels et une vaste friche de la SNCF. Il a connu lors de ces dernières décennies d'importantes mutations dues à la succession de crises industrielles et à la fermeture du canal de Roubaix qui le traverse. Cette zone, qui représente 50 hectares, a abrité 52 sites industriels dont les activités comprenaient du textile, de la mécanique générale, de la manipulation de produits chimiques, des activités de production et de distribution de carburant. Plusieurs de ces activités sont à l'abandon. De plus, ce site comprend également 300 logements sous la forme de petites maisons dont les propriétaires sont de revenus modestes.

En 1997, la municipalité a lancé un programme d'acquisitions foncières qu'elle a confié à l'EPF. Le projet vise à rendre au site une place dans la ville. Il est à la fois un projet de développement économique, de développement urbain, environnemental et paysager. Sur le plan économique, l'on souhaite accueillir des entreprises contemporaines, dans le secteur du textile et de l'image. L'on souhaite aussi favoriser le développement de nouvelles activités tertiaires. Dans le domaine du développement urbain, le site est situé dans un espace où se concentre habitat et friches. Sur le plan environnemental et paysager, il est prévu de créer de nouveaux espaces publics, tels qu'un parc urbain de 15 hectares et de réaménager et rouvrir le canal.

L'EPF a réalisé sur ses fonds propres des acquisitions foncières et immobilières sur ce site pour un montant de 14 millions d'euros. Les parcelles ont été préverdiées et sont en attente d'aménagement. Le passé industriel de ce site a conduit l'EPF à se pencher sur les questions de qualité et de pollution des sols ainsi que sur la qualité des eaux de la nappe en surface. Un diagnostic environnemental a été effectué avant les acquisitions, et lorsque cela s'avérait nécessaire, un traitement préalable de la pollution a été réalisé par l'industriel vendeur en application de la législation française sur les installations industrielles. Ce site étant inscrit dans la politique de la ville au titre de GPV et de ZFU, il a pu à ce titre bénéficier d'aides exceptionnelles.

L'Établissement Public Foncier du Nord-Pas-de-Calais

Il fut créé en 1990 sur base des modèles d'établissements Publics existants à l'époque en Normandie et en Lorraine. Contrairement à ces derniers, l'EPF Nord-Pas-de-Calais fut créée dans le but premier de requalification des friches industrielles. Ce n'est que par la suite, en 1995, qu'il effectue également du portage foncier afin de pouvoir mieux contribuer au renouvellement urbain. Sur les 10 000 hectares de friches en charge, 4 500 ont été requalifiés. Ses interventions ont consisté essentiellement à démolir et à reverdir les friches, en attente d'une affectation future ou, lorsqu'il s'agit de terrils, à reverdir uniquement. L'EPF intervient en comblant le différentiel existant entre les charges réelles de requalification du terrain et les charges admissibles pour un aménageur.

Il n'existe pas d'études concernant l'effet de levier que ces interventions génèrent. Cependant, il est évident qu'elle intervient sur des terrains « hors marchés » vu le coût inhérent à leur remise en état, voire leur dépollution. Les actions de l'EPF se sont évoluées et se sont transformées de réactives à proactives. Elle tente désormais de trouver des promoteurs privés afin d'engendrer des partenariats.

1.6 CONCLUSION

Une première caractéristique de la « politique de la ville » menée en France correspond à la forte implication de la puissance publique. Il s'agit là d'une différence essentielle par rapport au contexte anglais. En comparaison de l'Allemagne, c'est ici la forte implication de l'Etat central qui est remarquable. A l'instar du modèle « anglo-saxon » et du modèle « rhénan », il existe donc un modèle « français » de régénération urbaine. En Angleterre, nous avons constaté l'existence de pratiques privilégiant la dimension économique et la systématisation des partenariats public-privé. En Allemagne, c'est un modèle décentralisé et privilégiant la dimension environnementale que nous avons découvert. Pour sa part, le modèle rencontré en France demeure héritier de la forte tradition de centralisation. Les collectivités territoriales y demeurent, en comparaison de l'Allemagne, fortement dépendantes des initiatives parisiennes. Par ailleurs, la tradition d'un certain « capitalisme d'Etat » demeure également perceptible, en raison ici des mécanismes de financement. A ce propos, rappelons que les moyens considérables que la Caisse des Dépôts et Consignations allouent à la politique de la ville proviennent des dépôts que les particuliers réalisent en caisse d'épargne et, parallèlement, d'investissements lucratifs en actions dans le capital de grandes entreprises françaises.

Etudier le cas français a permis de découvrir des solutions intéressantes et innovantes quant aux problématiques des recyclage et renouvellement urbains. Ces solutions étayant l'analyse, car certaines n'existent ni en Wallonie, ni chez nos voisins anglais, allemand ou bruxellois. Du cas français, nous retiendrons tout d'abord l'importance d'une institution comme la Caisse des Dépôts et Consignation. C'est principalement en termes de blocage au financement que l'action de la CDC est remarquable, grâce aux emprunts qu'elle accorde et aux cautionnements qu'elle assure, mais grâce aussi aux co-investissements qu'elle réalise en partenariats avec d'autres instances publiques et privées. Dans une certaine mesure, la mission financière développée par la CDC en matière de recyclage correspond à l'activité d'IMMOCITA. A l'instar de la CDC, IMMOCITA intervient comme co-investisseur à l'occasion de projets immobiliers de recyclage. Pour autant, les activités de la CDC sont bien plus variées et, de ce point de vue, il serait opportun d'évaluer un possible développement des activités d'IMMOCITA. C'est par exemple la mission d'octroi de prêts à taux avantageux en zones urbaines dégradées qui pourrait ici être envisagée. Parallèlement, l'activité de co-investisseur d'IMMOCITA pourrait être complétée par la mise en place d'un mécanisme de fonds de garantie, tel que celui de la CDC.

En matière de financement, le cas de la société BATIXIA est également très intéressant. Il s'agit d'une Société d'Investissement Régional (SIR) opérant en zones urbaines dévalorisées et dont la finalité est de rassembler les financements nécessaires à la concrétisation de projets immobiliers d'entreprises. BATIXIA assure une fonction d'investisseur et, dans ce cadre, contribue à lever l'obstacle relatif au blocage du financement. Parallèlement, elle assure aussi une fonction d'accompagnateur de projets, cela d'ailleurs à l'instar d'IMMOCITA. De ce point de vue, nous pouvons ici souligner la possible opportunité quant au développement d'une nouvelle structure wallonne. Cette structure fonctionnerait sur le même mode privé qu'IMMOCITA, mais limiterait ses activités à l'immobilier d'entreprise plutôt qu'à l'immobilier résidentiel. Bien sûr, cette création devrait s'articuler aux institutions déjà actives en matière de développement économique, notamment les intercommunales.

Les enseignements du cas français sont également très riches quant aux dispositifs instaurés Outre-Quévrain en vue de dynamiser le logement locatif privé. En relation avec la grille des blocages, l'on traite ici du blocage relatif au financement de long terme. Pour dynamiser le logement locatif privé, il est en effet nécessaire de pousser les détenteurs de capitaux à investir dans l'immobilier résidentiel locatif. Concernant la problématique du logement locatif privé, l'analyse du cas français met en évidence le décalage France-Wallonie. Plus précisément, l'analyse du cas français montre clairement qu'en comparaison

de leurs homologues wallons, les décideurs français sont bien plus attentifs aux attentes des propriétaires bailleurs. Parallèlement, les moyens mobilisés apparaissent bien plus conséquents en France, moyens alloués via le dispositif fiscal de la « loi de Robien » et via l'importante institution qu'est l'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat. Sans revenir sur la technicité des dispositifs français, concluons ici en épinglant l'opportunité de réorienter la ligne de conduite d'une politique wallonne de l'aide au logement qui délaisse les propriétaires-bailleurs et qui continue à favoriser le statut de propriétaire-occupant de manière sans doute trop systématique.

Par la prise en compte des Etablissements Publics Fonciers, l'analyse du cas français est également instructive à propos du blocage relatif à l'acquisition foncière. Si la monographie consacrée à l'EPF du Nord-Pas-de-Calais ne permet pas la mise en évidence de mécanismes très originaux quant à la problématique de l'assainissement des friches d'activité économique, nous voudrions ici toutefois signaler qu'en comparaison de leurs homologues wallons, les opérateurs français semblent plus explicitement faire référence aux concepts de l'économie foncière et immobilière. Lorsqu'ils décrivent le déroulement d'une opération de recyclage urbain, les interlocuteurs manient aisément des concepts tels que le « compte à rebours » ou le « différentiel de charges foncières », ce qui permet d'appréhender la difficile problématique foncière de manière plus claire. A propos de l'EPF Nord-Pas-de-Calais, il est aussi intéressant d'observer les pratiques émergentes du proto-aménagement et du portage foncier. Ces pratiques, qui s'inscrivent dans une démarche stratégique de transformation radicale de certains tissus urbains, apparaissent sans doute comme une nécessité si l'on tient à enrayer la spirale du déclin qui continue d'affecter nos espaces urbains les plus dégradés.

Notons enfin que l'ensemble des dispositifs identifiés dans le cadre de « la politique de la ville » en France ont une assise territoriale clairement définie. Les projets développés par les différents opérateurs (CDC, Batixia) ou même certains outils incitatifs à l'amélioration de l'habitat (OPAH) s'inscrivent dans des périmètres préalablement circonscrits. Selon la nature des solutions apportées, les aires d'intervention varient et peuvent se chevaucher (Zones de Redynamisation Urbaine, Zones Urbaines Sensibles,...). Ces différents périmètres cherchent à mieux localiser les interventions et à les cibler selon des attentes spécifiques (régénération économique, programme sociaux, renouvellement du parc de logement). Il répondent à un besoin d'efficacité et de concentration des moyens par rapport aux objectifs prédéfinis.

2. LES RÉPONSES BRUXELLOISES À LA PROBLÉMATIQUE DU RECYCLAGE URBAIN

2.1 INTRODUCTION

La Région de Bruxelles-Capitale a développé depuis une dizaine d'années une série d'outils qui visent à faciliter le recyclage urbain et le renouvellement des quartiers anciens dégradés. A Bruxelles, les mutations urbaines (désindustrialisation, périurbanisation) ont été brutales et ont provoqué une dégradation rapide des quartiers centraux et surtout péricentraux.

A la suite de l'identification des outils publics de soutien au recyclage d'espaces dégradés en Angleterre, en Allemagne et en France, l'étude du cas bruxellois sera principalement orientée sur les formes de partenariat public/privé en vue de la production de logements dans la trame urbaine existante.

Après une brève présentation du contexte urbain et des politiques de renouvellement en Région de Bruxelles-Capitale, nous nous pencherons sur les formes et les conditions de réussite des partenariats public/privé dans le cadre des contrats de quartier. Nous présenterons ensuite les opérations menées par la Société de Développement Régional Bruxelloise (SDRB) en partenariat avec le secteur privé. Un bilan de ces opérations et des difficultés rencontrées permettra, en dernière analyse, de réaliser une mise en perspective des outils wallons de revitalisation urbaine avec les exemples développés ci-dessous.

2.2 UNE CRISE URBAINE MARQUÉE PAR LA DESINDUSTRIALISATION ET LE DEPART DES CLASSES MOYENNES DE L'AGGLOMERATION

À Bruxelles, l'axe du canal Charleroi/Willebroek a porté pendant le XIX^{ème} siècle le développement industriel de la ville. A partir des années 60, ce tissu industriel dense, implanté au cœur de la Région, a subi des mutations profondes. Certaines entreprises, à l'étroit dans la trame urbaine, quittent le territoire régional pour s'implanter en périphérie. D'autres ferment définitivement leurs portes. Ainsi, entre 1960 et 1974, plus de 150 entreprises cessent leurs activités dans le centre de Bruxelles, laissant derrière elles fabriques et entrepôts abandonnés.

Dans le même temps, Bruxelles a enregistré la fuite de nombreux ménages vers les communes périphériques. Le mouvement de périurbanisation a principalement concerné les ménages aux revenus moyens et supérieurs. Cette perte s'est aussi accentuée avec la fièvre immobilière qui a touché la ville dans les années 70. Les grands projets de bureaux – notamment celui du quartier Nord – entraînent ainsi la disparition de nombreux logements et laissent pour de nombreuses années un vaste espace en chantier. L'image du centre de la ville s'en trouve affectée.

Perte d'activités et fuite d'une partie des habitants vont enclencher un cycle de dévalorisation des quartiers péricentraux. La couronne urbaine, née au XIX^{ème} siècle avec l'essor de l'industrialisation, ne parvient plus à se renouveler spontanément. La multiplication des chancres, des sites industriels désaffectés, l'obsolescence des immeubles de logements (insalubrité, absence des équipements sanitaires modernes) se conjuguent avec une paupérisation générale de la population. La faiblesse des revenus des ménages empêche les propriétaires de dégager des revenus locatifs suffisants pour entretenir correctement leur bien et financer les coûts importants que nécessitent les remises aux normes.

Par ailleurs, les nombreuses friches industrielles restent difficilement recyclables. L'imbrication fine des activités avec l'habitat, l'occupation en intérieur d'îlots, la grande

division du parcellaire ne permettent pas de concevoir sur ces terrains des produits immobiliers attractifs et rentables.

Au-delà du déclin social et immobilier d'une partie de la capitale, ce sont les finances régionales qui s'érodent. La principale source de revenus pour la Région est l'impôt sur les personnes physiques (IPP). Or ce sont pour une large part les principaux contributeurs potentiels à cette taxe qui ont quitté Bruxelles. Restent les populations aux revenus les plus faibles, dont la contribution dans l'IPP est proportionnellement faible. Entre baisse des recettes fiscales et augmentation des programmes sociaux en direction des populations les plus fragilisées, la Région entre dans une spirale de déclin financier difficile à enrayer.

2.3 PROJET DE VILLE ET POLITIQUES DE SOUTIEN AU RENOUVELLEMENT URBAIN.

2.3.1 Le Plan de Développement Régional

Lorsqu'en 1989, la Région de Bruxelles-Capitale accède à l'autonomie institutionnelle, les responsables politiques tentent de répondre à cette crise urbaine. Le Plan de Développement Régional (PRD), document stratégique et indicatif, trace les grandes lignes d'un projet de ville pour Bruxelles. La dégradation des quartiers centraux et péricentraux est au cœur des préoccupations du plan. Il préconise une concentration des moyens et actions publics dans les quartiers dégradés, notamment par le biais d'une politique volontariste de rénovation urbaine. Le deuxième PRD, approuvé en 2002, conserve cette orientation. Il propose entre autres « *d'assurer à la région une population diversifiée tant en renforçant l'intégration sociale des populations fragilisées, qu'en stabilisant les habitants dans les quartiers anciens et qu'en encourageant le retour à la ville, au travers de politiques axées sur le développement durable et l'amélioration de la qualité de la vie* ». ¹ La production et l'amélioration des logements doivent être au cœur de la politique de revitalisation des quartiers ². Elle doit permettre le retour en ville des ménages aux revenus plus importants, notamment dans les quartiers les plus touchés par la crise urbaine.

A cet égard, l'offre de logements bruxellois susceptibles de rencontrer les attentes des ménages aux revenus moyens, n'est pas suffisante. Sur le marché privé du neuf, l'offre est en général de haut standing et les coûts sont trop élevés pour les classes moyennes. Dans les quartiers anciens, la qualité des logements est trop faible pour satisfaire les standards moyens de confort. La fuite de certains ménages peut s'expliquer aussi par leur impossibilité de se loger au sein du territoire régional. Entre produits immobiliers de trop haut standing et logements de faible confort, il existe une demande à laquelle les opérateurs publics ou les promoteurs privés ne répondent pas.

2.3.2 La production de logement moyen et la réglementation relative au logement « conventionné ».

La production de logements moyens, qui est au cœur du projet de ville de la Région de Bruxelles-Capitale, est accompagnée juridiquement par un Arrêté de Gouvernement qui fixe

¹ Priorité 1 du deuxième Plan Régional de Développement.

² En Région de Bruxelles-Capitale, « la revitalisation d'un quartier a pour objectif de le restructurer, en tout ou en partie, de manière à restaurer ses fonctions urbaines, économiques et sociales dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres ». Ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, modifiée par les ordonnances des 20 juillet 2000 et 27 juin 2002 Art. 3.

les conditions d'accèsion à ces logements¹. Le but visé par ce texte est de cibler, par l'intermédiaire d'un plafonnement des revenus, la population qui occupera ces logements. Ces conditions d'accèsion courent pendant une période de 10 ans à partir de la signature de l'acte de vente.

Les conditions imposées aux candidats acheteurs :

- ils doivent prouver qu'ils ne disposent pas d'un bien immobilier en Belgique dont le revenu global est supérieur à 743 € ;
- ils doivent être soumis à l'impôt sur les personnes physiques en Belgique ;
- leur revenu annuel imposable ne doit pas être « *supérieur à 37.184 €, majoré de 3.470 € pour la première personne à charge et de 1.735 € pour chaque personne à charge à partir de la deuxième; ces montants sont indexés sur base de l'index des prix à la consommation publié pour le mois de novembre 1990* »².

D'autres part, les prix de vente des logements sont fixés par l'Arrêté. Ils ne peuvent excéder 870 €/m² net habitable. En cas de revente pendant les dix premières années, le premier acquéreur doit s'engager à ne pas revendre son bien à un prix supérieur au prix indiqué ci-dessus « *majoré des intérêts au taux légal calculés depuis la date du premier acte authentique de vente jusqu'au nouvel acte* »³.

Ce type de logement dit « conventionné » est principalement produit par l'intermédiaire de partenariats public/privé conclus dans le cadre des contrats de quartier ou par le biais d'associations commerciales auxquelles participe la Société Régionale de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale.

2.3.3 Le périmètre de l'Espace Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR)

A partir de plusieurs indicateurs (niveau d'emploi et de diplômes, âge et état du bâti, niveau d'équipement des logements), un périmètre d'intervention prioritaire est défini. Il s'agit de l'Espace Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR). Le croisement de ces données permet de délimiter les quartiers les plus dégradés cumulant difficultés sociales et problèmes de régénération des tissus urbains. C'est dans ce périmètre que les politiques de renouvellement urbain sont menées par l'intermédiaire de différents outils ou politiques sectorielles. C'est aussi dans cet espace que le recyclage urbain est encouragé et que la production de logement est recentrée.

¹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale - Chapitre II - 7 JUILLET 2003. Les conditions d'accèsion aux logements reprises dans cet Arrêté relatif à la SDRB sont aussi applicables aux logements « conventionnés » construits dans le cadre des contrats de quartiers.

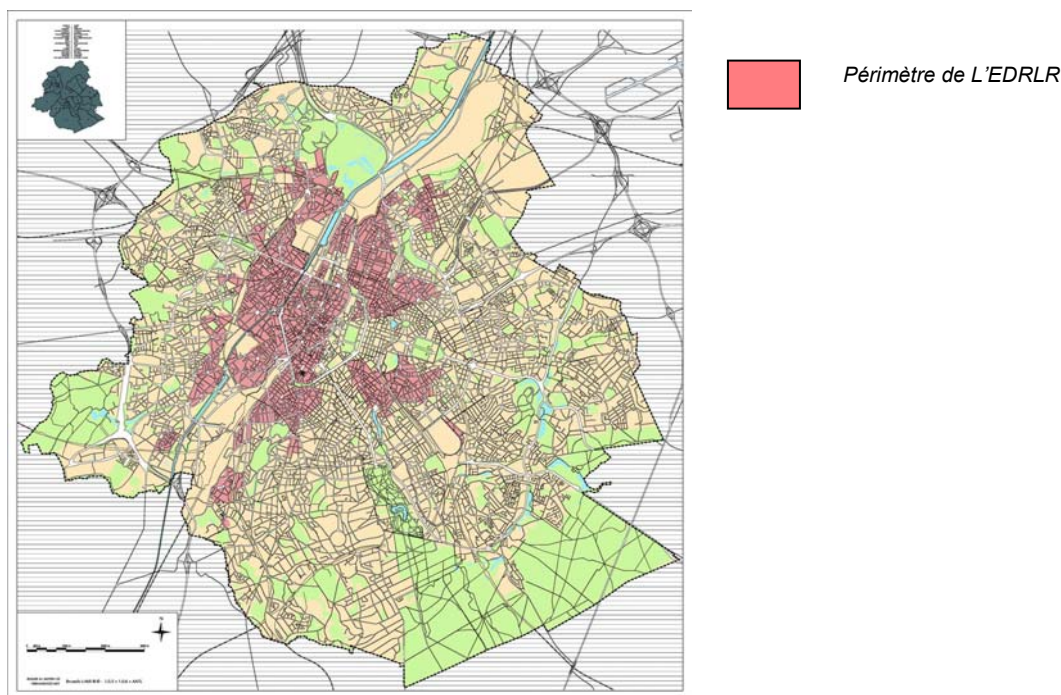
² Ibidem.

³ Ibidem

Ces outils sont multiples et balayent un large champ d'interventions :

- les contrats de quartiers, qui doivent impérativement inscrire leur périmètre dans cet espace ;
- la construction de logements menée par la SDRB s'inscrit de préférence dans ce périmètre ;
- les propriétaires d'un bien dans le périmètre bénéficient d'une majoration des primes à la rénovation ;
- à l'achat d'un bien immobilier, des abattements sur les droits d'enregistrement sont prévus dans le périmètre de l'EDRLR (de 12 à 6%).
- la redynamisation des noyaux commerciaux est encouragée par l'intermédiaire de cellules de développement communales ;
- les politiques européennes ou fédérales concernant les espaces fragilisés (URBAN) se concentrent dans ce périmètre ;
- certaines aides en faveur des initiatives économiques sont facilitées (micro-crédits et pépinières d'entreprises).

Figure II.4 : Le périmètre de l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation



Source : Plan Régional de Développement – Carte 3

2.4 LES OPÉRATIONS DE RENOUVELLEMENT À BRUXELLES : DU PROJET PUBLIC AUX PARTENARIATS PUBLIC/PRIVÉ

2.4.1 Les opérations de rénovation d'îlot

Dès les années 70, les opérations de rénovation d'îlot constituent une première tentative d'intervention et de restructuration des tissus urbains dégradés. Il s'agissait pour les communes ou les CPAS de racheter des biens immobiliers afin de les rénover ou de procéder à la destruction/reconstruction en vue de mettre en place de nouveaux logements. L'objectif était de rénover et de remettre sur le marché 20.000 logements. Ces opérations étaient d'initiative communale et bénéficiaient de l'appui de subsides régionaux. En raison de la faiblesse des moyens financiers régionaux, l'accent fut porté sur une rénovation légère des bâtiments. Cependant les opérations nécessitaient des interventions de type lourd et donc coûteuse. Au fil des années, les opérations se sont ralenties et les objectifs de rénovation ont été revus à la baisse.

2.4.2 Les contrats de quartier

Au début des années nonante, conscientes de l'échec des opérations de rénovation d'îlots, les autorités bruxelloises décident de mettre en œuvre une nouvelle politique de rénovation urbaine. Les contrats de quartiers voient le jour par l'intermédiaire de l'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993.

Pour remplir l'objectif du PRD, les contrats de quartier concentrent les opérations sur la rénovation ou la construction de nouveaux logements (volet 1, 2 et 3). A la différence des opérations de rénovation d'îlot antérieures, les communes et les CPAS ne sont plus les seuls opérateurs susceptibles de pouvoir mettre en œuvre des opérations de renouvellement urbain. Lors des discussions du projet d'ordonnance concernant la revitalisation des quartiers, la notion de partenariat est évoquée et encouragée. La motivation de ce partenariat est double. Tout d'abord, il doit permettre d'inciter les promoteurs immobiliers à réinvestir dans les espaces dégradés. Il s'agit ensuite d'apporter un complément financier aux efforts consentis par la Région.¹

Le choix des périmètres des contrats de quartier est du ressort des autorités régionales et se fait sur la base d'indicateurs statistiques. La commune est en revanche responsable, avec l'aide d'un auteur de projet, de définir un programme d'intervention et de le mettre en œuvre. Une fois le programme d'intervention élaboré par les communes, ces dernières ont un délai de 4 ans pour l'appliquer et réaliser les travaux et aménagements prévus. Une possibilité de bénéficier d'une période de 2 ans supplémentaire pour terminer les projets est autorisée. Ces délais ont été instaurés pour que les projets soient mis en œuvre rapidement et que les signes de changements soient visibles peu de temps après l'annonce du démarrage du contrat de quartier.

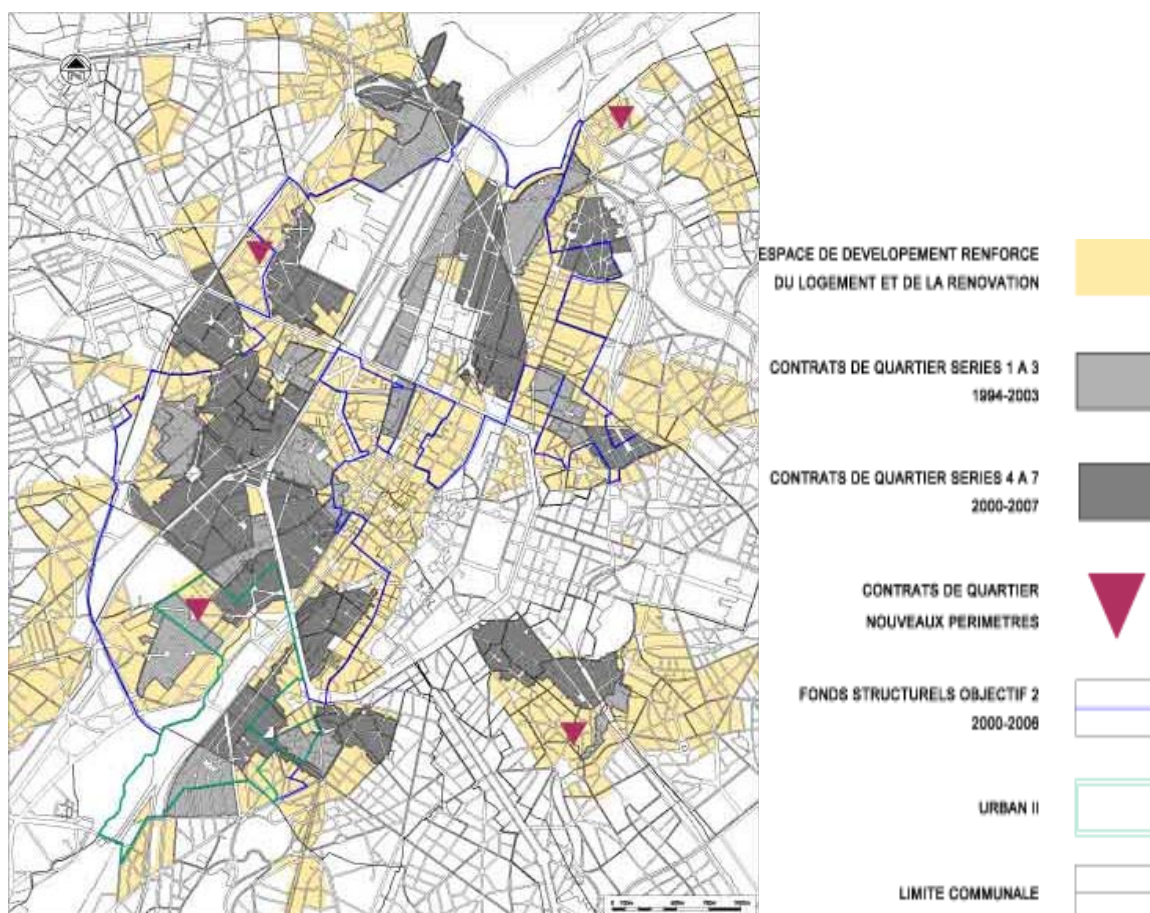
Les contrats de quartier se déclinent en cinq volets, qui sont autant de modes ou domaines d'interventions différents. Le volet 1 regroupe les opérations de logements exclusivement conduites par les pouvoirs publics. Il s'agit de montrer que les communes réinvestissent dans les quartiers dégradés. Les volets 2 et 3 concernent aussi la production de logements, mais la réalisation des projets s'appuie sur des partenariats avec le secteur privé. Les projets de réaménagement des espaces publics font l'objet du volet 4. Le volet 5 regroupe toutes les activités visant l'amélioration de la cohésion sociale. Il ne s'agit donc plus d'agir seulement

¹ Projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers anciens – Rapport fait au nom de la Commission de l'Aménagement du Territoire, de la Politique foncière et du Logement par MM. De Coster et Paternoster (F) – Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Séance ordinaire – 14 juillet 1993

sur le cadre bâti mais aussi de permettre le renouvellement des espaces publics, de promouvoir la rénovation privée par les propriétaires et d'encourager la cohésion sociale des quartiers en dynamisant le tissu associatif local.

En 2000, l'arrêté de Gouvernement qui encadre les contrats de Quartier est modifié et réajusté. La participation des habitants et des acteurs économiques ou sociaux est renforcée, notamment dans la phase d'élaboration du programme de revitalisation¹.

Figure II.5 : Les contrats de quartier depuis 1996 – source : AATL



Source : AATL

2.5 LES FORMES DU PARTENARIAT PUBLIC/PRIVÉ DANS LES OPERATIONS DE RENOUVELLEMENT URBAIN

2.5.1 Le volet 3 des contrats de quartier – La production de logements sociaux

Un promoteur qui possède un terrain (vierge, bâti à réhabiliter ou bâti à démolir) au sein d'un périmètre de contrat de quartier peut s'engager, via un marché de promotion passé par la commune, à le bâtir selon un programme de logements fixé par cette dernière. Une fois le bâtiment construit, la commune s'engage à reprendre 75% des logements construits par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique, pour une période minimale de 27 ans. Ces logements seront alors gérés par les services communaux selon les normes du logement social. Le reste des logements (25%) est commercialisé par le promoteur sans contraintes de prix.

¹ Ordonnance modifiant l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique des quartiers du 14 juillet 2000

L'objectif de ce partenariat est de produire des logements sociaux à moindre frais, notamment dans les quartiers où la pression foncière est vive. La prise en emphytéose permet de réduire les coûts en excluant les frais fonciers de l'opération. Le calcul de l'investissement porte uniquement sur les études et la construction et non sur la valeur du terrain puisque celui-ci reste propriété du promoteur.

« Le troisième volet est un mécanisme de partenariat avec des investisseurs privés et qui consiste à prendre en emphytéose une part des logements que cet investisseur aura réalisés. Notre objectif, nous le précisons dans l'arrêté d'application, c'est que cette part ne soit pas supérieure à trois-quarts des logements produits. Ceci afin que l'investisseur supporte une partie du risque industriel de son investissement et que ce ne soit qu'à titre complémentaire que les pouvoirs publics lui donnent l'assurance de trouver des débouchés à son investissement »¹.

L'intérêt du partenariat pour le promoteur privé se situe au niveau des conditions proposées par le bail emphytéotique. Lors de la location des logements par la commune, le promoteur bénéficie du versement d'un canon représentant une large part de son investissement. A la réception du bâtiment, le financement privé est donc pour une large part couvert par les subsides publics. Il s'agit pour la commune, qui gère la location des logements sociaux, d'une opération sans bénéfices ni pertes. Les recettes locatives sont ensuite reversées au propriétaire sous la forme d'un canon annuel.

L'intérêt de ce partenariat réside avant tout dans la possibilité de réaliser du logement social dans une commune soumise à une forte pression immobilière, et ce avec le concours du secteur privé. La commune d'Ixelles utilise ce volet 3 pour monter des projets immobiliers. Elle mène actuellement un partenariat portant sur la construction de 16 logements avec un promoteur privé. Il s'agit d'un projet qui est resté bloqué pendant une longue période en raison des difficultés de financement rencontrées par le promoteur. La possibilité de conclure un partenariat avec la commune d'Ixelles a permis l'obtention des emprunts auprès des établissements financiers. A Ixelles, les opérations de volet 1 – qui pour rappel concernent la construction de logements sociaux financés intégralement par le secteur public – y sont très difficiles à mener en raison du coût des terrains. Si une opération de ce type est réalisée, le coût du foncier absorbe une trop grande part du budget du contrat de quartier et bloque la réalisation d'autres projets.

En revanche, la commune de Schaerbeek ne souhaite plus mener d'opération de volet 3. L'attractivité des quartiers n'est pas assez importante pour permettre une réelle mise en concurrence, les prix proposés par les promoteurs sont trop élevés. La production de logements sociaux y est moins coûteuse via un financement purement public.

2.5.2 Le principe et le montage des projets en volet 2

Le volet 2 vise à encourager la participation d'investisseurs privés en leur proposant des terrains à des conditions inférieures à leur valeur de marché.

Les quartiers concernés par les opérations de revitalisation « comportent un grand nombre de terrains à bâtir, de terrains vagues, des immeubles complètement à l'état de ruine que la commune doit acquérir, le cas échéant exproprier, pour assainir ces terrains et les proposer

¹ Projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers anciens – Rapport fait au nom de la Commission de l'Aménagement du Territoire, de la Politique foncière et du Logement par MM. De Coster et Paternoster (F) – Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Séance ordinaire – 14 juillet 1993.

comme terrain à bâtir pour des investisseurs qui font du logement moyen. Ce principe vaut aussi pour la rénovation par exemple d'immeubles à l'abandon»¹.

Pratiquement, la commune repère lors de l'élaboration du programme d'intervention les parcelles inoccupées (terrains nus, chancres, immeubles abandonnés). Elle inscrit l'achat de ces terrains et éventuellement les coûts d'assainissement dans le programme du contrat de quartier. Une fois le programme approuvé par l'exécutif régional, elle engage la procédure d'achat. L'acquisition des parcelles peut se faire de gré à gré ou, en cas de refus de vente, par expropriation². Dès que la commune a franchi l'étape de la maîtrise foncière, elle cherche à nouer un partenariat avec un promoteur privé pour valoriser ces parcelles libres. La forme du partenariat peut alors différer selon les communes :

- soit par une vente publique au cours de laquelle la commune met sur le marché les terrains en spécifiant un programme de logements que l'acheteur potentiel devra réaliser. Les détails techniques, les délais d'exécution des travaux de construction et les conditions d'exploitation sont fixés dans l'acte de vente. Le prix de départ des terrains peut être égal à 25% seulement du prix fixé par le receveur de l'Enregistrement. Une fois l'acte de vente signé, le nouveau propriétaire présente son projet architectural et travaille en relation avec la commune pour l'avancement du projet ;
- soit par l'intermédiaire d'un marché de promotion. La commune lance dans ce cas un appel d'offre général qui définit le programme de logements ainsi que les délais d'exécution. Selon la localisation et les potentialités du terrain, elle peut fixer son prix dans une fourchette comprise entre 25 et 100 % de l'estimation du receveur de l'Enregistrement.

Les logements construits dans le cadre de ce partenariat sont assimilés aux logements conventionnés. Les règles d'attribution ou de commercialisation sont d'application pendant une période de 10 ans.

En permettant la revente à des conditions favorables, l'objectif des pouvoirs publics est d'assurer la rentabilité du projet au promoteur. Il ne doit pas supporter l'acquisition du site-support et éventuellement les coûts du proto-aménagement.

Ixelles et Schaerbeek ont bénéficié respectivement de 3 et 5 contrats de quartiers depuis 1994. La rencontre avec les chefs de projets de ces deux communes a permis de mieux cerner l'efficacité de ces outils et les conditions de recours aux partenariats public/privé. La comparaison des approches entre Ixelles et Schaerbeek permet de comprendre l'adaptation et la souplesse de ces outils à des contextes urbains différents.

A Ixelles, les opérations en volet 2 sont partiellement abandonnées. Bien que certains quartiers présentent des difficultés sociales, ils conservent néanmoins un dynamisme commercial et immobilier important. La pression exercée par le développement du quartier européen et le réinvestissement de la classe moyenne dans la commune maintiennent une demande forte sur le marché immobilier. Les terrains dégradés ou abandonnés ne peuvent, dans ce cas, être considérés hors marché. La possibilité de revendre à très bas prix ne s'impose pas. Les promoteurs privés sont présents et dynamiques sur le marché immobilier.

A Schaerbeek, en revanche, où dans certains quartiers la pression immobilière est faible, le recours au volet 2 est plus intéressant. La vente de terrains à moindres frais rend le montage des opérations plus attractif. Par ailleurs, l'outil se prête bien aux opérations ponctuelles et les partenariats peuvent être conclus avec une large gamme de promoteurs (constructeurs

¹ Projet d'ordonnance organique de la revitalisation des quartiers anciens – Rapport fait au nom de la Commission de l'Aménagement du Territoire, de la Politique foncière et du Logement par MM. De Coster et Paternoster (F) – Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Séance ordinaire – 14 juillet 1993

² Le principe d'expropriation est inscrit dans l'arrêté et l'inscription d'un projet d'achat dans un programme de contrat de quartier suffit à justifier de l'utilité publique.

mais aussi personnes privées, regroupements de petits propriétaires, ...). La mise en concurrence des opérateurs privés reste cependant difficile. En effet, lors des appels d'offre, il n'y a que quelques soumissions – parfois un ou deux – qui remettent prix. Lors de deux opérations de volet 2, c'est le Fond du Logement qui a remporté le marché. Il ne s'agit donc plus d'un réel partenariat public/privé, mais plutôt d'un partenariat public/public.

Dans ce dernier cas, on constate donc que le déblocage du foncier et sa revente à un prix attractif ne suffit pas à rendre le projet intéressant pour les promoteurs privés.

2.5.3 La Société de Développement Régional Bruxelloise (SDRB) et sa mission de rénovation urbaine

La SDRB mène, depuis 1990, une mission de rénovation urbaine en développant des partenariats avec différents promoteurs actifs sur le marché bruxellois. Ces partenariats visent principalement la production de logements conventionnés et, accessoirement, la création de surfaces commerciales intégrées aux projets de logements. Les missions des partenariats et les formes de ces derniers sont précisées dans deux textes législatifs relatifs au fonctionnement de la SDRB¹.

2.5.3.1 La mission de rénovation urbaine déléguée à la SDRB

Cette mission répond à trois exigences qui sont reprises par le législateur dans l'arrêté :

- une exigence de production de logements. L'intervention de la SDRB dans la production immobilière doit principalement porter sur cet objectif même si des locaux prévus pour des activités annexes (commerce, artisanat) peuvent être inclus dans certains programmes ;
- une exigence sociale quant à l'attribution des logements produits. Cette exigence rencontre l'objectif du PRD de « *Développer l'offre de logement moyen sur le marché acquisitif et locatif* ». Les logements produits par la SDRB sont prioritairement destinés aux ménages aux revenus moyens. Les prix de vente sont donc fixés à 867 € par m². Il s'agit de prix largement inférieurs aux prix pratiqués sur le marché libre, qui sont actuellement estimés entre 1490 à 1735 € par m² ;
- une exigence de localisation. Les projets doivent se situer dans des « *sites où un déficit d'investissement résidentiel est avéré et qui se caractérisent soit par une dégradation importante du patrimoine bâti soit par la présence de terrains non bâtis nécessitant des remembrements ou des travaux de viabilisation* »². Il s'agit donc de monter des opérations immobilières dans des quartiers considérés « hors marché ». Cette formulation laisse la possibilité d'intervenir autant sur des îlots résidentiels dégradés que sur des friches ou terrains abandonnés, notamment industriels. La mission de la SDRB doit principalement se situer dans l'Espace Renforcé du Logement et de la Rénovation mais peut aussi, selon les opportunités, sortir de ce périmètre.

¹ Il s'agit de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 1999 relatif à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale et l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 juin 1999 relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mai 1999 relatif à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Art. 5. § 1^{er}.

2.5.3.2 L'intérêt des partenariats

La SDRB mène une politique de réserve foncière depuis une dizaine d'année. Les terrains acquis sont proposés aux promoteurs privés pour y réaliser la construction de logements. La SDRB facilite donc l'opération en levant les obstacles liés à l'acquisition du site. Le partenariat est de plus conclu lorsque la SDRB est sûre de pouvoir légalement réaliser le projet, c'est-à-dire lorsqu'elle a acquis un accord de principe sur la faisabilité du projet avec les services communaux et régionaux de l'urbanisme.

L'avantage pour le promoteur ne se limite pas à la levée de l'obstacle foncier. Il se situe aussi dans le versement d'un subside régional qui peut être comparé au système du « gap funding » anglais. Le montant du subside versé au promoteur correspond à « *la différence entre l'ensemble des coûts (foncier, travaux, honoraires, frais divers, intérêts intercalaires, marge bénéficiaire et de risque) et les recettes (le produit de la vente de logements subsidiés)* »¹. Le calcul de ce subside porte aussi sur la création d'emplacements de parking liés aux logements.

Il s'agit donc, pour la Région de Bruxelles-Capitale, de verser au promoteur la différence entre la revente des logements aux conditions du logement « conventionné » (867 €/m²) et les recettes d'une opération immobilière normale (environ 1400 €/m² selon les estimations de la SDRB) dans un quartier où le recyclage se fait spontanément.

Du point de vue régional, ces partenariats permettent de rencontrer plusieurs objectifs du PRD :

- mettre sur le marché des produits immobiliers dont les prix répondent aux capacités financières de la classe moyenne, population cible des autorités bruxelloises pour augmenter les recettes fiscales ;
- permettre un contrôle relatif du marché immobilier à Bruxelles en proposant du logement dont le prix ne dépend pas de la tension entre offre et demande ;
- permettre à certains bénéficiaires de logements sociaux, dont les revenus sont actuellement trop faibles pour accéder à la propriété, de se porter acquéreurs d'un logement ;
- encourager la mixité de profils socio-économiques différents dans les quartiers les plus défavorisés de Bruxelles.

2.5.3.3 La forme des partenariats public/privé.

La SDRB, société de droit public, « *peut conclure des contrats avec des tiers pour réaliser les missions de développement économique et de rénovation urbaine* ». De plus, elle « *peut fonder des sociétés commerciales, participer à leur capital ou s'associer à des opérations immobilières avec des tiers* »².

La participation en capital dans une société privée à hauteur maximum de 24% libère des contraintes que représente la législation concernant les marchés publics³ et à laquelle la SDRB est normalement tenue et permet une plus grande souplesse pour le montage des projets. Dégagée de la réglementation sur les marchés publics, la SDRB peut faire appel à des investisseurs privés par l'intermédiaire d'appels à partenariat diffusés dans la presse spécialisée. Ce type de procédure laisse une plus grande latitude à la négociation avec les éventuels promoteurs. Une fois que le meilleur candidat promoteur est retenu (selon le

¹ Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Questions et réponses – 15 janvier 2002 (n°25).

² Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 portant approbation de la modification des statuts de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale. Art. 4. § 4.

³ Le système d'adjudication et l'attribution de marchés au moins-disant représentent dans de nombreux cas un handicap pour les marchés de travaux. De nombreux surcoûts peuvent intervenir et la protection contre la faillite des entreprises de construction est inexistante.

critère du prix de construction par m²) et que la faisabilité de l'opération est établie (maîtrise foncière, autorisation administrative, rentabilité de l'opération assurée), la société privée est créée avec des parts publiques et privées. Cette société aura pour mission de suivre l'avancement du projet jusqu'à la commercialisation finale des logements. Elle permettra de plus d'y injecter le montant du subside régional nécessaire au promoteur immobilier pour assurer la rentabilité de son engagement financier. Le subside sera récupéré par le promoteur privé lors de la dissolution de la société.

2.5.3.4 Les limites de l'outil

Actuellement, la plus grande difficulté rencontrée par la SDRB porte sur la maîtrise foncière et l'acquisition de nouveaux terrains. La hausse spectaculaire des prix rend la rentabilité des projets de plus en plus difficile. De plus, une concurrence effrénée s'effectue sur ces terrains entre différents types d'opérateurs. Pour mener à bien les opérations, la SDRB doit de préférence bénéficier de la maîtrise foncière. Sans ce préalable, elle est trop soumise aux pressions du promoteur privé. Malheureusement, les réserves foncières de la SDRB sont actuellement de plus en plus limitées.

La SDRB doit, pour recevoir les financements régionaux, inscrire ses opérations futures dans un plan triennal d'investissement qui est soumis pour accord au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Une fois approuvé, le plan, qui contient les intentions d'achats fonciers et les projets de construction, ne peut être modifié sans l'accord de la Région. Ce contrôle de la Région ne permet pas d'être réactif par rapport aux opportunités qu'offre le marché foncier et immobilier.¹

L'articulation de l'action menée par la SDRB avec la politique des contrats de quartier est rendue impossible par l'impossibilité du double subventionnement des investisseurs privés. Il n'est en effet pas possible de financer une opération de partenariat avec les contrats de quartier et d'en même temps apporter des capitaux publics pour créer des logements moyens par la SDRB.

2.5.3.5 Le profil des promoteurs intéressés par des partenariats avec la SDRB

Il existe deux types de promoteurs qui répondent aux appels à partenariat diffusés par la SDRB :

- les promoteurs liés à un grand groupe de construction. Ils proposent en général des prix élevés pour assurer, au-delà des bénéfices réalisés sur la revente des appartements, une large rémunération des travaux de construction qui seront exécutés par leur propre filiale. Les négociations avec ce type d'interlocuteurs sont en général serrées. Il faut constamment faire courir la menace du recours à la concurrence pour les obliger à revoir leur prix ;
- les promoteurs liés aux organismes financiers qui effectuent une consultation libre des entreprises de construction. En général, les entrepreneurs conviennent d'un forfait avec le promoteur sur le montant des travaux. Les constructeurs sont aussi engagés dans des discussions pour déceler les éventuels postes où des gains financiers pourraient être réalisés.

Ces derniers répondent le mieux aux attentes de la SDRB. Leur vision financière permet de mieux calculer les risques dès le départ de l'opération et de suivre de manière rigoureuse l'évolution du projet.

¹ Toutes opérations ou acquisition qui ne sont pas inscrites dans le plan triennal ne peuvent être effectuées sans l'aval du gouvernement.

2.6 COMPARAISON ENTRE LES CONTRATS DE QUARTIER ET LA SDRB

En 2002, la SDRB avait vendu 1.256 logements¹ créés par l'intermédiaire de ces partenariats. Au départ de sa mission, l'intérêt des promoteurs comme des acheteurs potentiels était très faible (les premières phases de l'opération « rive gauche » à Molenbeek-Saint-Jean² n'ont pas trouvé d'acquéreurs lors de la commercialisation des logements. Les prix de vente ont été revus à la baisse pour atteindre des planchers largement en dessous des prix du marché. Il faudra attendre les années 95/96 pour assister à un réel développement de cette activité. Si, au départ, les investisseurs privés ne se bouscuaient pas pour conclure des partenariats³, la tendance s'est renversée et ce sont maintenant eux qui viennent présenter leur projet à la SDRB pour conclure des partenariats. Les données concernant la vente des appartements montrent aussi l'engouement pour ce type de produit. De plus en plus d'acquisitions se font « sur plan » et la liste de candidats à l'acquisition dressée par la SDRB s'élève à 5000 demandeurs.

La Région de Bruxelles-Capitale investit environ 6.700.000 € par an dans les projets de la SDRB, soit plus de 66.000.000 d'euros depuis 1990⁴. L'investissement de la Région dans chaque logement construit s'élève à environ 25.000 €⁵.

Au regard du bilan affiché par la SDRB, les résultats des partenariats conclus dans les contrats de quartiers semblent plus mitigés. Par rapport aux ambitions initiales affichées dans les programmes d'opérations (figure 3), le nombre total de logements construits en partenariat est plutôt maigre. En 1998, les opérations de volet 3 ont permis la création de 4 logements. En 1999, 6 logements ont été mis sur le marché dans le cadre de partenariats liés au volet 2. En 2001, 16 logements voient le jour en volet 3 et 82 en volet 2. En 2003 enfin, 15 logements sont construits dans le cadre d'un volet 3⁶.

¹ Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Questions et réponses – 15 janvier 2002 (n°25).

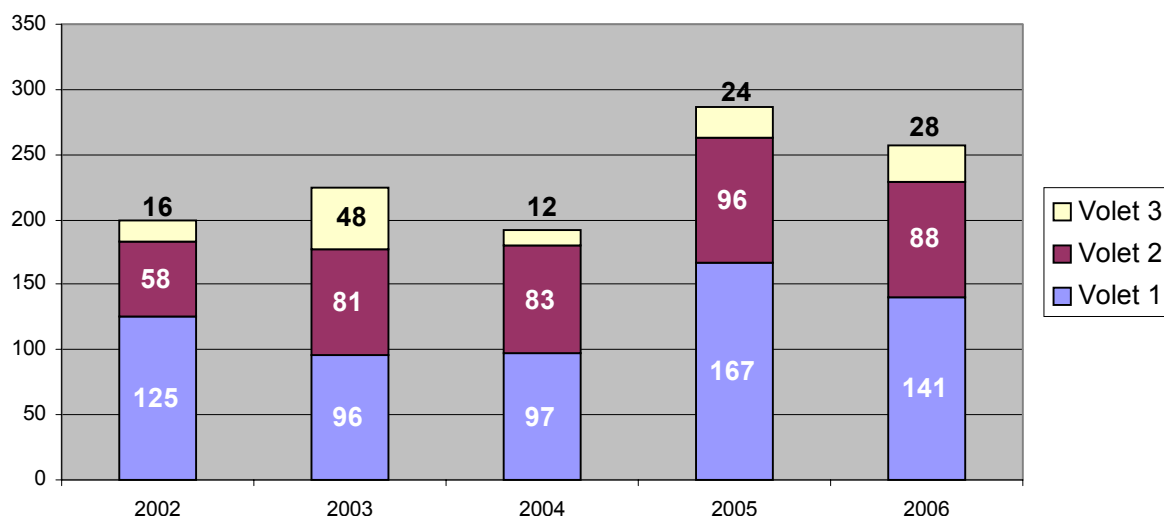
² Le projet, situé le long du canal, prévoit à terme la réalisation d'une centaine de logements.

³ Les premières opérations furent menées en partenariat avec la même société de promotion (IMMOBEL). La cour des comptes, lors d'un audit portant sur le fonctionnement de la SDRB, remarqua cet état de fait et demanda que les procédures de mises en concurrence soient revues pour améliorer la transparence dans les contrats de partenariat.

⁴ Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale – Questions et réponses – 15 janvier 2002 (n°25).

⁵ Les montants totaux dépensés par la Région ne peuvent être divisés par le nombre de logements créés pour connaître le subsidé régional par logement. En effet, les projets portent en général sur des promotions mixtes où sont intégrées des surfaces commerciales. Les subsides régionaux portent aussi sur cette production. Le montant de 25.000 € a été communiqué par M. Frère, responsable de la cellule rénovation urbaine à la SDRB.

⁶ Informations reçues auprès des services de l'AATL

Figure II.6 : Prévission de construction de logements dans le cadre des contrats de quartier – Répartition selon les volets 1, 2 et 3

Source : Plan régional de Développement

Trois arguments majeurs sont invoqués pour expliquer les résultats mitigés de la concrétisation des projets, qu'ils soient en volets 2 ou 3 :

- la difficulté de conclure des partenariats dans les contrats de quartier provient du temps relativement court (4 ans) de validité des programmes de revitalisation. Si cette échéance est tenable pour les réaménagements de l'espace public ou pour la construction de logements avec un seul opérateur public, il semble que ce délai soit insuffisant pour conclure un partenariat solide et franchir toutes les étapes administratives du projet avec un interlocuteur privé ;
- les deux interlocuteurs des partenariats public/privé (la commune et les investisseurs) ont beaucoup de mal à se rencontrer et à dialoguer. Ceci s'explique d'abord parce que les administrations communales ne possèdent pas les techniques et le savoir-faire pour mener une négociation commerciale avec des promoteurs privés. D'ailleurs, dans bien des cas, les opérateurs privés rechignent à engager une collaboration avec une administration communale en arguant des lenteurs administratives. En outre, les investisseurs se sont largement détournés des territoires concernés par les contrats de quartier. Leur connaissance du marché et des opportunités de ce type de quartier est très faible ;
- les marchés de promotion restent difficiles à manipuler. La tutelle administrative de la Région bruxelloise est d'ailleurs réticente quant à l'utilisation de ce type de marché. On constate donc un décalage assez important entre, d'une part, la volonté des planificateurs de développer des outils pour faciliter les partenariats et, d'autre part, les services administratifs régionaux de contrôle financier ;
- de plus, les soumissionnaires aux appels d'offres sont peu nombreux. Malgré l'obligation de publicité de ces appels à candidature, seul 1 ou 2 promoteurs constructeurs sont intéressés et remettent une offre. En l'absence d'une réelle concurrence, les coûts de construction sont donc très souvent surestimés ;

D'autres causes spécifiques peuvent être avancées pour expliquer l'échec relatif des opérations de volet 3 :

- la réalisation de ces opérations nécessite au préalable qu'il existe un propriétaire promoteur dont les terrains peuvent être construits dans le périmètre du contrat de quartier. Dans les faits, cette situation est rare et rend la possibilité de mener une opération de ce type assez exceptionnelle ;
- les avantages pour la commune ne sont pas évidents à mesurer. La reprise en emphytéose des logements impose de coûts de gestion et d'entretien. Les responsables communaux préfèrent étendre leur patrimoine en finançant la construction de logements communaux à caractère social par l'intermédiaire du volet 1 ;
- les 25% de logements qui ne sont pas rétrocédés en emphytéose à la commune doivent être commercialisés par le promoteur. Le manque de visibilité de certains quartiers laisse craindre des difficultés de commercialisation et donc une perte générale de rentabilité du projet. Cette prise de risque est mal assumée par les investisseurs. Dans certains cas, il est répercuté sur les logements repris en emphytéose par la commune en gonflant le prix de construction de ces derniers.

2.7 CONCLUSION ET ENSEIGNEMENTS

Pour faire face à la désindustrialisation et au départ des classes moyennes sévissant à Bruxelles depuis les années soixante, la Région de Bruxelles-Capitale a mis en place une politique de revitalisation urbaine. Cette politique est formalisée par un document stratégique : le Plan Régional de Développement. Le PRD met particulièrement l'accent sur les effets négatifs de la dégradation des quartiers péricentraux et préconise une concentration des moyens sur ces espaces afin notamment de permettre le retour des classes moyennes dans la Région. A partir du périmètre clairement identifié des zones à revitaliser (l'Espace Renforcé du Logement et de la Rénovation – EDRLR), une série d'outils a ainsi été élaborée en vue de revitaliser les quartiers dégradés.

Un des objectifs essentiels du PRD est de dynamiser la production de logements sociaux et conventionnés. Pour ce faire, la Région mobilise à la fois la SDRB (Société de Développement de la Région de Bruxelles-Capitale) et les communes en vue de conclure des partenariats avec des promoteurs privés. Dans le cadre des contrats de quartier, les communes ont la possibilité de mener un partenariat avec des promoteurs privés. En proposant à ces derniers des terrains constructibles en dessous de leur valeur du marché (jusqu'à 25% du prix fixé par le receveur de l'Enregistrement), ce dispositif doit permettre d'attirer les investissements dans les zones les plus dégradées de la capitale en vue d'y construire des logements moyens. L'intérêt de ces partenariats réside dans la levée des blocages liés à l'acquisition du site-support. De son côté, la SDRB conclut des partenariats avec des promoteurs privés, sous forme de sociétés commerciales mixtes dans lesquelles les deux opérateurs participent financièrement. Pour ces opérations, les terrains à mettre en œuvre sont préalablement la propriété de la SDRB. Au-delà de la levée des blocages liés à la maîtrise foncière, les partenariats auxquels participent la SDRB proposent une forme de « gap funding », où la Région verse un subside « de basculement » au promoteur afin d'assurer la rentabilité du projet.

Après une dizaine d'année d'existence, le bilan des opérations de revitalisation urbaine impulsées par le PRD reste difficile à évaluer. En l'absence d'études récentes et d'indicateurs fiables de renouvellement urbain, il est difficile de mesurer l'évolution des quartiers bruxellois. Toutefois, il apparaît clairement que, parmi les différents dispositifs mis en place, les partenariats public-privé concourent de manière significative au recyclage urbain. Même si les résultats ne sont pas toujours à la hauteur des attentes, l'étude de leur fonctionnement permet de distinguer les formules qui réussissent et celles qui ne permettent pas de conclure des partenariats équilibrés. La comparaison entre les deux formes de partenariat montre que le système développé par la SDRB est le plus efficace. Si la levée des blocages fonciers est importante pour permettre l'aboutissement d'un partenariat, elle ne peut toutefois pas suffire dans les quartiers les plus dégradés. Le mécanisme de « financement de basculement » permet ici de renforcer l'intérêt de l'opération et d'assurer la rentabilité financière.

Initialement, la mission de la SDRB se situe dans le domaine du développement économique. Elle en a retiré une connaissance dans le montage de projets immobiliers et dans l'utilisation du droit d'expropriation, mais dans un contexte d'immobilier d'entreprise. Depuis 10 ans, elle a cependant acquis une expérience et un savoir-faire pour les opérations de recyclage résidentiel. Ce savoir-faire passe par l'expertise d'une équipe d'approximativement quinze personnes. Ces professionnels sont aptes à détecter les opportunités foncières dans les quartiers dégradés et à négocier à armes égales avec les promoteurs privés. Ces capacités sont essentielles lorsqu'il s'agit de participer à la gestion de sociétés mixtes intégrant à la fois la SDRB et des promoteurs privés. A propos de ces sociétés mixtes public-privé, rappelons qu'elles permettent de solutionner le blocage de l'acquisition foncière (grâce aux apports fonciers de la SDRB) et d'établir la nécessaire transparence entre les entreprises privées et l'institution publique qu'est la SDRB. C'est par l'intermédiaire de ces

sociétés mixtes que la Région de Bruxelles-Capitale alloue des montants financiers importants aux promoteurs désireux de développer l'offre en logements moyens. Grâce aux subsides et au système de cautionnement auquel ils s'articulent, le risque d'une non rentabilité est alors très limité pour les partenaires privés. Sans conteste, le modèle de partenariat que développe la SDRB est un modèle possible pour la Wallonie, un modèle qui consisterait à intégrer l'action des régies foncières en matière d'acquisition des terrains et d'IMMOCITA en matière de financement et d'accompagnement des projets.

En comparaison de la SDRB, les autorités communales ne disposent pas des mêmes capacités à réussir leurs partenariats avec le secteur privé de la promotion immobilière. Les ressources et capacités que mobilisent les chefs de projets dans les contrats de quartiers sont malheureusement bien plus limitées. L'élaboration de ces programmes demande un large champ de compétences (depuis la mise en place de projets sociaux jusqu'au montage d'opérations immobilières) et les moyens humains et techniques ne sont pas toujours suffisants pour répondre à toutes les attentes. Néanmoins, avec l'arrivée des contrats de quartiers, les communes bruxelloises semblent s'adapter. Les besoins de transversalité entre services, de flexibilité et de réactivité pour certaines opérations, l'apparition d'interlocuteurs nouveaux et la conduite des procédures de participation ont conduit à la création d'asbl communales de coordination ou de cellules de contrats de quartier. Ces structures nouvelles sont relativement affranchies des procédures administratives classiques.

La mise en place d'un périmètre prioritaire d'intervention est, enfin, un élément important pour assurer l'efficacité et la concentration des investissements. L'EDRLR a le mérite d'éviter la dispersion des opérations de recyclage urbain et de s'appliquer aux territoires qui méritent une attention particulière. L'articulation de ce périmètre avec les différents outils de revitalisation urbaine donne une cohérence au projet de ville développé par la Région de Bruxelles-Capitale. Cette logique est importante pour attirer les promoteurs qui peuvent définir une stratégie de partenariat avec les pouvoirs publics lorsqu'ils investissent dans les quartiers dégradés.

Le périmètre de l'EDLR présente néanmoins des inconvénients. En englobant de manière uniforme les quartiers anciens de la première couronne, il ne permet pas une lecture fine des différences locales et des différents niveaux de dégradation des quartiers. La participation des promoteurs privés dans les quartiers les plus dégradés (exemple de Schaerbeek) reste limitée. En revanche, certains quartiers plus attractifs, où le potentiel de renouvellement est important et où le marché immobilier est dynamique, peuvent être les endroits privilégiés des opérations immobilières menées en partenariat. Il conviendrait donc sans doute d'introduire une typologie plus fine des quartiers à renouveler. Leur différenciation pourrait notamment se faire sur leur degré de dégradation. Face à la difficulté des promoteurs de rassembler les financements, la définition d'un périmètre peut aussi être un élément convaincant pour asseoir la crédibilité du projet. Si les pouvoirs publics s'engagent à investir sur un quartier, le promoteur pourra faire valoir cet appui pour négocier les financements nécessaires auprès des organismes financiers.

La définition des périmètres ZIP en Wallonie relève de cette préoccupation de mieux cibler l'intervention des pouvoirs publics. A côté des opérations menées par les opérateurs publics, le recours aux partenariats dans ces périmètres reste faible. Le périmètre défini par les ZIP correspond aux quartiers les plus dégradés, où, nous l'avons vu, l'investissement privé est difficile à attirer. Le soutien au recyclage urbain en Wallonie par les partenariats public-privé pourrait aussi être envisagé en définissant de nouveaux périmètres de recyclage et en visant les quartiers intermédiaires entre des espaces de dégradation avancée (où seule la puissance publique a les moyens de corriger la situation) et les quartiers où le recyclage s'opère de façon spontanée. Le tracé de ces périmètres nécessite donc préalablement une connaissance fine des environnements sociaux propres à chaque ville et des configurations urbaines (marché immobilier, évolutions démographiques et socio-économiques,...).

BIBLIOGRAPHIE DU CHAPITRE II

Ouvrages – Articles relatifs à la France

- ANAH (2004), *Atlas 2004 de l'habitat privé : fonctions, enjeux, évolutions*.
- BADLOU C. et VASSELIN L. (2001). L'action de l'état pour le renouvellement urbain. *Etudes Foncières*, n°93, pp. 10-13.
- BENTZ D. (1990). Opérateurs fonciers. SEM ou établissement public ?, *Etudes Foncières*, n°48, p. 39.
- BIZET J.-F. (1992). Grandeur et servitudes des SEM foncières, *Etudes Foncières*, n°55, pp. 24-25.
- CAISSE DES DÉPÔTS ET CONSIGNATIONS (2003). Rapport annuel.
- COUCH C., FRASER and PERCY S. (2003). *Urban Regeneration in Europe*. Blackwell Publishing Company.
- COURS DES COMPTES (2002). *La politique de la ville*. Rapport au président de la république suivi des réponses des administrations et des organismes intéressés.
- DÉLÉGATION INTERMINISTÉRIELLE À LA VILLE (2000). *Le programme français de régénération urbaine, 2000-2006*, Les éditions de la DIV.
- DURVIAUX A.-L. et FLAMME PH (2003). *Vade-mecum du partenariat public-privé dans la politique de l'habitat en Région wallonne*, DGATLP, Ministère de la Région wallonne.
- ELKAN S. (1997). Les meilleures ZAC ont une fin, *Etudes Foncières*, n°77, pp. 26-29.
- ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU NORD-PAS-DE-CALAIS (2000). Programme Pluriannuel d'Intervention Foncière 2000-2006 (PPIF).
- FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS D'ECONOMIE MIXTES (2002). Les SEM, entreprises du partenariat public-privé. Référentiel.
- FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS D'ECONOMIE MIXTES (2003a). La société d'économie mixte locale, une solution d'avenir pour le partenariat public-privé.
- FÉDÉRATION NATIONALE DES SOCIÉTÉS D'ECONOMIE MIXTES. (2003b). La SEM, outil de référence dans le renouvellement urbain : la preuve par les exemples.
- FOURNIER J.-M. (1997). ZAC en stock, *Etudes Foncières*, n°76, pp. 6-7.
- HEINZ W. (1993). *Partenariats publics-privé dans l'aménagement urbain*, L'harmattan, collection villes et entreprises.
- MONET O. (1997). La gestion de l'urbanisme dans les communes, *Etudes Foncières*, n°77, pp. 30-34.
- MONET O. (2001). La CDC renouvelle ses crédits à la ville, *Etudes Foncières*, n°90, p. 4.
- OGM (2001). *Le partenariat public privé et la régénération urbaine*, Rapport préparatoire au Conseil informel des Ministres en charge de la politique urbaine, Le Ministre de l'Economie, de la Recherche scientifique, en charge de la politique des Grandes Villes.
- ROUX J.-M. (1997). Les partenaires de l'aménagement urbain, *Etudes Foncières*, n°76, pp. 8-11.
- SALLES D. (1990). La décentralisation sous contrôle : le jeu des DDE. *Etudes Foncières*, n°48, pp. 20-24.

- SAUVEZ M. (1999). Le grand aménagement reste à inventer, *Etudes Foncières*, n°84, pp. 22-25.
- SPORH C. (2001). La Plaine-Saint-Denis : renouvellement urbain et sols pollués. *Etudes Foncières*, n°93, pp. 18-21.
- SUPPLÉMENT DU JOURNAL LE MONDE (2000). Les SEM construisent les services publics de demain.
- TRACHE H. et GREEN H. (2001). *L'intervention des investisseurs privés dans les projets de renouvellement urbain*, Agence de développement de Lille Métropole.
- VERDIER A. (2002). *Le partenariat public-privé dans les entreprises publiques locales en Europe*, Rapport introductif dans le cadre de la 5^{ième} conférence européenne des entreprises publiques locales organisée par la Commission entreprises locales du CEEP, Dexia avec le concours de la fédération nationale des sociétés d'économies mixtes.
- VERMEYLEN P. (2002). L'Europe à deux voix. La collaboration du public et du privé en aménagement, *Etudes Foncières*, n°97, pp. 18-19.
- VILMIN T. (1992). Quels opérateurs fonciers pour les communes ?, *Etudes Foncières*, n°55, pp. 19-23.

Ouvrages – articles relatifs à Bruxelles

- NOISET N. (1996-3). *La ville, un projet SDRB ?*, Mémoire de fin d'étude – DES Architecture urbaine orientation urbanisme – Louvain la Neuve.
- SDRB (1999, 2000, 2001 et 2002). Rapport annuel.

Sites internet consultés pour la France

- Fédération nationale des SEM :
http://www.federationdessem.org/fsm_actu/scripts/consult/cla_liste.asp
- Caisse des dépôts et consignations française : <http://www.caissedesdepots.fr/>
- Base de données BASOL : <http://www.environnement.gouv.fr>
- Base de données BASIAS : <http://www.basias.brgm/fr>
- Pôle de compétence sites et sédiments pollués : <http://www.polessp.org/>
- Etablissement public foncier – Nord-Pas de Calais : <http://www.epf-npdc.fr/fr/accueil.html>
- Site d'information de la CDC-Mercure : www.cdc-mercure.fr
- CDC Net Habitat (Site du groupe de la CDC) :
<https://www.cdc-net.com/portail/site.jsp?idSite=4>
- CDC Net SEM (Site du groupe de la CDC) : <https://www.cdc-net.com/portail/site.jsp?idSite=2>
- Le Sénat : <http://www.senat.fr/index.html>
- La politique de la ville : Site du Ministère de l'Emploi, du travail et de la cohésion sociale :
<http://www.ville.gouv.fr/>

Textes légaux consultés relatifs à la France

Loi du 7 juillet 1983 relative aux sociétés d'économie mixtes locales modifiée par la loi du 2 janvier 2002.

Projet de loi des finances pour 2004, adopté par l'Assemblée nationale – Tomme III : Ville et Habitat.

Textes légaux consultés relatifs à Bruxelles

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de développement pour l'arrondissement de Bruxelles-Capitale (1997-4).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (1999-2).

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant approbation de la modification des statuts de la Société de développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (1999-4).

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale relative à la société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (1999-2).

Sources parlementaires relatives à Bruxelles

CONSEIL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (20 mars 1996). Questions et réponses, n°7.

CONSEIL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (15 janvier 2002). Questions et réponses, n°25.

CONSEIL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE. (7 juin 2002). Compte rendu intégral de la séance plénière.

CONSEIL DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE (15 avril 2003). Questions et réponses, n°39.

CHAPITRE III : LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LE MONTAGE DE PROJETS¹

1. INTRODUCTION

L'analyse des phénomènes propres au recyclage urbain doit permettre de mieux cerner les blocages et les éléments qui empêchent un investissement privé dans la ville existante. L'étude du renouvellement urbain telle qu'elle est proposée dans le cadre de cette approche entend développer une vision globale (sociale, culturelle et environnementale) des opérations et projets qui s'inscrivent dans la trame urbaine.

La réalisation de cette étude nous a amenés à nous pencher sur le sens que l'on peut donner au renouvellement urbain. Si la littérature scientifique et technique² emploie couramment ce terme, sa définition est souvent variable selon les auteurs et intègre des aspects multiples. Le renouvellement urbain est aussi souvent employé en combinaison avec des termes comme « régénération urbaine » ou « revitalisation urbaine », ce qui complique encore son utilisation.

Le renouvellement urbain peut s'analyser selon 3 dimensions différentes³ :

- le phénomène en lui-même qui se produit de manière « spontanée » là où le recyclage urbain engendre des mutations urbaines sans l'intervention directe des pouvoirs publics ;
- les objectifs politiques qui sont poursuivis lors d'une opération de renouvellement urbain (c'est-à-dire : quelle vision stratégique et quel projet sous-tendent les opérations envisagées ?) ;
- les actions menées dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain ; l'analyse porte alors sur les outils mis en place, leur efficacité et leur limite.

Le présent chapitre portera particulièrement sur ces deux derniers aspects.

La réutilisation d'espaces dégradés, la démolition de bâtiments pour en reconstruire de nouveaux ou leur réhabilitation impliquent nécessairement des modifications importantes de la morphologie du tissu urbain et de ses activités. Ces transformations urbaines posent une série de questions :

- la rénovation de bâtiments reste une opération coûteuse et sa réussite est moins prévisible qu'une opération de démolition/reconstruction. Néanmoins, de nombreux bâtiments anciens portent une valeur symbolique ou affective importante. Ils représentent des points de repère ou contribuent à l'identification de quartier. Les opérations de renouvellement urbain peuvent-elles intégrer la dimension patrimoniale

¹ Travail réalisé par H. Barthe-Batsalle (CREAT-UCL), L. Gaiardo (GUIDE-ULB), S. Gérard (CREAT-UCL), R. Harou (CREAT-UCL) et L. Picard (CREAT-UCL), sous la direction de C. Billen (GUIDE-ULB) et M.-L. De Keersmaecker (CREAT-UCL).

² En particulier :

- BORDES-PAGES, E., CHAROUSSET, A., LARTIGUE, S (2004), Les enjeux du renouvellement urbain. In : *Note rapide sur l'occupation du sol*, n° 348.
- PAQUOT, T. (1999), Le renouvellement urbain. In : *Revue Urbanisme*. Dossier n° 308.
- VASSELIN, L., BADLOU, C. (2001), L'action de l'Etat pour le renouvellement urbain. In : *Etudes foncières*, n° 93.

³ PIRON, O. (2002), *Renouvellement urbain. Analyse systémique*. Paris, Ministère de l'équipement, Plan Urbanisme Construction architecture.

dans leur programme immobilier ? Certaines formes urbaines sont-elles encore compatibles avec le fonctionnement actuel des sociétés urbaines ?

- les opérations de renouvellement urbain imposent une réflexion sur la redéfinition des activités et des affectations. Comment intégrer la notion de mixité fonctionnelle dans ces opérations ? Quels sont les effets de cette mixité sur la vie de ces quartiers ? Quels sont les impacts en terme de mobilité ou de sécurité ?

- la dégradation de certains quartiers et la concentration en ces lieux de population précarisée posent problème. L'apparition de ces problèmes nécessite des réactions de la part du pouvoir politique qui doit trouver des réponses pour juguler ces phénomènes et inverser cette tendance. Dans le même temps, la fuite de population, souvent de la classe moyenne, constitue une perte pour les finances locales. La préoccupation de nombreux pouvoirs locaux est donc d'attirer ces groupes sociaux dans les centres urbains délaissés. La question est de savoir quelles sont les formes de recomposition susceptibles de répondre aux classes moyennes.

- le renouvellement urbain et la politique du logement sont aussi au cœur de cette vision stratégique. Les espaces d'intervention des politiques de renouvellement se situent généralement dans les quartiers où la population est la plus fragilisée. Le standing des nouveaux logements construits, les modes d'occupation (locatif ou propriétaire occupant), leur forme (appartements ou maisons unifamiliales) entraînent des modifications importantes dans la structure socio-démographique des quartiers. En ce sens, il convient de définir une stratégie globale concernant la population qui habite le site. Veut-on la conserver, veut-on développer la mixité sociale ou au contraire encourager un changement significatif de la population ? Selon le choix effectué, la définition des programmes de logements permettra d'identifier les partenaires susceptibles de réaliser les opérations. De toute manière, il existe une volonté affirmée de la Région wallonne de permettre le relogement d'origine au sein des quartiers concernés.

Les réponses apportées à ce sujet passent de plus en plus par la définition d'un projet de ville dans lequel le renouvellement urbain représente tant un élément de redéfinition et de requalification des tissus urbains (exemple de Lille ou de Bruxelles mais aussi la politique des quartiers de gare en Rhénanie du Nord¹) que de réintégration de ceux-ci dans le fonctionnement normal de l'agglomération. Le renouvellement urbain possède donc une dimension stratégique importante dans un projet global de développement urbain².

Les divers projets proposés dans cette étude concernent des interventions par des acteurs publics, parfois en association avec des intervenants privés via la rénovation urbaine, l'assainissement des anciens sites économiques désaffectés et la revitalisation urbaine, seul outil qui, à ce jour, consacre explicitement un partenariat public-privé dans le champ du renouvellement urbain.

¹ CPDT – MRW (2004). Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport intermédiaire de la subvention 2003-2004. Mars 2004

² L'exemple du Schéma directeur de Développement et d'Urbanisme de Lille métropole est particulièrement intéressant pour analyser l'articulation du renouvellement urbain dans un document d'urbanisme stratégique et indicatif.

Pour opérer une concordance avec le volet de recherche axé sur le recyclage morphologique des tissus bâtis, les projets retenus concernent essentiellement :

- des opérations de réhabilitation du bâti existant et de démolition-reconstruction ;
- des opérations dont la finalité est la création de logements ou la réaffectation mixte, incluant du logement ;
- des opérations en milieu urbain (ville petite, moyenne ou grande) ;
- des opérations à l'actif d'acteurs publics, privés ou résultant de partenariat public-privé.

L'accent est mis sur des projets terminés. Mais on s'intéressera aussi à des projets en cours de réalisation, lorsque le processus de montage de projet se révèle particulièrement intéressant.

Les trois interventions analysées ici concernent :

- la rénovation et la revitalisation urbaine du quartier Carnot à Quaregnon ;
- l'assainissement d'un site d'ancienne activité économique désaffecté pour la réalisation de logement, à Rochefort ;
- la rénovation urbaine de Bouvignes-sur-Meuse (Dinant).

Le choix de ces projets se justifie, notamment, par leur ampleur et par les enjeux concernés et ce, dans le but d'appréhender au mieux cette dimension globale qui forme le socle de toute intervention de renouvellement urbain. Par l'analyse du montage de projet, notre démarche se propose de soulever les mécanismes qui, au-delà des problématiques liées aux seuls aspects immobiliers du recyclage morphologique, conditionnent la réussite de telles opérations.

L'objectif poursuivi est de comprendre le mécanisme de mise en œuvre du projet, les objectifs et les moyens utilisés pour les atteindre, les blocages rencontrés, les acteurs impliqués, ainsi que les résultats atteints, sur le plan du bâti mais aussi sur le plan social, etc. et les principaux bilans pouvant être tirés de ces interventions... Le but est, en finalité, de proposer des pistes d'adaptations d'outils opérationnels, de façon à faciliter les actions de renouvellement urbain et de favoriser un meilleur partenariat entre différents acteurs, publics et privés.

1.1 MÉTHODOLOGIE DE L'ANALYSE DE MONTAGE DE PROJETS

Depuis plusieurs décennies, les espaces urbains traditionnels doivent faire face à de nombreuses difficultés (départ des activités économiques, migrations périphériques des classes moyennes et supérieures, délabrement du cadre bâti, paupérisation, concentration de populations marginalisées, l'insécurité croissante,...). Affronter la question de la crise urbaine relève de la problématique globale du renouvellement urbain, entendu comme le développement durable et multidimensionnel des espaces urbains traditionnels. Par ailleurs, il est devenu évident pour beaucoup que la notion de « développement durable » des agglomérations renvoie à la nécessité de recycler les terrains urbains : il est nécessaire de reconstruire la ville sur elle-même plutôt que de la laisser s'étendre à l'infini.

Dans le cadre de notre démarche, il s'agit de procéder à une analyse approfondie de plusieurs opérations de réhabilitation, de réaffectation ou de démolition-reconstruction, initiées par des acteurs publics, privés ou fruits de partenariats public-privé, pour soutenir la requalification urbaine.

Notre objectif est double :

1. d'une part, étudier les **processus** mis en œuvre dans le cadre des opérations de rénovation, pour étayer par cette analyse des propositions susceptibles de faciliter le déroulement et la concrétisation des projets : sur base de diverses situations vécues par les acteurs publics et privés wallons, on identifiera les leviers et les attitudes porteuses, mais aussi les différents blocages rencontrés ainsi que des pistes de déblocage créatives, notamment au niveau des formes de partenariat ;

2. d'autre part, évaluer les **impacts** des opérations de renouvellement urbain et les facteurs influant sur ceux-ci, afin de renforcer les retentissements positifs et de mieux juguler les éventuels effets pervers. Ces impacts seront considérés à plusieurs niveaux : économique, social, environnemental,...

Les analyses de cas ont été menées par le biais d'entretiens avec les acteurs concernés. Le **guide d'entretien**, présenté en annexe (annexe 13), sert de fil conducteur à ces rencontres. Il propose une grille générale de questionnement, mais il doit être adapté en fonction des interlocuteurs. Selon que l'on se trouve face au maître d'ouvrage ou face à de simples habitants, la manière d'aborder le projet diffèrera. Les interviews réalisées ont fait l'objet d'une retranscription sur support informatique, retranscription soumise à relecture des principaux intéressés. Par devoir de réserve par rapport aux personnes interrogées, nous n'intégrerons pas ces retranscriptions d'interviews en annexe.

Les analyses de cas feront ensuite l'objet d'une synthèse sous forme de « **fiches opérationnelles** » qui doivent tenir compte de la grande diversité et complexité des cas envisagés. En effet, les démarches de projets sont loin d'être homogènes, que ce soit sur le plan des contextes généraux, des objectifs poursuivis, de l'objet et de l'échelle de l'intervention, des acteurs impliqués, des institutions concernées, des outils mis en œuvre, des fonctions associées au montage de projet,...

Chaque étude de cas décrit un projet, en le resituant dans son contexte spatial et historique. Elle en détaille l'objet, le rôle de chaque intervenant, les étapes et procédures mises en œuvre, les montages financiers et enfin, les impacts à différentes échelles.

Chaque projet fait l'objet d'une analyse détaillée et approfondie, tenant compte des dossiers à disposition, de publications éventuelles, d'une rencontre avec l'ensemble des acteurs ou intervenants dans le projet (agents communaux et régionaux, auteur de projet, maître d'ouvrage, population,...), tout en veillant à bien tenir compte du contexte général dans lequel il a été monté.

Remarque : Les projets analysés jusqu'à présent portent sur des opérations de rénovation urbaine, de revitalisation urbaine et d'assainissement de sites d'activité industrielle désaffectés. Ces projets concernent essentiellement des villes ou agglomérations de taille moyenne. Notre démarche se veut encore « expérimentale », dans la mesure où la méthodologie suivie doit servir de test pour l'analyse d'autres projets. Notre intention est, par la suite, de nous intéresser à des projets dans le cadre de grandes villes (Liège, Mons ou Charleroi) ainsi qu'à des projets développés dans des contextes spécifiques, comme les ZIP-QI, par exemple.

1.2 CONTENU DES FICHES

1.2.1 Contexte de mise en œuvre du projet

Etat des lieux et présentation succincte du site ou du quartier concerné :

- contexte général : géographique, historique, social, économique, urbanistique, patrimonial ;
- contexte réglementaire (plan de secteur, périmètres particuliers,...) ;
- contexte communal et relation avec des outils mis en œuvre par ailleurs : existence d'un schéma de structure, d'une vision "stratégique" du développement communal...

1.2.2 Processus de montage de projet

1.2.2.1 Description du projet

Prise de conscience du problème, initiatives, actions préliminaires,...

Définition du projet : objectifs, programme, échelle spatiale de l'intervention,...

Les acteurs : identification des différents acteurs intervenant directement ou indirectement dans le projet (propriétaire, maître d'ouvrage, maître d'œuvre, auteur de projet, pouvoirs publics, population,...) ; partenariats mis en œuvre ;...

1.2.2.2 Phasage des opérations

Diagnostic, pré-projet, projet, mise en œuvre, ... et aspects financiers : sources de financement et des éventuels outils publics s'y rapportant.

1.2.2.3 Autres projets

Projets en cours ou en gestation, en relation avec le projet faisant l'objet de la synthèse.

1.2.2.4 Principaux effets sur la trame urbaine

Impacts des opérations sur le plan architectural et urbanistique.

1.2.2.5 Outils et dispositifs particuliers

Outils régionaux et locaux mis en œuvre ; dispositifs particuliers (régie foncière communale, AIS,...).

1.2.3 Evaluation du projet

Remarques préliminaires au volet « évaluation » :

- Au niveau de la Région wallonne, il n'existe actuellement pas d'outil permettant d'évaluer les impacts des politiques de renouvellement urbain. En ce qui concerne la rénovation urbaine, le seul élément susceptible d'apporter quelques données sur ce plan est le rapport annuel que les communes sont tenues de transmettre à la Région sur les opérations menées dans l'année et celles projetées pour l'(les) année(s) suivante(s). Ce rapport est souvent très succinct et se limite essentiellement à des données comptables. Sans doute y-a-t-il là une lacune que la recherche menée ici peut contribuer à combler.
- Il existe différentes méthodologies d'évaluation¹, selon les temporalités que l'on se fixe, ainsi que les destinataires de l'évaluation et les fonctions qu'on lui attribue. Même si, de

¹ Cf. *Evaluation des politiques publiques urbaines* sur le site : www.urbanisme.equipement.gouv.fr/cdu/accueil/bibliographies/evaluation/intro.htm

façon générale, on reconnaît que ces méthodes sont souvent complémentaires, on peut dire que, dans le cadre de ce travail, il s'agira à la fois :

- d'une évaluation ex post (qui intervient après la réalisation de l'action) ;
- d'une évaluation récapitulative qui permet à des personnes extérieures au projet de se forger une opinion globale sur la valeur intrinsèque de l'action ;
- d'une évaluation fondée sur la rencontre avec des protagonistes du projet.

Il s'agit, dans cette partie de l'étude, d'évaluer les développements immobiliers intra-urbains, sur base de problématiques autres que le seul volet financier du projet, à savoir :

1.2.3.1 Perception globale des opérations

1.2.3.2 Impacts :

- impacts sociaux ;
- impacts économiques (commerces et autres activités) ;
- impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier ;
- impacts sur les espaces publics ;
- impacts sur le cadre de vie et la sécurité ;
- impacts en termes de communication et de participation.

1.2.4 Rénover ou démolir et reconstruire ?

Synthèse des réflexions, remarques et propositions sur cette thématique, dans le cadre du projet analysé.

1.2.5 Conclusions

Particularités du projet.

Concordance des résultats avec les objectifs de départ.

Suivi et gestion du projet abouti.

Identification de blocages ou de freins, enseignements...

Pistes d'adaptation d'outils existants.

2. RÉNOVATION ET REVITALISATION URBAINES AU QUARTIER CARNOT A QUAREGNON

2.1 CONTEXTE DU PROJET

Situé à un jet de pierre de la Grand Place, le quartier Carnot¹ se niche entre la rue Jules Destrée (fragment de la RN 545 Mons-Valenciennes) au nord, la rue du Village, à l'ouest, la rue Dupuis, à l'est et la rue Anseele au sud. Cette dernière marque la transition entre le quartier Carnot et celui de Monsville.

¹ Une première approche de ce quartier a été réalisée dans la plaquette n° 4 de la CPDT : *Réhabiliter et rénover l'espace en Wallonie* (2003), pp. 116-118.

Le quartier Carnot bénéficie cependant d'une certaine animation, grâce notamment à la proximité de la maison communale et de deux écoles, ainsi que grâce à la présence du marché du lundi, qui draine une très large chalandise.

2.2 PROCESSUS

2.2.1 L'opération de rénovation urbaine

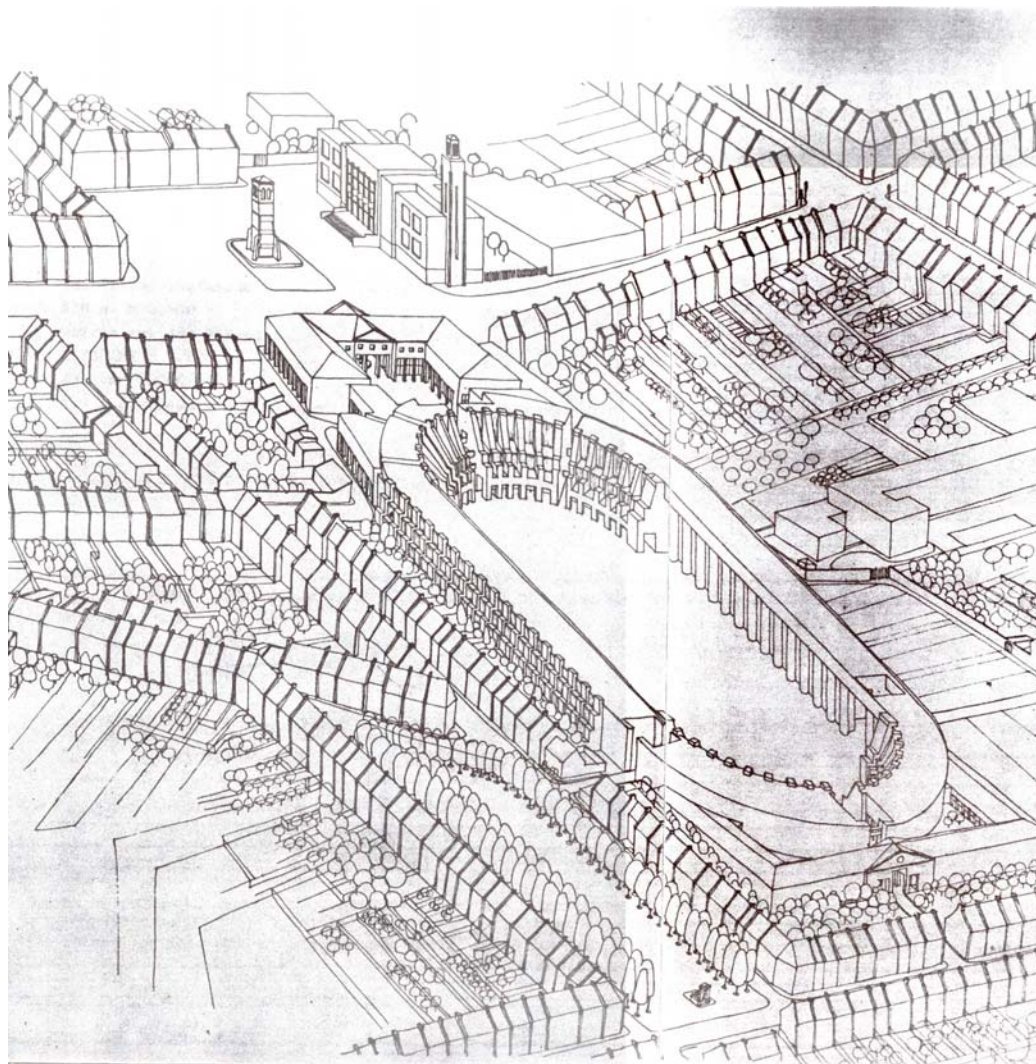
2.2.1.1 Description du projet

Les prémices de l'opération de rénovation urbaine du quartier Carnot remontent à 1976, avec l'arrivée au pouvoir d'une équipe renouvelée et rajeunie qui, sous la houlette du bourgmestre Edgar Hismans, se fixe comme objectif l'assainissement et la rénovation du quartier.

Dans le dossier de rénovation urbaine (l'un des premiers introduits en Région wallonne), le quartier Carnot est décrit comme suit : « *entre la Grand Place à l'ouest, la grand route au nord qui le séparait du Charbonnage du Rieu du Cœur et le quartier de Monsville, au sud, débordant autrefois d'activité, le quartier Carnot a été délaissé. La fermeture des charbonnages a poussé le commerce à se rapprocher de la route N22 [RN 545], mais à l'exception de quelques immeubles en bordure de la place, le quartier est resté dans le même état d'abandon avec ses ruelles, venelles, habitations insalubres et terrains vagues servant de dépôts d'immondices* »¹. Le projet de rénovation est élaboré par les architectes H. Guchez et M. Nunez, des « Ateliers du Grand-Hornu ». Le but est de restructurer ce quartier, en y aménageant des espaces verts et en y implantant des commerces, des équipements et des logements sociaux.

Le périmètre de rénovation urbaine concerne une zone de 5 hectares, mais une première phase de travaux doit porter sur 2 hectares situés à l'est de la Grand Place : on y prévoit la démolition des immeubles existants (dont 54 reconnus insalubres depuis 1962) et la création de 230 logements sociaux, 50 emplacements commerciaux et 280 places de parking en sous sol. Il s'agit donc d'un projet à grande échelle, dont l'architecture rappelle furieusement le complexe industriel du Grand-Hornu, articulé autour de deux cours, dont une très vaste de forme ellipsoïdale.

¹ Extrait du procès verbal de la réunion de la Commission régionale de Rénovation urbaine du 12 septembre 1978, pp. 2-4.



Le projet « Colisée » conçu à la fin des années 1970

Axé sur le logement social, le projet des « Ateliers du Grand-Hornu » mise sur la participation financière des organismes subsidants autres que la rénovation urbaine (Fonds du Logement, Fonds Brunfaut, Société nationale du Logement).

Soutenu avec force par le Collège, ce projet est présenté à la Commission régionale de Rénovation urbaine. Estimant que le projet « *a de l'allure et un certain souffle* » et qu'il est susceptible « *d'apporter à la région un peu de grandeur dont elle a besoin* », la Commission émet un avis favorable.

Le périmètre et l'opération de rénovation urbaine sont approuvés par Arrêté royal le 11 octobre 1979. La Commune peut dès lors commencer ses démarches d'expropriations et de démolitions.

Si le projet Guchez-Nunez a bénéficié de l'enthousiasme des édiles locaux par son côté ambitieux et audacieux rompant avec l'image de la déprise économique, il n'en a pas été de même auprès des habitants. Perçu comme mégalomane et très vite qualifié de « projet Colisée », il a suscité une forte opposition, notamment par le biais d'un comité d'habitants inquiets de voir ce projet faire irruption dans leur quotidien et perturber leur cadre de vie. La Commune demande à l'équipe Guchez-Nunez de revoir son projet et fait appel à d'autres

propositions. Des trois projets présentés au début des années 1980, aucun n'a été finalement retenu. Faute d'avoir trouvé un consensus, le projet de reconstruction de l'espace central du quartier Carnot reste en suspens tandis que la Commune poursuit les opérations d'acquisitions et de démolitions, procède à l'aménagement des voiries par le biais de ses programmes triennaux d'investissements et se concentre sur la construction de nouveaux immeubles.

2.2.1.2 Phasage des opérations de démolitions-reconstructions¹

- 1990-91 : construction du nouveau commissariat, rue Carnot ;
- 1991-92 : construction de 8 logements moyens et 2 commerces à la rue du Marché (665.000 €^{*2}) ;
- 1993-94 : construction de 12 logements moyens et 5 commerces à la rue Carnot (745.000 €^{*}) et acquisition de l'ancienne Cense à Pierrots *pour cause d'utilité publique* (62.000 €) ;
- 1997 : démolition de la Cense à Pierrots (16.200 €) ;
- Début 2000 : construction de 6 maisons unifamiliales de standing (1.015.000 €^{*}), actuellement en vente, préférentiellement à destination de professions libérales ou d'indépendants.

Si l'on excepte les aménagements préalables des espaces publics (rues des Pierrots, Carnot et Castiaux), il a donc fallu attendre plus de dix ans avant que les opérations de reconstruction ne démarrent effectivement dans le quartier Carnot.

En dehors des logements de standing sur la Cense à Pierrots, les opérations d'acquisition, démolition et construction de logements s'inscrivant dans le cadre de la rénovation urbaine du quartier bénéficient d'une subsidiarité à hauteur de 75%. Par ailleurs, la Commune est le maître d'œuvre de ces opérations, mais c'est la Régie foncière communale qui suit la construction, la commercialisation ou la mise en location et la gestion des immeubles. Les bénéfices tirés de la vente ou de la location de ces logements sont réinvestis dans les opérations immobilières de la Commune.

2.2.2 L'opération de revitalisation urbaine

En février 1996, le Collège échevinal de Quaregnon approuve l'élaboration d'un plan de revitalisation du quartier Carnot, en conformité au décret du 20 décembre 1990 sur la revitalisation des centres urbains³. L'idée est de développer une opération mixte alliant commerce et logement. Divers contacts sont pris avec des investisseurs potentiels, notamment avec les sociétés Lidl et Battard.

C'est toutefois un concours de circonstances qui aboutira à l'opération de revitalisation, lorsque le propriétaire d'une moyenne surface située dans le quartier, par ailleurs administrateur d'une société immobilière (Arcadis), prend connaissance des intentions de la Commune. Celui-ci se montre intéressé par le projet de construire une grande surface et des appartements sur le site laissé en friche depuis son assainissement et son rachat par la Commune.

¹ A ces opérations de démolition-reconstruction s'ajoutent aussi les travaux d'aménagement des voiries et d'équipements dont nous ne traitons pas ici.

² Les montants mentionnés avec (*) sont des estimations figurant dans les divers documents consultés dans le dossier de la DAO. En réalité, dans le cadre de la construction neuve, ces montants semblent sous-estimés. Ainsi, en ce qui concerne les logements de la rue du Marché, la prévision initiale (665.000 €) a dû être revue à la hausse (720.000 €). En cause : la hausse des coûts de construction et la construction des caves, vu la nature du sol (Procès-verbal de la réunion de la Commission communale de rénovation urbaine du 18 décembre 1990).

³ Prémices des dispositions actuelles sur la revitalisation urbaine (art. 172 du CWATUP).

Fin 1999, le rapport justificatif du périmètre de revitalisation urbaine montre les espoirs placés en cette opération : « *l'implantation de cette supérette et de ces logements va être le moteur principal de la rénovation de la zone nord du quartier Carnot et va contribuer fortement avec les opérations déjà menées sur Carnot et la rue du Marché et les opérations en cours pour la « Cense à Pierrots » à la rénovation du cœur urbain de Quaregnon* ». Il souligne aussi le réaménagement des espaces publics, notamment la ruelle des Frères, que ce projet entraînera ainsi que la modification des cheminements dans le quartier.

Les options urbanistiques du projet visent à la fois à redensifier le centre urbain par la construction de logements et d'un commerce, et à organiser et structurer les circulations à l'intérieur du quartier « *en attribuant une place importante aux piétons, tout en préservant des emplacements de parking* ».

La société Arcadis dont le siège se situe à Merelbeke, près de Gand, se porte acquéreuse du terrain en vente publique. Lors de cette vente, le prix des terrains a dépassé les estimations. Pour faire face à ce surcoût et assurer la rentabilité du projet, Arcadis a négocié avec la Commune une augmentation de la surface commerciale (de 1000 à 1300 m²) et du nombre de logements (52 logements au lieu des 25 initialement prévus).

Le 15 février 2000, une convention est signée par la Commune et la société Arcadis. Outre la supérette, celle-ci s'engage, d'une part, à construire 52 appartements de 3 à 1 chambre(s), pour la plupart avec garage souterrain ou parking privé en surface, répartis en 4 blocs et, d'autre part, à rétrocéder à la Commune « *pour le franc symbolique* » les terrains en bordure de la ruelle des Frères et l'espace central à aménager en placette publique. Au total, l'investissement privé est de 4.465.000 €, dont 3.225.000 pour la création de logements.

De son côté, la Commune s'engage à aménager les espaces publics (future place de la Charte, rue Carnot et ruelle des Frères) pour un montant de 1.030.000 €, financés à 100% par la Région¹. Le projet de revitalisation du quartier Carnot a la particularité de se situer dans un périmètre de rénovation urbaine, ce dont se réjouit la CRAT dans l'avis favorable qu'elle remet sur le projet².

Entamée début 2001, l'opération de revitalisation urbaine a pris du retard suite à quelques blocages, principalement dus à la faillite successive d'entrepreneurs impliqués dans le chantier (voir ci-dessous les impacts). Le premier bloc (bloc A), incluant la supérette, a été terminé en décembre de la même année : il était impératif de rentabiliser les activités commerciales.

Actuellement, trois des blocs sont terminés. Le quatrième (bloc D) est en voie d'achèvement. A l'exception de 1 appartement dans le bloc A et de 3 autres dans le bloc B, tous les appartements, y compris ceux en cours de construction dans le bloc D, ont été vendus. Les prix de vente ont varié entre 69.400 € et 101.600 €. Les logements du bloc A ont été vendus à des personnes âgées ou à des jeunes couples pour lesquels il s'agissait souvent d'une première acquisition. Des investisseurs privés ont aussi acquis en vrac plusieurs appartements (surtout à 1 chambre) pour les mettre ensuite en location. Ce dernier point montre que le projet a été rentable et attractif. La plupart des logements des blocs B, C et D ont été vendus à des personnes âgées souhaitant revenir vers le centre-ville. Il s'agit de personnes entre 60 et 70 ans qui souhaitaient bénéficier de la proximité de commerces et de services centraux.

La vente des parkings s'est en revanche révélée plus difficile. Une dizaine reste encore à acquérir dans le bâtiment A. Cet échec est explicable par le fait que les jeunes qui ont acheté un appartement disposent d'un budget fixe et peu extensible ne leur permettant pas d'investir simultanément dans l'achat d'un garage.

¹ Voir la convention entre la commune et la Région et l'arrêté de subvention (8 février 2001).

² Avis relatif au projet de revitalisation urbaine du quartier Carnot (23 juin 2000).

En ce qui concerne les espaces publics, l'aménagement de l'espace central, baptisé de façon très symbolique place de la Charte, est terminé. En prolongation du projet de revitalisation, la Commune prévoit la réhabilitation de la rue des Frères.

2.2.3 Autres projets dans le quartier

La Commune a également acquis des biens jouxtant le périmètre de rénovation urbaine, mais situés en dehors de ce dernier, notamment :

- l'ancien Nopri-Spencer Shop et des bâtiments adjacents situés rue Destrée et rue du Marché ;
- les bâtiments de l'ancienne brasserie Plumât, situés à l'angle des rues du Village et Castiaux.

L'aménagement de ces bâtiments et de leurs abords ont été examinés par des étudiants de l'Institut supérieur d'Architecture de Mons, études qui ont servi de base à des propositions concrètes¹.

2.2.3.1 Ancien Nopri-Spencer Shop

Reconnus SAED², ces bâtiments seront démolis pour faire place à un projet de reconstruction. Les subsides prévus dans le cadre de l'assainissement du site s'élèvent à 418.000 € dont 209.000 à charge du Feder et 187.000 à charge de la Région wallonne, d'autres intervenants publics prenant en charge le solde (22.000 €)³. Les travaux de démolition devraient débiter en octobre prochain.

Le projet communal prévoit la reconstruction de nouveaux bâtiments pour y héberger une extension de l'hôtel de ville (services de la population des travaux, de l'environnement de l'urbanisme et de la régie foncière) avec parking et jardin intérieur ainsi que la construction, côté rue Destrée, d'un immeuble avec commerces au rez-de-chaussée et logements aux étages. La construction des bâtiments administratifs devrait être financée dans le cadre du programme triennal d'investissement. Elle est estimée à 725.000 €⁴.

Cette opération devrait être l'occasion d'entamer le réaménagement du carrefour des « Quatre Pavés » et de réaliser une véritable entrée de ville, grâce à une vitrine de la ville au rez-de-chaussée du futur immeuble administratif. A cette fin, le projet de démolition-reconstruction devrait aussi inclure le bâtiment de l'ancien « Café du Commerce » (propriété communale). Situé à l'angle des rue Destrée et du Village, il accueille actuellement l'ASBL « Quaregnon Centre-Ville ».

2.2.3.2 Ancienne brasserie Plumât

L'ancienne brasserie Plumât est également reconnue comme SAED depuis janvier 2003⁵. Les subsides prévus dans le cadre de l'assainissement du site s'élèvent à 230.000 € dont 115.000 à charge du Feder et 105.000 à charge de la Région wallonne, d'autres intervenants publics prenant le solde en charge (10.000 €)⁶. Les travaux de démolition sont prévus pour

¹ CORDIER, A. (2004). *Commune de Quaregnon. Rénovation urbaine du quartier Carnot. Actualisation. Rapport provisoire.*

² Arrêté du Gouvernement wallon du 30 janvier 2003.

³ DACHOUFFE, M. (2004). *Les outils de l'aménagement opérationnel et les crédits du Fonds de Développement régional (FEDER). Situation à mi-programmation.* Namur, Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Direction de l'Aménagement opérationnel, p. 10.

⁴ *Commune de Quaregnon. Programme de politique générale (2001-2006)*, pp. 10-13.
Voir : www.quaregnon.be/downloadppg.doc

⁵ Arrêté du Gouvernement wallon du 30 janvier 2003.

⁶ DACHOUFFE, M. (2004), p. 10

cette année. Là encore, la Commune prévoit une opération de démolition-reconstruction qui englobera en outre 4 bâtiments voisins situés rue du Village et rue des Pierrots. Dans le prolongement des logements de la « Cense à Pierrots », le but est de créer 6 logements moyens.

2.2.3.3 La Grand Place

La Commune considère la rénovation de la Grand Place comme une priorité pour des motifs à la fois d'ordre technique, de mobilité, commercial et « *surtout symbolique* »¹. Dans ce cadre, un dossier de restauration de la tour classée de l'ancienne église Saint-Quentin doit être introduit auprès de l'administration du patrimoine et le monument aux morts accolé à la tour sera démoli. Mais, si « *remodeler la place d'une commune, c'est une transplantation cardiaque* »², l'opération de rénovation de cet espace central n'a pas encore véritablement commencé. Les étudiants de l'Institut supérieur d'Architecture de Mons ont développé un projet mettant l'accent sur la création de logements et un aménagement attractif susceptible de séduire des candidats acheteurs.

2.3 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

2.3.1 Outils régionaux

Les principaux outils utilisés par la Commune pour développer ses opérations de renouvellement urbain sont les outils de l'aménagement opérationnel : rénovation et revitalisation urbaines ainsi que les procédures SAED. Parallèlement à la mise en œuvre de ces outils, les programmes triennaux d'investissements sont utilisés pour l'aménagement des voiries et des bâtiments publics.

2.3.2 Outils locaux

2.3.2.1 Régie foncière

Pour ses opérations immobilières, la Commune s'appuie sur sa Régie foncière. Celle-ci ne bénéficie pas d'un statut autonome. Elle a été créée par le Collège échevinal pour permettre la réalisation d'opérations foncières dans les meilleurs délais. Elle fait rapport de ses activités au Collège et présente ses budgets et comptes au Conseil communal. Elle opère comme véritable levier de la politique foncière de la Commune.

2.3.2.2 Gestion de centre-ville

Quaregnon compte l'une des 17 cellules de gestion de centre-ville actives en Région wallonne. L'ASBL « Quaregnon Centre-Ville » a été créée en 1998 et opère surtout dans le centre, là où se concentre l'essentiel des activités commerciales. Les axes couverts par la gestion du centre-ville sont une partie de la rue Destrée, la rue du Village, jusqu'à la rue de Monsville, ainsi que les rues adjacentes.

¹ *Commune de Quaregnon. Programme de politique générale (2001-2006)*, pp. 12 et 17.

² *Ibidem*.

Le but de l'ASBL est de :

- dynamiser le centre-ville à travers les commerces, la mobilité, l'offre en parking, le cadre de vie, la sécurité et diverses animations ;
- servir d'Interface entre investisseurs et propriétaires ;
- conseiller sur les créneaux porteurs ;
- informer sur les démarches à accomplir ;
- réaliser et mettre à disposition des personnes intéressées une banque de données qualitative et quantitative sur le centre-ville.

Outre la gestionnaire du centre-ville, l'équipe se compose de 6 stewards urbains qui servent de relais entre les différents services publics et les usagers du centre-ville, nouent les contacts avec les commerçants pour les activités d'animation et de promotion, établissent des états des lieux en cas de dégradation (dépôts clandestins d'immondices, tags ou graffitis,...), apportent une aide ponctuelle au personnel communal, participent à certaines tâches d'entretien,... Le contact avec la Commune est permanent : une fois par semaine, les stewards font rapport de leurs interventions aux autorités concernées.

2.3.2.3 Schéma de structure communal et règlement communal d'urbanisme

Quaregnon dispose d'un schéma de structure et d'un règlement communal d'urbanisme adoptés en 1994. La Commune envisage une révision et une adaptation de ces deux outils.

2.3.2.4 Schéma directeur de rénovation urbaine

Afin d'englober des immeubles à l'abandon ou en ruine (dont les immeubles du site Nopri) et « de créer un ensemble harmonieux sans le Quartier Carnot¹ », la Commune a réalisé une révision du schéma directeur de rénovation urbaine adopté en 1987 et a proposé une extension du périmètre de rénovation urbaine. Cette proposition n'a actuellement pas encore été avalisée (voir p. 157).

2.3.2.5 Agence immobilière sociale

La commune de Quaregnon adhère à l'Agence immobilière sociale des « Deux Rivières » à Saint-Ghislain, dont le but est de gérer le bien de tiers (publics ou privés) afin de le donner en location à toute personne en difficulté et lui permettre ainsi d'avoir accès à un logement salubre, à un prix abordable tout en assurant de la non dégradation du bien loué.

2.4 PRINCIPAUX EFFETS SUR LA TRAME URBAINE

Là où les opérations de démolitions-reconstructions ont eu lieu, le tracé du parcellaire a subi de profondes transformations. Par ailleurs, les bâtiments récemment construits, sans contraster de façon radicale par rapport au cadre bâti préexistant, s'en distinguent néanmoins par leur gabarit généralement plus important. Ceci s'explique notamment par l'option de développer, en matière de logements, des appartements, plutôt que des maisons unifamiliales (à l'exception des habitations construites sur la Cense à Pierrots), qui prédominent toujours dans le quartier.

Au niveau des espaces publics, c'est bien entendu le secteur de l'actuelle place de la Chartre qui porte les traces d'une profonde restructuration, avec la création de ce nouvel espace, surtout lieu de stationnement et de transit pour les clients de la supérette. Ailleurs dans le quartier, les aménagements de voirie sont perceptibles, avec parfois un résultat mitigé.

Les opérations déjà réalisées ont amorcé des changements de cheminements au sein du quartier, et celles qui sont programmées vont sans doute amener la création de nouvelles

¹ Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal du 14 septembre 1999.

liaisons piétonnières et résidentielles, suivant un axe nord-sud, depuis la rue Destrée vers le quartier de Monsville.

2.5 IMPACTS

2.5.1 Perception des opérations de rénovation et de revitalisation urbaines

De façon générale, les opérations de renouvellement urbain menées dans le quartier sont perçues comme nécessaires et plutôt positives. Avec cependant quelques nuances¹...

2.5.1.1 La rénovation urbaine

Les personnes interrogées qui ont connu le quartier sont unanimes à reconnaître qu'une intervention radicale était nécessaire pour assainir la partie nord de la rue Carnot, jadis peuplée de taudis : *« la rénovation ? C'est bien, il fallait ça ! Avant, c'était dégueulasse, des ruelles dégueulasses, des bas-fonds ! »*.

Dans ce contexte, la démolition-reconstruction n'est pas perçue comme dommageable, car il n'y avait pas d'autres alternatives. Le quartier ne possédait rien de remarquable sur le plan patrimonial, si on excepte une belle ferme ancienne, actuellement site de la station Texaco.

Le « projet Colisée » a laissé des traces dans les mémoires des plus anciens : *« ce projet a suscité une levée de boucliers de la part de la population locale, car il changeait radicalement la physionomie du centre villageois »*. Tous n'étaient cependant pas hostiles au projet : *« à l'époque, j'étais allée voir le plan de la rénovation style Grand Hornu à la commune, et j'aimais bien ! »*.

Une des conséquences de ce rejet a été le blocage des opérations de reconstruction : *« il fallait attendre des conditions plus propices pour la réhabilitation de cet espace central et s'assurer du soutien de la population qui, au fil du temps, préoccupée de voir ce vaste chancre à ciel ouvert, manifestait de façon de plus en plus récurrente son souhait de voir ce terrain réinvesti »*.

La durée des opérations et le maintien, en plein centre, d'un chancre à ciel ouvert pendant près de 20 ans, à la fois dépotoir et zone d'insécurité, restent gravés dans les esprits : *« que d'années passées entre le moment de la mise en œuvre du projet de rénovation urbaine et celui des réalisations concrètes !. Elles font aussi craindre pour de nouvelles opérations de démolition-reconstruction »*. Ainsi, sur le site du Nopri : *« il est prévu de tout démolir, au risque de se retrouver avec un chancre comme entrée de ville, en attendant la reconstruction, qui sait quand... »*.

2.5.1.2 La revitalisation urbaine

Cette opération et le partenariat public-privé suscitent toutes les adhésions :

- *« La collaboration avec le privé a été une très bonne chose, car elle a permis d'accélérer le processus de renouvellement urbain »*.
- *« L'opération menée par Arcadis est une piste intéressante. Elle a été un facteur enclencheur au niveau de la dynamique du quartier. De plus, l'opération s'est déroulée assez rapidement (4-5 ans) et sans encombres majeurs »*.
- *« Il faut dire que la Commune a fait preuve de clairvoyance en rachetant les parcelles pour en faire un large espace vendu plus tard à la société Arcadis. L'opération de revitalisation urbaine est une réussite. Elle a été profitable tant au privé qu'au public. De plus, l'intervention du privé a permis un aboutissement*

¹ Les passages en italique reprennent des extraits d'interviews.

rapide du projet (le projet public sur la Cense à Pierrots a démarré avant et il n'est pas encore tout à fait terminé »).

- « L'opération de revitalisation urbaine a permis de réorienter les flux vers le quartier Carnot. L'implantation du GB-Contact, malgré les effets indirects sur le commerce existant, a permis une meilleure fréquentation du centre-ville ».

- « Le projet d'Arcadis, avec la présence du GB, qui est très actif est perçu de façon très positive par les habitants du quartier ».

- « L'opération de revitalisation urbaine menée dans le quartier a été très positive. Le GB-Contact connaît une grande vitalité et suscite beaucoup d'animation dans le centre. On n'a pas constaté de gros mouvements d'activités dans le quartier (commerces ou services), mais, de façon générale, celles qui existaient avant l'intervention se sont maintenues ».

Le partenariat public-privé a très bien été vécu par les deux principaux intéressés :

- « La Commune est très satisfaite de la manière dont s'est déroulée l'opération Arcadis et elle est disposée à recommencer ce type d'entreprise ».

- « La Commune a toujours montré un esprit de collaboration franche avec Arcadis. Il n'y a pas eu de réelles difficultés quant aux intérêts des deux parties. Ces intérêts étaient d'ailleurs clairement définis dès le départ du projet ».

Pour Arcadis, société localisée en Flandre, une des difficultés majeures a consisté en la faillite successive de deux entrepreneurs : *« de façon générale, le professionnalisme des entreprises de la région n'a pas été à la hauteur des exigences d'Arcadis ».* Cela a failli nuire à l'image du projet et de la société et a fortement ralenti la finalisation du chantier. Or, le respect des délais est essentiel : *« pour une opération telle que celle développée à Quaregnon, les temps de construction ne peuvent excéder 2 ans à 2 ans et demi. Au-delà de ce délai, la rentabilité du projet s'amenuise rapidement ».*

Sur le plan stratégique, Arcadis est une société qui développe volontiers des opérations au sein des espaces bâtis. Ainsi, *« elle accompagne la tendance au retour vers la ville, les coûts n'étant pas toujours plus élevés que lors d'un investissement sur terrain vierge périphérique. La viabilisation du terrain, les frais d'aménagement des voiries sont très coûteux, ces frais sont presque exclusivement à la charge du promoteur lors de constructions sur site vierge ».*

Les projets menés par Arcadis portent exclusivement sur la construction neuve. La rénovation de bâtiment, même si elle peut être intéressante, n'entre pas dans ses compétences : *« la rénovation demande des savoir-faire spécifiques et la prise de risque financière est plus importante en raison des surcoûts qui peuvent intervenir en cours de chantier. De plus, les promoteurs immobiliers ne peuvent prendre à leur seule charge la rénovation de quartiers anciens. Les pouvoirs publics doivent aussi s'engager financièrement dans ce processus. Néanmoins, la rénovation de certains bâtiments anciens peut être un atout commercial pour un promoteur et procurer une image de marque supplémentaire. Un investissement dans une telle opération dépend donc du contexte global ».*

2.6 AUTRES IMPACTS

2.6.1 Impacts sociaux

Lorsque l'opération de rénovation urbaine a débuté, à la fin des années 1970, la population du quartier était essentiellement composée d'ouvriers mineurs (ou de leurs veuves), de retraités,... Il s'agissait d'une population plutôt âgée. Lors des opérations d'assainissement, la population a été relogée dans des logements sociaux. Parmi ces habitants, aucun n'est revenu se réinstaller dans le quartier une fois l'opération terminée. Une des raisons de cette situation doit être trouvée dans la longueur des opérations : bien des anciens habitants du quartier sont décédés entre-temps... Certains habitants ont utilisé leurs indemnités d'expropriation pour s'installer ailleurs.

Paradoxalement, l'annonce des opérations de renouvellement urbain a entraîné une réaction d'inquiétude face au changement et une augmentation des ventes de maisons : *« ne sachant pas ce qu'allait devenir leur quartier, certains habitants ont préféré vendre leur maison et quitter le quartier »*.

Actuellement, la majorité des habitants du quartier sont des petits propriétaires, modestes et assez âgés. Les opérations de renouvellement urbain, en particulier la revitalisation urbaine, ont drainé une population nouvelle, plus aisée que les habitants d'origine. Les nouveaux habitants proviennent des entités voisines de Quaregnon ou d'autres quartiers de la commune. Parmi eux, on compte des personnes âgées qui viennent s'installer dans le centre pour des raisons de commodités pratiques (*« la proximité des commerces et des services est un facteur très important »*), ainsi que de jeunes actifs.

En favorisant l'implantation de logements moyens, la Commune a souhaité créer une mixité sociale, mais les loyers pratiqués pour les logements publics (rue du Marché ou Carnot) restent relativement modestes par rapport au privé : *« en location, les prix pratiqués par la Régie foncière, sans être apparentés à des logements sociaux, restent en deçà de ceux appliqués par le privé (en moyenne, un appartement 2 chambres se loue 495 € dans le privé et 350 € par la Régie foncière communale) »*.

La réalisation de logements « hauts de gamme » sur le site de la Cense à Pierrots et leur commercialisation suscitent pas mal de perplexité auprès de certains de nos interlocuteurs, en particulier à cause de leur implantation, dans un îlot étroit et dans un tissu urbain peu favorisé : *« l'opération communale sur le site de la Cense à Pierrots, sera sans doute assez difficile à commercialiser. Il est peu probable qu'une population à revenus relativement élevés s'installe dans les logements construits. En effet, le prix moyen est d'environ 250.000 € pour une maison unifamiliale avec une cour minuscule, un jardinet collectif, en étroit voisinage avec une population très modeste »*.

De façon générale, vu la configuration du bâti traditionnel, il reste difficile d'attirer certains types d'habitants : *« les familles avec enfants préfèrent, pour autant qu'elles en aient les moyens, acheter ou faire construire une 4 façades avec jardin en périphérie plutôt que d'habiter en centre-ville. Les petites maisons boraines ne répondent pas à leur besoins (jardin trop étroit,...). Les gens ne pensent pas à acquérir deux maisons mitoyennes et à les réunir. Ils ignorent que la Commune autorise ce genre de transformations. Il faudrait peut-être en informer davantage la population pour garder les familles en ville et restaurer ces petites maisons typiques. Encore faut-il trouver deux maisons accolées en vente simultanément... »*.

2.6.2 Impacts commerciaux

La dynamique commerciale dans le centre est toute relative, notamment du fait de la concurrence de commerces implantés le long de la RN 545. Certains commerces tiennent bien parce qu'ils sont spécialisés et drainent une clientèle débordant largement le cadre local

ou parce qu'ils occupent un créneau très spécifique. En dehors de cela, les commerces du quartier consistent essentiellement en magasins d'alimentation, solderies ou autres magasins d'articles à bas prix. On constate une forte rotation des commerces et, globalement, l'activité commerciale décline. Souvent, lorsqu'un commerce « ancien » cesse, il n'y a pas de reprise.

La problématique du rapport entre les fonctions logement et commerce est aussi posée. On dénombre en effet de nombreux étages vides au-dessus de commerces actifs. Cela tient en partie au fait que bien des accès séparés aux étages ont disparu. *« Or, la demande en logement est forte dans le centre, et la réhabilitation de logements au-dessus des commerces peut s'avérer payante ».*

Certaines remarques portent sur le lien entre les opérations de renouvellement urbain et les activités commerciales avec, comme principaux constats l'insuccès des cellules commerciales aménagées sous les logements communaux des rue Carnot et du Marché, ainsi que le manque d'attention à promouvoir des actions envers des investisseurs potentiels : *« si l'offre d'emplacements est suffisante, l'offre commerciale, elle, n'est pas assez diversifiée et certains créneaux ne sont pas couverts. Il aurait fallu mener des opérations de promotion auprès de candidats investisseurs, commerçants ou autres. L'image du quartier s'est certes améliorée, mais la conjoncture reste peu favorable et il est difficile d'attirer les indépendants ».*

Au niveau local, un réel partenariat dans l'action entre public et privé fait défaut. Un partenariat plus efficace entre la Commune et l'ASBL « Quaregnon Centre-Ville » ainsi qu'une plus grande implication de cette dernière dans les projets urbains portés par la Commune pourraient pallier cette situation.

Dans un paysage commercial plutôt morose, la supérette créée dans le cadre de la revitalisation urbaine tire son épingle du jeu : *« le GB marche très bien et, depuis la fermeture du Carrefour de Jemappes (à 1 km de là), il attire une clientèle qui dépasse les limites de l'entité quaregnonnaise. Toutefois, on ne peut pas dire qu'il joue un rôle de locomotive pour le commerce local ».*

L'implantation du GB au cœur du projet a eu pour effet de modifier la structure commerciale du quartier et plus largement du centre-ville de Quaregnon. Les petits commerces anciens ont connu des difficultés pour s'adapter à la concurrence exercée par la grande surface. Toutefois, malgré les effets indirects sur le commerce existant, l'implantation du GB a permis une meilleure fréquentation du centre-ville.

Les habitants interrogés se montrent en tous cas satisfaits de l'offre commerciale du quartier :

- *« La proximité des commerces est intéressante. On n'a pas besoin de voiture ».*
- *« C'est facile, sur le plan commercial ».*
- *« Le GB, c'est frais et propre. Ce n'est pas pour aller acheter une chose que je vais aller au Cora ou au Carrefour¹ en périphérie. Sinon, il y a les petites surfaces tenues par des Algériens, des Marocains ».*

2.6.3 Impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier

L'impact des différentes opérations de renouvellement urbain sur les valeurs foncières reste modéré. On relève peu de grosses mutations : ces valeurs semblent avoir suivi l'évolution générale.

On note cependant que le prix des terrains à bâtir augmente (il est actuellement de +/- 30 €/m²) mais c'est une tendance générale qui s'observe sur tout le territoire communal et pas uniquement en centre-ville. Cette augmentation incombe au manque de terrains à bâtir.

¹ Magasin fermé depuis la réalisation de l'interview.

Il n'y en a quasi plus de disponibles dans la commune et cette situation bénéficie en partie à la rénovation du bâti existant.

Sur le marché immobilier, ce sont surtout les maisons bon marché (moins de 50.000 €) qui sont demandées : « souvent, les jeunes recherchent de petites maisons à retaper. Celles-ci se vendent comme des petits pains, tandis que les grosses maisons se vendent souvent à perte. Dans le secteur locatif, on constate cette même recherche de logements à bas prix, avec des loyers inférieurs à 400 € ».

2.6.4 Impacts sur les espaces publics

Compte tenu de la situation d'origine, les aménagements des espaces publics au sein du quartier Carnot, dans le cadre de l'opération de revitalisation urbaine, sont perçus comme positifs. La **place de la Charte** apparaît comme une réussite.

En marge de cette opération, d'autres aménagements de voirie sont prévus, comme l'élargissement de la rue des Frères et de la rue Carnot.

L'amélioration des espaces publics a apporté un plus qualitatif, de même que la présence de deux espaces verts reconnus comme étant bien entretenus : le parc Marius Cornez et la place Nicolas Jenard. Elle n'a toutefois pas résolu les problèmes d'insécurité, « *ce qui montre que l'aménagement du territoire ne suffit pas à lui seul à résoudre tous les problèmes* ».

Certains agencements sont perçus comme tout à fait regrettables, par exemple la rue du Village, aménagée il y a une quinzaine d'années : « *contrairement aux tendances actuelles, elle a été reprofilée au profit de la voiture. Les trottoirs, étroits, ont été sacrifiés au profit de l'élargissement de la route. Il s'ensuit des problèmes de vitesse excessive, de stationnement en 2^{ème} voire 3^{ème} file,...* »

La **Grand-Place** est un espace tout à fait prioritaire dans le centre. Paradoxalement, elle n'a pas encore fait l'objet d'un projet de réaménagement communal. De nombreuses activités de type Horeca ont cessé sur la Grand Place. Cela tient beaucoup à son manque d'attractivité et à son caractère peu convivial : « *Alors que des localités voisines (Jemappes, Dour, Frameries) ont opté pour la requalification de leur espace central, la nécessité de « relooker » la Grand Place reste à Quaregnon une sorte de « monstre du Lock Ness ». Sur cette place, la tour (classée) n'est ni entretenue, ni valorisée, alors qu'elle pourrait être mise en relief grâce à un éclairage adapté* ».

Il existe un projet de rénovation de la Grand Place : « *Malgré son coût élevé (3.000.000 €), il s'agit d'un projet d'un seul tenant qui ne se fera sans doute pas parce que la Commune ne pourra probablement pas amener sa quote-part. Il vaudrait mieux procéder par phases, en commençant par la tour, tout en ayant une vision d'ensemble sur la rénovation de la place. La population est très concernée par l'aménagement de la Grand Place dont la propreté laisse vraiment à désirer, notamment le jour du marché* ».

2.6.5 Impacts sur le cadre de vie et la sécurité

Les problèmes de sécurité ne sont pas trop importants dans le quartier Carnot. Ce sont principalement les espaces publics et espaces verts (Parc Marius Cornez, surtout) qui connaissent des problèmes de propreté et de sécurité (actes de vandalisme, graffitis). « *Il faut dire que l'horaire de fermeture du commissariat de quartier (17 h) ne facilite pas la prévention des actes de vandalisme !* »

Avec l'aménagement de la place de la Charte, les problèmes d'insécurité ont été déplacés : « *Avant son aménagement, le site de la place de la Charte était un terrain vague, peu éclairé. Après intervention, on a assisté au déplacement des problèmes d'insécurité vers la Grand Place. Il faut signaler qu'il y a toujours eu la présence de « bandes » dans le quartier, ce qui a justifié le placement de caméras de surveillance* ».

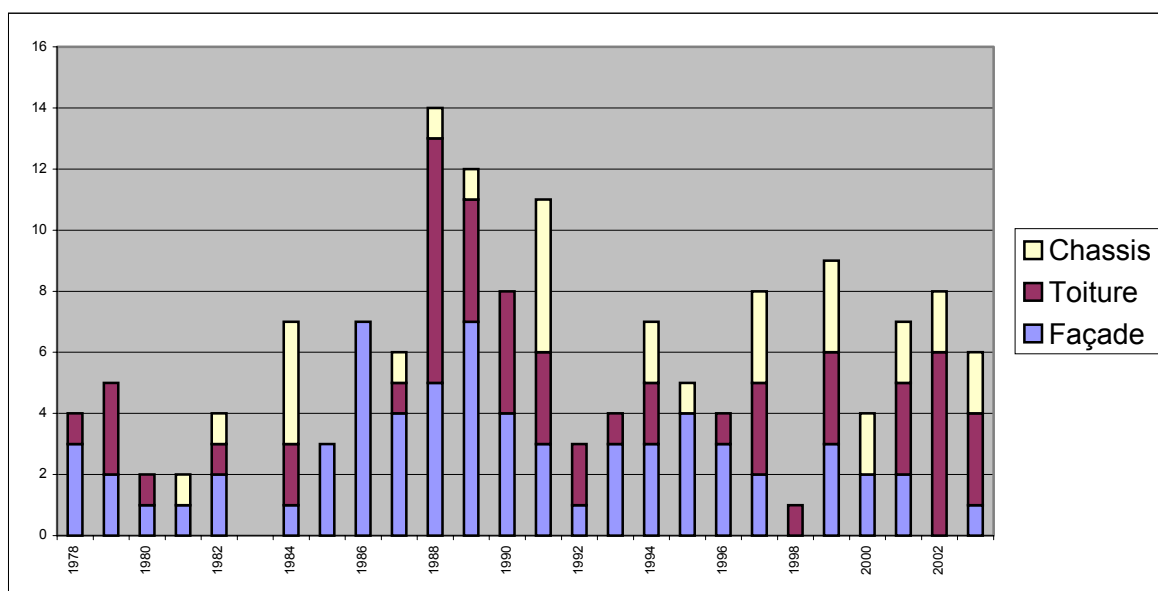
A côté des actes de vandalisme, les dépôts clandestins d'immondices posent un réel problème, mais les moyens de lutter sont limités : « *dans un contexte où les agents de police de quartier voient leur nombre réduit, les stewards urbains ont un rôle certain à jouer. Pour être efficaces, il leur faut cependant prendre les personnes en flagrant délit ou trouver des signes d'identification des contrevenants. L'action des stewards est limitée : sans aucun pouvoir verbalisant, ils doivent miser sur la sensibilisation* ».

Les habitants sont particulièrement sensibles aux thèmes de la propreté et de la sécurité. Ceux-ci forment d'ailleurs l'essentiel de leurs préoccupations :

- « *Dans le parc plus loin, il y a de la vie !! Jeunes drogués, etc. Tout un trafic !* »
- « *Le bureau de police, ... Il ne sert à rien ! Avant ils étaient plus sévères, ils patrouillaient, ...Maintenant, il faut téléphoner à la police boraine, à Pâturages. Il y a plus de jeunes, car c'est nouveau ; et puis il y a le magasin. Première chose à améliorer : la sécurité ! Avant, on avait peur des policiers ! Dans la caserne, il n'y a personne* ».
- « *Il y a le marché devant ma porte. C'est sale, il reste des sacs* ».
- « *Le parc, je n'y vais pas. Ce sont les jeunes, ils prennent les bancs, ils font du bruit, les autres ne peuvent pas y aller* ».
- « *Il faut du tout neuf, tout balayer, refaire des appartements* ».

Toutefois, les impacts positifs des actions de renouvellement sur le cadre bâti environnant sont aussi soulignés : « *si l'aménagement d'une voirie suffit parfois pour observer un mouvement de rénovations de façades, les opérations de renouvellement urbain ont eu un effet d'entraînement non négligeable sur le reste du bâti, comme le montrent les nombreuses rénovations de façades par les particuliers* »¹.

L'examen des permis d'urbanisme concernant le quartier Carnot entre 1978 et 2003, pour la rénovation des châssis, toitures et façades confirme, malgré quelques fluctuations, une progression quasi constante des transformations durant cette période. On notera en particulier le pic enregistré entre la fin des années 1980 et 1991, qui correspond au véritable démarrage des opérations de reconstructions dans le quartier à l'initiative de la Commune.



Les demandes de permis d'urbanisme dans le quartier Carnot entre 1978 et 2002

2.6.6 Impacts en termes de communication et de participation

Outre les enquêtes publiques légales, la communication au sujet des projets s'effectue essentiellement par le biais du journal communal, de la presse régionale et via les réunions avec les habitants.

La communication est jugée par certains comme assez défailante :

- « *En général, la population est informée lorsque le projet a déjà mûri et, s'il y a mécontentement, il s'exprime a posteriori (ex. du projet sur le site de la Cense à Pierrots, dont les habitants voisins regrettent le manque de recul par rapport à leurs propres maisons) ».*
- « *On en sait très peu sur les intentions de la Commune. L'information filtre lorsque les décisions sont déjà prises ... Or, il n'y a de dialogue constructif que si l'on est informé en amont du projet ».*

La sensibilisation est parfois considérée comme lacunaire et la population du quartier est peu consciente des opérations de renouvellement urbain réalisées depuis près de trente ans dans le quartier : « *ces interventions devraient lui être montrées et expliquées, mais ce n'est pas le cas. De même, en ce qui concerne l'opération de revitalisation urbaine, il n'y a pas eu une volonté politique de mettre en évidence ce projet comme une réussite.... Peut-être cela provient-il d'une culture politique héritée du passé, où il n'était pas bien vu de s'associer au privé dans l'action... ».*

2.7 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?

Dans ses opérations de renouvellement urbain, la Commune privilégie les opérations de démolition-reconstruction. Ainsi, dans le cadre du projet autour de l'ancien Nopri, elle a opté pour la démolition et la reconstruction dans le « style local » plutôt que pour la réhabilitation (« *celle-ci s'avère très coûteuse et, en fin de compte, ce sera toujours du vieux »*).

Certains de nos interlocuteurs préconisent une attitude plus réflexive sur cette problématique, estimant que la démolition-reconstruction ne se justifie pas toujours. Ainsi, la Commune se prépare à démolir les bâtiments de l'ancienne brasserie Plumet pour y implanter du logement. Or, « *il s'agit d'un ensemble symbolique et porteur d'histoire dans le quartier. Au surplus, il dispose d'un beau bâtiment qui sera démoli alors qu'il pourrait très bien accueillir des activités à vocation culturelle (la bibliothèque communale, par exemple, actuellement en un lieu assez décentré) ».*

Le projet autour de l'ancien Nopri suscite aussi le débat, en particulier en ce qui concerne le maintien de l'ancien « Café du Commerce », actuellement occupé par l'asbl « Gestion du Centre-Ville » et en partie rénové par les stewards urbains : « *ce bâtiment est estimé à 200.000 €. Il est en bon état. Il pourrait être réhabilité pour servir de « vitrine » de la commune à l'entrée du village ».*

2.8 CONCLUSIONS

Les opérations de renouvellement urbain du quartier Carnot se caractérisent avant tout par leur longueur et par leur complexité. Elles présentent cependant l'intérêt d'avoir concilié deux types d'interventions : la rénovation et la revitalisation urbaine.

La Commune a été le levier du renouvellement urbain, avec la construction de nouveaux logements. Toutefois, l'opération de revitalisation urbaine semble avoir été l'élément qui a donné au quartier une impulsion décisive. Cette opération est née de l'intérêt d'un promoteur privé de transférer une activité commerciale qu'il avait dans le quartier. On peut se

¹ Pour rappel : le périmètre de rénovation urbaine donne droit à une majoration des primes à la rénovation des bâtiments.

demander si, sans ce concours de circonstances, l'opération aurait pu avoir lieu, du moins dans sa forme actuelle.

Une autre réflexion porte sur la mixité sociale que la Commune souhaite développer dans le quartier. En développant des logements moyens et hauts de gamme, elle espère attirer une population en rapport. S'il semble que ce pari soit partiellement tenu en ce qui concerne les logements du projet Arcadis, certains éléments ont indiqué que cet objectif n'est pas facile à atteindre, que l'on songe au prix de location des logements « moyens » de la Commune, loués en deçà des loyers pratiqués dans le privé ou à la perplexité exprimée au sujet du succès de la vente des logements hauts de gamme de la Cense à Pierrots.

Enfin, si la piste de la démolition-reconstruction privilégiée par la Commune a fait l'unanimité dans le cadre de la rénovation de quartiers taudifiés, elle est source de discussion à propos des opérations en cours ou à venir.

2.9 PERSONNES INTERVIEWÉES

Dans le cadre de ce dossier consacré au quartier Carnot, outre M. Michel Baudour, chef des travaux et responsable du service urbanisme de la commune de Quaregnon, les acteurs et intervenants suivants ont été rencontrés :

- M. Jacques Barré, président de la QWAC (Quaregnon-Wasmuel Association de Commerçants) ;
- M. Alain Cordier, architecte-urbaniste (Atelier 3), entre autres auteur du schéma de structure de Quaregnon, de la révision du schéma directeur et de l'aménagement de la place de la Charte ;
- Mmes Claudine Debay, architecte communale, et Michela Mura, éco-conseillère ;
- M. Emmanuel Mainil, premier attaché à la DGATLP (Direction de l'aménagement opérationnel) et gestionnaire des dossiers SAED, rénovation et revitalisation urbaines pour les arrondissements de Mons et de Soignies ;
- Jean-Pierre Roland, échevin de l'aménagement du territoire, des travaux publics, des voiries et bâtiments, de l'urbanisme, de la régie foncière, du logement, de la rénovation urbaine, de la mobilité et de la prévention – Commune de Quaregnon ;
- M. Willy Thomas, Conseiller communal CdH (opposition) ; membre de la commission travaux et finances, membre de la CCAT et de la CCRU ;
- M. Van Audenhauve et associé, administrateurs de la société immobilière Arcadis ;
- Mme Delphine Vanderlinden, Gestionnaire à l'asbl « Quaregnon Centre-Ville ».

Des habitants du quartier ont également été interviewés.

2.10 DOCUMENTS CONSULTÉS

- Dossiers rénovation urbaine et revitalisation urbaine du quartier Carnot à la DAO ;
- *Commune de Quaregnon. Programme de politique générale (2001-2006)*
- CORDIER, A. (2004). *Commune de Quaregnon. Rénovation urbaine du quartier Carnot. Actualisation. Rapport provisoire*

- DACHOUFFE, M. (2004). *Les outils de l'aménagement opérationnel et les crédits du Fonds de Développement régional (FEDER). Situation à mi-programmation*. Namur, Division de l'Aménagement et de l'Urbanisme, Direction de l'Aménagement opérationnel
- LEDUC, I. et CORDIER, A. (1994), *Administration communale de Quaregnon. Schéma de Structure. Situation existante*.

3. RÉNOVATION URBAINE À BOUVIGNES-SUR-MEUSE (DINANT)

3.1 CONTEXTE DU PROJET¹

A Bouvignes, le tissu formé par la trame de rues est assez simple : deux longues rues (rues Fétis et Richier) parallèles au fleuve et reliées entre elles par une série de rues secondaires. Cette structure urbaine « en damier » est caractéristique de villes neuves des XIIe et XIIIe siècles. Seule la rue Henri Blès, construite en prolongation de la rue Cardinal Mercier sur le parcours du ruisseau du Val après son voûtement, se distingue dans la trame urbaine.

Ville frontière relevant du comté de Namur, Bouvignes doit son développement et sa vocation de ville fortifiée à la proximité de Dinant, ville rivale dépendant de la principauté de Liège. Au cours du moyen âge, la bourgade a connu une certaine prospérité grâce au commerce et au battage du cuivre (dinanderie). En 1554, la mise à sac de la ville par les troupes françaises marque une irrémédiable rupture dans l'histoire de la localité, qui se reconstruira, mais vivotera jusqu'à la seconde moitié du XIXe siècle.

Ce siècle voit le développement d'activités industrielles : forge, avec implantation d'un haut-fourneau doté d'une machine vapeur et, par la suite, installation de l'industrie textile, avec une fabrique de tissage mécanique et une filature de laine, installée sur le site de la forge, après cessation d'activité de celle-ci. A elles deux, les usines textiles occupaient 160 personnes en 1896. Recyclée à la fabrication de rayonne (usine « Rubania »), la première a cessé ses activités à la fin des années 50. Ses bâtiments ont connu divers avatars avant leur démolition dans le cadre de la rénovation urbaine. Quant à la seconde, devenue « Filature de laines peignées des Ardennes », elle est restée active jusqu'en 1984. En 1987, ses bâtiments ont été vendus à une entreprise de décoration d'intérieur.

Le XIXe siècle a aussi vu la réalisation de travaux d'infrastructures (nouveau tracé de la route vers Dinant, voûtement du ruisseau du Val, établissement d'une ligne de chemin de fer le long de la Meuse, canalisation du fleuve) qui ont notamment eu pour effet de modifier le parcellaire et d'enclaver un peu plus la bourgade.

Bouvignes conserve des traces de son passé militaire (fortifications, ruines du château comtal et de la tour de Crèvecoeur), tandis que l'architecture (la « Maison espagnole », classée) et la toponymie (place du Bailliage) rappellent le rang important tenu dans le passé par la petite ville.

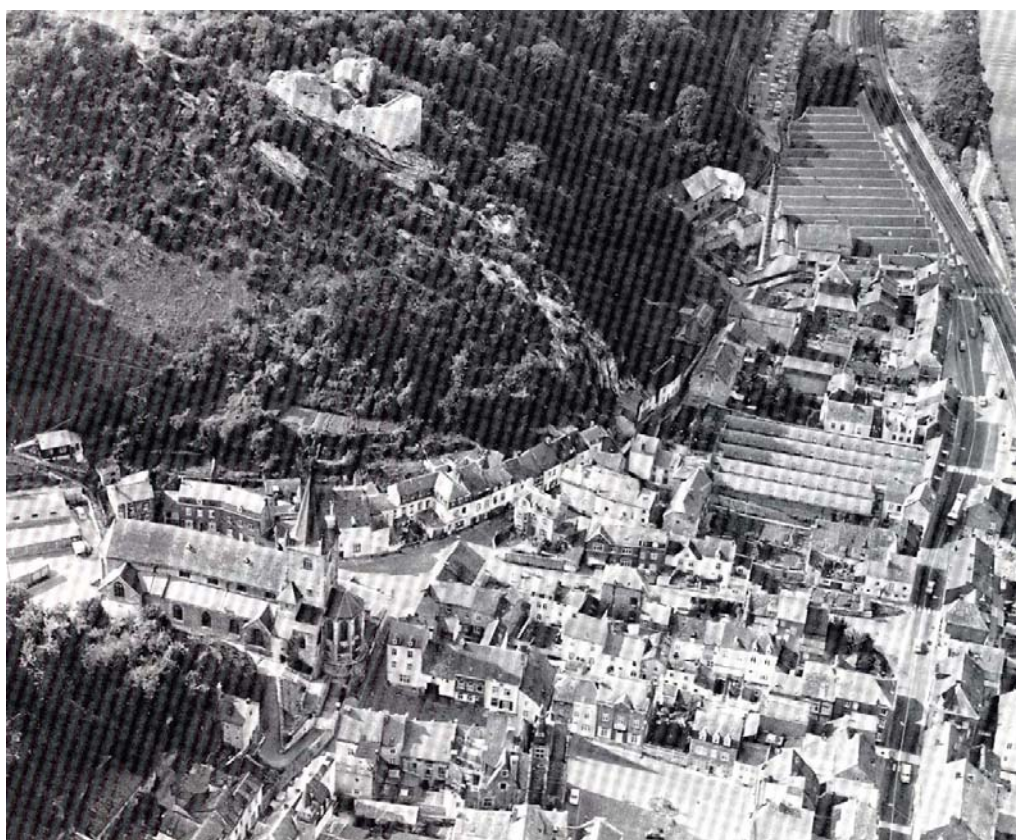
La situation de Bouvignes, entre un éperon rocheux et la rive de la Meuse, ainsi que son caractère urbain, densément bâti, a induit un parcellaire très serré, où les jardins et espaces verts, ainsi que les espaces publics, sont rares et réduits. Par ailleurs, le passé de la localité

¹ LANOTTE, A., BLANPAIN, M. (et al.), Bouvignes-sur-Meuse. Visages présent et à venir d'une cité médiévale. In : *Bulletin de la Commission Royale des Monuments et des Sites*, tome 7, 1978.

HERBAY, A., KELLNER, M., OLLIVIER, J. (2001), *Les usines textiles. Filatures et tissages de Dinant et de Bouvignes*.

a laissé en héritage un patrimoine bâti riche¹, qui côtoie un habitat modeste, attestant de la composition essentiellement ouvrière de la population de Bouvignes au XIXe siècle. Toutefois, la répartition de ce patrimoine est irrégulière, et l'on relève une différence entre le « centre » de la bourgade et sa partie nord, où les phénomènes d'abandon et de marginalisation sont perceptibles, suscitant même une certaine ségrégation : « *le centre, autour de la place de Bailliage et de la place de la Trompette, est habité en général par des propriétaires, les maisons sont en bon état et bien entretenues. Plus on s'éloigne du centre – et c'est frappant surtout du côté de « l'îlot Morren » - plus les maisons sont petites et certaines sont en moins bon état, souvent à cause de leur environnement : maisons vides, ruines, terrains vagues. Les habitants du centre ne fréquentent pas les quartiers défavorisés. Ils ont souvent un mauvais souvenir des familles marginales qui y habitaient. Les habitants de ces quartiers soit n'aiment pas y vivre, soit rejettent ceux du centre dont ils se sentent exclus* »².

C'est précisément sur la partie nord de Bouvignes que porte l'importante opération de rénovation urbaine amorcée dans la deuxième moitié des années 1970.



Bouvignes avant intervention. Les deux usines sont bien visibles dans la trame urbaine.

¹ Bouvignes compte 26 éléments (monuments et sites) classés. Par ailleurs, Bouvignes est, en grande partie, reprise en zone d'habitat d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique au plan de secteur et, depuis 1991, couverte par un périmètre de centre ancien protégé (Arrêté ministériel du 6 mars 1991 instaurant une zone protégée en matière d'urbanisme). Voir aussi *l'Inventaire du patrimoine monumental de la Belgique* (1996), Tome 22.1.

² SNOY-CORRE, Th. Les habitants dans la ville et la région. In : LANOTTE et BLANPAIN (1978), p. 140.

3.2 PROCESSUS

3.2.1 Description du projet

Dans le milieu des années 1970, se dessinait, en Belgique, une alternative à ce qu'il était convenu d'appeler la « rénovation bulldozer ». Fondée sur l'article 69 du Code du logement de l'époque, ce type d'intervention permettait aux communes de bénéficier de subsides pour l'acquisition ou l'expropriation d'immeubles insalubres en vue de leur démolition. Les sensibilités étaient cependant en train d'évoluer et la promotion d'opérations de rénovation intégrée s'affirmait face à l'option de la démolition.

C'est dans ce contexte que, fin 1976, un concours d'architecture est lancé en vue de l'établissement d'un schéma directeur de Bouvignes pour la rénovation de l'îlot Morren. Sous la houlette du ministre des Affaires wallonnes, de l'Aménagement du territoire et du Logement, Alfred Califice, en collaboration avec le Ministère de la Communauté française et de la ville de Dinant, le concours a abouti à la sélection du projet présenté par le bureau bruxellois d'architecture « La Pierre d'Angle ». Le lauréat se voyait promu au rang d'auteur de projet pour la rénovation de l'îlot Morren, tandis que la Ville était tenue de s'engager dans la rénovation de cet espace, en y développant des projets contribuant à la restructuration et la réhabilitation des zones d'habitat existantes, dans un souci d'utilisation parcimonieuse du territoire et d'intégration sociale.

Dans le cadre de cette opération, la Ville a progressivement acquis de nombreux immeubles dans le secteur, se donnant ainsi une assise foncière qui lui permettrait de développer les opérations de rénovation. Celles-ci étaient à caractère mixte, alliant rénovation et démolition-reconstruction.

Prévoyant quatre phases de travaux, le schéma directeur de rénovation de Bouvignes¹, approuvé par le Conseil communal en 1979, vise à revitaliser l'entité et à mettre l'accent sur la fonction d'habitat en respectant les caractéristiques locales et en s'intégrant dans le tissu urbain existant. Dans cette optique, une association entre la Ville et la société de logements locale se dessine rapidement.

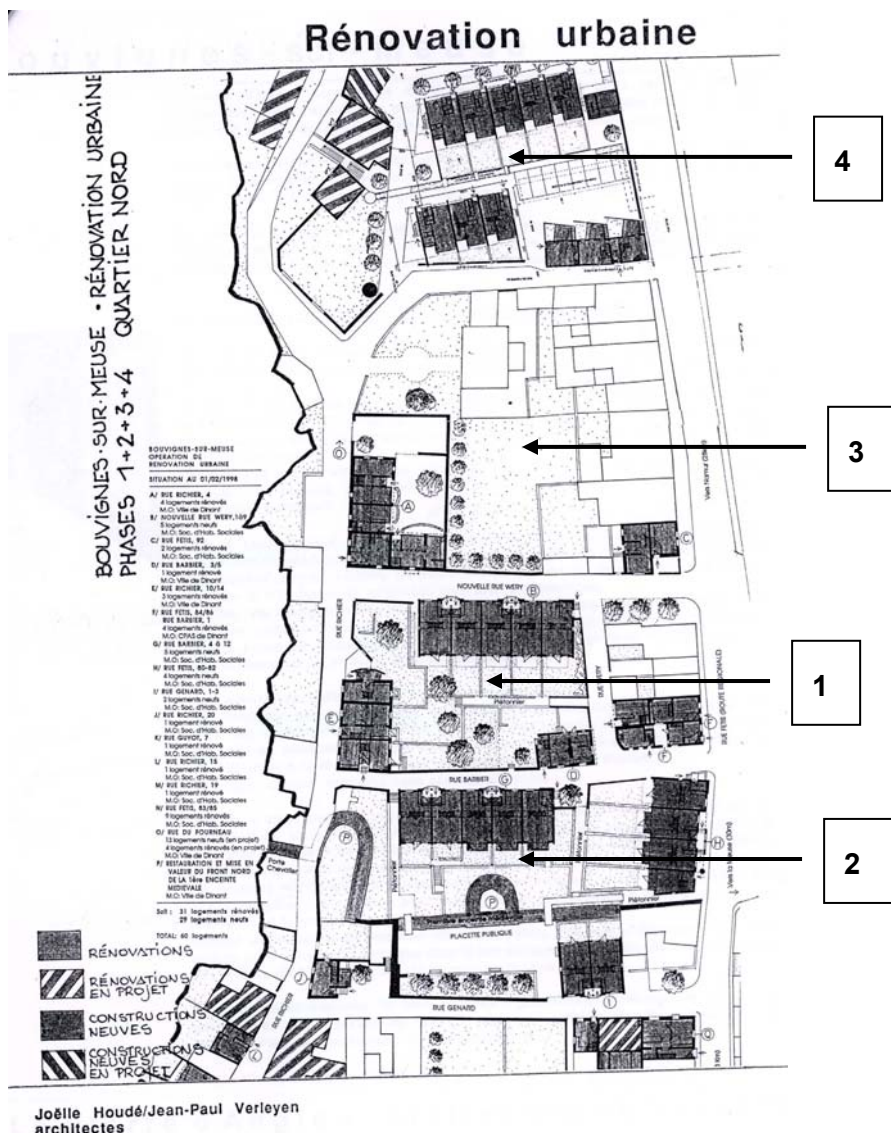
En février 1982, la Ville propose à la Société régionale d'Habitations sociales de Dinant (S.R.H.S., devenue depuis « La Dinantaise ») d'acheter des immeubles insalubres qu'elle possédait dans l'îlot Morren ainsi qu'un terrain qu'elle y a mis à nu pour y construire des logements neufs. Pour sa part, la Ville envisage de restaurer et de rénover des bâtiments existants et de créer les voiries et équipements nécessaires.

Le projet ainsi que le périmètre de rénovation urbaine sont approuvés par l'arrêté ministériel du 10 décembre 1982, assurant ainsi une intervention de 75% dans les travaux d'acquisition, démolition et réhabilitation des immeubles concernés.

Toutefois, en butte à des difficultés financières, tant la Ville que la S.R.H.S. ne sont pas en mesure d'entamer les travaux de rénovation. L'année 1988 marque cependant un tournant. Après les élections communales, un changement de majorité apporte une volonté de concrétiser le projet. Avec l'arrivée de nouveaux président et directeur-gérant, la société de logements montrait le même intérêt à se lancer dans le projet. Grâce à l'article 54 du Code du Logement, la S.R.H.S. a pu entamer l'assainissement et la rénovation de logements insalubres cédés par la Ville, enclenchant ainsi une dynamique.

¹ LA PIERRE D'ANGLE (s.d.). *Bouvignes. Ville de Dinant. Rénovation urbaine : dossier de principe. Périmètre de rénovation urbaine.*

3.2.2 Phasage des opérations



Les différentes phases de la rénovation urbaine à Bouvignes

3.2.2.1 Phase 1 : îlot Morren (1991-1993)

Les travaux de cette phase ont eu lieu au sein de l'îlot Morren (du nom d'un directeur de filature qui y possédait plusieurs maisons), considéré comme le plus délabré de Bouvignes. Ils ont vu la rénovation-restauration par la Ville de deux immeubles classés : la « maison du notaire » (rue Richier) affectée à 3 logements, et un autre immeuble (rue Barbier), abritant un logement.

De son côté, la S.R.H.S. construit 9 logements neufs, pour un montant de 288.000 € (HTVA)¹. Par ailleurs, la Ville réalise les travaux d'équipement et de voirie (rues Barbier,

¹ Cette réalisation a été couronnée par le prix du Conseil de l'Europe (1993) dans le cadre d'un concours international sur le thème « Architecture nouvelle dans les villages ».

Richier, Wéry) et, conjointement avec la S.R.H.S., l'aménagement des jardins des neuf logements établis dans l'îlot.

3.2.2.2 Phase 2 : îlot Marot (1993-1999)

Cet îlot était, en grande partie, occupé par des entrepôts de l'ancienne fabrique de tissage mécanique, réaffectés au stockage de produits de démolition. Ils ont été rachetés puis démolis par la Ville grâce à des subsides SAED. Les terrains mis à nu ont permis la construction, par la S.R.H.S. de 11 logements neufs, ainsi que la rénovation d'une habitation (coût total : 734.000 € HTVA). Par ailleurs, grâce à l'application de l'article 54 du Code wallon du Logement, la société a également rénové 3 immeubles insalubres améliorables (dont deux hors périmètre de rénovation urbaine), permettant la création de 4 logements (260.000 € HTVA). Pour compenser le manque d'espaces publics, une placette a également été aménagée à l'arrière des nouveaux logements. Cette phase a connu une longue interruption, du fait de la faillite d'un entrepreneur.

Lors des travaux d'excavation, des vestiges de la première enceinte nord de Bouvignes ont été mis au jour au cœur des jardins prévus pour les nouveaux logements sociaux. Cette découverte a nécessité l'intervention du Service des Fouilles de la Région wallonne¹.

3.2.2.3 Phases 3 et 4 (2000-2004)

Les travaux de ces deux phases ont été menés plus ou moins en concomitance, en fonction des disponibilités de la Ville et de « La Dinantaise ».

Ils concernent, d'une part, l'ancienne poste et divers taudis (construction de 6 logements sociaux par « La Dinantaise » et d'un logement d'insertion par la Ville ; rénovation de 4 logements par le CPAS) ainsi qu'une ancienne brasserie (immeuble Léonard) réhabilitée en 4 logements moyens par la Ville et d'autre part, le site de l'ancienne « Filature des Ardennes ». Cette opération, la plus importante du point de vue de la superficie, a nécessité une demande d'extension du périmètre de rénovation urbaine vers le nord, extension acquise dès 1995².

Occupé jusqu'en 2000 par une entreprise de produits de peinture, le site a été racheté par la Ville. La plupart des immeubles y ont été démolis dans le cadre de la procédure SAED. « La Dinantaise » y a fait réaliser, pour le compte de la Ville, la construction de 10 logements et rénovation de 3 logements dans les anciens bureaux. Il s'agit de logements moyens et non de logements sociaux. Comme le prévoit le plan triennal du logement, la SLSP intervient comme opérateur pour la Ville. Par ailleurs, depuis janvier 1994, une convention lie la Ville et la SLSP par laquelle celle-ci accepte de prendre en charge la gestion des logements communaux à Bouvignes contre une indemnité de 10% des loyers promérités. « La Dinantaise » se charge ainsi de la mise en location, des relations avec les locataires, de la perception des loyers et des charges locatives. Les travaux et l'entretien des bâtiments incombent à la Ville.

Les travaux concernant les logements (construction et rénovation) sont terminés (la réception des travaux a eu lieu début juillet 2004). Il reste à effectuer l'aménagement des abords. Il est prévu de maintenir sur le site quelques éléments symboliques de l'activité passée (ancienne cheminée, murs, portes cochères) et d'y créer différents espaces publics (une aire de jeux arborée, ainsi qu'un espace vert, du côté du cimetière). Quant à l'ancien

¹ Actuellement, ces vestiges, classés, n'ont encore fait l'objet d'aucun aménagement, mais la mise en adjudication de travaux concernant ces murailles devrait avoir lieu dans le courant de ce mois de septembre 2004.

² Arrêté ministériel du 15 décembre 1995 modifiant l'arrêté ministériel du 10 décembre 1982 relatif à l'octroi de subventions à la ville de Dinant pour l'exécution de l'opération de rénovation urbaine du quartier nord de Bouvignes.

bâtiment dit « de la machine à vapeur » (classé), il fait l'objet d'une étude de mise en valeur (peut-être en vue de la création d'un Centre régional d'Initiation à l'Environnement).

A ces diverses réalisations s'ajoutent 7 rénovations de logements disséminés dans le tissu urbain par « La Dinantaise ».

Les propriétés publiques à Bouvignes

3.3 AUTRES PROJETS

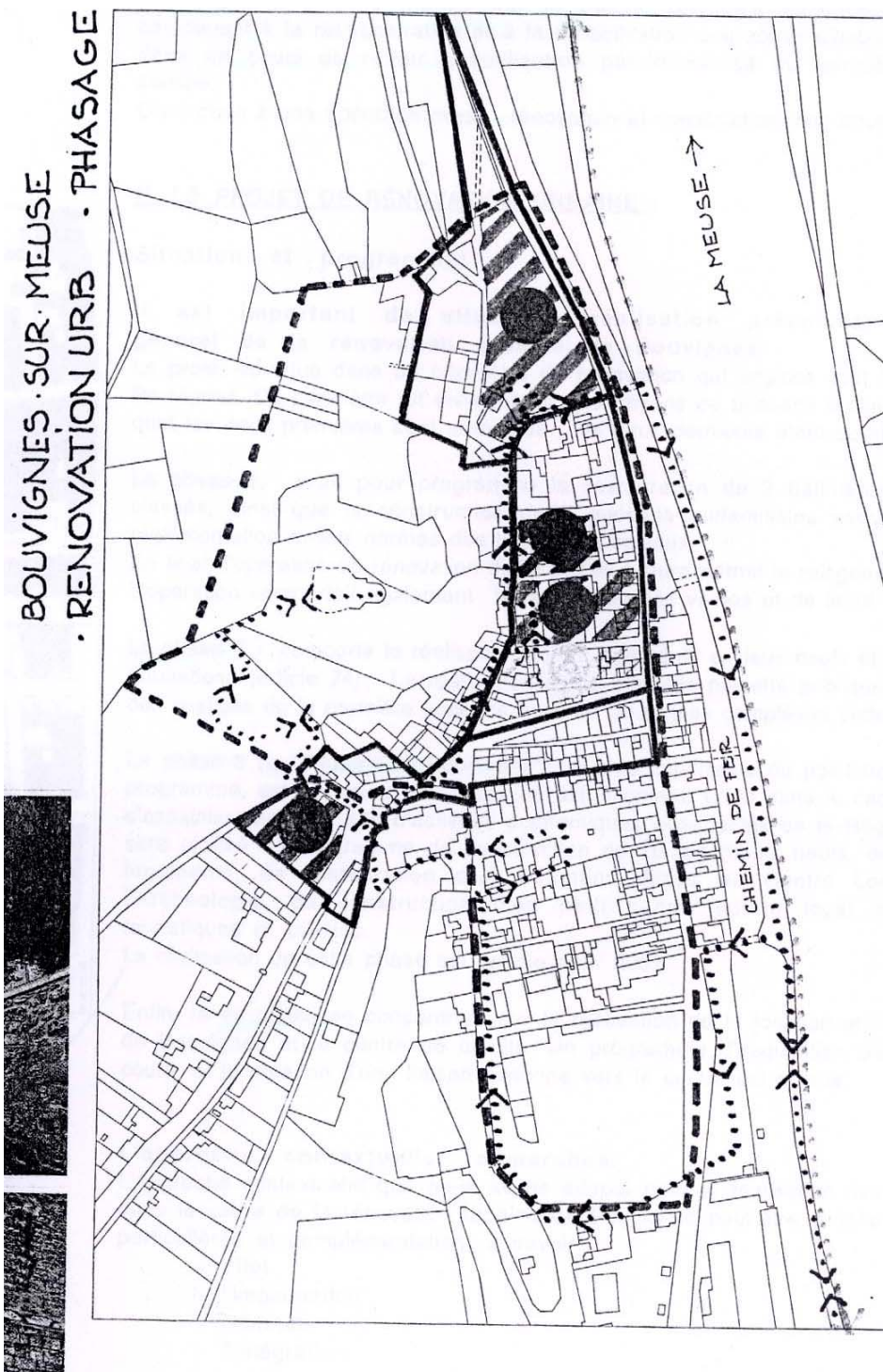
La Ville souhaite étendre ses actions en matière de rénovation urbaine. Pour ce faire, une nouvelle extension de périmètre a été requise. Celle-ci a été entérinée par arrêté ministériel du 13 juillet 1998¹. La Ville a établi un programme d'acquisitions qui a débuté avec l'achat d'une batterie d'une trentaine de garages, derrière l'église. Le projet communal prévoit leur démolition, la construction de nouveaux logements, avec garages intégrés (à Bouvignes, le problème des garages est crucial) ainsi que la création d'une liaison piétonne entre ce secteur et le centre.

Un autre projet concerne la rénovation de la « Maison Espagnole ». Construit à la fin du XVI^e siècle, cet imposant édifice, classé depuis 1948, deviendra un centre d'interprétation consacré au Moyen Age dans la vallée de la Meuse. Cette *Maison du Patrimoine Médiéval*

¹ Arrêté ministériel du 13 juillet 1998 modifiant les arrêtés ministériels du 10 décembre 1982 et du 15 décembre 1995 relatifs à l'octroi de subventions à la ville de Dinant pour l'exécution de l'opération de rénovation urbaine du quartier nord de Bouvignes.

Mosan bénéficie d'importants subsides européens dans le cadre d'Interreg II. Les partenaires sont : La Région wallonne, la Communauté française, le Commissariat Général au Tourisme, la Ville de Dinant et le Bureau économique de la Province de Namur. Le projet a été présenté récemment à la presse. Les travaux relatifs à la première phase viennent de commencer et se poursuivront jusque fin 2004. La deuxième phase, consacrée à l'installation de la muséographie, devrait prendre le relais pendant l'année 2005. L'inauguration de la *Maison du Patrimoine Médiéval Mosan* est programmée pour la saison 2006.

Enfin, en bord de Meuse, le long de la rue Fétis, l'ancien site Remacle, assaini dans le cadre de la procédure SAED, accueille, depuis la fin des années 1998, un « Centre de formation de petites et moyennes entreprises » (CFPME) destiné à la formation d'artisans, techniciens et patrons pour l'arrondissement de Dinant-Philippeville. Par la suite, le site devrait accueillir une imposante cité administrative, avec un nouveau palais de justice et des services du ministère des finances, transférés de Dinant. Les travaux devraient débiter en 2005-2006. En face de ce site, la Ville a vendu un terrain à la société immobilière Thomas et Piron qui y a construit un ensemble (la « Résidence Fétis ») comprenant 42 appartements, avec 12 cellules commerciales, au rez de chaussée, où s'est d'ores et déjà installée La Poste.



Trait continu : les trois périmètres de rénovation urbaine successifs.

Trait discontinu : Périmètre de Centre ancien protégé

(Document « La Pierre d'Angle »)

3.4 OUTILS ET DISPOSITIFS SPÉCIFIQUES

3.4.1 Outils régionaux

Les principaux outils utilisés par la Ville pour développer ses opérations de renouvellement urbain relèvent de l'aménagement opérationnel : rénovation urbaine et SAED. De son côté, la SLSP « La Dinantaise » bénéficie des subsides octroyés par la Société wallonne du Logement. Par ailleurs, le recours à l'article 54 du Code du Logement¹ lui ouvre des crédits supplémentaires pour l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment améliorable en vue de le réhabiliter, de le restructurer ou de l'adapter pour y créer un ou plusieurs logements sociaux.

Parallèlement à la mise en œuvre de ces outils, les subsides régionaux (ex « Fonds Brunfaut », via la S.W.L. ou la DGATLP) interviennent dans l'aménagement des voiries et la réalisation d'équipements dans le cadre de la création de nouveaux logements.

3.4.2 Outils locaux

3.4.2.1 Schéma de structure communal et règlement communal d'urbanisme

La ville de Dinant s'est dotée, en 1997, d'un Schéma de Structure communal et d'un Règlement communal d'urbanisme (RCU). En ce qui concerne Bouvignes, la priorité est de « *s'affirmer comme un lieu résidentiel de qualité et un lieu de tourisme intégré* »². Par ailleurs, le **Schéma de Structure** relève la haute qualité architecturale de Bouvignes et y recommande la préservation des traces du passé historique et patrimonial. Il s'agit de poursuivre les opérations de rénovation programmées, notamment dans le dernier périmètre, à l'arrière de l'église, et de favoriser l'implantation d'un habitat à caractère résidentiel. D'autres fonctions que l'habitat (commerces, artisanat, PME) peuvent être tolérées, pour autant qu'elles se conforment aux prescriptions du CWATUP et du RCU. Les nouvelles constructions doivent être implantées de la même manière que les bâtiments existants. Ruelles et venelles doivent être maintenues dans leur aspect originel³.

Quant au **Règlement communal d'urbanisme**, il englobe Bouvignes dans les « *Aires d'habitat urbain de la vallée mosane* » et applique des règles assez strictes tant au niveau des gabarits, des toitures, matériaux, etc.

Par ailleurs, les autorités communales ont adopté un **Projet de Ville** qui trace les grandes lignes de la politique communale, notamment dans le domaine de l'aménagement du territoire.

3.4.2.2 Schéma directeur de rénovation urbaine

Elaboré à la fin des années 1970, le schéma directeur de rénovation urbaine⁴ n'a plus subi d'adaptations ultérieures. Soulignant la demande locale en logements, en particulier modestes, les auteurs présentent leurs priorités : développer la fonction d'habitat et les équipements collectifs et communautaires (aires de jeux,...), ainsi que les services (commerces, surtout). Par ailleurs, il faut développer une certaine mixité, en mêlant les générations et les statuts des logements.

La rénovation des bâtiments sains doit être privilégiée, notamment par souci d'économie. Le critère « bon marché » doit aussi prévaloir pour les constructions neuves, qui s'inscriront

¹ Code wallon du logement. Coordination officielle au 1er mars 2004.

² *Dinant. Schéma de Structure. Options (mai 1997)*, p. 3.

³ *Idem*, p. 29.

⁴ LA PIERRE D'ANGLE (s.d.). *Bouvignes. Ville de Dinant. Rénovation urbaine : dossier de principe. Périmètre de rénovation urbaine.*

dans un « esprit contemporain ». La multifonctionnalité, assurant la présence d'activités culturelles, touristiques et commerciales, est aussi un objectif à atteindre.

3.4.2.3 Principaux effets sur la trame urbaine

Dans le quartier nord de Bouvignes, les effets des interventions sont très visibles, du fait du caractère contemporain des nouvelles constructions et de certaines rénovations, comme l'utilisation du béton dans la réhabilitation de deux maisons classées du XVIII^e siècle, dont la maison du notaire.

L'intégration au contexte urbain de Bouvignes, fondée sur une analyse fine de la typologie et la morphologie locales, a été la préoccupation constante des auteurs de projets¹. Elle se traduit notamment par le traitement des intérieurs d'îlots, par l'implantation des bâtiments neufs ainsi que par leur gabarit.



Ensemble de logements nouvellement construits dans l'îlot Marot

3.5 IMPACTS

3.5.1 Perception des opérations de rénovation urbaine

De façon générale, les personnes interrogées reconnaissent que les opérations de rénovation urbaine, vu l'état de délabrement et d'abandon du quartier nord de Bouvignes, étaient indispensables. Toutefois, la longue période entre la présentation du projet de rénovation urbaine et sa concrétisation a marqué les esprits (« *Cela a été un chancre*

¹ HOUDE, J. et VERLEYEN, J.-P. (s.d.), *Patrimoine et intégration sociale. La rénovation urbaine de Bouvignes-sur-Meuse*.

pendant 20 ans. Il y a eu des expropriations, des démolitions, ... Il restait des trous béants, ... Plus grand monde n'habitait là. Les habitants se demandaient si ça arriverait un jour. La population de 1974 n'était plus là. Ils étaient décédés, avaient déménagé, ... »).

En outre, les avis varient quant aux effets de ces opérations, ainsi qu'on peut le voir ci-dessous.

3.5.2 Autres impacts

3.5.2.1 Impacts sociaux

La perception des impacts sociaux des opérations de rénovation urbaine diverge presque radicalement selon que l'on se situe du côté des concepteurs du projet (Ville, SLSP, auteurs de projet) ou des habitants. Parmi les premiers, les appréciations sont nettement positives (« *la rénovation urbaine a été une très bonne chose pour Bouvignes, car elle lui a apporté du sang neuf* »), notamment en ce qui concerne l'objectif de mixité sociale. Sans nier les réticences des habitants (« *certaines avaient peur de voir arriver des cas sociaux qu'on ne voulait pas voir ailleurs. Mais, de fil en aiguille, les gens ont changé d'attitude* »), l'un de nos interlocuteurs estime que la réussite est totale : « *il y a une mixité des logements et il n'y a aucun problème important à noter* ».

Du côté des habitants, les appréciations sont plus mitigées, même si on note une différence entre les « vieux Bouvignois », qui vivent depuis un certain temps à Bouvignes, et qui, parfois, suivent l'opération urbaine depuis le début, et les habitants récemment installés (une personne interrogée a fait la distinction entre « *les Bouvignois* et « *les sociaux* »).

Les premiers regrettent la trop grande concentration d'une population défavorisée dans le quartier nord (*la nécessité de démolir et reconstruire n'est pas contestable, mais on a trop misé sur le social*). Ils relèvent un contraste entre cette partie de l'entité et la partie sud, qui concentre les vieilles familles bouvignaises (« *il n'y a pas de conflits entre les habitants, mais il n'y a pas de cohésion* »).

Ils perçoivent ces habitants comme peu stables et peu enclins à s'intégrer à la vie de Bouvignes (« *se considérant « en transit », ces habitants vivent pour la plupart repliés sur eux-mêmes et ne s'intègrent pas à la vie de Bouvignes, ce qui est regrettable. Les Bouvignois de souche vieillissent et décèdent, et il y a peu de relève, car peu de jeunes prennent part à la vie sociale de la localité* »).

La perception des habitants du quartier nord par les « vieux Bouvignois », bien que connotée négativement (« *on est bien obligés de loger les gens peu nantis, mais on ne peut pas changer leurs mœurs* »), reste cependant assez floue (« *les gens installés dans les blocs Morren et Marot y sont depuis un certain temps. Ils ne posent pas de problèmes, même s'ils ne s'intègrent pas* »), sans doute par manque de contacts (« *on se trouve face à deux mondes qui vivent à part* »).

Les logements sociaux ne sont pas seuls en cause. Quelques habitants interrogés s'inquiètent aussi de pratiques de certains particuliers qui achètent des immeubles et les transforment en « kots », qu'ils louent à une population souvent précarisée et perçue comme peu stable (« *il y a diverses personnes qui rachètent les maisons et les transforment en appartements, alors que c'est déjà très petit ! Il y a du va et vient ; c'est malheureux. Les gens ne restent pas longtemps. C'est juste des investissements pour faire de l'argent* »). A cet égard, une plus grande vigilance locale devrait être de mise¹.

Certains craignent pour l'avenir de l'entité et leur sentiment d'appartenance (« *On a plus le sentiment d'appartenir à une communauté villageoise. On n'est plus chez soi* »).

¹ Les autorités communales ont exprimé leur intention de veiller à stopper la tendance à scinder des petits immeubles en petits appartements (cf. *Le Soir*, 29 août 2001).

Le développement de logement moyen est perçu comme une alternative (« *Bouvignes a mauvaise réputation du fait de la présence d'une population défavorisée. On ne développe pas assez de maisons unifamiliales moyennes* »).

De leur côté, les habitants des logements sociaux se disent plutôt satisfaits de leurs conditions de logement, même s'ils pointent certains problèmes : manque d'entretien, problème de l'absence d'aménagement des abords et du mur d'enceinte, qui sert de dépotoir au fond des jardins et représente un danger pour les enfants... Une habitante exprime ses réticences à venir s'installer à Bouvignes, du fait de la mauvaise réputation de l'entité (« *quand j'ai su que j'allais venir à Bouvignes, j'ai pleuré, car pour moi, Bouvignes égale « baraquis* »).

L'absence de contact avec les habitants de logements sociaux et ceux du centre est confirmée (« *en dehors de commerçants, j'ai très peu de contacts avec les habitants du centre. Les Bouvignois sont assez spéciaux. On dirait que la population est figée dans le temps. On est vite catalogué ! Ce n'est pas parce qu'on habite dans un logement social qu'on est un cas social !* »).

Le caractère de Bouvignes n'est toutefois pas pour déplaire à tous les nouveaux habitants (« *c'est un beau village... Dommage qu'il ait mauvaise réputation !* »).

3.5.2.2 Impacts commerciaux

Bouvignes ne compte que 2 commerces (une supérette et une boulangerie). L'absence de commerces est perçue comme négative, et elle induit, auprès d'une locataire de logement social, la nécessité de posséder une voiture : « *Si on a pas de voiture, ici, on est rien. Les petits magasins sont plus chers. Ce qu'il faudrait, c'est un petit supermarché* ». Chose amusante, la plupart des hommes interviewés relèvent le manque de lieux de convivialité depuis la fermeture du dernier café pour cause de basse fréquentation (« *on n'a même pas un café pour aller prendre un verre si ça nous chante* »). L'affectation de la « Maison espagnole » en musée et le projet touristique qui la sous-tend laissent cependant espérer une relance des activités commerciales à Bouvignes, notamment dans le secteur Horeca.

Quant au complexe d'appartements et commerces construits rue Fétis, il est assez décentré par rapport à Bouvignes. De plus, les cellules commerciales sont en grande partie inoccupées. Il n'y a qu'une seule cafétéria, pour les élèves du CFPME. Les investisseurs attendent impatiemment l'arrivée annoncée de la cité administrative, sur le site Remacle.

3.5.2.3 Impacts sur les valeurs foncières et le marché immobilier

Depuis quelques années, des particuliers achètent des immeubles à Bouvignes, tantôt pour les transformer en appartements, tantôt pour les rénover comme maisons unifamiliales. Il s'agit de propriétaires bailleurs originaires de la région souhaitant investir dans l'immobilier. Ils profitent de l'offre et des prix assez bas des maisons à vendre. L'investissement peut se révéler fort rentable (« *jusque 200 % ! Les maisons sont petites, pas chères, faciles à restaurer et de plus, on bénéficie de primes pour les toits, châssis, etc.* ») Les particuliers que nous avons interviewés disent ne pas avoir été influencés par les opérations de rénovation urbaine pour acheter à Bouvignes. L'un d'eux relève toutefois qu'à Bouvignes, « *cela change en s'améliorant. C'est très joli. Beaucoup de gens se promènent et trouvent que c'est bien* ».

La tendance à transformer des maisons unifamiliales en logements multiples suscite cependant de l'inquiétude auprès de certains habitants : « *si cette tendance se poursuit, on peut craindre pour le patrimoine bâti de Bouvignes, en particulier quant au sort de certains immeubles, après le décès des personnes âgées qui les occupent...* »

En ce qui concerne l'opération immobilière de la rue Fétis, le résultat est présenté comme mitigé : « *ce n'est pas une grande réussite. La commercialisation est difficile. Une des*

principales raisons est que le projet devait se réaliser en même temps que le centre administratif. Mais il n'en a pas été ainsi ». Cette situation est également attribuée au manque de commodités et à l'éloignement par rapport au centre de Dinant ainsi qu'au pouvoir d'achat assez bas dans la région (« seuls quelques appartements ont été vendus à des propriétaires occupants. La plupart d'entre eux ont été acquis par des propriétaires bailleurs qui les destinent à la location »).

3.5.2.4 Impacts sur les espaces publics

Compte tenu de la trame urbaine, les espaces publics et espaces verts sont rares à Bouvignes, ce qui explique le manque d'aires de jeux pour les enfants. La place principale (place du Bailliage) n'est, selon certains, pas assez valorisée sur le plan touristique mais ici encore, la réaffectation de la « Maison espagnole » devrait avoir un impact positif.

3.5.2.5 Impacts sur le cadre de vie et la sécurité

Le manque d'espaces verts et d'aires de jeux pour les enfants apparaît comme un handicap, surtout à proximité des logements sociaux. Ainsi, selon une habitante de l'îlot Marot, « *il n'y a pas d'espaces verts pour les quinze enfants qui habitent dans les trois blocs de logements. Il n'y a rien d'attrayant pour eux. La petite placette réalisée à proximité n'est pas suffisante* ».

Au sein de la localité, le trafic automobile ne semble pas poser de problèmes particulier. Seule la rue Fétis apparaît comme dangereuse (« *on y circule trop ! Il y a un casse-vitesse, mais on y passe à 90 à l'heure !* »).

3.5.2.6 Impacts en termes de communication et de participation

L'une des particularités du projet de rénovation urbaine est d'avoir voulu associer la population, en l'informant de la teneur et de l'évolution du projet. L'architecte-urbaniste, auteur de projet, voit dans la communication avec l'administration communale, d'une part, et les associations d'habitants, d'autre part, un atout dans la compréhension et l'acceptation de son projet.

Par ailleurs, des réunions d'information de la population ont été régulièrement organisées par la Ville, rassemblant en moyenne 60 à 100 personnes. Mise en place au début des années 1980, la Commission communale de rénovation urbaine est toujours active. Elle se réunit deux fois l'an pour examiner les nouveaux projets et l'état d'avancement des dossiers. La commission donne son avis sur les actions qui sont programmées.

3.6 RÉNOVER OU DÉMOLIR ET RECONSTRUIRE ?

Le parti pris de l'architecte-urbaniste auteur de projet a été de privilégier la rénovation de l'existant, lorsque cela était possible. Dans ce contexte, la rénovation de deux bâtiments classés, déjà évoquée plus haut, a suscité pas mal de discussions, tant pour le traitement architectural des bâtiments, alliant des éléments contemporains aux édifices anciens, que pour les dépenses occasionnées, hors subsides de la Division du Patrimoine, pour la réhabilitation de ces bâtiments protégés. Ainsi, la réhabilitation en logement d'un immeuble classé (rue Barbier, 3-5) a occasionné des surcoûts à charge de la Ville que certains estiment inutiles. De plus, la procédure du certificat de patrimoine à laquelle sont soumis les édifices classés pour l'obtention du permis d'urbanisme est perçu comme un frein qui ralentit très fort certaines opérations (voir l'aménagement des vestiges de l'ancienne enceinte).¹

¹ A ce propos voir, en annexe, la fiche consacrée à la réhabilitation de la ferme d'Omalus, à Anthisnes (annexe 14), extraite de *CPDT – Thème 3.1 : Reconstruire la ville sur la ville. Recyclage des espaces dégradés. Rapport intermédiaire, Mars 2004.*

3.7 CONCLUSIONS

La rénovation urbaine de Bouvignes apparaît comme l'une des premières opérations visant à contrer la logique de la « rénovation bulldozer » encore en vigueur à la fin des années 1970.

Le contexte spécifique de l'entité, chargée d'histoire et riche d'un patrimoine de qualité, a incité les auteurs de projet à développer un projet de rénovation intégrée.

A ce stade des opérations de rénovation urbaine, près de 60 logements ont été réalisés à Bouvignes, constructions neuves et rénovations confondues, à charge des acteurs publics : SLSP, Ville, CPAS,... qui s'inscrivent donc comme acteurs à part entière dans le processus de renouvellement urbain.

Le cas de l'opération de rénovation urbaine de Bouvignes montre toutefois que l'objectif de mixité sociale poursuivi par les maîtres d'ouvrage n'est pas toujours facile à atteindre. Ici, l'arrivée de nouveaux habitants perçus comme « marginaux » suscite sinon une réaction d'hostilité de la part des habitants plus anciens, du moins une attitude de méfiance. Ce constat tend à montrer qu'une opération de rénovation urbaine, si réussie soit-elle, gagne à être doublée de mesures d'accompagnement susceptibles de faciliter la communication et la compréhension entre les différents acteurs.

3.8 PERSONNES RENCONTRÉES

Dans le cadre de ce dossier consacré à la rénovation urbaine de Bouvignes, les acteurs et intervenants suivants ont été rencontrés :

- MM. Jean Husquet, chef des travaux de la ville de Dinant et Vincent Leclère, service de l'urbanisme de la ville de Dinant ;
- M. Francis Labranche, attaché à la DGATLP (Direction de l'aménagement opérationnel) et gestionnaire des dossiers SAED, rénovation et revitalisation urbaines pour les provinces de Namur et Luxembourg ;
- M. Omer Laloux, directeur-gérant de la SLSP « La Dinantaise » ;
- M. Pascal Saint-Amand, attaché à la ville de Dinant (gestion du patrimoine ancien) et à la Région wallonne (Division du patrimoine, Direction de l'Archéologie) ;
- M. Jean-Paul Verleyen, architecte-urbaniste, « La Pierre d'Angle », auteur de projet.

Des interviews téléphoniques ont également été réalisées avec deux investisseurs privés et un promoteur immobilier (M. Dehaye, Thomas et Piron). Des habitants de Bouvignes ont également été interviewés.

3.9 DOCUMENTS CONSULTÉS

- Dossier de rénovation urbaine du quartier nord de Bouvignes à la DAO
- LANOTTE, A., BLANPAIN, M. (et al.), Bouvignes-sur-Meuse. Visages présent et à venir d'une cité médiévale. In : *Bulletin de la Commission Royale des Monuments et des Sites*, tome 7, 1978.
- HERBAY, A., KELLNER, M., OLLIVIER, J. (2001), *Les usines textiles. Filatures et tissages de Dinant et de Bouvignes*.
- SNOY-CORRE, Th. Les habitants dans la ville et la région. In : LANOTTE et BLANPAIN (1978), p. 140.
- LA PIERRE D'ANGLE (s.d.). *Bouvignes. Ville de Dinant. Rénovation urbaine : dossier de principe. Périmètre de rénovation urbaine*
- Dinant. Schéma de Structure. Options (mai 1997)

- HOUDE, J. et VERLEYEN, J.-P. (s.d.), *Patrimoine et intégration sociale. La rénovation urbaine de Bouvignes-sur-Meuse*.
- SALIEZ, F. (2001). Un exercice de pédagogie urbaine. In : A+, n° 168, février-mars 2001, pp. 104-106.

4. « LES BERGES DU LOGIS » A ROCHEFORT

4.1 CONTEXTE DU PROJET

Le projet des « Berges du Logis » est constitué d'un ensemble d'une soixantaine de logements sociaux et d'une trentaine de logements dits « moyens » construits de part et d'autre de la Lhomme sur d'anciens terrains industriels. Les constructions se situent sur la frange ouest du centre-ville de Rochefort et sont contiguës à un supermarché et à un ensemble de maisons unifamiliales mitoyennes (années 1950 et 60). Il s'agit donc d'un projet qui s'inscrit dans la trame urbaine existante entre le centre ancien et les extensions résidentielles du siècle dernier. Ces terrains forment la terminaison d'une zone d'activité économique qui longe la Lhomme depuis le sud et entrent en contact avec des zones d'habitat assez denses.

4.1.1 La prise de conscience du manque de logements sociaux

En 1993, la ville de Rochefort convoque plusieurs responsables associatifs et sociaux pour tenter de remédier à la précarisation d'une frange croissante de la population. Les responsables politiques constatent, en effet, une certaine dégradation de la qualité de vie à Rochefort, les listes de demandeurs de logements sociaux s'allongeant avec la hausse des loyers du secteur locatif privé.

Une note de la section locale de la Ligue des Familles attire l'attention sur l'absence de logements sociaux dans l'entité alors que le marché de l'immobilier est très tendu, en raison notamment de la rareté de l'offre.

A la suite de ces consultations, les partenaires réunis décident de fonder une société de logements dont l'objectif sera la création de logements essentiellement sociaux. Son conseil d'administration sera composé de membres de la Ville, du CPAS, de la Ligue des Familles et du Fonds des Familles Nombreuses de Wallonie. En 1994, la société coopérative « Le Logis Rochefortois Roi Baudouin » (L.R.R.B.) lance donc un projet de construction de soixante sociaux logements le long de la Lhomme.



Accès vers les immeubles depuis la rue des Tanneries

4.2 PROCESSUS

4.2.1 Le choix du maître d'ouvrage : la SLSP « Ardenne et Lesse »

Début 1994, la société coopérative « Le Logis Rochefortois Roi Baudouin », fait l'objet d'une demande d'agrément auprès du ministre en charge du logement. L'agrément permet en effet de pouvoir bénéficier des prêts hypothécaires délivrés par la Société Wallonne du Logement (S.W.L.) pour la réalisation de logements sociaux.

Le ministre refuse cet agrément en motivant sa décision, d'un part, par la situation financière précaire des sociétés de logements en Wallonie et, d'autre part, par le fait que la constitution de cette nouvelle société semblait peu viable compte tenu de son manque d'expérience et de sa faiblesse financière et immobilière.

Le « Logis Rochefortois Roi Baudouin » va alors rechercher un partenariat avec une société de logements agréée par la Région wallonne. En raison de leur proximité géographique, deux sociétés pouvaient être retenues : le « Foyer Cinacien » ou « Ardenne et Lesse » sc. Le choix de la S.L.S.P. ne fut pas neutre. Le « Foyer Cinacien » est propriétaire d'un parc locatif important et présente une situation financière positive. En revanche la S.L.S.P. « Ardenne et Lesse » est de taille plus modeste. De plus, elle est sous tutelle financière. Or, les conditions de prêt de la S.W.L dépendent de la capacité financière de la S.L.S.P. : plus cette dernière présente des capacités financières saines, plus les taux d'intérêts seront élevés.

Afin de contenir les coûts du projet, notamment les frais financiers, le rapprochement a donc été conclu avec la S.L.S.P. « Ardenne et Lesse » qui pouvait obtenir des prêts à 0% d'intérêt. Le L.R.R.B. est entré dans le conseil d'administration de « Ardenne et Lesse » sc. en achetant les parts sociales nécessaires, ce qui scellait le partenariat et permettait l'implantation de la S.L.S.P. sur le territoire rochefortois.

Implantation du projet « Les Berges du Logis » dans le tissu urbain.

PPNC – 1999 (DGPL – Lic. n° 001010-1180)

Parallèlement à cette recherche de partenaire, le Collège a délégué au L.R.R.B. (« Logis Rochefortois Roi Baudouin ») la rédaction du cahier des charges et la désignation du bureau d'études pour la conception du projet d'urbanisation du site. Au terme de la consultation, l'atelier d'architecture bruxellois « La Pierre d'Angle » fut retenu. Le bureau d'étude reçut pour mission l'assainissement de l'ancien site industriel en plus du projet architectural.

4.2.2 Les étapes de la maîtrise foncière

Le site actuel comportait à l'époque deux activités industrielles distinctes qui ont disparu au milieu des années 1980, à savoir une entreprise de matériaux de construction et une carrosserie.

L'entreprise Dubois-Dawance, spécialisée dans la vente de matériaux de construction, utilisait les deux parcelles en bordure de la Lhomme comme lieux de stockage (sable, gravier). En 1981, elle s'installe dans une autre zone d'activité économique située aux portes de la ville et ne maintient qu'une activité limitée sur les anciens terrains (entreposage de matériaux issus de démolitions, d'engins de génie civil...).

La carrosserie était située à l'actuel emplacement de la rue des Tanneries et a subsisté jusqu'en 1985. Les bâtiments existants sont alors reloués comme entrepôts. La Ville acquiert ensuite le terrain en 1990 pour y effectuer le tri des déchets plastiques.

A la fin des années 1980, la Commune semble s'intéresser aux potentialités des deux parcelles situées le long de la Lhomme. Une demande de désaffectation (1989) est soumise à la Région wallonne pour bénéficier de subsides et racheter les terrains appartenant à Dubois-Dawance. La ville de Rochefort souhaite assainir le site afin d'y accueillir des manifestations locales telles que foires commerciales ou festivals. Mais la procédure n'aboutira pas. En effet, la société Dubois-Dawance ne souhaite pas céder ses terrains et objecte qu'il subsiste une activité sur le site.

Avec le nouveau projet de logements lancé par le L.R.R.B., l'acquisition de ces terrains redevient d'actualité. La Ville deviendra propriétaire des terrains selon deux accords distincts avec l'entreprise Dubois-Dawance :

- en échange des parcelles visées par le projet, la Commune donnera un terrain constructible à la société Dubois-Dawance en périphérie de la Ville.
- en périmètre du Plan Communal d'Aménagement Dérogatoire, qui sera nécessaire pour réaffecter les terrains industriels en zone de logement devra aussi couvrir la bande de terrains sur la rive gauche de la Lhomme. Par ce moyen, Dubois-Dawance, qui reste propriétaire, peut réaliser un projet immobilier et valoriser ces terrains.

Une fois les actes de vente signés (fin 1994), la Commune possède donc un terrain le long de la Lhomme susceptible de contenir le programme de logements défini par le L.R.R.B.



Le front bâti le long de la Lhomme

4.2.3 L'assainissement du site

Vers la fin de 1994, la Commune adresse à la Région wallonne, une demande de rénovation d'un SAED. La procédure ira cette fois à son terme rencontrant un avis positif de la CRAT ainsi que de la DGATLP quant au changement d'affectation. En novembre 1995, le ministre de la Région wallonne signe l'arrêté de rénovation couvrant le site de l'ancienne carrosserie ainsi que les terrains « Dubois-Dawance ».

Une étude réalisée en 1996 par l'Institut Scientifique de Service Public conclut à une faible pollution des sols (seule une zone est confrontée à une pollution superficielle par hydrocarbures). Les bâtiments de l'ancienne carrosserie devront être abattus.

Le bureau d'étude « La Pierre d'Angle » se charge de rédiger le cahier des charges des travaux relatifs à l'assainissement du site. Les travaux estimés par le bureau d'étude à 5.000.000 FB seront attribués pour un montant de 2.900.000 FB. La région subsidiera ces travaux à hauteur de 2.700.000 FB. A la fin de 1997, le site est assaini et prêt à recevoir sa nouvelle affectation.

4.2.4 Le changement d'affectation

Parallèlement à la phase d'assainissement, la Commune a lancé la réalisation du Plan Communal d'Aménagement Dérogatoire afin de modifier l'affectation du site en zone

d'habitat. Cette procédure s'est achevée positivement à la fin de 1996. Il est à noter que l'élaboration du plan a tenu compte de l'esquisse réalisée par l'atelier d'architecture « La Pierre d'Angle » lors de l'attribution du marché d'études. Les implantations, les gabarits et les principes d'aménagement des espaces publics suggérés ont été repris dans le plan.

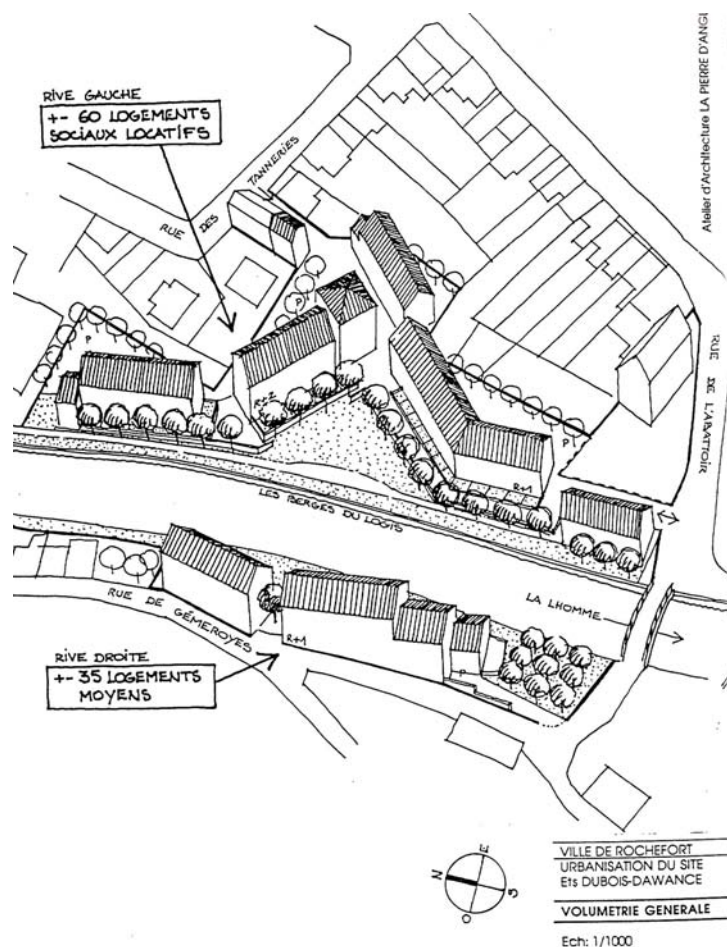
4.2.5 Le projet d'urbanisation du site

Le projet développé par « La Pierre d'Angle » occupe les deux rives de la Lhomme. Il inscrit sur la rive gauche un ensemble de 62 logements répartis en 5 bâtiments. L'implantation de ces derniers permet de dégager un espace public central, ouvert sur la rivière. L'accès aux bâtiments se fait par la rue des Tanneries et un passage est aménagé sur les parcelles de l'ancienne carrosserie.

La volonté est donc d'ouvrir au maximum l'îlot et de l'intégrer au reste de la ville, mais aussi d'en faire un lieu de passage pour les habitants de la rive droite de la Lhomme. Pour ce faire, le projet prévoit notamment l'aménagement d'un sentier le long du cours d'eau et la construction d'une passerelle piétonne au-dessus de la rivière, permettant un accès aisé au centre-ville des habitants de l'autre rive.

L'esprit du projet est donc d'empêcher la constitution d'une cité à caractère social refermée sur elle-même. La construction de surfaces commerciales ou équipements de quartiers fut un temps envisagée pour éviter la mono-fonctionnalité des lieux. Mais ces éléments de programme ne pouvaient être réalisés, la S.W.L. ne finançant que la construction de logements.

Sur l'autre rive, l'architecte a développé un projet de 35 logements répartis en deux bâtiments parallèles à la rivière. Une ouverture visuelle vers l'autre rive est ménagée entre les deux bâtiments. L'aménagement de la rive droite est laissé à la responsabilité des propriétaires du site à savoir l'entreprise Dubois-Dawance conformément à l'accord passé avec la Commune.



4.2.6 Les objectifs sociaux du projet

Le projet d'architecture décrit ci-dessus répond à plusieurs objectifs que le L.R.R.B. a inscrit dans son cahier des charges. Plusieurs préoccupations sociales sont notamment exprimées dans la lettre d'intention rédigée par la société de logement. Le projet social s'articule suivant 3 axes principaux.

4.2.6.1 La diversification de la population

« Cette diversification au sein d'un même ensemble est à rencontrer tant du point de vue de l'âge des occupants, que de la taille des familles ou de leurs catégories et statuts particuliers. Afin d'éviter de constituer un agglomérat trop homogène, les logements seront adaptés aux personnes âgées, aux couples sans enfants et aux familles avec enfants, aux personnes seules et aux handicapés physiques. Cette volonté de diversification induit une implantation et une mise en forme architecturale propre à chaque catégorie (logements de plain-pied avec le domaine public, logements de type « appartement » de 1 ou 2 chambres) et cette diversification ne peut se faire sans la recherche d'une unité et d'une cohérence de l'ensemble dans la continuité du tissu urbain existant ».¹

4.2.6.2 La création d'un habitat de qualité

« Tout en respectant des critères normatifs, techniques et économiques très stricts, il est possible d'offrir aux habitants, même de catégories sociales peu favorisées, des logements de qualité dont les richesses spatiales, les articulations et la fonctionnalité valorisent ceux qui

¹ Extrait de l'esquisse d'urbanisation du site déposé par l'atelier d'Architecture « La Pierre d'Angle » (1995).

*y habitent et créent pour eux le cadre d'un épanouissement personnel établi dans un contexte de relations au lieu et aux autres équilibrées, stimulantes et respectueuses ».*¹

Rencontrer ce souhait de qualité avec les budgets restreints des logements sociaux demande une certaine imagination, un savoir-faire et la volonté de relever une sorte de défi. « La Pierre d'Angle », l'atelier d'architecture des « Berges du Logis », a su apporter ces qualités aux projets. Travailler sur l'espace avec une architecture innovatrice, plutôt que sur les matériaux dont le choix est restreint, a permis d'apporter à la fois le confort, la qualité de vie et l'originalité qui fait souvent défaut aux logements sociaux. Ainsi, chaque cuisine a vue sur l'espace vert permettant aux parents de surveiller les enfants qui y jouent tout en préparant le repas. Chaque logement bénéficie de larges baies vitrées parfois saillantes donnant sur la L'homme.



4.2.6.3 Etablissement d'un réseau social

*« L'espace habité doit permettre le développement de relations qui insèrent les individus dans la société. Il faut prendre en compte les deux dimensions complémentaires de la vie d'un individu : sa vie intime et sa vie sociale. Tout en réparant la trame urbaine, il y a lieu de redonner au quartier un lieu qui générera une identification et une appartenance associées à une ouverture vers l'extérieur. A cet effet, un espace public propice à la détente et à la promenade sera mis à la disposition de la collectivité ».*²

Pour assurer la viabilité et l'intégration du projet dans la trame urbaine, il faut aussi éviter son enclavement. La percée du côté de la rue des Tanneurs permet de raccrocher le quartier au centre de Rochefort et une passerelle enjambant la L'Homme fait le lien avec la rive droite. Une seconde passerelle est prévue à proximité de la surface commerciale SPAR mais elle ne sera érigée que lors de la construction des logements moyens prévus sur la rive droite. Enfin, une promenade devait longer le cours d'eau et rejoindre un circuit pédestre entourant Rochefort. Le tracé de la promenade passant sur différents terrains, il fallait obtenir l'autorisation des propriétaires. Mais l'unanimité n'a pas été recueillie et le projet n'a pas été concrétisé.

¹ Ibidem.

² Ibidem.

4.2.6.4 L'attribution des logements

L'attribution des logements sociaux relève de la décision du L.R.R.B. L'acte de constitution de la société coopérative stipule que l'attribution se fera de manière objective et pluraliste, en dehors de tout esprit de clientélisme. Dans le cas des « Berges du Logis », le L.R.R.B. a volontairement évité le regroupement des demandeurs les plus précarisés. La concentration de personnes en grandes difficultés sociales et psychologiques aurait pu stigmatiser le projet auprès de la population et compromettre son intégration dans la ville. L'attribution s'est donc faite en veillant à respecter un certain équilibre afin d'éviter la création d'un ghetto, trop souvent associé à l'image des cités sociales.

4.2.7 L'état d'avancement du projet

La SLSP « Ardenne et Lesse » étant futur propriétaire et gestionnaire des logements créés, elle devait se rendre maître du foncier. Cependant, ses capacités financières ne lui permettaient pas de racheter les terrains. La Commune souhaitait en outre conserver un certain contrôle du terrain. Cette dernière a dès lors cédé par l'intermédiaire d'un bail emphytéotique l'emprise des bâtiments et conservé le reste des terrains prévus pour les aménagements extérieurs. Le bail emphytéotique a été conclu pour une période de 60 ans, le canon annuel étant fixé au franc symbolique.

La construction des logements, débutée en 1997, a été scindée en trois phases. Toutes sont actuellement achevées et les logements sont occupés. Les espaces publics sont réalisés et l'éclairage public est en cours d'installation. Les bureaux de la S.L.S.P. se sont entre-temps installés dans un des logements. Il s'agit de la seule entorse à la mono-fonctionnalité des bâtiments.

Le projet situé rive gauche est en revanche à l'arrêt. Deux raisons sont évoquées. Tout d'abord la difficulté d'aménagement des terrains. La forme de la parcelle est en effet malaisée (faible largeur et dénivelés importants) et d'autre part, les capacités financières de l'entreprise Dubois-Dawance ne semblent pas suffisantes.

La réalisation de la passerelle ainsi que la promenade le long de la Lhomme restent encore à réaliser. L'idée du passage entre les différents quartiers de part et d'autre de la rivière n'est pas morte mais la réalisation n'est pas à l'ordre du jour. La promenade est, quant à elle, plus compromise dans la mesure où certains propriétaires refusent d'accorder un droit de passage le long de la rivière.

4.3 ÉLÉMENTS FACILITATEURS AYANT PERMIS LA RÉALISATION DU PROJET

4.3.1 Le Plan communal de développement rural (P.C.D.R.)

La consultation de la population menée dans le cadre du Plan communal de développement rural est à l'origine des premières actions menées en matière de logement social dans l'entité. Cette démarche participative a en effet permis de mener une réflexion sur le mode de vie des habitants et d'en tirer un constat sur les besoins importants en logements sociaux de la Commune.

4.3.2 La création du Logis Rochefortois Roi Baudouin

Il s'agit d'une cellule permanente de réflexion et d'action en matière de logements agissant en partenariat avec la ville de Rochefort, la Ligue des Familles, le Centre Public d'Aide Sociale de Rochefort et le s.c. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie. Les enjeux de la création de logements sociaux sont clairement exprimés ainsi que l'attachement à une urbanisation groupée et ancrée dans les zones d'habitation existantes. Ses meilleurs atouts sont le pluralisme, le bénévolat de ses administrateurs et la nécessité d'être unis.

Pour chaque projet, une analyse de faisabilité est menée par la société et une « Lettre d'intentions » est présentée à l'approbation des partenaires pour établir leur co-responsabilité. Cette « Lettre d'intentions » est à la fois une convention et un engagement moral des partenaires en vue d'atteindre les objectifs définis, par une synergie concertée dont les « étapes à franchir » sont indiquées.

L'existence d'une telle société de logement est certainement un avantage pour le renouvellement urbain de l'entité car, bien qu'en étant associée aux réflexions et aux opérations menées, la Commune se voit dégagée de tout un travail de prospection et de montage de projet qu'elle n'aurait probablement pas le temps de mener à bien seule.

Même si la société n'a pas reçu d'agrément de la part des autorités régionales, elle est restée omniprésente dans les différentes étapes du projet en fédérant les responsables politiques et sociaux de la Commune autour du projet. Le traitement technique et administratif du dossier a été porté par le L.R.R.B.

Le fait de ne pas être agréée est perçu comme un avantage pour la société car les sources de financement sont dès lors multiples.

4.3.3 Les potentialités du terrain

Le site, repris à l'origine en zone d'activité économique, a été peu à peu englobé dans un ensemble d'habitat urbain suite à l'extension de la Ville. Cet isolement a fortement réduit les possibilités de développement économique pour l'entreprise, raison pour laquelle les activités ont été transférées sur un autre site à l'extérieur du noyau urbain.

Si le site est devenu obsolète pour une activité économique, il possédait cependant un fort potentiel pour une opération de logements en raison de sa proximité du centre et de la présence du cours d'eau.

Même si les activités industrielles qui existaient sur ces terrains se sont petit à petit éteintes, la qualité des parcelles concernées par le projet reste évidente (proximité avec le centre-ville, bord de la Lhomme). Les potentialités du site les rendaient attractifs. La disparition des activités économiques semble liée à la délocalisation vers la zone d'activité économique communale aménagée au début des années 1980.

Il s'agit donc d'une mutation urbaine par meilleure utilisation du sol où « certains secteurs industriels à occupation lâche qui se sont trouvés englobés par des extensions urbaines » présentaient des possibilités de plus values foncières.¹

Le plan de secteur confirme cette situation. En isolant la zone d'activité économique dans l'ensemble d'habitat urbain, les possibilités de développement économiques étaient faibles, notamment pour les types d'activités menées par l'entreprise Dubois-Dawance (stockage).

4.3.4 La recomposition parcellaire. Une forme originale d'accès à la maîtrise foncière.

La restructuration foncière représente bien souvent un préalable long et complexe à toute opération de renouvellement urbain. Dans le cas des Berges du Logis, cette étape initiale était relativement simple. La Commune étant déjà propriétaire du site de l'ancienne carrosserie, il ne restait qu'un propriétaire à approcher pour rendre possible la réorganisation parcellaire. Le parcellaire existant était relativement homogène et peu fragmenté puisqu'il comprenait un nombre limité de parcelles dont certaines de grande taille.

Le processus d'échange de terrains observé dans cet exemple est original. Il a permis à la Commune de se rendre propriétaire d'un terrain aux nombreuses potentialités sans devoir

¹ PIRON, O. (2002), *Renouvellement Urbain. Analyse systémique*. Paris, Ministère de l'équipement. Plan, Urbanisme, Construction, Architecture.

déboursier un franc. Le blocage de la maîtrise foncière a pu être réglé sans avoir recours à des procédures plus lourdes et onéreuses telle que l'expropriation. Cet échange et l'adoption du PCA dérogoratoire, qui offre une possibilité de plus value au propriétaire de la rive droite, a permis aussi de faire de ce dernier un partenaire de l'opération en lui laissant l'opportunité de réaliser une promotion immobilière. Même si cette opportunité n'a pas à l'heure actuelle abouti, le programme initial d'urbanisation prévoyait explicitement ce partenariat.

4.3.5 Motivation d'un personnage clé

Mr P. Pirson est un préretraité de l'entité qui a véritablement porté le projet tout au long du processus. Il avait déjà participé de manière active à l'élaboration du PCDR. Devenu membre de la section locale de la Ligue des Familles, il a rédigé l'étude sur les logements « Un logement de qualité pour tous ? ». Par la suite, il est devenu le président de la société de logements le Logis Rochefortois Roi Baudouin.

Sa motivation, voire sa ténacité, sa disponibilité, ses connaissances techniques et scientifiques dans le domaine de la construction, sa neutralité politique, ses capacités de dialogue et sa volonté d'aboutir à un consensus ont permis de résoudre de nombreux problèmes d'ordre administratif, technique, politique ou relationnel qui auraient pu freiner ou même bloquer définitivement le dossier.

La disponibilité et la motivation d'un particulier ne sont, bien entendu, pas reproductibles. Cependant, le cas présent a notamment pour mérite de souligner la nécessaire coordination des différents acteurs et les forces à déployer pour les faire avancer dans une même direction. En d'autres termes, une telle opération ne s'improvise pas et requiert conviction et disponibilité.

4.4 LES BLOCAGES RENCONTRÉS

4.4.1 Pétition des riverains

L'enquête publique a suscité une pétition à l'encontre du projet. Ces réactions de protestations étaient sans doute mues par la peur de vivre à proximité d'une cité sociale. Mais, depuis leur réalisation, les immeubles des Berges du logis n'ont plus provoqué de contestations. Les logements sociaux sont encore trop souvent associés à une image négative. De tels projets « trop beaux pour du social » et menés avec une réelle préoccupation d'intégration sociale pourront-ils changer positivement la réaction des riverains ? Une meilleure information devrait également rassurer la population.

4.4.2 Sous-évaluation des coûts

Lorsque l'entreprise de construction a reçu le feu vert pour le démarrage des travaux, elle a découvert dans le sous-sol des infrastructures datant des anciennes activités industrielles. Des sondages de sol ont révélé une stabilité insuffisante pour le projet de construction. Un radier a été nécessaire pour remédier à ce problème et pour pouvoir continuer les travaux. Le surcoût du radier et le retard consécutif des travaux auraient pu compromettre l'opération des « Berges du Logis ».

Le terrain avait préalablement été assaini grâce aux subsides de la Région wallonne dans le cadre de la rénovation des SAED, mais cet assainissement ne garantit pas la stabilité du sol. Il assure un nettoyage du sol en surface comprenant la démolition des anciennes constructions, l'évacuation des déchets, l'aplanissement du sol, ... mais il ne porte pas sur le sous-sol du site.

La S.W.L. a pu assumer le surcoût de l'opération mais ce n'est malheureusement pas toujours le cas et certains projets doivent être abandonnés au stade où toutes les démarches

administratives ont déjà été effectuées et où l'entreprise de construction a déjà engagé les premiers frais.

Cette sous-évaluation est responsable de pertes conséquentes en temps et en investissements. Pour remédier à ce type de situation, l'architecte des « Berges du logis », M. Verleyen, suggère la création d'un fonds d'investigation qui permettrait une étude approfondie du sous-sol davantage en amont du processus de montage de projet.

4.4.3 L'implication insuffisante de l'investisseur privé dans le projet

L'absence d'investissement de la part des Dubois-Dawance dans le projet de la rive droite constitue un blocage majeur pour l'achèvement du projet d'urbanisation. Plusieurs arguments ont été évoqués pour expliquer l'arrêt du projet :

- l'absence de financement suffisant ;
- une absence de consensus au sein de l'entreprise quant au projet d'urbanisation.

On constate aussi un manque d'entraînement de la part de la Commune ou du L.R.R.B. pour épauler techniquement le promoteur privé qui ne semble pas disposer de toutes les compétences pour mettre en œuvre de son propre chef la construction des logements.

4.5 DES OBJECTIFS QUI NE SONT PAS RENCONTRÉS

4.5.1 Faible mixité des fonctions

Exception faite des bureaux de la société « Ardenne et Lesse », seule la fonction de logements est représentée. Un commerce de proximité ou lieu de rencontre aurait pu être incorporé au projet. Il faut savoir que le subventionnement par la S.W.L. ne favorise pas la mixité de fonctions, les fonds devant exclusivement être dévolus aux logements. La logique est évidente, un subventionnement octroyé pour un problème, en l'occurrence le logement, doit être consacré à cette problématique.

Cependant, partant du fait que de nombreuses cités sociales ont évolué en ghettos, principalement en raison d'une trop forte concentration de personnes précarisées, on pourrait imaginer une plus grande flexibilité des subventions permettant par exemple la vente de rez-de-chaussée commerciaux à des privés.

4.5.2 Désenclavement du site incomplet par rapport au projet d'origine

La volonté du maître d'ouvrage était d'ouvrir au maximum l'îlot et de l'intégrer au reste de la ville, mais aussi d'en faire un lieu de passage pour les habitants de la rive droite de la Lhomme. Pour ce faire, le projet prévoyait l'aménagement d'un sentier de promenade le long du cours d'eau formant une boucle de découverte de la ville et rejoignant le Ravel à proximité. Cependant, le tracé de la promenade passant sur de différentes parcelles, il fallait obtenir l'autorisation de tous les propriétaires. Malheureusement, l'unanimité n'a pas été recueillie et le projet n'a pu être concrétisé.

4.5.3 Homogénéité du site moindre par rapport au projet initial

L'atelier d'architecture avait réalisé un ensemble homogène entre les deux opérations immobilières situées de part et d'autre de la Lhomme. La famille Dubois-Dawance, propriétaire de terrain situé en rive droite, était censée réaliser les 35 logements moyens. Force est de constater que l'opération reste au stade de projet. Des discordances au sein de la famille et un manque de moyens financiers seraient à l'origine de ce blocage. La réalisation d'une passerelle piétonne supplémentaire au-dessus de la rivière pour permettre l'accession aisée au centre de la ville des habitants de la rive droite est aussi retardée.

Le partenariat entre la Commune et la famille Dubois-Dawance n'a manifestement pas abouti et l'abandon - que nous souhaitons provisoire - se répercute sur la cohérence globale du projet tel qu'il avait été conçu à l'origine.

4.6 LES IMPACTS DU PROJET

Les impacts engendrés par ce projet sont difficiles à évaluer dans la mesure où les terrains portant l'opération ont changé d'affectation. Les différents entretiens permettent néanmoins de dégager certaines conséquences liées directement à la construction et l'occupation des logements. Ces impacts évoqués ne sont pas mesurés quantitativement.

4.6.1 La création d'un nouveau quartier

Au delà du logement d'une soixantaine de familles, le projet a favorisé la création d'un nouveau quartier dans Rochefort avec une réelle vie sociale. Le quartier, qui existe et vit depuis deux ans, s'est réellement forgé une image et une identité propres.

Le cas présent concerne des logements sociaux et est par là remarquable car il a pu éviter le phénomène de ghettoïsation qui caractérise de nombreuses cités sociales dont l'architecture est trop souvent triste et dévalorisante pour les habitants. Il montre qu'une opération de logements sociaux peut également avoir des potentialités dans le domaine du renouvellement urbain pour autant qu'elle soit conçue globalement et intégrée au reste de la ville et qu'elle ne se limite pas à la production de logements. « La Pierre d'Angle » a notamment été récompensée par le prix du concours de la Société Wallonne du Logement – Confort et qualité à coût maîtrisé pour les « Berges du Logis ».

Le sentiment d'appartenance s'exprime par l'appropriation réussie des espaces publics mais aussi par une réelle préoccupation des habitants pour la vie du quartier. La création en 2003 d'un comité de quartier montre cet attachement de la population à ce nouvel ensemble.

L'association fédère les initiatives et demandes qui émergent de la part des habitants.

La société « Ardenne et Lesse » occupe des locaux aux rez-de-chaussée d'un des immeubles des « Berges du Logis ». Elle a choisi d'y implanter ses bureaux pour faciliter la gestion des appartements, mais également pour bénéficier de l'image innovante du projet. Sa présence sur place présente un autre avantage. Elle induit un certain contrôle social passif du site qui décourage les actes de vandalisme et de déprédation.

L'entretien des bâtiments et espaces publics et le sentiment de sécurité sont des éléments essentiels pour la viabilité et l'intégration dans le tissu social urbain d'un ensemble immobilier, a fortiori s'il s'agit de logements sociaux.

La présence de personnes retraitées, qui restent sur le site en journée lorsque la population active est partie au travail, de même que la présence de commerces peuvent également assurer un contrôle social. Mixité sociale et mixité des fonctions sont certainement des pistes à suivre.

4.6.2 Une incidence sur les modes de déplacements de certains ménages

Le projet de logements sociaux intégrait la création d'un emplacement de parking par logement. Si, lors des premiers mois d'occupation des logements, tous les emplacements étaient utilisés, on a pu ensuite observer une baisse du nombre de voitures stationnées. Grâce à la proximité avec le centre-ville de Rochefort et le centre commercial, certains locataires ont pu revoir leur mode de mobilité, le transport automobile n'étant plus indispensable pour répondre à leurs besoins quotidiens. L'abandon de la voiture permet ainsi de dégager des marges financières nouvelles pour les familles aux revenus peu importants.

4.7 CONCLUSION

L'opération d'urbanisation a été précédée en amont de la création d'une structure prospective concernant le logement sur l'entité. Les bases et les partenaires de cette association sont larges. Elle constitue un exemple significatif des nouvelles formes d'organisation de l'action territoriale où à partir de la définition d'un problème (d'essence plus sociale que spatiale), les différents acteurs ont su définir un projet concret et cohérent par rapport à leurs attentes.

En ce sens la L.L.R.B. a joué un rôle de coordination exemplaire depuis l'organisation de la commande jusqu'au montage financier et administratif du projet. Les opérations de renouvellement urbain nécessitent souvent la mise sur pied de telles structures pour parvenir aux résultats espérés. La gestion de projet ne peut plus se faire de manière linéaire avec comme seul porteur du projet les autorités communales. Leur marge de manœuvre financière ne permet plus de mener à leur guise des opérations classiques. Elles gardent en revanche toute leur capacité d'impulsion et de vision globale de développement territorial.

La lettre d'intentions rédigée par la L.L.R.B. est en ce sens significative de la contractualisation des projets de renouvellement urbain. Une fois les objectifs clairement définis, il s'agit de les mettre en œuvre en sachant définir les outils adéquats et les moyens à mettre en œuvre. Là encore le projet de Rochefort montre une certaine ingéniosité dans l'utilisation des outils existants, tant dans le domaine de la rénovation urbaine (SAED), dans l'aide à la production de logements (choix de la S.W.L.) que dans l'utilisation des documents d'urbanisme pour parvenir à l'aboutissement du projet. La réussite du projet n'est pas due à l'utilisation d'un outil opérationnel mais plutôt à l'enchaînement de plusieurs outils et à la mobilisation de plusieurs intervenants.

Si l'on replace le projet rochefortois dans la problématique du recyclage urbain versus étalement urbain, les appréciations peuvent être plus nuancées. Le processus d'échange de terrains, bien qu'il ait facilité la réalisation du projet, ne répond pas réellement à un recentrage de l'urbanisation. Pour un terrain reconquis, la Commune a perdu un terrain périphérique qui a été urbanisé. Les projets d'urbanisation périphériques et d'extensions pavillonnaires restent une priorité pour les responsables politiques et administratifs de la Commune.

4.8 PERSONNES INTERVIEWÉES

- Mme Adam, directrice-gérante de la SLSP « Ardenne et Lesse » ;
- M. Francis Labranche, attaché à la DGATLP (Direction de l'aménagement opérationnel) et gestionnaire des dossiers SAED, rénovation et revitalisation urbaines pour les provinces de Namur et Luxembourg ;
- M. Luc Pirson, secrétaire administratif à la Commune de Rochefort ;
- M. Paul Pirson, président de l'ASBL « Le Logis Rochefortois Roi Beaudoin ».
- M. Jean-Paul Verleyen, architecte-urbaniste, « La Pierre d'Angle », auteur de projet;

4.9 DOCUMENTS CONSULTÉS

- Dossier SAED « Dubois-Dawance » à la DAO
- *La société coopérative « Le Logis Rochefortois Roi Beaudoin » - Un partenariat singulier, la chaîne de solidarité, le bilan de la première année 94/95*
- *La société coopérative « Le Logis Rochefortois Roi Beaudoin » - Lettres d'intentions 5 à 8.*
- Esquisse d'urbanisation du site déposé par l'atelier d'Architecture « La Pierre d'Angle » (1995).

5. CONCLUSION

5.1 MONTAGE DE PROJET, STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT ET POLITIQUE DU LOGEMENT

Les conditions de montage des projets de Quaregnon, Rochefort et Dinant montrent quelles sont les origines et les motivations qui ont conduit à l'élaboration de ces opérations. A Rochefort, l'opération trouve son origine dans la constatation du manque de logements sociaux. L'opération des « Berges du Logis » a été développée pour répondre à un problème d'ordre social. Dans les deux autres Communes, les opérations de rénovation et de revitalisation ont concerné des îlots anciens dégradés présentant des problèmes d'insalubrité. Il s'agissait donc de trouver des solutions à la perte de qualité du bâti.

Chez la plupart des acteurs de ces projets, la justification de ces opérations ne se situe pas dans un **projet plus global de renouvellement** des centres urbanisés mais dans la tentative de répondre à un problème ponctuel et localisé ou clairement identifié.

La rencontre avec les responsables communaux (administratifs ou politiques) est, à cet égard, révélatrice des aspirations des communes quant à leur développement territorial. Les opérations de renouvellement urbain peuvent représenter une solution au contrôle de l'étalement périurbain. Or, les principaux projets d'urbanisation et de construction qui nous ont été présentés, à l'exception des opérations développées ci-dessus, concernent le développement de lotissements périphériques à même de répondre à la demande de maisons neuves et individuelles. Face à cette demande, les services administratifs se trouvent confrontés à une raréfaction (réelle ou supposée) des terrains constructibles. Leur souci est donc de gérer au mieux l'urbanisation de ces sites, tout en prenant en compte la raréfaction des zones d'habitat.

L'extension des zones d'urbanisation reste bien souvent un enjeu dans les objectifs des schémas de structures communaux. Les opérations liées au renouvellement urbain sont en revanche peu ou pas du tout abordées. A Quaregnon, par exemple, le schéma de structure évoque la qualité problématique de l'habitat ancien du centre-ville et propose sa rénovation. Cependant, ces intentions restent assez imprécises. Tant pour le quartier Carnot que pour le quartier de Monsville, les actions à entreprendre et les moyens d'exécution ne sont pas clairement identifiés. La rénovation de ces quartiers se justifie par leur mauvaise qualité mais ne s'articule pas avec une vision stratégique forte de redéveloppement du centre-ville.

Les trois cas présentés montrent que les opérations réalisées, si elles peuvent être assimilées à des opérations de renouvellement urbain, ne sont pas portées par une redéfinition des modèles d'aménagement et d'urbanisation et sur une volonté affirmée de « reconstruire la ville sur la ville ». Les interventions dans la trame urbaine existante sont souvent le résultat d'actions « opportunistes » ou de tentatives ponctuelles de répondre aux dégradations physiques du bâti.

A Rochefort, même si les porteurs du projet marquaient une volonté de prendre ses distances avec le modèle pavillonnaire, l'opération en centre-ville est plus le fait d'une opportunité foncière que d'une réelle vision communale de recentrage de l'urbanisation. A Dinant et Quaregnon, les opérations de rénovation laissent en suspens des problèmes liés aux différents types de logements créés. S'il existe bien une tentative de diversification de l'offre dans les deux projets évoqués, on assiste néanmoins à des difficultés de commercialisation des logements produits (voir, à Bouvignes, l'opération « Résidence Fétis » réalisée par Thomas & Piron et à Quaregnon, l'opération de la Cense à Pierrots).

De nouvelles possibilités de développer des outils stratégiques pour le renouvellement urbain émergent cependant, notamment par le biais du programme triennal d'action en matière de logement, inscrit dans l'ancrage communal du logement en Région wallonne.

Plusieurs éléments de l'arrêté du gouvernement du 19 juillet 2001 donnent aux communes les moyens de faire du **programme triennal** un véritable outil stratégique intégrant la problématique du renouvellement urbain.

Dans les trois communes étudiées, ces programmes ont été systématiquement évoqués lors des entretiens comme moyens de développer une vision stratégique de développement du logement sur le territoire communal.

5.2 MIXITÉ SOCIALE ET STRATÉGIES DE PEUPLEMENT

Dans le cadre du renouvellement urbain, les stratégies par rapport au bâti sont souvent couplées à des stratégies vis-à-vis des occupants actuels et potentiels ; les cas étudiés le montrent également. Les pouvoirs publics visent souvent en centre-ville l'attraction d'une population plus aisée pour améliorer l'état des finances communales, améliorer l'image de la ville, attirer les investisseurs, ... Le souci d'attirer de nouveaux habitants va parfois de pair avec le souhait de garder le bénéfice d'équipements (écoles, transports en commun, ...) qui, faute de cela, risqueraient de disparaître vu le non-respect des normes minimales de fréquentation, ...

Du point de vue de la lutte contre l'exclusion, l'introduction de la mixité sociale peut poser question. De nombreux sociologues et chercheurs remettent en question le mythe de la **mixité sociale** véhiculé par la classe politique et les urbanistes¹. En France, notamment, on serait passé d'une rénovation urbaine au service de l'amélioration des conditions de vie des populations défavorisées (développement social des quartiers) à une rénovation urbaine au service de la valorisation du territoire essentiellement².

La Région wallonne, quant à elle, met en avant l'objectif social des politiques de rénovation publique puisque la législation sur la rénovation urbaine prévoit que « *la commune affecte au logement social un nombre de logements rénovés ou construits dans le cadre de l'opération de rénovation correspondant au nombre de ménages à reloger, qui répondent aux conditions fixées pour l'accession au logement social... Ce nombre ne peut pas être inférieur à 30 pour cent du nombre total de logements rénovés ou construits* »³. Par ailleurs, le Code du Logement dispose en son article 187 que les pouvoirs locaux fixent les objectifs et les principes des actions à mener « *en vue de mettre en œuvre le droit à un logement décent* » dans les six mois qui suivent le renouvellement de leurs conseils respectifs. Les programmes communaux du logement doivent donner une priorité aux personnes à faibles revenus et favoriser la cohésion sociale tout en diversifiant les types de logements disponibles.

Dans les projets analysés, on n'observe pas de phénomène flagrant de « gentrification ». Dans certains cas, le logement social est une composante importante des opérations⁴.

Qu'est-il advenu des populations d'origine des quartiers démolis ou réhabilités ?

Idéalement, il faudrait examiner avant la rénovation d'un quartier dans quelle mesure celui-ci constitue une composante importante de l'identité des habitants, s'il existe un sentiment d'appartenance, une volonté des habitants d'y rester. On rappellera que pour certaines

¹ Cette approche critique ne date pas d'hier. Voir VOYE, R. (1974), La ville et l'urbanisation. Gembloux, Duculot.

² Voir notamment à ce sujet le dernier numéro de la revue *Esprit* (mars-avril 2004) : *La ville à trois vitesses : gentrification, relégation, périurbanisation*, pp. 121-142.

³ Arrêté de l'Exécutif régional wallon du 6 décembre 1985 relatif à l'octroi par la Région de subventions pour l'exécution d'opérations de rénovation urbaine, article 6.

⁴ Dans le cas de logements sociaux, les habitants n'ont pas toujours choisi le quartier où ils sont logés ce qui ne prédispose pas à un investissement important dans le milieu local.

catégories sociales l'espace est un lieu d'identification important ; la déstructuration de celui-ci peut conduire à des problèmes identitaires au sein des populations concernées¹.

Dans les opérations analysées, on a souvent perdu la trace des habitants expropriés étant donné la longueur des opérations... Selon les témoignages recueillis, ils ont été relogés dans des logements sociaux dans d'autres quartiers, sont partis ailleurs ou sont parfois décédés au moment où le quartier prend son nouveau visage. La durée des opérations, n'a pas permis, dans les cas rencontrés, de réinstaller les anciens habitants dans leur quartier d'origine. Les nouveaux logements profiteront donc finalement à d'autres. Il apparaît également que les espaces transformés que nous avons eu l'occasion d'étudier à Quaregnon et Bouvignes étaient vécus, avant les opérations de rénovation, comme des lieux de relégation, ne répondant plus aux standards de confort actuels. Ils étaient connotés très négativement par le voisinage proche et probablement par une partie des habitants qui n'avaient pas eu le libre choix de ces conditions de vie difficiles.

Le voisinage réagit donc positivement à la disparition d'îlots considérés comme des chancres et symboles d'un passé de misère, se réjouissant de voir survenir un environnement neuf et propre.

Dans deux cas analysés, les opérations ont visé la mixité sociale par une diversification de l'offre de logements. Toutefois, l'arrivée de nouvelles populations, notamment au sein de logements sociaux, ne laisse pas les habitants des environs indifférents et suscite des résistances au changement.

On peut se poser la question de savoir si cet objectif est réellement atteint. La mixité de catégories sociales au sein d'un même espace a-t-elle des effets positifs en termes de lutte contre l'exclusion, autrement dit, ces diverses catégories sociales coexistent-elles de façon suffisamment harmonieuse ? Cette proximité spatiale est-elle source de rencontres et d'une meilleure compréhension mutuelle entre les différents groupes sociaux ? Les personnes précarisées arrivent-elles à améliorer leur situation en se constituant un nouveau capital social ? Répondre à ces questions suppose une analyse à moyen terme. Un article bien connu de Chamboredon et Lemaire intitulé « *Proximité spatiale et distance sociale* »² montrait que la proximité de groupes aux pratiques culturelles différentes exacerbait les tensions au lieu de produire un rapprochement.

Nos investigations montrent de fait que la mixité sociale n'est pas facile à réaliser. Le cas de Bouvignes est intéressant à cet égard. Les nouveaux habitants (principalement locataires de logements sociaux ou de petits logements issus d'une division d'immeuble effectuée par des propriétaires visant avant tout la rentabilité de leur investissement) et la population d'origine se côtoient peu ; des préjugés existent de part et d'autre. Les cultures sont différentes, de petits faits sont montés en épingle. La situation est loin d'être explosive, mais la convivialité villageoise qui existait entre anciens du quartier ne peut actuellement se vivre avec les nouveaux habitants, parfois en transit et/ou peu préoccupés d'intégration au sein du milieu local. Il faut sans doute laisser le temps faire son œuvre, mais le tissage de nouveaux liens semble difficile sans **actions d'animation, d'accompagnement** et de développement visant explicitement cet objectif.

L'arrivée de nouveaux habitants est vécue difficilement, particulièrement quand il s'agit de personnes d'un statut social perçu comme plus modeste ou dont les modes de vie différents font peur. On observe ainsi que des habitants modifient leur trajectoire de promenade pour ne pas passer devant tel occupé par des familles perçues comme marginales, que des espaces publics réaménagés font l'objet d'une appropriation de la part de certaines

¹ Voir VOYE (1974)

² CHAMBOREDON, J.-C. et LEMAIRE, M., Proximité spatiale et distance sociale. Les grands ensembles et leur peuplement. In : *Revue française de sociologie*, X, 1971.

catégories sociales (certains jeunes turbulents, usant de drogue ou d'alcool), en faisant ainsi fuir d'autres...

Certains habitants, face à l'importance de l'habitat pour personnes à revenus modestes, craignent parfois un « déclin social » du quartier et souhaiteraient voir s'enclencher une dynamique d'installation de populations plus aisées¹. Dans les espaces rénovés que nous avons étudiés, la « gentrification » n'est en tout cas pas à l'ordre du jour. Dans les cas de rénovation où les projets de logements sociaux sont importants, les quartiers conservent, même si le bâti a changé radicalement, une image dévalorisée et peu attractive pour d'autres catégories sociales. De plus, un contexte socio-économique peu porteur, ainsi que le caractère modeste de l'environnement en général, ne risquent pas d'inciter des acquéreurs nantis à s'y installer...

La réflexion sur la légitimité de la poursuite d'un objectif de mixité sociale et sur les manières dont celle-ci pourrait se réaliser positivement, en ayant comme référence la recherche d'un développement durable, alliant croissance économique, équité sociale et préservation de l'environnement et des ressources naturelles, est un thème passionnant qui mériterait d'être approfondi.

5.3 QUELQUES CONSIDÉRATIONS SUR LES ACTEURS LOCAUX, LES OUTILS ET LES PARTENARIATS

Les études de cas développées dans cette recherche permettent de relever certains points relatifs aux outils régionaux ou locaux, ainsi qu'au rôle de différents acteurs, publics et privés.

En ce qui concerne les **outils locaux**, on notera que leur utilisation varie en fonction des projets développés, ainsi que de leur contexte, mais il apparaît que le recours à la Régie foncière, à la cellule de gestion de centre-ville ou à l'Agence immobilière sociale constitue un support non négligeable à l'action de rénovation entamée au niveau local. Toutefois, il apparaît aussi que les synergies entre les différents acteurs méritent d'être renforcées, notamment en amont des projets de rénovation. L'apport d'une cellule de gestion de centre-ville peut ainsi se révéler fort utile s'il s'agit de considérer l'implication de certains acteurs privés - comme les commerçants - dans le processus de renouvellement urbain.

Par ailleurs, on constate que deux des communes concernées par nos études de cas (Dinant et Quaregnon) disposent d'un **schéma de structure**. Adopté vers le milieu des années 1990, cet outil est postérieur aux opérations de rénovation initiées à la fin des années 1970 et réellement amorcée au début des années 1990. Toutefois, en dépit des réactualisations de cet outil souhaitées au niveau local, il constitue un support non négligeable aux actions déployées sur le terrain. Toutefois, certaines adaptations peuvent être suggérées, notamment sur la prise en compte de la problématique du renouvellement urbain (cf. ci-dessus).

Un autre constat concerne le rôle des acteurs communaux. Dans le cadre d'opérations de grande envergure, telles que la rénovation urbaine, les communes ont été amenées à intervenir sur le **foncier**, se constituant des assises immobilières suffisamment importantes pour assurer la réussite des projets qu'elles ont portés. Cette maîtrise communale du foncier, et la constitution de réserves foncières, est aussi un élément important, notamment en ce qui concerne les sites d'ancienne activité économique désaffectés. Elles permettent d'envisager d'autres opérations, ainsi que des partenariats avec le privé : l'opération de revitalisation urbaine du Quartier Carnot en est un exemple.

Un autre élément qui apparaît comme très important au travers de cas envisagés, concerne la **durée des opérations** menées, notamment dans le cadre des opérations de rénovation

¹ Par exemple, à Bouvignes : l'arrivée de propriétaires privés qui rénoveraient eux-mêmes des maisons unifamiliales, de petits artisans qui renforceraient le potentiel touristique et l'animation des lieux...

urbaine. On a constaté, dans deux des cas envisagés, que la durée entre le moment de la reconnaissance de l'opération et celui de la mise en œuvre et, surtout, de la finalisation du projet, peut se compter en décennies... La question qui se pose dès lors est celle de la portée de certaines opérations, dont les impacts sont assez faibles au vu des moyens déployés (« *tant qu'une opération n'est pas totalement terminée, c'est comme si on avait rien fait* », remarquait l'un des intervenants interrogés).

Pour pallier ces effets, quelques pistes sont envisageables, comme la fixation d'un terme pour la finalisation d'opérations de rénovation urbaine, ou la réalisation de quelques opérations-phares, à l'aide de pouvoirs spéciaux.

En ce qui concerne les opérations de **revitalisation urbaine**, en partenariat avec les acteurs privés, la question des délais n'apparaît pas comme une contrainte, ceux-ci étant généralement assez courts. Dans ce contexte, les questions qui se posent sont essentiellement celle de la localisation des opérations menées (« *les opérations de revitalisation urbaine n'interviennent pas nécessairement là où on en a le plus besoin* ») ainsi que la question des « effets d'aubaine » que ce type d'intervention induit.

Les réflexions posées en guise de conclusion sont des pistes, parmi d'autres, qui devront être approfondies et faire l'objet, dans la suite de la recherche, de propositions évaluées auprès de divers experts et personnes-ressources.